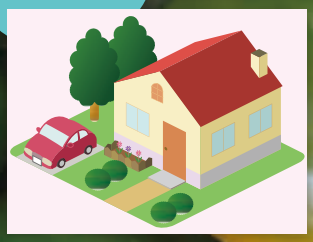
NO.19
2019

スキップ

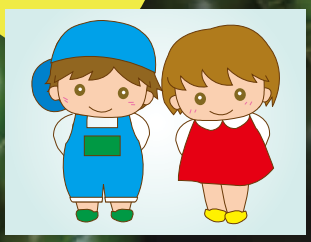
こんにちは組合員さん
～経験者に訊く土地活用～
国道沿いの立地を生かし外食チェーンを誘致

知っておいたほうがいいちょっとした話
消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対策



かながわ逸品探訪
「すかなごっそスープセット」
アンケートに答えてプレゼント！

塗り絵コーナー
JAグループ神奈川のキャラクター「みっくん・さっちゃん」
家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう！



安心の懸け橋

JA全農かながわ
施設部

国道沿いの立地を生かし外食チェーンを誘致

内藤嘉信様（さがみ農業協同組合組合員）

こんにちは組合員さん

経験者に訊く土地活用

名奉行で名高い大岡越前公のふるさと茅ヶ崎

湘南エリアを代表する都市のひとつ茅ヶ崎市。日本を代表するロックバンド、サザンオールスターズにちなんだ海水浴場「サザンビーチ」や、毎年7月の海の日に、神社の氏子たちが神輿を担ぎながら一斉に海へ入る浜降祭が有名で、現代的な夏のイメージが強い街だが、実は江戸時代末期の名奉行と言われた大岡越前の領地でもあり（市内の一部）、越前公の墓所も残る歴史の街でもある。

国道1号線を茅ヶ崎駅付近から平塚方面にたどると、ほどなく左手に外食チェーン「からやま茅ヶ崎店」の真新しい店舗が見えてくる。

「からやま」は、神奈川県内でも12店舗を展開している（2019年6月22日現在）鶏肉の唐揚げ専門店である。からやま定食（唐揚げの定食）をはじめ、いわゆるガッツリ系の定食ものが人気の伸び盛りの外食チェーンだ。

10年前にタイヤ販売店をオープン

内藤家は先祖代々のこの地に住み、伝来の田畑を守ってきた。茅ヶ崎市は面積こそ県内33市町村のうち18番目（35・7㎢）だが、実は農業が盛んで、ニンジン、カブ、ダイコン、コマツナ、ホウレンソウなどの作物は、出荷量の県内市町村ランキングで上位をキープする農業都市でもある。

内藤家はダイコンやネギを始め、茅ヶ崎野菜を生産してきたが、施主の長男である嘉信さんの代からは、兼業農家になった。内藤家では貸家を所

物件データ	
名　　称	からやま茅ヶ崎店
類　　型	外食チェーン
竣　　工	2019年３月竣工
敷地面積	1177.59㎡
建築面積	145.80㎡
延床面積	141.37㎡
構　　造	木造
賃貸借種類	普通建物賃貸借契約（15年）

お話を伺った 内藤 嘉信 様（左から２人目）、さがみ協同開発㈱ 茅ヶ崎地区相談役 村越 春夫（右から２人目）、㈱ジェイエーアメニティーハウス 佐藤 大輔（右）、JA全農かながわ 久保寺 高弘（左）

有していたが、老朽化のため、10年ほど前に父親と相談して取り壊した。貸家を取り壊した敷地の周辺は、国道1号線沿いで各自動車メーカーのディーラーがひしめきあっており、タイヤ販売店としてはまたとない好立地であったため、JAのテナント事業を利用してタイヤ販売店を誘致した。

父親からの相続に伴い さらなる土地活用を検討

父親が亡くなったのは平成29年7月。

家族は母親と自分たち夫婦、そして娘の4人になった。自宅の建て替えを検討するべき時期であったが、近隣の工場のトラックの音が気になっていたこともあり、自宅は別に所有していた近所の土地に移したいと考えていた。自宅を別の所有地に移し、元々自宅があった敷地を土地活用して建設したのが、今回の「からやま」である。結果的に元自宅敷地はテナントの土地活用となったが、アパート等の賃貸住宅として活用する方法も当然あった。

