

JAグループが行うまちづくり



まちづくりとは

まちづくり（土地区画整理事業等）とは、不整形な土地や道路接続の悪い土地、農地が点在する地域の整形化を図り、道路の新設などの基盤整備を行う事業です。

HEART HOME
通信 Vol. 66
2015

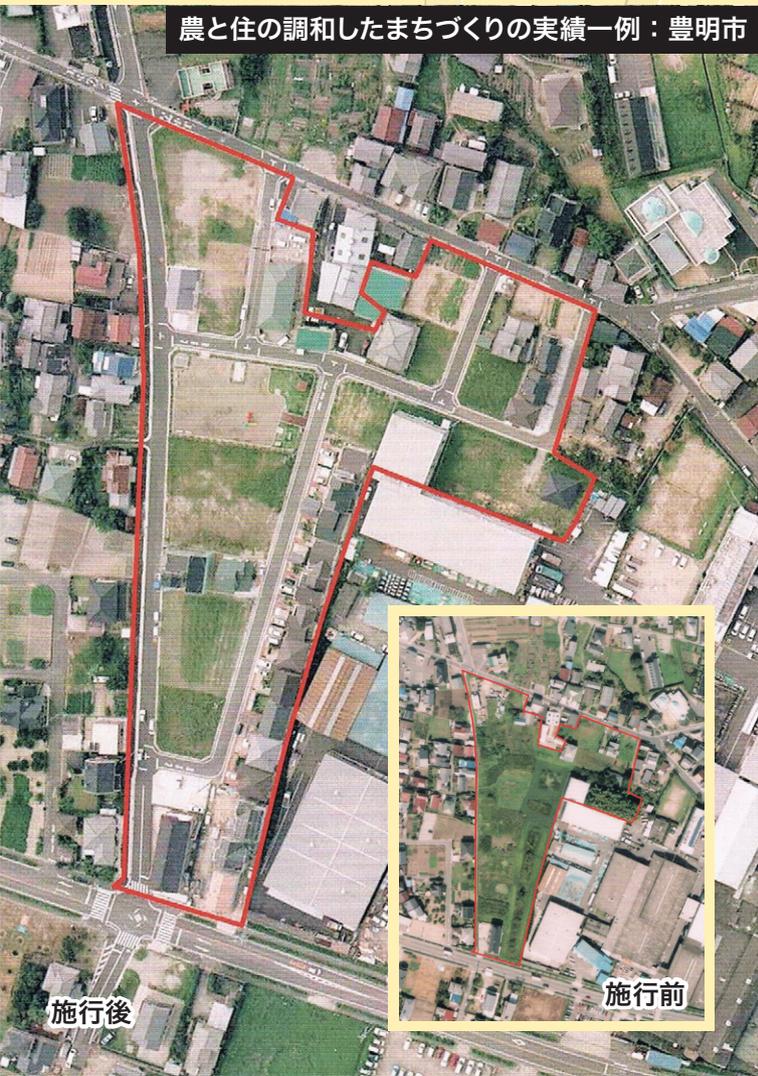
JAグループによるまちづくり

JAグループが行うまちづくりでは、組合員からの土地活用に関する相談をきっかけに、地域全体の組合員とのコミュニケーションを取りながらすすめていきます。宅地化や営農継続の意向を踏まえた土地利用計画を立案し、組合員の活用目的に寄り添った計画を行政と調整しながら進めていきます。

JAグループが一貫したサポートを行うことで、地権者である組合員はもちろん、地域住民にとっても有益で住みよいまちをつくるために「組合員の、組合員による、組合員のためのまちづくり」を推進しています。

