

住宅地3年連続、商業地2年連続で上昇!(愛知県内)



平成27年度 公示地価発表。

平成27年3月18日に、国土交通省から平成27年1月1日時点の公示地価が発表されました。

HEART HOME 通信 Vol. 61 2015

全国の概況

全国の公示地価は、商業地が変動無しとなり7年振りにマイナス圏を脱しました。住宅地についても、0.4%の下落ではありましたが、マイナス幅は5年連続で縮小しています。大規模な金融緩和や2020年夏期五輪開催に伴うインフラ整備への期待感などにより、都市部において地価が上昇し、地方においても、拠点都市を中心に上昇の傾向が広がりつつあります。

愛知県の概況

愛知県内については、住宅地が3年連続、商業地が2年連続で上昇しました。商業地ではリニア中央新幹線の着工が始まった名古屋市、住宅地では日進市や大府市の上昇率が目立ちます。日進市と大府市は、大企業が集まる西三河地域と名古屋市の中心市街地の双方へのアクセスの良さが住宅地としての人気を集めていると思われます。

公示価格が上昇した市町村(愛知県内)

	順位	市町村	変動率(%)
住宅地	1	日進市	3.1
	2	大府市	2.7
	3	東郷町	2.3
	4	長久手市	2.3
	5	刈谷市	2.2

	順位	市町村	変動率(%)
商業地	1	名古屋市	2.9
	2	日進市	2.2
	3	刈谷市	1.8
	4	北名古屋市	1.7
	5	江南市	1.6

価格上位地点(愛知県内)

	順位	地名	価格(円)	変動率(%)
住宅地	1	東区泉1丁目5番26号	648,000	4.3
	2	中区丸の内3丁目8番1号	615,000	0.8
	3	中区正木3丁目11番11号	538,000	1.9
	4	東区白壁4丁目89番	480,000	7.6
	5	東区代官町27番30号	451,000	4.6

	順位	地名	価格(円)	変動率(%)
商業地	1	中村区名駅1丁目2番2号	8,350,000	12.1
	2	中村区名駅4丁目6番23号	6,250,000	12.4
	3	中区栄3丁目5番1号	6,250,000	6.8
	4	中区栄3丁目17番15号	4,880,000	6.1
	5	中村区名駅南1丁目24番30号	4,540,000	10.7

公示価格

公示価格は毎年3月に国土交通省により発表され、路線価や、固定資産税の計算の基礎となる固定資産税評価額の変動に係るものです。右図のとおり、公示価格と路線価と固定資産税評価額の比率は、およそ1:0.8:0.7といわれています。

公示価格	国土交通省が毎年3月ごろ公表している全国主要箇所の地価	100
相続税評価額(路線価)	相続税・贈与税を課するための価額	80
固定資産税評価額	固定資産税を課するための価額で、3年ごとに評価換え※1	70

(※1) 平成27年度が評価見直しの年です。

路線価とは、相続税や贈与税の計算をする際の基準となる価格で、毎年7月に国税庁より発表されます。上記のように路線価は公示価格の8割を目安に算出されます。今回公示価格の上がった地域については、路線価の上昇、そして相続税額の増額が予想されますので、相続税対策について再度ご家族で考えることをお勧めします。4月に固定資産税の納付書が郵送されていると思いますが、これを機に一度相続税の試算をしてみたいかがでしょう。最寄りのJA不動産部・開発相談センターへお気軽にお問い合わせください!!

ジェイ・クルール完成!

ジェイ・クルール (戸建賃貸) のご紹介

戸建賃貸
2棟



平成27年4月末にあま市七宝町で戸建タイプのジェイ・クルールが竣工しました。

計画段階の市場環境分析から、共同住宅に比べ戸建賃貸に優位性があるとし、計画を進めた結果、完成2か月前に2棟ともに賃貸住み替えの方で入居が決まりました。

4月24日(金)・25日(土)に竣工見学会を開催し、70名を超える組合員様・JA職員・募集会社の方にご見学いただき、好評価をいただくことができました。

現在、北名古屋市でも戸建タイプのジェイ・クルール4棟を工事中。7月末に完成する予定です。

当物件では1棟をモデルルームとして10月まで公開し、いつでも組合員様に戸建賃貸の良さを体感いただける予定です。

ハートホームWEBサイトに物件資料をアップしましたので、是非ご覧ください。

新商品『ジェイ・クルールII』のご案内!!

建築実績が増えてきた戸建タイプのジェイ・クルールですが、工事費高騰などの背景を受け、市場から求められる規格型プランを研究し、工事コストを低減させた新商品を開発しました。

このたび、建築いただけるモニター募集のキャンペーンを実施します。詳しくは最寄りのJAまでお気軽にご相談ください!

輝くJA職員紹介

(株)西農開発(西三河農業協同組合): 大高克志さん

入居募集管理に全力投球

私は入組後、開発部門に配属され2年目となります。管理戸数511件の入居募集から管理まで賃貸住宅の業務全般を担当し、入居者やオーナー様への対応を日々行っています。

家主様との接点を大事に

オーナー様と接する際に、私が特に意識しているのは、賃貸住宅経営の「経営者」であるオーナー様に対し、経営安定化に向けたアドバイスをしっかりとお伝えしていく、ということです。特に入居対策のご提案では、まずは物件の現場確認を一緒に行い、そこで入居者や入居希望者からの要望や意見をお伝えし、メリット、デメリットの話し合いにより「経営者」感覚を培っていけるようにしています。

オーナー様からの感謝のことが活力の源

その結果、長期空室で苦戦した物件が成約できた時には、オーナー様から感謝のお言葉をいただくことができ、成果に対する満足感が得られ、今後の業務の励みにもなりました。本年度は、先輩職員の指導のおかげもあり、4月1日時点で全管理物件の入居率100%を達成することができました。

今後も先輩職員と協力しながらオーナー様との信頼関係を深め、安心してわたしたちJAに任せいただけるようにステップアップしていきます。



誠実な姿勢と、迅速な対応で組合員さんから信頼されています!



名古屋と東三河地域は、昨年より3%近く改善し、全体をけん引する大きな原動力となっています。

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H27.5.1 (1ヶ月前との比較)	H26.5.1	H26.5.1 ~ H27.4.30	H25.5.1 ~ H26.4.30
名古屋市	8.3% (0.2%悪化)	11.2%	9.7%	11.6%
尾張	10.1% (0.2%悪化)	11.2%	10.7%	11.4%
西三河	8.2% (0.5%改善)	8.6%	9.9%	9.6%
東三河	12.0% (1.3%改善)	14.7%	13.5%	15.0%
合計	9.4% (0.2%改善)	11.0%	10.6%	11.5%

(管理戸数 27,541 戸) H27.5.1 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**

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・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