JR東海道本線の駅からバスでほんの10分という好立地だ。車でも目の前が国道一号線で、新湘南バイパスのインターチェンジも近いとなれば需要も十分あるだろうと思われる。しかし、過去にタイヤ販売店の誘致をサポートし、旧知の間柄であったJAの不動産部門の担当者から「土地活用の方法として、賃貸住宅と賃貸店舗を比べた場合、立地や面積等の条件次第にもよりますが、投資額の回収期間は賃貸店舗の方が圧倒的に短くなる場合があります。投資額の回収期間が賃貸住宅の約半分となる場合もあります。」とのアドバイスを受け、内藤さんはテナントの土地活用へと協議を進めていった。

JAの不動産部門の担当者は「1000㎡以上の国道沿いの土地は広い駐車場も確保しやすく、ロードサイドの店舗に利用客が車で入りやすいため、利殖のために店舗に貸して、自宅は別に所有している近所の土地に新築することをお勧めしました」と語る。

どのような店舗を誘致するか

内藤さんと担当者はテナント選定の打合せをこのように振り返る。

「唐揚げ専門店のからやまさんの名前がすぐに出てきました。からやまというブランドは伸び盛りでしたし、実際に他の市で繁盛している店舗も見ていたので、良いと思いましたね。」

JAのテナント事業では、外食チェーンの誘致実績も多い。茅ヶ崎市内では、マクドナルド、洋麺屋五右衛門、スシローなどの外食チェーンを誘致した実績がある。

店舗に貸す際にはいろいろな形態があるが、内藤さんの場合は、前回のタイヤ販売店の際と同様に、普通建物賃貸借契約という形態だ。地主側が建物まで建てて、土地と建物を貸す。契約中には照明器具やエアコンの修理などは借り手が負担してくれる。賃貸契約期間は一般的に10年～15年。店舗の経営がうまくいっている限り継続契約となるケースが多い。しかも借り手が法人なのでまとまった敷金や建設協力金も預かれるのだ。

「からやま」はとんかつ専門店「かつや」と浅草の「伝説のからあげ！からあげ縁（ゆかり）」とのコラボレーションで誕生したからあげ専門店です。期間限定等の豊富なメニューやお持ち帰りコーナーも充実しています。

この立地が、一体何業に向いているのか。タイヤ販売店の場合は、周辺に自動車ディーラーが多いという絶大な地の利があった。では外食チェーンはどうか。

茅ヶ崎市内の国道一号線沿線には実は大型駐車場を備えた外食店が少ない。しかも国道一号線とJR東海道本線に囲まれた地域には、乳製品工場をはじめとした大型工場や大型家具店もあり、県の研究施設もある。つまり勤務者が多くランチ需要や夕食需要には事欠かないと思われた。さらに国道一号線の両側には住宅が広がる。持ち帰り需要も少なくないに違いない。

内藤さんは語る。「テナントが順調に決定できたことで、安心して自宅を移す計画を立てることができました。」。

立ち退き時の住替え相談もJAグループで建築中に近隣からの苦情もなし

今回のテナントの建設を担当したのは、株式会社ジェイエーアメニティーハウスだ。内藤さんは語る。

「実は、自宅のあった敷地内には貸家もあったんです。大家と店子で家族ぐるみのお付き合をしてきたので、余計に立ち退きなどに気を使うこともあります。しかし入居者の住替え相談をジェイエーアメニティーハウスさんが協力してくれて助かりました」。ジェイエーアメニティーハウスの担当部署の協力により、入居者とのトラブルもなく交渉を行うことができた。

さらに建設中は、ジェイエーアメニティーハウスが騒音等の苦情が内藤さんへいかないように、内藤家の向こう三軒両隣まで何度も挨拶に行ってくれたという。「明日は建物の解体で埃が出やすいから」とか、「いついつは大型車両が出入りする」とか近隣に迷惑をかけがちな工程を先読みして、説明とあいさつ回りを欠かさなかったという。

