

明けまして おめでとうございます

旧年中は格別のご高配を賜り、誠にありがとうございました。さて、昨年日本経済は、消費税増税に伴う駆け込み需要の反動減が景気を下押ししましたが、政府の経済対策による内需の下支えや所得雇用環境の改善などを背景に、景気は緩やかながらも回復基調となりました。

一方、住宅市場においては、人口減や住宅供給過剰などにより、総住宅数に対する空き家率は、総務省の発表では、全国で13.5%と過去最高となり、ますます厳しい事業環境となっています。

JAグループ愛知としては、このような厳しい状況の中、JA管理の賃貸住宅「ハートホーム」の満室経営を目指すべく、「プレミアムハートホーム制度」への加入提案や県下統一の入居促進フェアなどをはじめ、「住まい手目線」を取り入れた事業再生提案（ジェイ・リプラン）も進めてまいります。

本年も「ハートホーム通信」を通じて、賃貸住宅に関する情報の発信につとめてまいりますので、引き続きご愛顧ください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 都築敏夫

今回の不動産市場動向に関する情報を見ると、土地や分譲住宅・マンションの資産価値は、地域性が明確に反映されることがわかりました。賃貸住宅の賃料相場においてもその傾向は同様であるため、

$$\text{住みたいというニーズ} \times \text{居住エリアとしての支持率} = \text{分譲価格・賃料相場}$$

(居住性) (利便性) (資産価値)

という図式が成り立ちます。最寄駅までのアクセスと賃貸住宅の賃料は相関するので、都心の賃料は高い水準を維持します。郊外では賃貸住宅の需給が緩むことが多く、賃料相場自体が低くなりがちです。

そのため、郊外型の賃貸住宅は付加価値を付けるなど、**住みたいというニーズ**に応える努力が必要になってきます。

われわれJAグループ愛知では、立地環境や競合物件など賃貸市場を全体で捉えた上で、住まい手が魅力を感じる賃貸住宅の提案に取り組み、今後ともオーナー様と共に満室経営を実現していきたいと考えております。

お年玉プレゼント

読者の皆様に日頃の感謝を込めて、ふるるちゃんが大盤振る舞い♪♪
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クオカードをもちえなく進呈いたします（1世帯につき1枚）。パズルに正解して、豪華な賞品を手に入れましょう！

数字パズル（ナンプレ）

1	9	4	5		6	A	
8			2	9	7	1	
	2	6		3	8		
2			B	4		9	
4	8		9	5	3	7	
5		9	7	1		8	
	1		7		2	5	
C		2		9		3	
	5		1	6		9	4

パズルのやり方
たて列（9マス）、よこ列（9マス）、太線で囲まれた3×3のブロックに、1から9までの数字が一つずつ入ります。同じたて・よこの列やブロックに同じ数字がダブルしないよう入れて行きます。

QUOカード (500円分)
正解者の方全員に！

※1世帯につき1枚の進呈となります。

ふれあい商品券 30,000円分 1名様

鳳来牛焼肉用 5,000円相当 3名様

※写真はイメージです。

応募方法
官製はがきをご用意の上、記入例をご参考いただきながら、奮ってご応募ください。

※切：平成27年2月28日（消印有効）

（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パズルの答え (A:○、B:○、C:○)
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

※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。



データから読み解く、東海地区の不動産市場動向

JA管理の賃貸住宅「ハートホーム」は、皆様のご理解とご協力のもと、昨年1年間で入居率を1%ほど改善することができました。しかし、賃貸住宅市場は厳しい状況に変わりはありません。そこで今回、賃貸住宅にも大きな影響を与える、土地や分譲マンションの取引を含めた東海地区の不動産市場の動向を、(株)東京カンテイの有馬マネージャーから情報提供をいただきました。

