

読者の皆様に日頃の感謝を込めて、ふるるちゃんが大盤振る舞い♪

お年玉プレゼント

正解者の中から抽選で**豪華賞品**が当たります！
抽選から外れた方にも**ハートホームオリジナルペン**を
もれなく進呈いたします（**1世帯につき1個**）。

間違い探しゲームに正解して、
豪華な賞品を手に入れましょう！

**鳳来牛焼肉用
5,000円相当
5名様**



※写真はイメージです。

ハートホームオリジナルペン
（白色本体にピンクのロゴ入り
黒赤ボールペン+シャープペン）

正解者の方全員に！

※1世帯につき1個
の進呈となります。

応募方法 〆切：平成29年**2月28日**（消印有効）

（記入例）

4 4 6 8 5 0 6

安城市今本町東向山6-1
JAあいち経済連
地域開発課

「ハートホーム通信」
お年玉プレゼント係

- ①間違い探しの答え
（間違いのある箇所の
英数字 例：A-1、B-2等）
- ②郵便番号 ③ご住所
- ④氏名 ⑤年齢
- ⑥（所有）物件名
- ⑦記事にしてほしいこと
- ⑧ハートホーム通信に対
するご意見・ご要望

※当選者の発表は商品の発送をもってかえさせていただきます。

間違いのある箇所の
英数字を答えてね！
（例：A-1等）



間違い探しゲーム

右の2つにの絵には、
5箇所の間違いがあります。
ゆっくりじっくり探して
みてください。



入居募集会社から見た 今後の賃貸住宅動向



昨年のJA管理の賃貸住宅「ハートホーム」の空室率は、オーナー様のご理解ご協力により、一時期の低迷より抜け出し、順調に改善してまいりました。しかし、賃貸住宅市場をとりまく環境は依然として厳しい状況であることには変わりません。そこで今回、愛知県内の仲介会社として高い実績を誇り、ハートホームの入居募集に対し、長く協力をいただいている株式会社ニッショーの専務取締役の池牟禮公氏より、今後の賃貸市場の動向について伺いました。

株式会社ニッショー

昭和47年7月に創業し、東海地区の賃貸住宅仲介会社として、愛知・岐阜・三重県下100か所の営業拠点で展開。物件情報の検索サイト「ニッショー.jp」による物件の紹介や宅地建物の総合管理、退去立会など賃貸住宅を中心とした総合不動産流通業として、さまざまなニーズに応えています。

株式会社ニッショー
専務取締役 **池牟禮 公** 氏



ふるるちゃんの ワンポイント データ BOX



今年が良い年となりますよう、入居者獲得に向け新年からスタートダッシュの準備をしましょう！

（H28.12.1現在）

	今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均
管理戸数 27,473戸	H28.12.1 (1ヶ月前との比較)	H27.12.1	H27.12.1 ~H28.11.30	H26.12.1 ~H27.11.30
ハートホーム空室率				
名古屋市	5.6% (0.4%改善) ↗	6.3%	6.4%	8.1%
尾張	8.0% (0.4%改善) ↗	9.6%	8.7%	9.9%
西三河	6.1% (0.1%改善) ↗	6.9%	6.5%	8.1%
東三河	12.0% (0.3%悪化) ↘	12.0%	11.7%	12.6%
合計	7.4% (0.3%改善) ↗	8.4%	7.9%	9.4%

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▶▶ **ハートホーム** 検索

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

1. 今、名古屋発の元気が愛知へ広がる!

ご存じの通り、愛知県では2027年リニア中央新幹線開業に向け、名古屋駅周辺を中心に驚くほどの早さで発展しています。

「名古屋駅周辺まちづくり構想」にて目標とされる「世界に冠たるスーパーターミナル・ナゴヤ」を実現すべく、超高層ビルの再開発・建設ラッシュにより名古屋駅前の風景も大きく変貌を遂げております。

そして都市風景だけではなく、今後数年にわたって都市の発展に拍車をかけるのが、その超高層ビル群に集まってくる企業や地下街・大型ホテル等をはじめとする商業施設の増加であり、多くの人々が新たな人の流れとともに広範囲にわたり住宅需要を生み出し、中部経済をけん引していく

ものと考えています。

そしてもう一つ大きな発展へのけん引力となるのが、三菱航空機のMRJ旅客機の新工場増設と、それに関連する整備士訓練学校の開校等による人口流入です。

名駅開発とMRJ効果に加え、名鉄百貨店の超大型再開発と笹島ライブ24地区における高層マンションやホテル・商業施設・大学・テレビ放送局等の竣工ラッシュ、それに続き今後さらなる都市再開発が栄地区(栄グランドビジョン)へと移っていきます。

