HEART·HOME 通信
ハートホーム通信 2018
JAが組合員のみなさまにお届けする資産管理情報誌 Vol.101

土地区画整理事業における地権者会設立などの土地活用事例の紹介

企業誘致におけるJAグループ愛知の地権者支援について

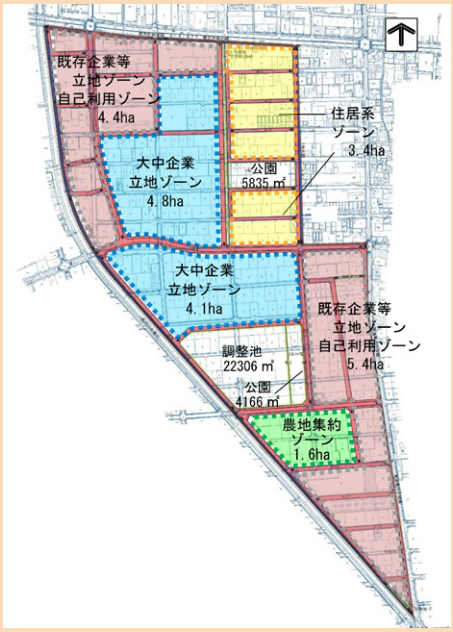
賃貸住宅事業だけじゃないんです

テナントの誘致から折衝、
複数地権者の合意形成
なども行っています。
常に組合員の立場に立ち、
土地活用を支援します。

JA西春日井管内（北名古屋市）の土地区画整理事業において、組合員（＝区画整理地権者）からの意見集約や一体利用・交渉を行うための地権者会設立や企業との各種契約手続きをサポートするJAグループの取組事例を紹介いたします。

JAグループが支援を行うこととなった経緯

①土地区画整理事業地の地権者にJA組合員が多くいること
②地域に密着した事業を展開するとともに資産管理事業における専門性を備え、安全・安心な土地活用支援が期待されること



事業概要		
	地区名	北名古屋沖村西部土地区画整理事業 北名古屋市の南西部に位置。工業系土地利用に適しているため、産業集積を図り「開発を優先的に推進する区域」として、市街化区域への編入や地区計画を策定し基盤整備を行っている
	総面積	33.1ha　区域区分変更（市街化編入）あり
	企業立地面積	8.9ha（うち、JAが関わる街区　賃貸2.2ha／売買4.6ha）
	立地企業	3社（製造業・物流業）
	地権者	約120名

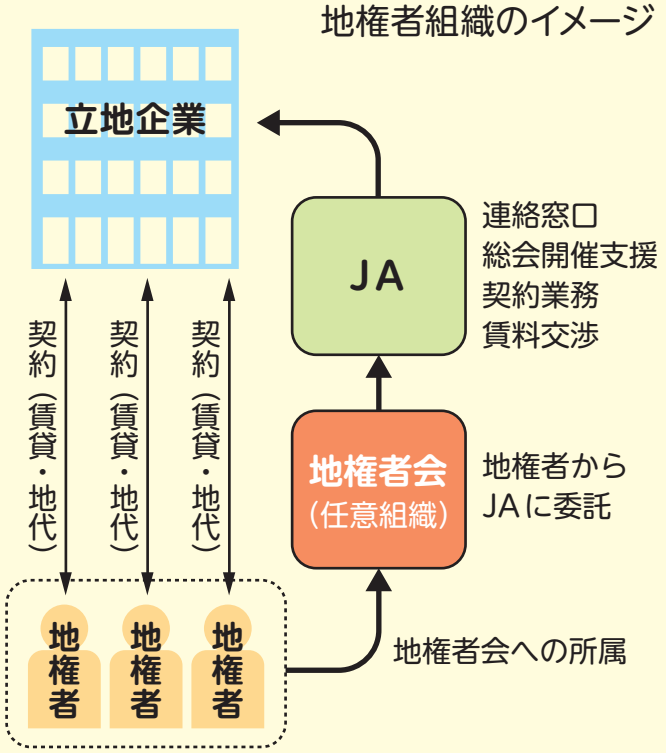
1 組織の概要

JA西春日井が地権者会の事務局として、北名古屋市（事業主体）と連携し、6月企業立地エリアの地権者に向けて、JAの支援に関する説明会を開催しました。その後、地権者会の世話役を選出し、8月の地権者会総会にて、正式に地権者会を設立しました。

2 地権者会組成の目的

地権者会は、北名古屋市（事業主体）と調整のうえ、有効な土地利用を図り、地権者相互の連携を密にすると共に会員の経済的利益と地域の発展に寄与することを目的としています。立地企業（借主）との契約締結に向けた調整や契約期間内の賃料見直し時期の交渉等を行います。

