

平成28年

入居率の 動向分析

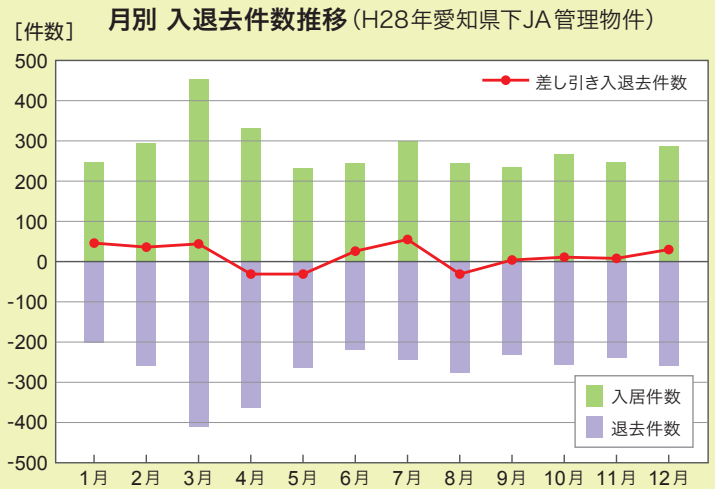
県下ハートホームの平成28年1～12月の空室率は、1月1日に8.3%で始まり、12月末では7.4%と年間で0.9%改善されました。募集条件の改定、設備設置、リノベーションなどによる入居対策を実施した成果もありますが、今回は、入居率の動向を分析するため、ハートホームの入退去件数や貸家着工戸数のデータを見ていきます。

 データで見る！
データで知る！

ハートホームの入退去件数の推移

過去5年間の入居件数と退去件数によると、平成28年の退去件数は過去5年間の平均より9%少なく、一方、入居件数も退去件数と同様に平均より6%少なくなっています。

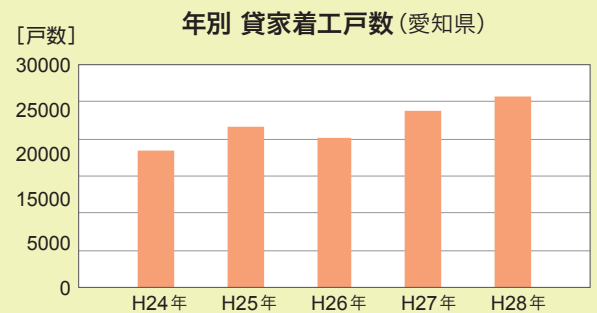
ただし入居件数と退去件数との差を見ると、入居件数が退去件数より167戸上回っており、入居率のプラス要因となっています。月別では差し引き入退去件数が、入居シーズンの秋から春までプラスで継続しています。



貸家着工戸数

貸家の新築着工戸数は前年対比で8%増と2年連続の増加となっています。

平成27年の税制改正による影響で、相続税が発生する人の割合が4%から8%へ増加したため、節税対策として賃貸住宅を建築するケースが増加したとみられます。



まとめ

- ✓ 入退去の推移では、入居件数、退去件数がともに減少したものの、入居件数が退去件数を上回り、全体的に入居率改善につながりました。
- ✓ 築古物件でリノベーションした物件(保証制度加入)は2月時点で719戸となり、空室率0.8%と好調を維持していることも好材料となっています。
- ✓ 県下の賃貸住宅の着工戸数は増加しており、賃貸市場の需要喚起が期待されます。
- ✓ この先の消費増税を見据え持家への住み替えが増加することも考えられるため、住まい手のニーズを捉えた入居対策により、入居者の新規獲得と長期入居の促進が重要となります。



ハートホームの入居募集強化に向けて



講師：リクルート住まいカンパニー (SUUMO)

JAグループでは1月19日にJA 地域開発事業担当者を対象に研修会を開催しました。

今回は、ハートホームの入居募集へのWEB活用をテーマに、入居希望者から反響を得るために重要な物件写真・動画の撮影方法のポイントを学びました。

JAグループ一丸で入居募集強化に取り組んでいきます。

オーナー訪問活動をしています!!

JAグループでは、JA借上変動タイプに加入している物件のオーナー様を中心に訪問・提案活動を行いこれから先の賃貸住宅経営を一緒に考える取組みを実施しています。

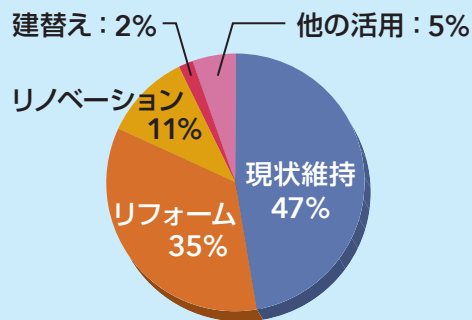
平成28年度は築25年を迎える54物件のオーナー様を訪問しました。

【オーナー様から伺ったご意見】

建築時の借入が完済できそうなので、今後は費用を掛けずに経営していきたい。

建物寿命は半分という頃。承継者を含めて経営方針を定めていきたい。

オーナー様の今後の経営方針



また、アンケートによると、築25年を迎える物件への対策としてリフォームやリノベをお考えのオーナー様が約半数にのぼりました。

JAグループでは、今後も訪問活動を継続して賃貸住宅経営のサポートをしていきます。

お年玉プレゼント答え合わせ

「間違い探しゲーム」(Vol.80 掲載)

答え B-4、C-3、C-5、D-4、E-2
(青い丸で囲った部分)

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

昨年は1~4月で8.3%→7.5%と0.8%改善しました。今年はさらに6%台へ向け改善を進めましょう。



(H29.2.1 現在)

ハートホーム空室率	管理戸数 27,459 戸	今年 H29.2.1 (1ヶ月前との比較)	昨年 H28.2.1	この1年の平均 H28.2.1 ~ H29.1.31	2年前の平均 H27.2.1 ~ H28.1.31
	名古屋市		6.1% (0.5%悪化) ↓	6.4%	6.3%
尾張		7.9% (0.1%改善) ↑	9.4%	8.6%	9.8%
西三河		5.6% (0.5%改善) ↑	6.6%	6.4%	7.9%
東三河		12.0% (変化なし) →	11.8%	11.8%	12.6%
合計		7.4% (変化なし) →	8.3%	7.9%	9.2%

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。

170225

お問い合わせ 受付時間(月~金) 9:00~17:00 **0120-363-370**



発行元

愛知県下JA ・ JA あいち 経済連

農業と生活のかけはし

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

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