「結局竣工までの約4カ月間で、1軒あたり月に一度は説明に行ってくれたんじゃないでしょうか。おかげで建築中の苦情はゼロでした」。

三方得のJAのテナント事業

今年（2019年）の4月、からやま茅ヶ崎店がオープンした。当初の読み通り、ランチタイム以降の駐車場にはひっきりなしに利用客の車が往来し、47席の店内もしっかり埋まっている。さらに持ち帰り客が予想以上に多くみられ、どうやら近隣の住民もからやまのファンになってくれたようだ。地権者の内藤さんも喜びを隠せない。

「実は、この店ができてはじめてからやまの唐揚げを食べたのですが、率直に美味しいですよ。よく期間限定メニューなどを買って持ち帰っています。ボリュームがあってジューシーなので他では食べたことのない唐揚だと思います」。

今回も、地権者が満足でき、借り手の店舗が繁盛し、地域住民にも喜ばれるというケースをご紹介した。

読者の所有地が、国道沿いや県道などの車の往来や人通りがある場所なら、店舗を誘致するという方法も検討してみてはいかがだろうか。

募集から条件交渉、アフター対応まで
「土地オーナー様目線」でお手伝い！

JAのテナント事業

税金対策・相続対策などのため「効果的な土地活用」をお考えになっている土地オーナー様に対し、JA グループではそのご期待とご希望をもとに、将来性や市場性を考慮した上で的確なテナント事業計画をご提案しております。

2019年10月分からテナント賃料や駐車場賃料の消費税は8％から10％となりますのでご注意ください。

1	テナント企業の選定	幅広いテナント企業情報、多くの実績に裏づけされた経験によりお施主様の土地に適したテナント企業をご提案します。
2	条件交渉	候補テナント企業との出店条件の交渉をお施主様に代わり行います。
3	賃貸借契約締結	専門家（弁護士・税理士等）とも提携し、テナント企業との様々な契約業務をサポートします。
4	建物建設（施主代行方式）	JA グループがお施主様の立場で、お施主様に代わって工事検査をはじめ建設に関わる様々な行為を行うことで、希望に合った建物の完成をお約束します。
5	完成引渡し	
6	アフターフォロー	賃貸借契約の更新交渉、テナント企業撤退、倒産時の対応など誘致後のアフターフォローも行います。

※JA の工事検査は建築士法に規定される工事監理を実施するものではありません。

知っておいたほうがいい ちょっとした話

消費税率引上げに伴う住宅取得に係る対策

消費税率10%への引上げに伴う住宅取得支援策として、「住宅ローン減税の拡充」や「次世代住宅ポイント制度の創設」等が盛り込まれ、消費税引き上げ後の住宅購入等にメリットが出るよう対策が講じられることとなりました。今回は消費税率の引上げに伴う4つの住宅取得支援策の概要をご紹介します。

消費税率引上げに伴う4つの支援策

- **住宅ローン減税の控除期間が 3 年間延長**
  （建物購入価格の消費税 2%分減税（最大））
- **最大 35 万円相当、新たなポイント制度創設**
  （新築最大 35 万円相当、リフォーム最大 30 万円相当）
- **すまい給付金が最大 50 万円に、対象者も拡充**
  （収入に応じて 10 万円以上の増額）
- **贈与税非課税枠は最大 3,000 万円に拡大**
  （現行は最大 1,200 万円 2019 年 3 月末まで）

住宅ローン減税の拡充

2019年10月1日から2020年12月31日までの間に居住の用に供した場合を対象に、住宅ローン減税の控除期間を3年間延長（建物購入価格の消費税2%分の範囲で減税）することとされました。

控除延長期間	適用年の11年目から13年目までの各年の控除限度額（一般住宅の場合）
3年間	以下のいずれか小さい額 ①借入金年末残高（最大4,000万円）の1% ②建物購入価格（最大4,000万円）の2%÷3年 ※認定住宅の場合は、借入金年末残高の上限：5,000万円、建物購入価格の上限：5,000万円

※11～13年目についても、所得税額から控除しきれない額は、現行制度と同じ控除限度額（所得税の課税金額等の7%（最高13.65万円））の範囲で個人住民税額から控除
※1～10年目は現行制度通り税額控除

