

そして、コロナ禍が終わって増えてくるのが外国籍の方々です。昔は文化や慣習の違いで敬遠されるイメージでしたが、今は勤務先の法人や管理会社に迷惑をかけることも無く近所に対しても礼儀正しい方が増えてきました。外国籍の方の入居は、今後ますます賃貸市場において大きなポイントになってきます。オーナー様には今一度入居をご検討いただくと大変助かります。

—— 間取の傾向は？

私は昔から、1LDKは单身・新婚両方に人気があるからということでお薦めしてきましたが、今は残念ながらダブルスタンダードは下火になってきています。かといって、1LDKがダメなわけではなく、单身向け、新婚向けなどターゲットを絞ることが重要になっています。

—— 令和6年以降、想定されるトレンドは？

個人的には、電気自動車に対するEVコンセント設置が求められる時代が来ると思います。電気自動車の普及は急速に増加していますので、今はまだ需要は低いのですがこの先数年後には、人気設備ランキングに躍り出て来るのではないのでしょうか。

最後に、家主様の益々のご健勝とご多幸をお祈り申し上げますとともに、これからもJA賃貸の入居促進を、県下JAグループと一体となって邁進してまいります。本年もどうぞよろしくお願いいたします。



新年を迎え、謹んで新春のご挨拶を申し上げます。旧年中は格別のお引き立てを賜り、厚くお礼申し上げます。

昨年は、5月以降、新型コロナウイルス感染症がインフルエンザと同じ5類に移行し、皆様の暮らしによりやく平穏が戻り、明るい兆しが見え始めた年でありました。

経済情勢では、国内景気が緩やかに回復も世界的なインフレ状態となり、アパート経営においては、新築を建てるには資材高騰や金利上昇から厳しい環境となったものの、空室率では、コロナ禍以降の景気回復にも支えられ、良好な状態で推移しました。

2023年12月の愛知県下「JA賃貸」約27,000戸の空室率においても4.1%と良好な状態となり、こうしてJA賃貸が選ばれるのも、日頃の組合員オーナー様の事業に対するご理解ご協力の賜物であり、心より感謝を申し上げます。

JAグループ愛知は、皆様の長期安定経営を目指し、引き続き入居対策に努めるとともに、オーナー組合員様に寄り添う形で提案活動や情報提供等をすすめ、良きアドバイザーになれるよう支援をしてまいります。

2024年が皆様にとって、素晴らしい一年になることを心からお祈り申し上げます。本年もよろしくお願い致します。



愛知県経済農業協同組合連合会 生活部長 松田映二

ジェイ・リプラン (リノベーション) 施工案内



所在地	間取り	工事完了	コメント
①小牧市	3DK → 2LDK	1月中旬	玄関正面の飾れる壁。最近では来客も減ったけど玄関先だけはキレイにしたい
②春日井市	3DK → 1LDK	1月下旬	リビング収納風の1帖納戸、俺の部屋だと言いたい張る旦那
③刈谷市	3DK → 2LDK	1月下旬	玄関土間と居室の大容量収納で片付け上手！南に水廻りをコンパクトに家事ラク♪