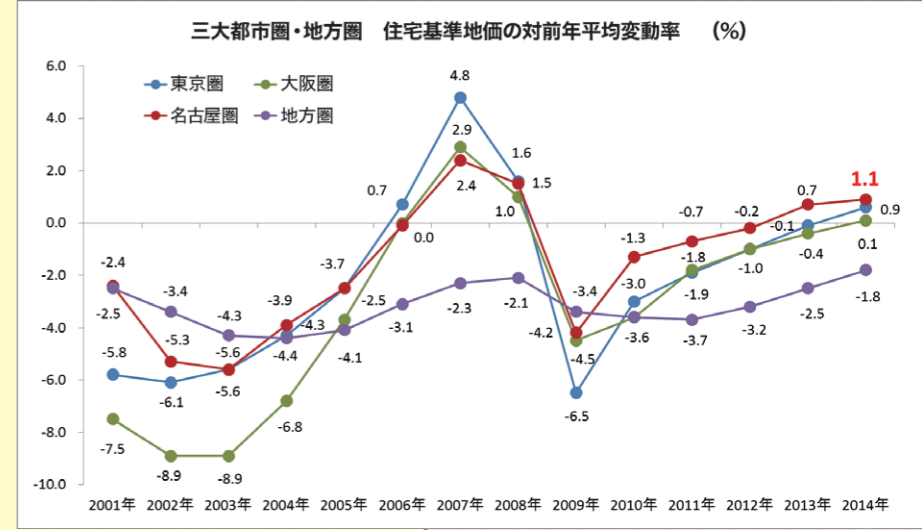
株式会社 東京カンテイ

日本最大の居住用不動産データバンク。マンションデベロッパー、不動産流通業、不動産鑑定事務所など不動産に関わる法人のほか、都銀・地銀などの金融機関、裁判所、機構・公社などの公的機関にも日本全国の居住用不動産の間取図や概要、価格や賃料をオンライン配信し、「不動産評価システム」など居住用不動産の価格算出プログラムもオンライン提供。客観性・信頼性の高いデータで不動産流通全般をサポートしています。

(株)東京カンテイ
名古屋支店
ゼネラルマネージャー
有馬義之 氏

人口の増減は地価動向の重要な判断材料

2014年の基準地価は、東京・大阪・名古屋の三大都市圏で商業地が昨年に引き続き上昇し、住宅地においても上昇に転じました。全国平均では住宅地、商業地ともに下落率は縮小傾向であるものの、依然として下落しています。とくに地方圏では調査地点の8割で地価が下落するなど人口減が進む地域では反転の糸口が見えず、**都市部と地方との二極化が進行しています。**



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▶▶



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

名古屋圏の住宅地では住宅ローン減税と低金利政策による住宅需要の下支えや、トヨタ自動車とその関連企業の好業績を背景とした景況感の拡大で上昇地点の割合が増加し、半数以上の地点が上昇となり上昇率も拡大しました。一方、商業地では低金利等による資金調達環境の改善や景況感の好転による消費動向の改善を背景に上昇地点の割合が増加し、6割強の地点が上昇となりました。

住宅地の平均地価と人口密度との関連性は高く、人口密度が高い都道府県では住宅地の地価も高い傾向にあります。人が集まる場所では、総じて経済活動が活発になり、土地の需要は高まります。つまり**地価は人が集まり活動することによって上昇します**。住む人が減れば一般的には土地の価格は下がり、人口の減少は消費の減少に繋がりが、商業地の地価も下落するなど不動産価格は人口動態の影響を強く受けます。

人口の増減率を見ると日本の総人口は1億 2,709 万人（平成 26 年 10 月 1 日現在）で、昨年は前年に比べ 21 万人減少しました。**名古屋市中川区の人口とほぼ同じ人口が1年間でなくなったわけです**。47 都道府県中で人口が増加しているのは 8 都県のみで、東京都が最も高く、次いで沖縄県、愛知県などとなっています。

一方、減少は秋田県が最も大きく、青森県、山形県と続きます。特に秋田県は今春までに TDK の生産拠点が閉鎖され、一時は離職者が 700 人を超え地方経済の落ち込みによる厳しい雇用情勢が人口の減少に大きく影響しました。その結果、住宅地が 4.4%、商業地が 5.5% とともに下落し、全国で最も大きく地価が下落しました。改めて**人口動態と地価動向は密接に関連している**ことが伺われます。

