

お年玉プレゼント

おこめギフト券(1kg)
抽選に外れた方、
全員に!



みかわ牛すき焼用
5,000円相当
5名様



※写真はイメージです。

正解者の中から抽選で豪華賞品
が当たります! 抽選から外れた方
にもおこめギフト券をもちに
進呈いたします(1世帯につき1枚)。

間違い探しゲーム

右の2つにの絵には、
5箇所間違いがあります。
ゆっくりじっくり探して
みてください。



間違い箇所
を英数字で
答えてね!
例:A-1等



応募方法

※切: 令和2年2月29日(消印有効)
※当選者の発表は商品の発送を
もってかえさせていただきます。

(記入例)

4 4 6 8 5 0 6

安城市今本町東向山6-1
JAあいち経済連
地域開発課

「ハートホーム通信」
お年玉プレゼント係

①間違い探しの答え
(間違いのある箇所の
英数字 例:A-1, B-2等)
②郵便番号 ③ご住所
④氏名 ⑤年齢
⑥(所有)物件名
⑦記事にしてほしいこと
⑧ハートホーム通信に対
するご意見・ご要望

ジェイ・リプラン(リノベーション) 施工案内



| 所在地 | 間取り | 工期 |
|-------|------------|--------------|
| ① 大府市 | 3DK ⇨ 1LDK | 11/21 ~ 1/11 |
| ② 小牧市 | 3DK ⇨ 2LDK | 12/13 ~ 2/5 |

内覧のご案内
内覧をご希望の方は
最寄りのJAまで
お問い合わせ下さい



ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

成人の日を過ぎるあたりから
春の入居シーズンが始まります。
条件や設備の見直しは
済んでいますか?



(H31.12.1現在)

| 管理戸数27,167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 |
|-----------------------|-----------------|------|---------|--------|
| 名古屋市 | 3.8% (0.4%改善) ↗ | 4.1% | 4.7% | 5.4% |
| 尾張 | 6.7% (変化なし) → | 7.8% | 7.0% | 8.2% |
| 西三河 | 2.9% (0.1%改善) ↗ | 3.9% | 3.5% | 4.6% |
| 東三河 | 7.7% (0.2%改善) ↗ | 8.7% | 8.1% | 9.6% |
| 合計 | 5.1% (0.2%改善) ↗ | 6.0% | 5.7% | 6.7% |
| ジェイ・リプラン (リノベーション) | 1.1% (0.2%悪化) ↘ | 0.3% | 2.4% | 2.5% |

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。

191225

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 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▶▶▶



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) 0566-96-0025



HEART HOME 通信



明けましておめでとございます。
旧年中は格別のご高配を賜り、
厚くお礼申し上げます。

令和元年度JAグループ愛知は、昨年度に引き続き組合員オーナー様の賃貸住宅長期安定経営のため、「JA賃貸」の認知度向上に取り組ましました。

リノベーション物件での報道関係者向けの見学会を開催し、積極的なニュースリリースを行いました。また、ラジオCMや情報発信サイトを活用し、住まい手に向き合う「JA賃貸」のPRに取り組みしました。今後も、組合員オーナー様の安定経営のために「JA賃貸」の認知度向上に努めてまいります。

さて、「JA賃貸」約27,000戸の空室率は、令和元年12月1日時点で5.1%となり、昨年同時期と比べ0.9%の改善となりました。リノベーション保証制度に加入する約1,000戸の空室率は1.1%で、入居状況も安定しております。これは、皆様の日頃のご努力の賜物であり、敬意を表します。

JAグループ愛知では皆さまの安定経営のために、住まい手の声を活かした積極的な提案活動や、生産緑地法や相続税、資産管理における情報提供に取り組んでまいります。

引き続きご理解ご協力を賜りますよう宜しく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 高阪照和



近年不動産市場の情勢が目まぐるしく変化していることから、今回の令和2年新春号の特別寄稿は、地元愛知で長く不動産鑑定士としてご活躍の株式会社中部第一鑑定所の代表取締役 小川隆文先生に、専門家の観点から愛知県の今後の地価の動向やアパート・マンション経営についてコメントをいただきました。

