

平成30年度の空室率動向を読み解く

愛知県下JAグループで管理するJA賃貸の平成30年度の空室率は、平成20年に起きたリーマンショック以降で最も低くなりました。空室率が改善された背景には、家賃等の条件の見直しや設備の更新・設置など、JAグループからの様々な提案に対してオーナー様にご理解とご協力いただいた成果であり、改めて感謝申し上げる次第です。

また、JAグループは「住まい手にとっての価値提供」に一貫して取り組んでまいりました。これらのことを含めて、当号では平成30年度の空室率動向について、データをもとに読み解いていきたいと思ひます。



愛知県下JA管理物件 入退去件数一覧 (全件：新築を除く)

年度	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	計
入居件数													
H27	373	303	261	277	331	264	293	282	282	243	292	445	3,646
H28	330	230	243	296	242	232	266	245	300	222	251	427	3,284
H29	289	234	230	277	245	219	253	222	290	179	274	462	3,174
H30	350	249	242	267	247	251	219	199	294	207	269	452	3,246
平均	336	254	244	279	266	242	258	237	292	213	272	447	3,338

退去件数													
H27	372	318	252	243	273	257	289	240	262	197	254	415	3,372
H28	344	259	217	242	271	230	254	237	283	212	243	411	3,203
H29	317	230	239	259	247	227	241	194	273	196	286	406	3,115
H30	363	233	222	206	237	222	214	202	256	204	222	351	2,932
平均	349	260	233	238	257	234	250	218	269	202	251	396	3,156

入居一退去 件数													
H27	1	△ 15	9	34	58	7	4	42	20	46	38	30	274
H28	△ 14	△ 29	26	54	△ 29	2	12	8	17	10	8	16	81
H29	△ 28	4	△ 9	18	△ 2	△ 8	12	28	17	△ 17	△ 12	56	59
H30	△ 13	16	20	61	10	29	5	△ 3	38	3	47	101	314
平均	△ 14	△ 6	12	42	9	8	8	19	23	11	20	51	182

長期入居は物件価値向上の証し。

一年で最も入退去が多い月は3月になりますが、過去4年間は退去件数よりも入居件数が上回っており、この4年間で約3%も空室率は改善しました。厳しい賃貸市場において、JA賃貸が入居者に選ばれていることが分かります。

また平成30年度は、入居件数こそ平均的な数字であったものの、退去件数は直近4年間では最も低い数字でした。特に閑散期の5月から8月にかけて退去件数が少なかったことが、一年を通じて安定した入居率を維持することに貢献したようです。「退去件数が少ない＝物件に長く住む人が増えた」という実態が見え、JA賃貸の物件価値が向上したと考えられます。

Partner's voice

仲介会社様からのコメント

我々募集会社からの成約件数を増やすための、時には厳しい要望に対し、JA担当者様を通じてオーナー様に早期ご対応をいただいていることが、空室率の改善につながっていると思ひます。

