



空室率改善!

プレミアムハートホーム

HEART HOME 通信 Vol. 59

2015

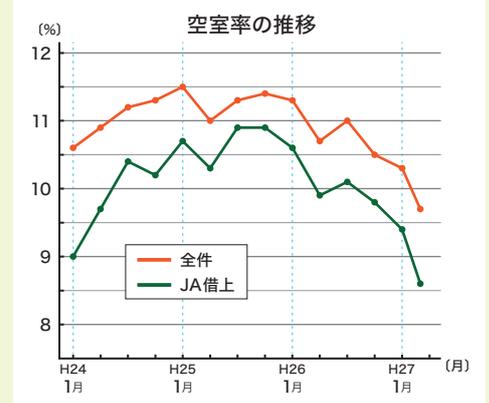
県下ハートホームの空室率が徐々に改善され、入居対策として運用中のプレミアムハートホーム制度加入物件においても、全件と同様に空室率の改善が見られます。今回は特に空室率の改善が顕著なプレミアムハートホームの事例をご紹介します。

ハートホームの空室率の推移

	H26.10	H27.3
全件	10.5%	→ 9.7% (0.8%改善)
プレミアムハートホーム物件は、		4.6%改善!

平成26年秋の需要期に10%台となり、この春の需要期に入った3月には平成23年4月以来の9%台となっています。

改善した要因のひとつに退去件数の減少が挙げられます。直近3か月で763件の退去で前年比▲71件となっています。



対策事例

プレミアムハートホーム制度加入物件が最も多いJAひまわり(豊川市)の空室対策
全件空室率 **3.4%改善!** (H26.10~H27.3)

- 1 JA職員が空室巡回を実施し、入居希望者の内見に備え、室内美化と共に物件の特徴を示した説明プレートを設置しています。
- 2 近隣競合物件の家賃、設備など、募集条件の情報を募集会社からヒアリングし、入居者ニーズの分析を行っています。
- 3 オーナー様へ空室状況のご報告と空室の長期化を避けるための募集条件改定案をご提案し、ご理解いただけるよう努めています。

説明プレート



プレミアムハートホーム物件の専用PRツール



JAひまわり管内の協力募集会社に聞きました! (株)ニッショー豊川支店 竹本主任

管理物件の状況は、県下の状況と同様に退去件数が減少し、空室率も改善してきました。

エアコン、追い焚き給湯器、照明器具の設備に対する要望に応じて、ハートホームでの設置件数が増えていることも入居の好材料となっています。

プレミアムハートホーム物件の紹介では専用のPRツールにより入居者に対して差別化が図れており、高い成約率につながっています。

まとめ

プレミアムハートホーム物件の空室率が改善してきた要因として、①入居希望者の希望に合った家賃、設備となっている、②募集店頭でのPRツールが目立つ、③物件の内見の際、説明プレートにより特徴が一目で分かる、以上の複合的な入居対策が効果を発揮しています。



インターネットに掲載したのに見てもらえない!?

～インターネット検索における入居対策について～

インターネットを利用して部屋探しをされる方は年々増加傾向で、入居成約者の半数以上は事前にインターネットで物件を確認している状況です。

しかしながら、インターネット上には莫大な物件情報があふれ、全ての物件に目を通すことはできません。部屋探しをする側としては、ある程度自分好みの条件を設定し、ふるいにかけてうえで閲覧したいはずです。

今号では、インターネット検索において「より多くの入居希望者の目に触れるためには何が必要か」という視点で、インターネット検索の実態を探っていきます。

インターネット検索のながれ

リクルートが提供している、住宅の総合情報サイトSUUMO（スーモ）を例に解説します。



検索ステップ① 基本条件の設定

部屋探しをされる方は、**エリア**や**賃料設定**などから絞り込みを行います。賃料設定は**5千円単位で選択**でき、上限家賃を設定する場合、〇〇円**“以下”**で表示されます。

重要ポイント

例えば家賃 61,000 円で募集している場合、賃料設定で 60,000 円以下とすると表示されません。

重要ポイント

ご所有の物件は入居希望者が求める条件にマッチしていますか？

検索ステップ② 特定条件の設定

「こだわり条件」画面 (SUUMO)



最近では左記のような基本的な選択肢の他に**間取り・築年数・構造**など**様々な設定**が行えます。さらに入居希望者のニーズに合わせて物件検索ができる**「こだわり条件」**という項目があり、ここでは約70項目の選択肢があり、入居条件や細かな設備まで幅広く条件を設定することができます。

検索ステップ③ 特定条件による絞り込み

こだわり条件設定で、人気の高い設備（エアコン付き、追い焚き給湯器、TVモニター付きインターホン）を選択すると・・・。

	全件	絞り込み後	(調査日: 平成27年2月19日)
名古屋市	95,563件	⇒ 17,667件	約 82% が落選
豊橋市	5,504件	⇒ 1,559件	約 72% が落選
豊田市	4,982件	⇒ 629件	約 88% が落選

たった3つの条件設定をただけで、約8割の物件がお客様の目に触れられず、検討材料の土俵にあがることもできず落選してしまいました。

では、最近の入居者ニーズが高い設備を確認しましょう。下の調査結果によると、やはり追い焚き給湯器やエアコン、TVモニター付きインターホンなどが上位にランクインしていることが分かります。

部屋探しの時に「必要」と考える設備
全国賃貸住宅新聞
平成26年10月6日(第1147号)

- 1位 **追い焚き機能**
- 2位 **TVモニター付きインターホン**
- 3位 独立洗面台
- 4位 洗浄機能付き便座
- 5位 エントランスのオートロック
- 6位 システムキッチン
- 7位 BS・CS アンテナ
- 8位 エレベーター
- 9位 ガスコンロ (二口)
- 10位 備え付け照明

これがないと借りない! 人気の設備
～ファミリー向け物件～
リクルート (SUUMO)

- 1位 **バストイレ別**
- 2位 駐車場
- 3位 独立洗面台
- 4位 **追い焚き機能つきの風呂**
- 5位 収納スペースが多い
- 6位 **エアコン**
- 7位 2階以上
- 8位 2口以上のガスコンロキッチン
- 9位 構造が鉄筋になっている。
- 10位 **TVモニター付きインターホン**

まとめ

世間には多くの空室物件があふれており、入居希望者は空室物件を選別して自分の希望条件に合う物件を探しています。

入居希望者の求めるニーズをデータとして入手できる時代となり、統計データを参考とした対策に

よって物件力を高める検討も可能になりました。上記の設備を設置すれば必ずしも入居が決まるということではありませんが、まずは**「ネット検索の土俵に残るために」**という観点で、ご自身の物件を客観的に見つめ直し、入居対策を検討してみたいかがでしょうか。

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX



1月より始まった春の入居シーズンも0.6%の改善で突き進んでいます。今の勢いで後半戦もがんばりましょう!

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H27.3.1 (1ヶ月前との比較)	H26.3.1	H26.3.1 ~ H27.2.28	H25.3.1 ~ H26.2.28
名古屋市	8.2% (0.6%改善)	11.1%	10.1%	11.6%
尾張	10.1% (0.1%悪化)	10.8%	11.1%	11.3%
西三河	8.8% (0.2%改善)	8.9%	9.4%	9.6%
東三河	13.4% (0.6%改善)	14.9%	14.7%	14.9%
合計	9.7% (0.3%改善)	11.0%	10.9%	11.5%

(管理戸数 27,554 戸) H27.3.1 現在

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。

お問い合わせ
受付時間(月～金) フリーダイヤル **0120-363-370**
9:00～17:00
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