愛知県は人口動態が安定し、将来性のあるエリア

愛知県は自然増加（出生と死亡の差）と社会増加（流入と流出の差）の両方で人口が増えています。15 歳未満の子供の割合は 14.1%（104 万 9,000 人）で全国 4 位。婚姻率も全国 3 位<総務省統計局調べ>と高く、育児環境などが整っており、**他府県から現役世代が多く集まり、そのまま愛知県に留まる傾向にある**と言えます。人口動態については将来にわたり安定しており、他県と比較して将来性があるエリアです。**“ものづくり”の一大集積地である愛知県は、今後さらに成長する可能性を秘めています。**

愛知県は底入れから上昇する一方、岐阜県・三重県は下落基調

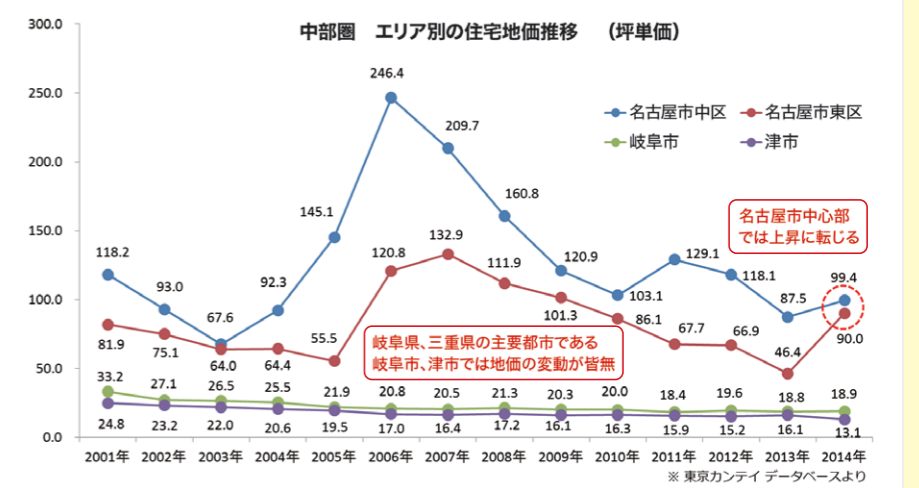
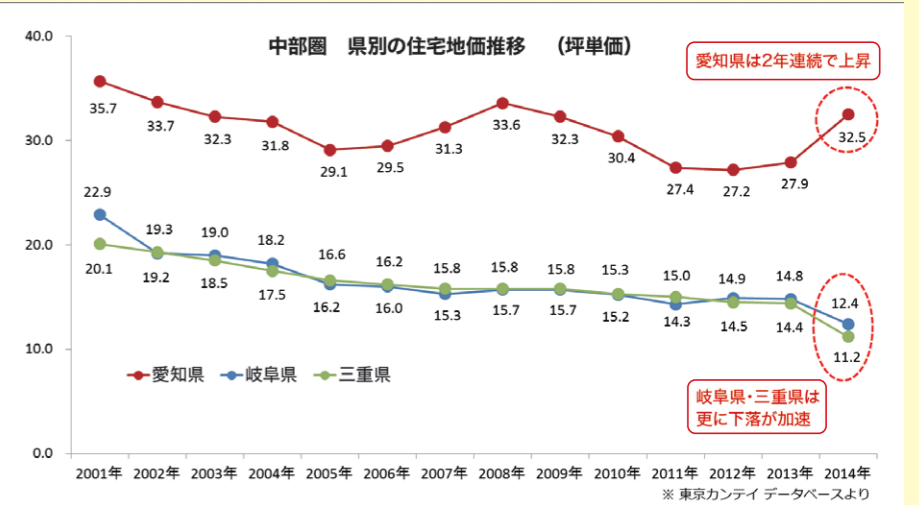
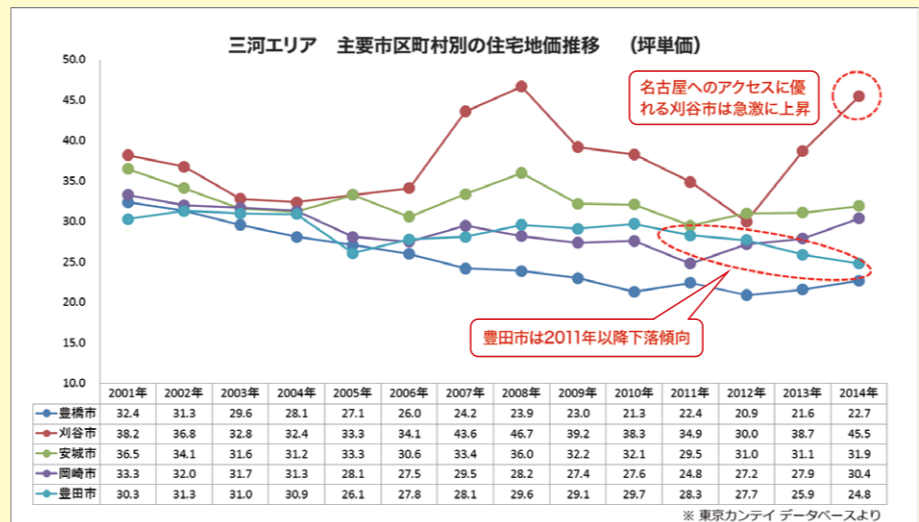
続いて中部圏の地価動向を、東京カンテイが保有している実際に売買されている**“実勢価格”**から見ていきたいと思います。