拡充のイメージ（一般住宅の場合）

住宅ローン控除
住宅ローン残高（最大4,000万円）の1%を控除（最大40万円）

1年目	2年目	3年目	4年目	5年目	6年目	7年目	8年目	9年目	10年目
最大40万円	最大40万円	最大40万円	最大40万円	最大40万円	最大40万円	最大40万円	最大40万円	最大40万円	最大40万円

＋

控除期間を3年延長
以下の①又は②のいずれか少ない金額
①住宅ローン残高（最大4,000万円）の1%
②建物購入価格（最大4,000万円）の2%÷3年

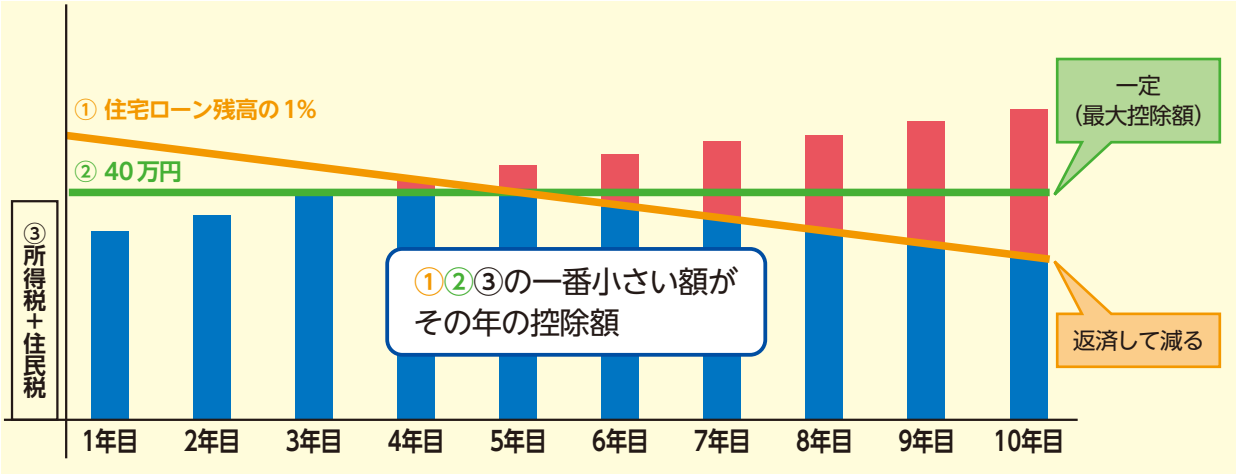
※3年間で引き上げられた消費税率2%の負担を軽減

11年目	12年目	13年目

チェックポイント（一般住宅の場合）

◎ 毎年最大40万円を10年間、所得税から控除
◎ 所得税から控除しきれない分は住民税からも一部控除
◎ 住宅ローンの借入れを行う個人単位で申請
◎ 令和元年10月の消費税率引上げにあわせて控除期間を13年間に拡充

住宅ローン控除のイメージ図（控除期間が10年間の場合）



※控除期間が13年間の場合、1～10年目は上図と同様です。

11～13年目は①②③と「建物の取得価格の2%÷3」を比較し、一番小さい額がその年の控除額となります。

すまい給付金の拡充

すまい給付金は、住宅ローン減税の拡充による負担軽減効果が十分に及ばない収入層に対して、住宅ローン減税とあわせて消費税率引上げによる負担の軽減をはかる制度です。給付額は住宅の価格には関係なく、収入（都道府県民税の所得割額）ごとに定められた「給付基礎額」と、登記上の不動産所有権の割合である「持分割合」によって決定します。消費税率10%に引上げ後、対象となる収入額（目安）が775万円以下まで引き上げられます。また、給付額も最大30万円から50万円に引き上げられます。