こうした名古屋を中心とした変化が、愛知県下へと市場の拡大をもたらすものと思われま

2. 愛知県は人口増加傾向であり、将来性のある地域

全国的に人口減少が続く中で、平成28年人口動態では愛知県が1%、名古屋市が1.4%とそれぞれ人口増加となっています。また、愛知県での年代別を見ると働き盛りである10代から40代の転入者が非常に多く、そこに賃貸住宅の需要拡大が期待されます。

我々が携わっている賃貸業界は、中部経済の発展によるビジネスチャンスをしっかり掴むために、オーナー様、管理会社、募集会社が三位一体となり、人口動態の潮流をしっかりと見極め、移り変わる入居者ニーズに素早く対応していくことが必要と考えます。

愛知県の人口統計 ※自然増減は、出生・死亡による人口の変化 ※社会増減は、他県からの転入等による人口の変化

	自然増減	社会増減	人口
平成23年	11,659	2,021	7,424,399
平成24年	8,211	3,525	7,436,135
平成25年	6,399	7,620	7,450,154
平成26年	3,953	9,583	7,463,690
平成27年	3,185	17,219	7,484,094

出典元：愛知県統計局

愛知県の10年毎の人口増減 (単位：人)

	人口数	増加数
平成元年	6,643,180	
平成10年	6,937,846	294,666
平成20年	7,394,926	457,080
平成28年10月	7,507,691	112,765

出典元：愛知県統計局

全国と愛知県の人口将来展望 (単位：万人)

	全国	愛知県
平成27年	12,704	748
平成46年	11,212	699
人口増減率	▲12.40%	▲5%

出典元：愛知県統計局

年代別の転入者数 (平成27年10月～平成28年7月) 愛知県の人口統計 (単位：人)

10代	5,237	50代	141
20代	12,033	60代	▲369
30代	2,306	70代	40
40代	1,518	80代～	161

出典元：愛知県統計局

3. 入居者ニーズの変化

顧客となる入居者の情報・知識不足により、売り手(不動産業者)に主導権があった時代から、インターネットや口コミによる情報の透明化に伴い、情報・知識の豊富な借り手主導の市場へと急激に変化しています。貸主側も「部屋が空いているから貸したい」ではなく、現在の入居者ニーズを調査し、戦略的な仕掛けによるお部屋づくりを行い、募集活動を行う必要があります。

また、賃貸市場に関わる我々が担う重要な役割の一つが空室対策となります。築年数が経過した物件は年々増加し、競合する物件も増え続けている状況下で、いかに入居希望者に選んでもらえる物件づくりができるかが求められております。私ども株式会社ニッショーとしても、女性的でスタイリッシュな部屋を提供する「なごや女子部屋」や、介護を必要としない高齢者の入居者を受け入れる「高齢者見守りサービス」を提供するなど、様々な差別化策の取り組みをしてきました。

絶えず入居者ニーズの変化を敏感に捉え対応していくことが今後、賃貸住宅経営の長期安定化を目指す上で不可欠であると考えます。

入居を決める際に求めるニーズ

- ・安全で良好な生活をするため、しっかり管理されている物件に住みたい
- ・対人営業によるプロの目線による提案を受けたい
- ・無人仲介店舗や遠隔での意見を活用したい
- ・DIY可能な物件に住みたい

出典元：リクルート 東海地区賃貸契約者調査(平成28年)

人気設備ランキング

1位	エアコン
2位	TVモニター付インターホン
3位	追い焚き機能付き浴室
4位	温水洗浄便座
5位	都市ガス
その他	保温機能付き浴室、浴室乾燥機など

出典元：リクルート 東海地区賃貸契約者調査(平成28年)



まとめ

私どもニッショーは、長きにわたりJAグループ愛知さんと共に入居斡旋に取り組んでまいりました。しかし、今後ますます多様化する入居者ニーズを的確に捉えなければ、競合物件に打ち勝っていくことは難しく、入居者と一番身近に接する私どもが重要な立場にいることは間違いありません。JAグループ愛知さんは、入居者が住まいに対しどのような価値観を持たれているのかを考え、「住まい手目線」の姿勢で物件づくりに取り組んでおられます。私どもも、同様に入居者満足度の向上を目指し、オーナー様がいつも笑顔でいられるように、賃貸住宅がいつも満室であるようにJAグループ愛知さんとの関係を維持・強化しながら、引き続き日々努力してまいります。