特に設備増強、室内リニューアルの成果が出ているのではないのでしょうか。

同時に、「JA賃貸」の認知度も向上していると感じておりますので、引き続き空室の削減と「JA賃貸」のブランド強化に協力してまいります。

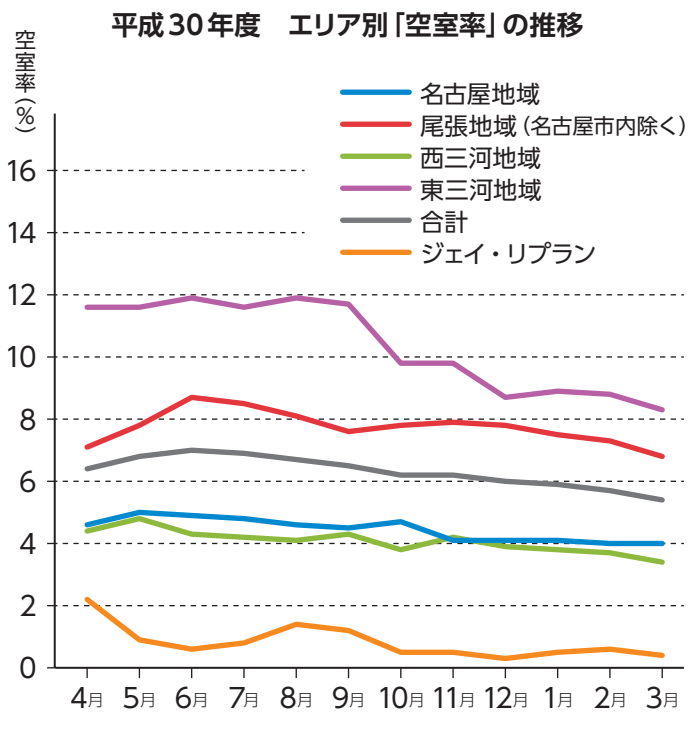
(株)ニッショー 農住課 今井課長

「物件の価値(魅力)創り」が 景気に左右されない 安定経営をもたらします。

次に、平成30年度月別エリア別の空室率を見ると、三大都市圏である名古屋市内への人口流入が多いことと、西三河地域の活発な自動車産業が、愛知県の賃貸市場の活性化を牽引していると考えられます。また東三河地域でも、西三河地域の好景気に引っ張られたことなどが要因で、特に平成30年10月から大幅な改善が見られました。

さらに、JA賃貸の半数以上は築20年以上の物件であるにもかかわらず、条件等の見直しと合わせてリノベーションやリフォームなどの「魅力ある物件の価値創り」によって、大きな成果をあげています。

外的な要因に目がいきがちですが、オーナー様にもご理解をいただいたうえで、「賃貸市場で勝ち抜くための物件価値をどう創るか」を考え実践してきたことが、「空室率の改善」という結果として表れてきたと改めて認識するところです。



時代の変化に対応し、常に住まい手にとっての価値を提供することで、厳しい賃貸市場でも安定した賃貸住宅経営を行うことができます。

先の見えない難しい時代だからこそ、JAグループでは物件に合わせた丁寧なご提案をしておりますので、今後ともオーナー様のご理解ご協力を賜りますよう、よろしくお願いいたします。

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



内覧のご案内

内覧希望の方は、最寄りのJAまでお問い合わせ下さい

所在地	間取り	工期
① 大府市	3DK → 1LDK	6/24 ~ 8/9
② 岡崎市	3DK → 1LDK	6/27 ~ 8/9
③ 知多市	3DK → 2LDK	7/2 ~ 8/21
④ 南区	2LDK → 1LDK+α	7/8 ~ 8/27
⑤ 小牧市	2LDK → 1LDK	7/8 ~ 8/28
⑥ 知多市	2LDK → 1LDK	7/16 ~ 8/30
⑦ 北区	4LDK → 2LDK	7/22 ~ 9/12

ふるるちゃんの一ポイントデータBOX

夏の募集ではエアコンがないと選考の候補から外されかねません。厳しいけれど勝ち残らないとね。



(R1.7.1 現在)

管理戸数 27,134戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
JA賃貸空室率				
名古屋市	4.4% (0.1%悪化) ▼	4.8%	4.8%	5.7%
尾張	6.6% (0.2%改善) ▲	8.5%	7.5%	8.5%
西三河	2.9% (0.1%改善) ▲	4.2%	3.8%	4.9%
東三河	7.6% (0.4%改善) ▲	11.6%	8.5%	11.9%
合計	5.2% (0.2%改善) ▲	6.9%	6.0%	7.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)	1.1% (0.1%改善) ▲	0.8%	2.3%	2.4%

JAグループは住まい手目線で、組合員の賃貸住宅経営を支援いたします。

190725

お問い合わせ

受付時間(月~金)
9:00~17:00



フリーダイヤル 0120-363-370



ハートホーム通信バックナンバー
はWEBでご覧いただけます▶▶

ハートホーム

検索

発行元

愛知県下JA・



農業と生活のかけはし

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) ② 0566-96-0025