内覧のご案内 内覧希望の方は最寄りのJAまでお問い合わせ下さい。

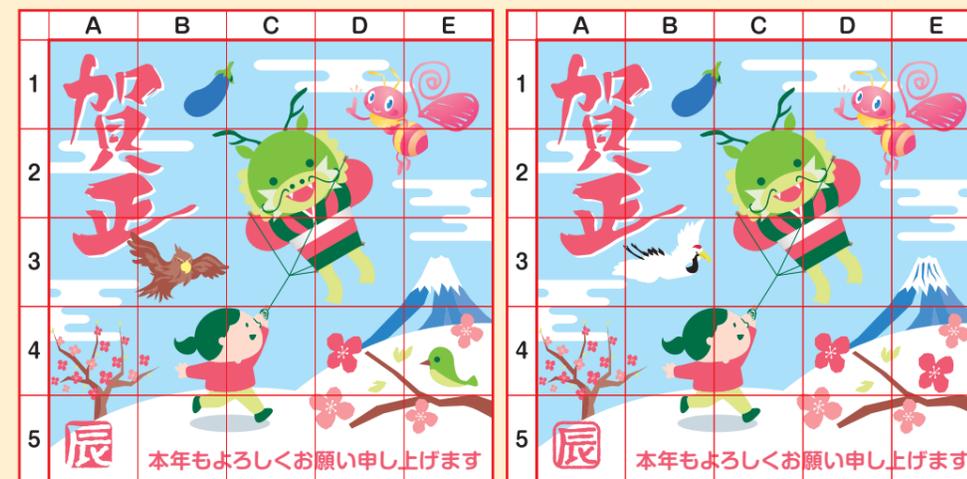
お年玉プレゼント

間違い探しゲーム

右の2つの絵には、**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。

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ふれあい商品券をもちなく進呈いたします(1世帯につき1枚)。

あいち産牛肉すき焼き用 **5,000円相当 5名様** 抽選に外れた方全員に！



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
資産管理課

「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印象に残っている最近のハートホーム通信記事
⑧記事にしてほしいこと
⑨ハートホーム通信に対するご意見・ご要望

応募方法

ハガキとWebフォームからご応募いただけます。WebフォームではGoogleアカウントが必要になります。QRコードを読み取りご応募ください。

※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。

締め切り ※消印有効
令和6年 2月29日(木)



データBOX

JA賃貸空室率	(R5.12.1現在)				
	管理戸数 26,676戸	今月 (1ヶ月前との比較)	昨年	この1年の平均	2年前の平均
名古屋地域		3.1% (0.1%改善) ↗	3.0%	3.5%	3.3%
尾張地域 (名古屋市内除く)		4.5% (0.2%改善) ↗	4.4%	4.6%	4.8%
西三河地域		4.3% (0.4%改善) ↗	3.8%	4.3%	3.7%
東三河地域		4.8% (0.1%悪化) ↘	5.5%	5.1%	6.3%
合計		4.1% (0.2%改善) ↗	4.0%	4.3%	4.3%
ジェイ・リプラン (リノベーション)		3.7% (3.1%改善) ↗	0.2%	4.1%	2.1%



ja_chintai_hearhome



リノベーション事例
続々掲載中!

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。

231225

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

JA賃貸 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 生活部 資産管理課
〒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

これからの入居対策 令和6年のトレンド



株式会社ニッショー
JA賃貸課 課長
今井 晃氏

—— 新年あけましておめでとうございます。

おめでとうございます。本年もよろしくお願いいたします。

—— 令和5年を振り返って、御社にとってどんな一年でしたか。

昨年までいわゆる「コロナ禍」の時代でしたが、賃貸住宅市場においては他業種に比べてコロナ禍の影響は少なく、入居率も高く推移したと言えます。考えられる要因は、ステイホームやリモートワークといった「外出控え」で室内での生活が中心となり退居が少なく、一方で例年同様お部屋探しをする人は一定数いたということです。

その後、5類感染症に移行してからは、人の動きが再開し、企業も人事異動が活発化し緩やかに空室が増えてきています。改めて、入居対策を強化しなければならない傾向にあることを弊社全体で認識した年でした。

—— 令和6年に入居対策で強化すべき点は？

お部屋探しの来店者から受けるお問い合わせの中身は、設備の有無に関するものが多くなっています。近年では具体的に無料Wi-Fi、高速インターネット、宅配BOX、防犯カメラなど。また、エアコン1台と全室洋室は、選ばれる物件としての最低条件になりました。弊社の管理物件では、おおよそ8割強がエアコンを設置しています。現代では昔と比べて夏場の暑さが格段に違い、熱中症などニュースでも取り上げられる事から、エアコンは必須設備となっています。現に最近の新築物件では全室設置が標準になりつつあります。全室洋室も、若い層を中心にこだわられる人が圧倒的に増えており、和室不要論も時代の流れを感じます。

そして、意外と重要なのは、照明器具です。生活上の重要度もそうですが、お客様の仕事帰りにお部屋をご案内することは少なくありません。夕方に真っ暗なお部屋をご案内することは、折角の室内の魅力が伝え切れずに選ばれない物件になってしまいます。