新春特別寄稿

2020年以降の地価とアパート・マンション経営

不動産鑑定士 小川隆文



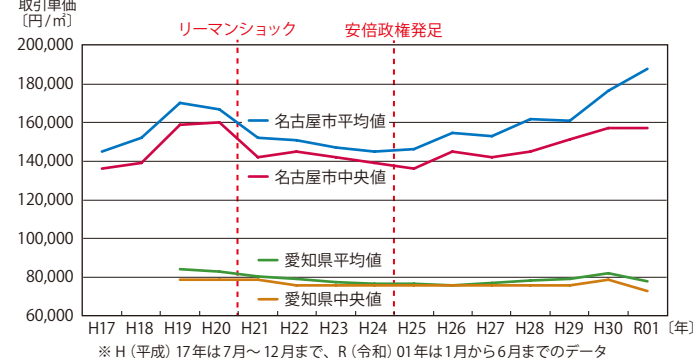
JAグループ愛知は、小川先生のような不動産鑑定士をはじめ、税理士、弁護士、一級建築士など多くの専門家との協力体制を構築することで、客観的事実に基づいた経営戦略を立てる力を磨いてきました。今後も組合員オーナー様にとりまして頼れるパートナーであり続けられるよう、体制強化と研鑽を重ねてまいります。

1. 地価の動き

愛知県と名古屋市住宅地の取引価格は、安倍政権発足以降上昇を続けています。〈図1〉は愛知県と名古屋市の過去15年間の実際の取引価格(平均値と中央値)の推移です。名古屋市は平成24年の平均値145,070円/㎡から令和元年半年分の平均値187,700円/㎡へと約29%と上昇しました。名古屋市を除く愛知県は平成24年の平均値76,300円/㎡から平成30年平均値82,200円/㎡と約7.7%の上昇でしたが、令和元年半年分では下落の傾向もみられます。名古屋市で高い上昇率となったのは都心周辺や地下鉄駅徒歩圏の住宅地で、それ以外の上昇は高くありません。また、上昇率の平均値が中央値よりかなり高いので、地価が高い地域の上昇が全体を引き上げていることを示しています。県下でも自動車産業の好調な西三河や名古屋市東部の都市は高い上昇が続いていますが、横ばいの地域も多く、知多地域南部や東三河地域では下落が続いており、地域差がかなりあります。

住宅地の購入希望者は、駅徒歩圏、南向き、40坪～50坪の優良な物件に人気集中しており、こうした土地の地価が大きく上昇して全体を引き上げました。平成10年代以降は、所得と同じように土地価格も地域や物件による格差が拡大しており、二極化といわれる傾向は今後も続くでしょう。

〈図1〉 愛知県と名古屋市住宅地売買価格(更地取引)の推移
(平成17年から令和元年、国土交通省取引価格情報)



2. 今後の地価

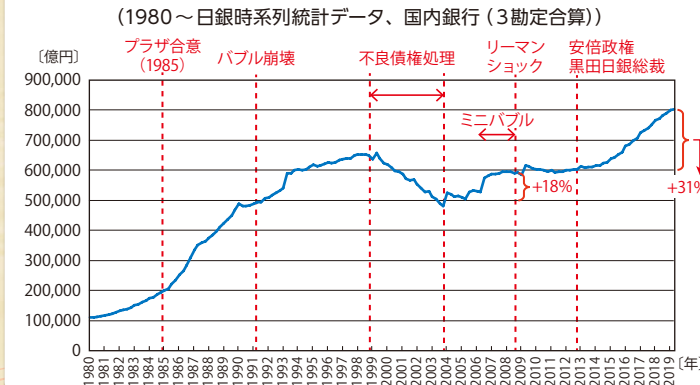
大都市圏を中心とする地価の上昇は、経済が回復したこと、日銀の大規模な金融緩和により行き場のない資金が不動産に流入したことによるものです。〈図2〉に示すように、この間の不動産業向け貸出残高の増加率は31%に達し、平成19年から20年のミニバブル時の増加率(約18%)を大きく上回り、危険水域に入っています。不動産価格の変動は、マクロ的な要因の他にも地域や物件毎の需要や優劣の変化によっても起こります。今後の地価を予測するには、金融緩和の持続可能性とそれぞれの地域の需要の変化がポイントになります。

過去の大規模金融緩和がバブルを発生させ、バブルが崩壊すると株や不動産といった資産価格の下落を招くことは多くの識者の指摘するところです。また、これ以上の金融緩和を続ければ逆にインフレが発生しないとも限りません。

購入者の所得や収益性からみると現在の地価はほぼ上限であり、何かショックが起これば下落に転じるでしょう。二極化も止まらないことから、市場の流れが転換すると需要が弱い地域や物件はより厳しい影響を受けるでしょう。

