

## 明けましておめでとうございます



旧年中は格別のご厚情を賜り誠にありがとうございました。賃貸住宅を取り巻く環境は依然厳しい状況にあります。私どもJ Aグループでは、『住まい手目線』をキーワードとして、家主さまにも入居者の方々にも喜んでいただける賃貸住宅の運営を心掛けてまいります。本年も賃貸住宅に関する様々な情報提供につとめてまいりますので、「ハートホーム通信」をご愛読いただきますようお願い申し上げます。



愛知県経済農業協同組合連合会  
建設部長 扇谷 招弘

## 新春インタビュー

リクルート住宅総研 所長 矢部智仁 氏

住宅市場関連のさまざまな調査、研究（特に流通、賃貸等のストック市場動向に関心）や情報収集活動に従事。各所で講演活動を行ったり、住宅関連の委員会や研究会等に参加している。



東海地区・愛知県内の賃貸住宅の動向についてインタビューしました。

### Q.1 平成22年の東海エリア、愛知県の賃貸住宅市場にはどのような特徴がありましたか？

東海エリアでは岐阜県、三重県の空室率が高く、依然として賃貸住宅オーナーにとっては厳しい1年でした。ただ、**愛知県は全国的にみて、まだ堅調**と言えるでしょう。

しかし、景気低迷の余波から広域間の転動や進学の減少など、**愛知県内への転入者の数が減ってきており、新しく部屋を探す方の絶対数が少なくなっているのが現状です。**

都市部で一時期多く建てられた**不動産ファンド物件**（※注1）の空室が目立つようになり、その空室を減らすために家賃条件を下げる傾向が強く、それにつられるかのように近郊の家賃が下がってしまう現象が首都圏では見受けられます。

今後、名古屋中心部とその近郊においても同じような動きが起る可能性があります。実際の人の動きや物件の良し悪しに関わらず、家賃の「相場」が下がるという悪循環が起きる可能性が出始めているといえるでしょう。

注1）不動産ファンド物件とは…投資家から資金を集めて不動産を建築・購入し、そこから得られる賃貸収入や売却による利益を投資家へ分配する「仕組み」を使い供給された物件のこと。

### Q.2 入居状況の厳しい中で今後オーナー様はどのような事を考えて経営をしていくべきですか？

オーナーが自分でやることには限界がありますから、「誰（どの管理会社）」と手を組んで、「どのように」経営していくかが非常に重要になってきます。オーナーの立場に立って、物件をよくしていこうと力を入れてくれる管理会社と協力し、「**住まい手**」にとってその部屋が「**愛すべき場所**」となるようにしていくことが今後は大切になってくると思います。

### Q.3 具体的にはどのような取り組みをしていけば良いでしょうか？

賃貸であっても「**自分らしく住める**」という観点がとても重要となってくると思います。

例えば、入居者が部屋の壁に手を加え、自由にアレンジすることを可能にします。壁に絵画や写真を飾る為に釘を打つ、壁一面に落書きができるスペースを用意するなどこれまで賃貸物件では出来なかった事を取り入れ、入居者が自分の生活スタイルにあった「自分らしく住める」空間にさせてあげるのです。これは入居者にとって規制がない分、「住む楽しみ」を期待して物件を選んでもらえるきっかけになります。

あくまでも一つの例であり、できることとできないことはしっかり見極める必要がありますが、住まい手が楽しむ住宅、という発想は今までにない発想です。

賃貸住宅に住む入居者にとって最大のメリットは、住む場所を、自由に、何度でも選べることです。しかし、実際の賃貸市場には同じような間取りしかなく、生活スタイルにあわせて物件を選べそうで選べないのが現状です。

既存の物件は立地を変えるわけにはいけないので、その物件の魅力をいかに引き出し、「この部屋に住みたい」と感じてもらえるかが重要です。

愛知県は全国的にみてもまだ元気がいいのですから、元気な今だからこそ「**住まい手**」を**意識した愛される物件**にしていくことが大切です。もはや、なにもしないはありえせん。

**まだ競合の物件が取り組んでいない今だからこそ、チャンスと考えて様々なことに取り組みしていくことで、入居者から愛される物件となるのではないのでしょうか。**

### インタビューを終えて…

時代の流れとともに、賃貸住宅も供給過多になってきています。インタビューを通じて、「自分らしく住める」という観点はJ Aグループが現在取り組んでいる「住まい手目線」に通じることです。