愛知県では 2008 年以降の下落基調が 2012 年に底入れとなり、2013 年以降は上昇に転じています。しかし岐阜県、三重県は地価の下落に歯止めがかかりません。両県の主要都市では 2001 年以降多少の横ばいの時期はありましたが、下落基調が続いています。そして両県とも自然減少、社会減少を含めた人口減が続いています。岐阜県美濃加茂市にあるソニーの工場の閉鎖や三重県松阪市にあるパナソニックの工場の停止など厳しい雇用環境のもと、地方経済の落ち込みが地価にも大きく影響しています。



2013 年以降、愛知県内の主要都市で地価が上昇傾向

愛知県内においては、特に刈谷市や岡崎市を中心としたトヨタ自動車の関連企業が集積する西三河エリアでは、2013 年以降地価は上昇基調に転じています。そのなかで豊田市においては 2011 年以降ゆるやかな下落が続いています。これは他の西三河エリアと比べ名古屋へのアクセスが劣ることが要因のひとつとして考えられます。刈谷、安城、岡崎は JR 東海道線で名古屋駅までのアクセスに優れる一方で、豊田市は地下鉄豊田新線や名鉄三河線を利用しても 1 時間近くかかるなど利便性が劣ります。今後は三河線の複線化など、リニア開業を控える名古屋駅へのアクセスの改善が望まれます。



地価は個別性、地域性の違いが明確に反映する

これまでみてきたように、人口の増減は今後の地価動向に大きな影響を与えます。そして今後の地価は、不動産が本来有している個別性・地域性の違いがさらに明確になっていきます。“土地神話”は 1990 年バブルと共に崩壊し、**全国どこでも保有していれば価格が上昇する優良な資産だった時代は終焉しました**。今後は“利便性”や“居住性”が不動産に及ぼす影響は益々大きくなります。需要の高い土地は地価が下がりにくく、上がりやすいことは従来と変わりません。しかし需要のない土地については“価格がつかない”というケースが増えます。**不動産は同じ「価格」であっても、立地によっては「価値」は同じではない**、ということは頭に入れておくべきでしょう。

相続税の増税で、以前にも増して相続対策への関心が高まっています。相続対策の一つの方法として、「資産の組み換え」が挙げられます。郊外の未利用地を所有している場合には、その土地を売却して、都心の収益性の高い不動産に組み換えるなどの対策があります。しかし所有する不動産によっては組み換えができないという事態も想定されます。そのためにも不動産の価格動向については、これまで以上に関心を持ち注意を払うことが大変重要です。