また昨今は、室内だけでなく、外観や共用部の美観も重要ポイントの一つです。室内へご案内時する際、共用部は必ず通ります。ゴミ、植栽の伸びや枯れ、放置物は定期的な清掃・点検にて管理する必要があります。

—— JAグループでは築30年を超える物件も管理していますが、一律の入居対策を考えていくべきでしょうか？

決してそうではないと思います。平成のバブル景気の時代に新築だった物件はすでに築30年前後を迎えています。しっかりと修繕をされてまだまだ賃貸住宅経営の折り返し地点と考えられるオーナー様もみえれば、あと数年で建替えなど新たな経営を始めたい、と考えられる方もみえます。賃貸経営の区切りをどう見るかによって、対策は大きく変わります。設備の見直しではなく、賃料を抑えて募集する選択もこれから増えてくると思われます。新年を迎えるにあたりオーナー様は、ご家族で物件の今後をよく話し合ってみてはいかがでしょうか。

—— 仲介業者や管理会社がこれからの時代に意識しなければならないことは？

オーナー様の世代交代が増えてくる中、次世代の方々には普段お仕事をされている方が多く、賃貸経営は副業的なものと考えられる傾向にあります。これまでオーナー様と一緒に賃貸経営を考えてきましたが、次世代の方々には我々仲介業者や管理業者に一任して頂くことが多くなると思います。つまり、今まで以上に業界や物件、お部屋探しのトレンドを敏感につかみ取り、的確な情報の提供や根拠を常に持って、次世代の方々の負託に応えることが重要であると考えます。

—— お部屋探しのトレンドとは？

店舗に来店して頂き条件に合う物件を紹介し、何物件も現地をご案内しながら、後日返事を待つという営業スタイルはインターネットの普及とともに終了しました。今では、お客様はインターネットによる募集サイトをくまなく検索して条件に合う物件を絞り込んでから来店され、その物件をご案内するスタイルがほとんどです。体感ではお客様の9割くらいがこのような行動を取ります。内見される部屋は2~3件のみで、良ければ即決!ということも多く、「楽に」「シンプルに」「スピーディーに」お部屋を探す時代になってきました。

令和6年には更に、スマートキーを使った内見のセルフ化、オンラインによる申込み・重要事項説明・契約がトレンドになってくることが想定されます。極端に言えば、対面せずに入居にたどり着くこともあり得ます。

—— 時代の流れに沿ってお部屋探しも大きく変わってきますね。取り残されないようにするにはどうしたらいいですか。

この変化は、お客様視点で大きく変わるだけでなく、我々仲介業者も「現場での営業」から「インターネット上での営業」に変わりました。いかに速やかにサイトに掲載するか、単に掲載するだけでなく、見栄えの良い写真と、室内から設備、建物、環境まで、魅力をどう伝えるか、これら全てが重要になってきます。弊社では、物件(モノ)の魅力を「コト」の魅力に置き換えて【#(ハッシュタグ)検索】のサイトを始めました。おかげさまで好評を頂いています。ぜひご覧になってください。

(URL <https://www.nissho-apn.co.jp/tag/>)

こういった意識は、我々仲介業者が孤軍奮闘していても全く意味がありません。時代に取り残されないために家主様と一緒に入居対策に取り組むことが重要です。そこで、家主様をお願いしたいのは、修繕提案へのご理解、設備の充実、早期改修です。「入居が決まってから修繕する」は「実物が分からないものを売る」のと同じで、誰にも選んで頂けません。空室を商品として、入居者を迎え入れる準備を早期に整えて頂ければ、我々が後押しします。

—— お客様の傾向はどう変わってきましたか？

大きく変わってきたのは、まずはお客様の懐事情です。お部屋探しの初期費用の予算は、ファミリータイプ物件で数年前は40万円前後が相場でしたが、今では20万円くらいを想定して来店されます。敷金・礼金の高い物件は予算オーバーで選択肢から外されてしまいます。

また、高齢者人口の増加に従って、お客様の層も高齢者が増えてきています。入居中のリスクも想定される反面、みまもりサービスなどを活用しリスク回避をしながら入居を取り込むことも増えてくることが想定されます。