“自分らしく”を実現するには、この物件をどのような人に住んでもらいたいのか考えなければならないと思います。

J Aグループでは、みなさまの所有する物件が選ばれる魅力あるものにするために、住まい手とオーナー様のかけはしとなり、「住まい手目線」を意識した提案をはじめていますので、提案の際はご検討いただきたいと思います。

# 入居チャンスフェア2010秋 開催報告

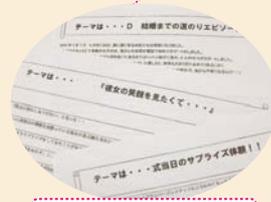


平成22年8月16日から10月31日にかけて、需要期である秋の入居成約向上をめざして、JA入居チャンスフェア2010秋「ビギン・ア・ハッピー・スウィートライフ」を実施いたしました。このキャンペーン期間中に県下で**939件の入居のご成約(前年同期838件)**をいただくことができました。

また、期間中に株式会社リクルートが運営するSUUMOサイトに広告表示を行ったり、10月11日(祝)FM愛知にて「結婚」をテーマとしたJAオリジナルラジオ番組を2時間放送するなど、愛知県下JAの賃貸「ハートホーム」の認知度向上につとめました。

さらに新たな取り組みとして、ハウスウエディングを運営する株式会社プラス(愛知県下8店舗営業)協力のもと、ウエディングプランナーから結婚を考えているカップルに、このJA入居チャンスフェアのご案内と、ラジオ番組のメッセージ投稿をお勧めしました。

その結果、37件の投稿メッセージが届き、ラジオ番組をより一層盛り上げることができました。



37件の  
温かいメッセージが  
届きました..

(株)プラスさんにも  
ご協力頂きました。

このように「ハートホーム」の重要なターゲットとなるカップル層へ直接働きかけをするなど、さまざまな取り組みを通して、より多くの方々に「ハートホーム」を知っていただき、みなさまが所有する賃貸物件の入居率向上を今後もめざしていきます。

**入居チャンスフェア2011春**  
平成23年**1月8日**～**3月31日**まで行います。

## JA不動産・開発部門 窓口の紹介コーナー

## JAひまわり 生活部 資産管理課

平成22年10月25日にJAひまわりの新しい本店が完成しました。生活部不動産課は「生活部資産管理課」に名称を変更し、新本店ビル1Fに窓口をリニューアルオープン致しました。

資産管理課の窓口はゆったりとした空間で、お子様連れのお部屋探しのお客様にも安心してご来店いただけるよう、キッズスペースを新設いたしました。



管 轄 豊川市  
管 理 戸 数 1,220戸  
住 所 豊川市諏訪1丁目1番地  
電 話 番 号 0533-89-6211  
営 業 時 間 8:30~17:00  
(休業日:日曜・祝日)



本店



キッズスペース

### 住宅エコポイントの課税について

エコポイントの取得に関する税務上の対応について、従来からの見解が変わり、『一時所得ではなく、不動産所得の収入金額に加算することが正しい取り扱いである』となりました。申告の際には、ご注意ください。  
JA全中 JAまちづくり資産管理情報vol.187 より

### ふるるちゃんのワンポイントデータBOX ハートホーム空室率

日の短い季節は照明器具を使って明るい部屋を見てもらうのもGood!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H22.12.1 (1ヶ月前との比較)	H21.12.1	H21.12.1~H22.11.30	H20.12.1~H21.11.30
名古屋市	7.6% (0.2%改善)	7.9%	7.74%	7.69%
尾張	10.7% (0.2%悪化)	9.2%	9.80%	8.17%
西三河	9.8% (0.1%悪化)	8.8%	9.93%	6.87%
東三河	12.1% (0.2%悪化)	10.7%	11.63%	9.72%
合計	9.9% (変化なし)	9.0%	9.61%	7.95%

(管理戸数 27,841戸) H22.12.1現在



お問い合わせフリーダイヤル

0120-363-370

受付時間(月曜~金曜) 9:00~17:00

発行元

愛知県下JA・JAあいち 経済連

愛知県経済農業協同組合連合会 建設部 地域開発課  
〒446-8506 安城市今本町東向山6番1(西三河センター内) TEL (0566)-96-0025