

◆◆ 賃貸住宅の入居・退去状況をデータで見る！ ◆◆

愛知県下 J A における現在の入居・退去状況をデータから検証してみましょう。

J A 管理物件の実空室率推移

年度	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年	H23年
全件	7.23	6.79	6.59	8.46	9.68	10.2
J A 借上物件	5.04	4.97	5.53	7.58	7.75	8.55

平成 20 年 9 月のリーマンショック以降、わずか 3 年足らずで空室率は急激に悪化しており、**厳しい現状**です。
J A グループでも各種キャンペーンや広報活動など入居促進のため様々な対策を講じていますが、画一的でなく物件個別の差別化が図られなければ入居に繋がり難い状況です。

前年度の空室件数と入居件数・実空室率推移

右図から、空室件数の方が上回っている状況が見受けられます。

賃貸住宅市場は入居者獲得競争にあり、**数ある空室の中から選ばれるために魅力付けをしていく必要があります。**

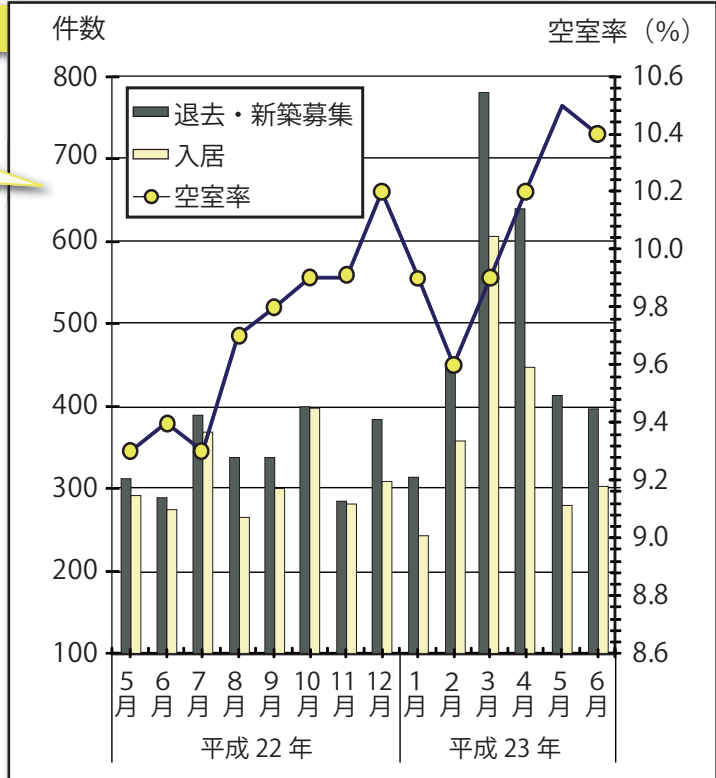
その魅力とは…？家賃 or 物件（間取りや設備）そのもの？

年度別平均空室日数

年度	H18年	H19年	H20年	H21年	H22年
年度別平均空室日数	86	85	92	113	141

上図は、退去から入居までの平均日数ですが、年々長期化する傾向にあります。

退去の連絡が入った段階で、**次の入居者募集に向けた対策への早い決断がカギ**となります。



リノベーション保証制度加入物件の状況

保証制度加入物件
…**120 戸**
(平成 23 年 6 月 30 日現在)
うち工事完了物件…**47 戸**
平均空室日数…**31 日**

選ばれるための魅力とは何でしょう？

まずは“市場を知る”必要があります。他物件との明確な差別化を図り「その物件を選ぶ理由」を創出する事が不可欠です。年々下落傾向にある家賃相場に合わせていくと経営を圧迫する場合があります。

満室経営を長期的に維持するため、J A グループでは入居者のニーズ（= 住まい手の声・暮らし方）をカタチにするリノベーションを推奨しております。

変化の目まぐるしい昨今、この先もなかなか景気の回復は見込めず、満室経営を目指すには今まで以上の意識の向上が必要です。

今後も J A グループでは暮らす会などの取り組みを通じ、市場のニーズを探求し、住まい手目線に立った提案を展開して参ります。

オーナー様と J A グループが一体となって、満室経営を目指しましょう！

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

全体では先月より0.1%改善しましたが、過去一年間の平均は10%になってしまいました。特に名古屋地域では4月から1.5%悪化しております。

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H23.7.1 (1ヶ月前との比較)	H22.7.1	H22.7.1~H23.6.30	H21.7.1~H22.6.30
名古屋市	9.1% (0.3%悪化)	7.5%	8.1%	7.9%
尾張	10.1% (0.3%改善)	9.9%	10.0%	9.1%
西三河	10.8% (0.2%改善)	9.2%	10.5%	9.2%
東三河	12.9% (変化なし)	11.4%	12.5%	10.9%
合計	10.4% (0.1%改善)	9.4%	10.0%	9.1%

(管理戸数 27,535戸) H23.7.1現在

J A入居募集情報センター 開設!! ~平成 23 年 7 月 2 日よりスタート~

目的

過去に例のないほど悪化している空室状況に対し、J Aグループでは募集業務に対応する窓口を拡大することで紹介件数を増やし、入居状況の改善を目指します。

そこで、問合せが多く集客の見込みが高い土・日・祝日の対応を一元化するため、(株)J Aハートホームサポートにて「J A入居募集情報センター」を開設しました。

業務内容

募集業者からの以下の問い合わせに迅速にお答えいたします。



家賃交渉の対応

空室状況

入居可能時期

物件情報の提供等

一部地域のJ Aは除く



平成 23 年 6 月 15 日

研修会が各々開催されました。

平成 23 年 6 月 18 日

J A豊橋 資産管理部会総会では、J A共済連愛知から講師を招き、「建物更生共済 東北大震災での実状」という内容で研修会を行いました。

3月11日に発生した太平洋沖東北大震災での共済金の支払い状況を織り交ぜながら、今後起こりうる東南海地震への十分な準備について部会員43名様へご説明いただきました。



今回2会場をピックアップいたしましたが、このほかにも県下で20会場（6月30日現在）にて様々な研修会が行われております。

オーナーの皆様には役立つ研修を開催しておりますので、ご案内の際には、是非ご参加ください。



J Aあいち三河 アパート部会総会では、経済連職員から「J Aの入居対策業務の取り組みについて」という題材で講演を行いました。

部会員84名様にご出席いただき、特に今年度から強化しているインターネットを利用した空室物件情報の掲出などについて詳細をご説明させていただきました。



「ハートホーム」を若い世代にPR!!

ハートホームを入居希望者だけでなく、将来の入居者となる若い世代にも広くPRするため、地元名古屋結成の3人組バンド「sacra(サクラ)」のトーク&ライブを開催します。

事前に新生活のエピソードを募集し、それをもとに作られた曲が当日のライブで披露されます。

さらに、当日のライブの様を平成23年8月14日(日)FM愛知にてオンエアしますので、組合員の皆様もぜひお聞きください。



ハートホームのホームページがより見やすくなりました!

主な変更点は・・・

トップページのイメージを一新し、明るくなりました!

お部屋探しページの室内写真掲載可能数が今までの4枚から8枚にUP!

各種キャンペーン告知欄を新設しました!

インターネットによるお部屋探しの急増に対応するため、内容の方も今後ますます充実させていきます。



お問い合わせフリーダイヤル 受付時間(月曜~金曜) 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



ハートホーム

検索

発行元

愛知県下J A・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