不動産価格の変動や循環は避けられませんから、売れない物件は市場が好調な時に早めに処分し、資産の組み替えをしておくことも一つの対策です。

〈図2〉 不動産業向け貸出残高の推移



3. アパート・マンション経営の今後

日本全体としては人口が減少し、これまでは団塊ジュニアが住宅需要を担ってきましたが、その下の年齢層の人口は相当少ないので、今後住宅に対する需要は急速に低下していくことが予測されます。また、住宅を求める世帯は共稼ぎが普通ですから利便性の良い所を選択するのは自然な流れです。愛知県は幸いなことに自動車産業が好調でしたので、他県から多くの人が入居して世帯数も増加し、全体としては、需要が旺盛でした。〈表1〉は貸家と分譲住宅の着工戸数を世帯数の増加数で割ったものです。住宅需要は世帯数の増加以上には伸びませんから、全国の貸家着工数は供給過剰で、愛知県は比較的堅実であったといえるでしょう。

ここ数年サブリースの問題が報道で取り上げられています。専門家から見るとアパート・マンション経営は決して儲かるものではなく、採算ギリギリと考えた方が無難です。30年以上の長期にわたってローンを返済し、その間入居率を確保し、将来必ず発生する大規模修繕費用の積立てが必要です。もし大きく儲かるという投資計画が示されたら、疑ってかかりましょう。アパート・マンション投資は、目的を先祖から受け継いだ資産の継承と相続税や固定資産税対策に限定すべきです。

土地オーナーの方は営業マンの攻勢についてほだされがちですが、アパート・マンション投資で重要なことは、向こう30～35年間の管理と収支、賃貸物件としての持続可能性です。そして、将来も入居者に選んでいただける物件としてリフォームし維持していくことが大切です。そのためには意志決定にあたって客観的な立場で相談でき、長期間信頼して管理を任せられるパートナーが必要です。

新年には、将来の資産をどのような形で持ち、管理していくかについて、ご家族の間で是非話し合ってください。

〈表1〉 愛知県と全国の住宅着工戸数と世帯増加数

| | H25年 | | H26年 | | H27年 | | H28年 | | H29年 | | H30年 | |
|----------------------------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|
| | 愛知県 | 全国 | 愛知県 | 全国 | 愛知県 | 全国 | 愛知県 | 全国 | 愛知県 | 全国 | 愛知県 | 全国 |
| 貸家着工戸数 | 21,642 | 369,993 | 20,316 | 358,340 | 24,526 | 383,678 | 26,045 | 418,543 | 25,775 | 410,355 | 26,690 | 390,093 |
| 分譲住宅着工戸数 | 17,515 | 259,148 | 15,125 | 236,042 | 15,670 | 246,586 | 15,863 | 250,532 | 17,475 | 248,495 | 21,376 | 267,175 |
| 世帯増加数 | 28,975 | 423,269 | 32,713 | 407,690 | 35,042 | 412,191 | 48,046 | 447,772 | 43,148 | 526,280 | 41,741 | 519,581 |
| 貸家着工戸数 ÷ 分譲住宅着工戸数 世帯増加数 | 1.35 | 1.49 | 1.08 | 1.46 | 1.15 | 1.53 | 0.87 | 1.49 | 1.00 | 1.25 | 1.15 | 1.26 |

(出典) 貸家着工戸数・分譲住宅着工戸数：国土交通省「住宅着工統計」、年度計
世帯増加数：愛知県「愛知県人口動向調査結果」、各年とも10月1日推計
全国「住民基本台帳調査」、H25年は3月31日現在、H26年以降は1月1日現在

小川隆文氏 プロフィール



略歴

1972年 名古屋大学経済学部卒/損害保険会社で住宅ローン保証業務等担当
1980年4月 株式会社中部第一鑑定所 代表取締役役に就任

役職等

1998年度～2006年度 固定資産評価愛知県代表鑑定評価員
1998年度～2011年度 地価公示愛知県代表監事/国税評価員愛知県統括鑑定評価員
2000年5月～2004年5月 愛知県不動産鑑定士協会会長
2007年6月～2013年6月 公益社団法人 日本不動産鑑定士協会連合会副会長

公職等

1995年～ 名古屋地方裁判所鑑定委員
2011年～ 名古屋国税局土地評価審議会委員
2003年～2013年 国有財産東海地方審議会委員