

資産を守る使命果たすJAたかさきの資産管理事業

理事研究員 渡部喜智

JAたかさきは、30年以上にわたり組合員の賃貸住宅経営をサポートし、組合員からの信頼を得てきた。

リーマン・ショック後に上昇した賃貸住宅の空室率には改善が見られるが、少子化と人口減少は賃貸住宅経営に拭いがたい影をおとしている。一方、超高齢化の進行と制度的後押しなどにより、高齢者向け賃貸住宅の需要には底固い動きが見込まれている。

以上の環境のもと、蓄積された人材とノウハウを活かし、高齢者向け賃貸住宅経営のサポートも進めているJAたかさきの資産管理事業の現状を紹介する。

1 交通の要衝で多くの工場や大学も立地

JAたかさき(以下「同JA」)の管内である群馬県高崎市は、上越・長野新幹線が停車するとともに、関越自動車道のほか、北関東自動車道、上信越自動車道のインターチェンジが市内にある。そのような交通の要衝であることから、内陸型製造業の工場や物流施設が数多く立地している。また、公立・私立の大学(一部キャンパスや短大併設を含む)が5大学、短期大学が2大学ある。

以上の市勢から賃貸住宅や借地の需要も期待できる地域である。したがって、組合員の資産管理ニーズも高いことが推察される。

第1表 高崎市の賃貸住宅状況

	高崎市	群馬県市部
賃貸住宅戸数	56,330	237,300
賃貸住宅の比率	27.5	25.0
同 空室比率	24.0	24.7
同 腐朽破損比率	12.8	13.4

資料 総務省「平成20年住宅・土地統計調査 群馬県」から作成

直近の住宅・土地統計調査(2008年実施)によれば、高崎市内の住宅に占める賃貸住宅の戸数比率は、県内市部平均よりも2.5%高い。一方、同市の賃貸住宅の空室率は24%。県内市部平均と比べ若干低いものの、全国平均(22%)よりは高い(第1表)。

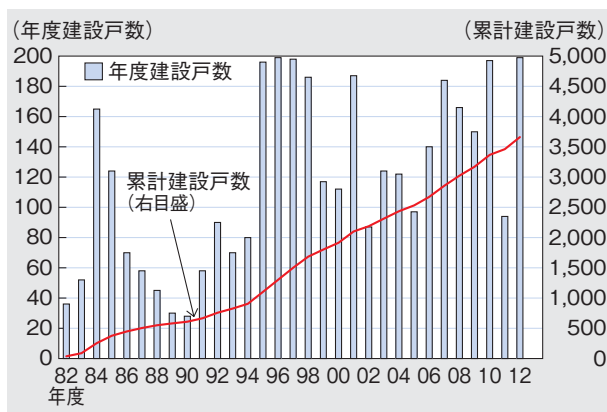
賃貸住宅経営にとって、競合新築物件の増加のもとで所有賃貸物件が経年劣化するにつれ空室率が高まることは、全国共通の構造的な悩みだ。

2 「施主代行方式」賃貸住宅建築は累計3,600戸を突破

同JAは、1982年に賃貸住宅事業を開始。開発相談課を設置し全農県本部などと連携しつつ、組合員の資産管理ニーズに対応し様々な問題をサポートしてきた。そのなかで、有資格者の職員の人材が育ち、ノウハウも蓄積されてきた。

計画相談から工事施行、完成までを一体的に行う「施主代行方式」によって建築した賃貸住宅戸数は、12年度末には累計で3,600戸を超えた(第1図)。建築後は、入居者の募集・

第1図 JAたかさきの賃貸住宅事業実績



資料 JAたかさきの資料から作成

管理、税務・法務関係や物件メンテナンスの相談などのサポートを行う。

また、同JAには、組合員組織として賃貸住宅オーナークラブ(13年3月末現在の会員227名)と資産管理部会(同じく会員639名)があり、会員研修活動を行いながら、情報の共有化・交流をはかっている。

3 高齢者向け賃貸住宅への取組みも開始

「高齢者住まい法」改正により、11年10月に、ソフト面では安否確認・生活相談サービスを行うとともに、ハード面ではバリアフリー仕様が求められる「サービス付き高齢者賃貸住宅」(以下「サ高住」)の登録制度が導入された。また、従来からあった高齢者向け専用・優遇住宅制度などは、サ高住に一本化された。

この制度改正を受け、群馬県でもサ高住など高齢者向け賃貸住宅の供給拡大を図る運営事業者(以下「事業者」)の動きが見られた。事業者は賃貸住宅オーナーから建設されたサ高住を通常一括借り上げし、入居者に転貸する。

一方、サ高住は、建設費助成などを受けるため、一定以上の土地の広さと建築規模が求められる。従って、投下する土地と建築資金は大きくなりリスクも増す。ただし、一般賃貸住宅に比べ公共交通機関の利便性は問われないので、用地選定の幅がひろがる面もある。

これに対し、同JAは組合員の活用したい土地や投下資金リスクを勘案しつつ、建築事業者からの情報も得ながら、サ高住の建築物件の内容や借り上げる事業者選定などについて組合員への情報提供・アドバイスを行うとともに、万が一に備えた契約関係での法的なサポートなどもした。

筆者が見学した組合員が所有・賃貸する2か所のサ高住は、通所介護サービス施設を併設し賃貸部屋数が30室程度の施設であったが、ほぼ満室であった(写真)。賃貸住宅オーナーである組合員にとって安心できる状態と



組合員所有の高齢者向け賃貸住宅

言えよう。

また、同JAは所有遊休地の有効活用として、サ高住などを運営する事業者への土地の賃貸を行っている。こちらも入居率は高く、安心できる資産有効活用となっている。

サ高住への入居希望は依然高いものの、サ高住の供給急増による競争もささやかれる。サ高住の登録戸数は急増し、全国のサ高住の登録戸数は13年3月には前年度末比3.5倍増の10万9千戸となり、また群馬県内でも3,200戸を超えた。

新聞報道などによれば、サ高住の料金(=家賃+生活サービス料+食事代など)引下げの動きがあり、事業者の収益性が低下し家賃も下がる可能性がある。一方、サ高住の大型化(戸数増大)による運営効率化をはかる事業者も見られるが、そうなればサ高住オーナー側の投下資金も大きくなりリスクが増す。

環境が変動するなか、サ高住オーナーにとっては、高入居率の持続を可能にするノウハウを持つ事業者に、建築物件を借り上げてもらうことが大切だが、そこではノウハウや情報を持つJAとの相談やアドバイスは不可欠だ。

農業を守る基礎として先祖から受け継がれた資産をしっかりと子孫に引き渡すニーズに応える使命を果たすべく、JAたかさきの資産管理事業のますますの進展が期待される。

(わたなべ のぶとも)