地権者組織のイメージ



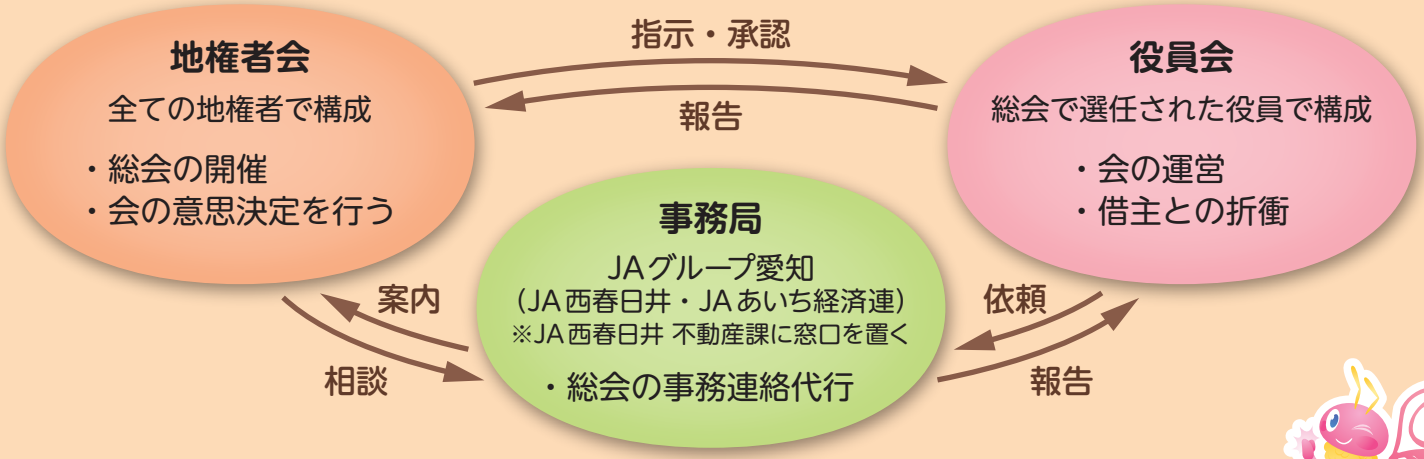
3 地権者会設立のメリット

①土地区画整理事業終了後も企業との契約は継続するため、長期的に地権者の権利が守られる。

②複数の個人対企業の契約であり、地権者が個々に交渉するより、地権者会が地権者の総意として一括して交渉することで対等な交渉が可能となる。将来にわたる地権者の合意も形成しやすい。

③事務局を設置することで、契約手続きなど、煩雑な業務を一元化して行うことができる。

4 役割分担



5 今後の進め方

平成30年内に各種契約の締結、平成31年春の使用収益開始を目指して、現在、事務局が企業側との下交渉を行っております。JAグループも要員体制を強化し、組合員（＝地権者）の立場に立った条件整備を目指します。

安心・安全の土地活用相談はJAに！

JAグループでは、今回の取り組みのように行政や土地区画整理組合（事業主体）と連携して、地域に密着した土地利用を支援しております。今後も世代を超えた長期にわたる資産活用にもしっかり対応していきます。

ジェイ・リプラン（リノベーション）施工案内

Replan

所在地	間取り	工期
① 小牧市	3LDK ⇨ 2LDK	9/10 ～ 10/26
② 東海市	2LDK ⇨ 2LDK	8/31 ～ 11/2
③ 北名古屋市	2DK ⇨ 1LDK	9/10 ～ 11/16

内覧のご案内

内覧をご希望の方は、最寄りのJAまでお問い合わせください。

ふるるちゃんのワンポイント データBOX

入居が退去を上回る好状況が続いています。それに伴って空室率も下がってきましたね。

JA賃貸 空室率

管理戸数27,334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
名古屋市	4.5%（0.1%改善）↗	5.8%	5.6%	6.1%
尾張	7.6%（0.5%改善）↗	7.8%	8.0%	8.1%
西三河	4.3%（0.2%悪化）↘	5.3%	4.9%	5.5%
東三河	11.7%（0.2%改善）↗	11.7%	11.9%	11.9%
合計	6.5%（0.2%改善）↗	7.2%	7.1%	7.4%
ジェイ・リプラン（リノベーション）	1.2%（0.2%改善）↗	1.4%	2.5%	2.1%

（H30.9.1 現在）

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。

180925

お問い合わせ　受付時間（月～金）9:00～17:00　フリーダイヤル 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