

平成27年

## 入居率の改善分析



県下ハートホームの平成27年(1月~12月)の空室率は、1月に10.3%でスタートし、12月末では8.3%と年間で2.0%改善されました。これもひとえにJAグループの入居対策提案に対するオーナー様のご理解ご協力の賜物です。今号では、人口増減、貸家着工戸数、ハートホームの入退居件数など環境変化に関するデータから入居率が向上した要因を探ります。

### 1 人口増減

全国的な人口動向を見ると、大半の都道府県で既に人口のピークを迎え、減少に転じています。

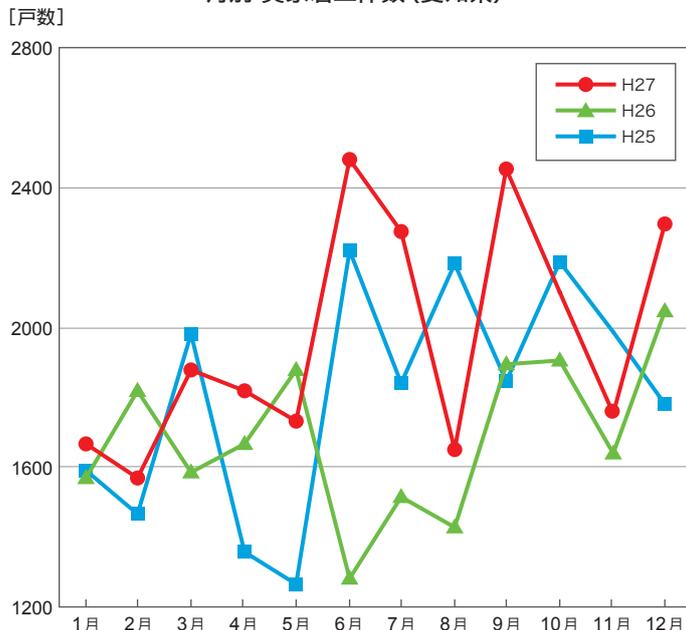
愛知県では、平成27年の自然増減(出生と死亡の差)が98人増加、社会増減(転入と転出の差)が1,964人増加であり、人口増加した数少ない県となっています。

### 2 貸家着工戸数

貸家の新築着工戸数は前年対比で17.0%増と2年ぶりの増加となりました。

一方、持家は4.4%減と2年連続の減少、分譲マンションも持家と同様に減少しました。

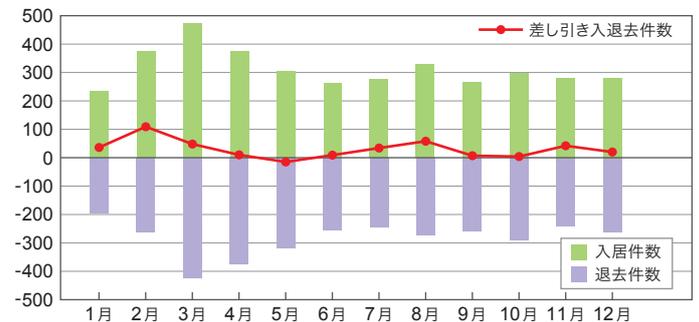
月別 貸家着工件数(愛知県)



### 3 ハートホームの入退去件数の推移

直近5年間の入居件数と退去件数のデータ比較によると、平成27年の入居件数は平年並みで3,745件。一方、退去件数は3,392件と最も少なく、平年より約8%減となっており、特に2~4月のトップシーズンでは平年より退去件数が142件少なく、最も減少幅が大きい結果となりました。

[件数] 月別 入退去件数推移 (H27年愛知県下JA管理物件)



### 4 まとめ

愛知県の人口は、自動車製造業が堅調で就業者数の増加に伴い、転入が増加しています。また平成26年の消費増税後、戸建(持家)や分譲マンションの駆け込み需要が一段落し、既存入居者の住み替えが減少しました。

これらの背景から入居件数が退去件数を上回り、平成27年は大幅な入居率改善の年となりました。今後、平成29年4月の消費増税(予定)や景気の動向により、入退去数に大きな影響を及ぼすことが予想されます。入居率が改善されてきた今こそ、さらなる長期入居の促進と新規入居者の確保に向け、住まい手に喜ばれる物件づくりを目指していくことが重要です。

# 「働く女性のための住まい」プロジェクト進行中!



現在JAグループでは、多様化する生活スタイルや住まいのニーズに応えるため、働くシングル女性をターゲットにした賃貸住宅の検討を進めています。

女性職員が中心となり、これまでに「働く女性はどんな自分になりたいのか?」「どう暮らしたいのか?」「その部屋に住むことで自然になりたい自分になれる住まいとは?」などの議論や、「ひとり暮らし」に的を絞った住まいに関するアンケート調査を実施しました。

今後はリノベーション等に働く女性が魅力と感じる要素を取り入れ、物件の価値向上を目指します。実物件が完成しましたらハートホーム通信でもご紹介する予定です。ご期待ください。



JA女性従業員459名から集めたアンケート

## 税制改正セミナーを開催しました



JA愛知西資産管理部会の「平成28年度の税制改正」セミナーでは、「遊休農地の固定資産税の課税強化」などに関心が集まりました。

法人税の引き下げで法人への恩恵は高いものの、個人資産に係る税収の強化に繋がるようなものがあることから、今後も注視して対応することが必要となります。

## 間違い探し答え合わせ



「開運 お年玉プレゼント」(Vol.68掲載)



答え

**A-2、C-4、D-3、E-2、E-3**  
(青丸で囲った部分)

厳正なる抽選の上、当選者を決定いたします。  
なお当選者の発表は賞品の発送をもって代えさせていただきます。

## ふるるちゃんのワンポイントデータBOX



1年前は10%だった空室率は、なんと2.1ポイント改善して、6年9ヵ月ぶりに7%台になりました。

(H28.2.1 現在)

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
	H28.2.1 (1ヶ月前との比較)	H27.2.1	H27.2.1 ~ H28.1.31	H26.2.1 ~ H27.1.31
管理戸数 27,429 戸				
名古屋市	6.3% (0.1%改善) ➔	8.8%	7.7%	10.4%
尾張	8.6% (0.8%改善) ➔	10.0%	9.1%	11.1%
西三河	6.6% (変化なし) →	9.0%	7.7%	9.4%
東三河	11.4% (0.4%改善) ➔	14.0%	12.5%	14.8%
合計	7.9% (0.4%改善) ➔	10.0%	8.8%	11.0%

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。

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