

JA職員向けセミナー

「賃貸市場の最新データと空室対策」を実施



JA管理の賃貸住宅ハートホームの入居対策のため、JA職員を対象としたセミナーを実施しました。物件検索サイトのスーモ (SUUMO) でおなじみの (株) リクルート住まいカンパニーの講師により、地域ごとの間取り別・賃料単価、「礼金・敷金なし」物件の割合、シェアハウスの実状など、様々な賃貸市場の最新データの中から、一部抜粋した内容をご紹介します。

1 築年数別の掲載物件・問合せ物件のシェア推移 (愛知県)

賃貸市場では築年数が経過した物件の占める割合が年々増加しています。

築21年以上の物件数は、スーモに掲載されている物件の内、約4割を占め、また、スーモの掲載物件に対して実際に問い合わせの反響があった物件では全体の3分の1を占めています。

掲載物件

	2010年	2012年	2014年	2016年
新築	7.8%	6.3%	7.8%	11.3%
築5年以内	17.0%	14.5%	8.5%	6.8%
築10年以内	13.9%	17.1%	19.8%	17.5%
築15年以内	15.8%	15.6%	15.1%	14.2%
築20年以内	21.6%	17.5%	14.5%	12.3%
築21年以上	23.9%	29.0%	34.2%	37.9%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

問合せ物件

	2010年	2012年	2014年	2016年
新築	13.3%	13.6%	12.7%	12.8%
築5年以内	23.9%	20.1%	13.2%	13.7%
築10年以内	15.6%	17.1%	18.8%	17.1%
築15年以内	10.5%	11.7%	11.8%	12.8%
築20年以内	13.7%	12.1%	10.5%	10.0%
築21年以上	23.0%	25.3%	33.1%	33.6%
総計	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

ハートホーム管理戸数

	2010年	2012年	2014年	2016年
築21年以上	26.6%	35.0%	48.0%	56.3%

2 築21年超物件において、内装・間取り・設備を改修した場合の効果について (東海地区)

入居者に対する「あなたは住まいを探す際にどのようなことを重視しますか」という問いで、「内装デザイン※」・「間取り」・「設備」の各要素と築年数とで重要度の比較を行いました。いずれも築年数よりも各要素の方がより重要とされています。現在、県下JAのハートホームで築年数が21年以上経過の物件は全管理戸数の56%となっています。しかし、築年数が経過した物件であっても、改修により現在のニーズに合った要素となっているかどうかが入居者にとって重要視されていることが分かります。

※室内の仕上げ材・建具・収納等の色彩、形状、材質等

あなたは、住まいを探す際にどのようなことを重視しますか。予定 (想定) している「家賃」は一定として (変えずに) 下記内容A⇔Bについてどちらを重視しますか。

内装デザインの改修がどこまで効くか?

重視	重視
[A] 築年数 32.7%	中立 17.5%
[B] 内装デザイン 49.8%	

間取りの改修がどこまで効くか?

重視	重視
[A] 築年数 27.3%	中立 13.1%
[B] 間取り 59.6%	

部屋の設備がどこまで効くか?

重視	重視
[A] 築年数 20.2%	中立 15.5%
[B] 部屋の設備 64.3%	

3 設備必要度ベスト20

入居者が次に引っ越すときに「絶対必要」と答えた設備ランキングをご紹介します。

ランキングの1位：TVモニター付インターフォン、2位：エアコンはスーモの物件検索の際の選択条件と同様に上位となっています。また、16位、19位の高速インターネット接続・Wi-Fiといったインターネット環境に関するニーズもランクアップし、今後、ますます高まる様子が伺えました。

まとめ

入居者ニーズは常に同じでなく、時代と共に変化していくものです。賃貸住宅市場で築年数が経過した物件が占める割合が急激に増加し、類似した物件との競争が激しくなる中、JAグループとしても、間取りや設備といった入居者の「住」に対するニーズをしっかりと測り、オーナー様の安定した賃貸経営のための入居対策を提案してまいります。

- 1 TVモニター付インターフォン
- 2 エアコン付き
- 3 追い焚き機能つきの風呂
- 4 都市ガス
- 5 温水洗浄便座
- 6 シャワー機能付き洗面化粧台
- 7 保温機能付きの浴槽
- 8 ディンプルキーなどのピッキング対策のカギ
- 9 浴室乾燥機
- 10 断熱・遮熱性能の高い窓
- 11 LED照明
- 12 玄関ドアのオートロック
- 12 防犯カメラ
- 14 節水型トイレ
- 14 遮音性能の高い窓
- 16 BS/CSアンテナ
- 16 宅配ボックス
- 16 無料もしくは安価な高速インターネット接続
- 19 無料もしくは安価なWi-Fi
- 20 ケーブルテレビ



賃貸契約者動向調査東海版(2015年5月)調べ

平成28年度

エネルギー事業動向レポート

電力自由化が始まる!!

今年4月より電力の小売り自由化、いわゆる「電力自由化」がスタートしました。これにより、一般消費者が電力の供給会社を選択することが可能となり、従来、「発電」から「送電」まで地域独占していた全国10社の電力会社以外の、新規参入事業者^(※1)から電力購入ができるようになりました。賃貸住宅事業においても、共同住宅、戸建賃貸などのタイプや、所有名義に関わらず、基本的に賃貸住宅の入居者が自由に電力会社との契約を切り替えることができるようになりました。

ポイント — 電力会社の切り替えにはスマートメーター^(※2)が必須であり、新たに契約を申し込むことにより、電力会社間(新旧)で連携して取替え工事を原則無償で行われます。電力自由化に伴い、電気料金が安くなることに加え、支払額に応じたポイント付与、割引サービスが設定されるなど、入居者のライフスタイルに合った電力会社を選択できるようになりました。

- (※1) 中部地区における新規参入事業者例：auでんき、東邦ガス、ソフトバンクでんき、HTBエナジー、東京電力などがある。
- (※2) スマートメーター：通信機能を備えた電力計、家庭などの電力の利用状況をリアルタイムに把握できる機器。

太陽光発電の現状

平成24年度からはじまった固定価格売電制度により、住宅用にも太陽光発電の普及がすすみました。当時に比べ、太陽光発電設置コストは、パネル価格下落で、かなり安くなりました。また、売電価格も当初42円/kWh(非住宅40円/kWh)から、以下のように改定されてきました。

賃貸住宅への新規設置については、売電価格の低下もあり、設置率はピーク時より低下傾向となっています。

売電価格改定表

	住宅用(税込) (10kW未満)	非住宅(税別) (10kW以上)
H27年度	33円/kWh	27円/kWh
H28年度	31円/kWh	24円/kWh

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX



春の退去の影響で空室率が上がっています。退去修繕工事を早期に仕上げて入居に対応することも重要な入居対策ですよ。

(H28.5.1現在)

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
管理戸数 27,521戸	H28.5.1(1ヶ月前との比較)	H27.5.1	H27.5.1 ~H28.4.30	H26.5.1 ~H27.4.30
名古屋市	6.0% (0.2%悪化) ▼	8.3%	7.1%	9.7%
尾張	8.7% (0.5%悪化) ▼	10.1%	9.2%	10.7%
西三河	6.2% (0.3%悪化) ▼	8.2%	7.1%	9.9%
東三河	11.9% (0.3%悪化) ▼	12.0%	11.9%	13.5%
合計	7.8% (0.3%悪化) ▼	9.4%	8.5%	10.6%

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**

お問い合わせて

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