（参考）収入額の目安※1	都道府県民税の所得割額（神奈川県の場合※2）	都道府県民税の所得割額（神奈川県の場合※2）	給付基礎額
	政令指定都市以外	政令指定都市	
450万円以下	7.60万円以下 （7.64万円以下）	3.800万円以下 （3.848万円以下）	50万円
450万円超525万円以下	7.60万円超9.79万円以下 （7.64万円超9.85万円以下）	3.800万円超4.895万円以下 （3.848万円超4.956万円以下）	40万円
525万円超600万円以下	9.79万円超11.90万円以下 （9.85万円超11.97万円以下）	4.895万円超5.950万円以下 （4.956万円超6.025万円以下）	30万円
600万円超675万円以下	11.90万円超14.06万円以下 （11.97万円超14.14万円以下）	5.950万円超7.030万円以下 （6.025万円超7.118万円以下）	20万円
675万円超775万円以下	14.06万円超17.26万円以下 （14.14万円超17.36万円以下）	7.030万円超8.630万円以下 （7.118万円超8.738万円以下	10万円

※1 夫婦（妻は収入なし）及び中学生以下の子供が2人のモデル世帯において、住宅取得する場合の夫の収入額の目安です。
※2 神奈川県は他の都道府県と住民税の税率が異なるため、収入額の目安は同じですが、所得割額の基準が異なります。

実施期間と対象者

消費税率10%が適用される新築・中古住宅で、2021年12月31日までに引渡しを受け、入居した方

対象となる住宅（新築住宅の場合）

・自ら居住することを目的とした住宅であること
・床面積50㎡以上の住宅であること
・施工中等に検査を実施し、一定の品質が確認された住宅であること
（例 住宅瑕疵担保責任保険への加入、建設住宅性能表示制度を利用等）
※現金購入の場合の追加要件
上記の要件に加え以下に該当する住宅とし、50歳以上で650万円以下の収入額（目安）の者が取得する場合に限る
・省エネルギー性に優れた住宅など一定の性能を満たす住宅（フラット35Sの基準に適合する住宅）

次世代住宅ポイント制度の創設

次世代住宅ポイント制度は、一定の省エネ性、耐震性、バリアフリー性能を満たす住宅や家事負担の軽減に資する住宅の新築やリフォームに対し、商品と交換可能なポイントを付与する制度です。住宅の新築の場合最大35万円分、住宅のリフォームの場合最大30万円分（若者・子育て世帯がリフォームを行う場合にポイントの特例あり）のポイントが発行されます。

対　象	契　約	引渡し
注文住宅（持家） リフォーム	**2019年4月～2020年3月**に請負契約・着工をしたもの	2019年10月～

付与されたポイントは、「環境」、「安全・安心」、「健康長寿・高齢者対応」、「子育て支援、働き方改革」に資する商品等と交換が可能です。ポイント発行申請期限は予算の執行状況に応じて公表（遅くとも2020年3月31日）。商品交換申込期間は2019年10月1日（予定）～2020年6月30日（予定）。

贈与税非課税枠拡充

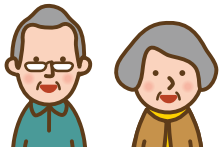
住宅取得金等に係る贈与税の非課税措置は、消費税率が10%になることに伴い、適用時期を2019年6月末から2021年12月末までに延伸されました。
2020年3月までの間に、父母や祖父母等の直系尊属から、自己の居住の用に供する住宅の新築若しくは取得又は増改築等のための資金を贈与により取得した場合、一定の要件を満たせば贈与税が最大3,000万円まで非課税となります。

請負契約年	消費税率 10%が適用される方	左記以外の方（※1）
2016年1月～2019年3月		・700万（一般住宅） ・1200万円（一定基準を満たす住宅）
2019年4月～2020年3月	**・2500万（一般住宅） ・3000万（一定基準を満たす住宅）**	・700万（一般住宅） ・1200万円（一定基準を満たす住宅）
2020年4月～2021年3月	・1,000万（一般住宅） ・1,500万（一定基準を満たす住宅）	・500万（一般住宅） ・1000万円（一定基準を満たす住宅）
2021年4月～2021年12月	・700万（一般住宅） ・1200万（一定基準を満たす住宅）	・300万（一般住宅） ・800万円（一定基準を満たす住宅）

