

平成29年度「ハートホーム暮らす会」報告

もっと 知ってもらおう



まだまだ低い認知度

JAグループの賃貸住宅事業は、開始から30年以上が経過するものの、8月に実施したアンケートでハートホームの認知度は10%に至らず、とても低い結果となりました。そのため暮らす会で要因を検討したところ、「ハートホームの認知度が向上しないのは、そもそもJAが賃貸住宅を扱っていることを一般の方たちはほとんど知らず、また、「JA」と「コメ」ほどは「JA」と「賃貸」が結び付けにくいため一般の理解・認知が深まっていかないのではないかとのことでした。

そこで、「JA共済」「JA貯金」のように「JA賃貸」という言葉を私たちJA賃貸住宅事業関係者が積極的に使うことにより、先ず「JA」と「賃貸」を結びつける活動が必要であり、その上でPR展開を改善する必要があるとの考えに至りました。

平成29年度に行われた第6回目となる暮らす会では、これまでの暮らす会の成果でもあるジェイ・クルール、ジェイ・リプランをはじめとした、JA賃貸ハートホームの良さを「もっと」知ってもらうことをテーマに、今回も7名の主婦に集まっていただき、6月に検討をスタートさせました。

開催スケジュールと主な検討内容



- 第1回(6/15) 過去の暮らす会の振り返り
- 第2回(6/29) ジェイ・クルール、ジェイ・リプランの現地見学
- 第3回(7/14) 見学の感想のまとめ
- 夏休み アンケート実施(総勢159名)
- 第4回(9/21) アンケートの集計・考察
- 第5回(10/6) 現地見学会のネーミング検討
- 第6回(10/24) 「JA賃貸」のキャッチコピー検討

「JA賃貸」のぞいて見る会(完成現地見学会)：
10月17日(長久手市)、26日・28日(名古屋市北区)

提言いただいた 具体的なPR方法

WEBサイトの印象アップ (ジェイ・クルール、ジェイ・リプラン)

既存のサイトを改善して
見栄えをアップ

①

SNSなどインターネットの コミュニティーサイトの活用

WEBサイトとは別に、人気のサービス(アプリ)でJA賃貸での暮らしをイメージしやすい写真で伝える
→Instagramで公式アカウントの開始

②

「JA賃貸」のキャッチコピーの検討

「JA」が「賃貸住宅」を扱っていることを入居希望者層へわかりやすくPR

③

完成現場案内会の 親しみやすいネーミング

家主様や入居希望者様が来やすい雰囲気づくり → 「JA賃貸」のぞいて見る会

④

Instagram

JA賃貸 ハートホーム
(@ja_chintai_hearthome)



今期の暮らす会は閉会となりましたが、メンバーで参加いただいた方たちや内部での協議を重ねて、現在実施中のPR活動の評価・見直しや、新規PR策の検討を今後も引き続き行っていきます。

トピックス【税務】

広大地評価の見直しについて



著しく広大な土地で一定の要件を満たすものを評価する場合の広大地評価について、評価方法及び適用要件が見直されます。改正後は、「広大地」としての補正は無くなり、「地積規模の大きな宅地」として補正を行うこととなります。改正の内容は、平成30年1月1日以後の相続、遺贈又は贈与から適用されます。

補正率の算出は複雑ですので、仮に、改正の前後とも補正の要件に該当した場合の評価額の影響を確認してみましょう。

【仮定】三大都市圏内、地積1,200㎡、正面路線価10万円、画地補正率0.90とします。

平成29年12月31日までの評価

広大地の評価 **6,480万円**

「広大地」の要件に該当するもの = 正面路線価 × 広大地補正率^(※1) × 地積

(※1) 広大地補正率(下限は0.35) = 0.6 - 0.05 × 広大地の地積 ÷ 1,000㎡

平成30年1月1日以降の評価

地積規模の大きな宅地の評価 **8,316万円**

「地積規模の大きな宅地」の要件に該当するもの
= 正面路線価 × 画地補正率 × 規模格差補正率^(※2) × 地積

(※2) 規模格差補正率

$$= \frac{A \times B + C}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8$$

(注) 上記算式により計算した規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てる。

上の算式中の「B」及び「C」は、地積規模の大きな宅地の所在する地域に応じて、それぞれ右表のとおりとする。

① 三大都市圏に所在する宅地

地積㎡	記号	地区区分 普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
		B	C
500以上 1,000未満		0.95	25
1,000 // 3,000 //		0.90	75
3,000 // 5,000 //		0.85	225
5,000 //		0.80	475

② 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地積㎡	記号	地区区分 普通商業・併用住宅 地区、普通住宅地区	
		B	C
1,000以上 3,000未満		0.90	100
3,000 // 5,000 //		0.85	250
5,000 //		0.80	500

上記の試算では、評価額が1,836万円増加することになりました。

ただし、これまで「広大地」の要件には該当しなかった物件も、「地積規模の大きな宅地」の要件に該当する可能性もあり、一概に増税との判断にもなりません。実際の影響については、税理士等の専門家にご相談ください。

税理士法人名南経営/資産税部

※上記の内容は、平成29年11月1日時点で公表されている情報を基に作成しています。

ふるるちゃんのワンポイントデータBOX

年明けまで退去が先行する今の時期、「とりあえず」の原状回復だけでは即入居に対応できません。改善ポイントは計画的に実施を。



(H29.11.1 現在)

ハートホーム空室率	管理戸数 27,229戸	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
		H29.11.1 (1ヶ月前との比較)	H28.11.1	H28.11.1 ~ H29.10.31	H27.11.1 ~ H28.10.31
名古屋市		5.4% (0.3%改善) ↗	6.0%	6.0%	6.4%
尾張		8.2% (0.2%悪化) ↘	8.4%	8.1%	8.7%
西三河		5.1% (変化なし) →	6.2%	5.6%	6.6%
東三河		11.6% (0.1%悪化) ↘	11.7%	11.8%	11.8%
合計		7.1% (変化なし) →	7.7%	7.4%	8.0%

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。

171125

お問い合わせ 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▶▶

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