過去23年間の実績 20地区 約97ヘクタール

農と住の調和したまちづくりの実績一例：豊明市



組合員に対するメリット

① 土地の価値の向上

優良な宅地：区画の整形化、道路条件の改善により生活利便性を兼ね備えた住宅建設が可能な土地となります。

農地の集約化：集約化により営農条件が改善されます。

② 相続税の対策

将来に備えて基盤整備を済ませ、相続対策として賃貸住宅等の活用や売却用地を確保できます。

みんなの声

地権者から

『土地を有効に使えるようになり大変感謝。』
『相続後の心配もこれで安心できる。』

宅地購入者から

『地域住民とのふれあいの場として公園があり、地域の方と交流が図れてうれしい。』



まとめ

まちづくりは施工業者主導で行った結果、思いがけない乱開発になってしまう恐れもあります。

JAグループで行うまちづくりでは、行政と連携した土地区画整理事業や開発行為を各地区で実施しており、地域貢献のため「農と住の調和したまちづくり」を目指し、組合員の先祖代々の資産に対し、営農希望の場合は耕作地として維持継承できるようにし、また宅地化希望の場合は基盤整備された整形地として資産価値を向上させ、それぞれの地権者の利用目的に沿うようにまちづくりをすすめています。

※市街化調整区域など、実施できない場合もあります。

『マイナンバー制度が始まります』

いよいよ10月から全国民にマイナンバーが通知され、平成28年1月から利用開始となります。本制度は、まずは①社会保障、②税、③災害対策の分野が対象となります。個人所得の確定申告以外で、アパートオーナーである組合員様のマイナンバーが必要とされる主なケースとしては、以下のとおりです。

アパートの賃貸借契約において、借主が法人の場合、法人からオーナー様にマイナンバーの提供を求められます。

(法人が税務署に提出する支払調書に記載する必要があるため [平成28年分より])

貸主
(組合員様)

マイナンバー提供

借主
(法人)

支払調書 提出
(マイナンバー記載)

税務署

※(株)JAハートホームサポートや、社宅としている企業等

マイナンバーの利用に関しては、利用目的以外で漏えいしないよう注意が必要です。通知カードを紛失しないように適切に保管するようにしましょう。

内閣官房「マイナンバー 社会保障・税番号制度」：<http://www.cas.go.jp/jp/seisaku/bangoseido/>

輝くJA職員紹介

JAあいち知多 常滑不動産センター：市野 良和さん

賃貸管理業務に誠実に取り組んでいます

私は入組後、開発部門に配属され9年目となります。管理戸数402件の入居募集から管理まで賃貸住宅の業務全般を担当し、入居者や家主様への対応を日々行っています。



意識の共有を大切に不動産のスペシャリストへ

家主様と接する際に特に意識しているのは、家主様とのコミュニケーションを図り、JAと一緒に賃貸住宅経営を行っているという、「意識の共有」を大切にすることです。

また、土地売買、税法関係を学び、不動産のスペシャリストとして賃貸経営の支えになれる様、日々業務に取り組んでいます。

信頼関係を築けたあかし

以前は、常滑エリアで空室率18%以上を経験し、賃貸管理業務の厳しさを痛感いたしました。そんな状況を打開するべく設備更新や条件見直しを地道に行い、募集店との関係向上を意識して業務に取り組んだ結果、本年度は4月1日時点で常滑エリア全管理物件の入居率100%を達成することができました。

今後も家主様、募集店との信頼関係を深め、安心してわたしたちJAに任せいただけるようにステップアップしていきます。



4月からの半年間で全体では0.9ポイント改善しましたが、空室の1/3は1年以上空気が続いています。手をゆるめずに対策を進めましょう。

今年	昨年	この1年の平均	2年前の平均	H27.10.1 (1ヶ月前との比較)	
				H26.10.1	H25.10.1 ~ H26.9.30
名古屋市	7.1% (0.1%改善)	9.7%	8.5%	11.2%	
尾張	9.6% (0.2%改善)	10.7%	10.1%	11.1%	
西三河	7.3% (0.3%改善)	8.7%	8.8%	9.6%	
東三河	11.6% (変化なし)	14.5%	12.8%	15.0%	
合計	8.7% (0.2%改善)	10.5%	9.7%	11.3%	

(管理戸数 27,557 戸) H27.10.1 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。

お問い合わせ

受付時間(月~金) 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