※1 消費税率8%の適用を受けて住宅を取得等した方のほか、個人間売買により既存住宅を取得等した方
※2 平成31年3月以前に「左記以外の方」欄の非課税限度額の適用を受けた方は、再度「消費税10%が適用される方」欄の非課税限度額の適用を受けることが可能です。

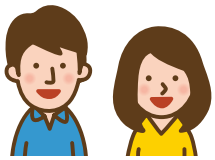
措置のイメージ

贈与者（祖父母・父母など）　**贈与**　**受贈者（子・孫などへ）**



住宅取得等資金

上記の表の金額まで
贈与税を非課税



暦年課税
・基礎控除（110万円）
・基礎控除後の課税価格に応じた税率で税額を計算

課税財産

選択制

相続時精算課税
・特別控除（2,500万円）
・特別控除枠を超える贈与については、一律20%の税率で税額を計算

受贈者の主な要件

①贈与時に日本国内に住所を有していること
②贈与時に贈与者の直径卑属であること
③贈与年の1月1日において、20歳以上であること
④贈与年の合計所得金額が2,000万円以下であること
⑤贈与年の翌年3月15日までに、住宅取得金の全額を充てて住宅用の家屋の新築若しくは取得又は増改築等をすること
⑥贈与年の翌年3月15日までに、その家屋に居住すること、又は、同日後遅延なくその家屋に居住することが確実であると見込まれること

かながわ逸品探訪 Vol.12

「すかなごっそ スープセット」

「すかなごっそスープセット」は、素材の味にこだわり、JA よこすか葉山の直売所「すかなごっそ」で人気のよこすか野菜を使用したオリジナル加工品です。

旬の野菜のおいしさをまるごとスープにして閉じ込めました。

「かぼちゃのスープ」は、特別に配合した有機質肥料を使って栽培した「横須賀こだわりかぼちゃ」のペーストを使用。濃厚でクリーミーな味わいに仕上げました。

「横須賀こだわりかぼちゃ」は、畑で完熟が確認されたもののみを出荷し、完熟品でしか味わえないホクホクの食感と甘みが特徴。さらに追熟保存することで糖度を高め、素材のおいしさを１番に生かしたスープになるまで何度も試作を重ねた逸品です。

「とまとのスープ」は、ミネラルたっぷりの潮風と太陽を浴びて育った完熟トマトのうま味と酸味、玉葱の甘さがたっぷり。「じゃがいものスープ」は、冷たいビシソワーズとしてもおすすめです。

三方を海に囲まれ、緑豊かな自然と温暖な気候に恵まれた三浦半島で育ったよこすか野菜のスープをぜひ、ご賞味ください。

〈お問い合せ〉
JA よこすか葉山 大型農産直売所 すかなっごそ TEL. 046-856-8314

※プレゼント内容は変更になる場合がございます。予めご了承ください。

お問い合せ先 **JA 全農かながわ 施設部**
〒254-0811 平塚市八重咲町3番3号 JAビルかながわ 5F
TEL.0463-20-2860 http://www.kn.zennoh.or.jp/land/

キリトリ

ハガキを送って
「すかなごっそ スープセット」
を抽選で 20名の方にプレゼント！

応募方法：本誌をキリトリ線で切り、各記入箇所に回答の上、ご応募ください。（切手は必要ありません）（塗り絵は塗らなくても構いません）

締　　切：2019 年 10 月 21 日（月）（当日消印有効）

当選者発表：商品のお渡しをもって発表とさせていただきます。

アンケート 該当のものに○をお付けください。

Q1. 本誌に掲載して欲しい内容を教えてください。

A. 事例紹介　B. 住宅・設備に関する内容
C. 税制に関する内容　D. 特になし
E. その他（　　）

Q2. 資産活用・運用について、JA への相談を希望する内容はありますか？

A. 相続・遺言　B. 法律・税金　C. 土地活用
D. 自宅の建築・リフォーム　E. 特になし
F. その他（　　）

Q3. ご質問、本誌へのご意見・ご要望などございましたらご記入ください。

アンケートは以上です。ありがとうございました。

折り線

のりしろ

連絡先等ご記入ください

ご希望の資料に☑印をつけてください。（複数可）

☐住宅の資料請求　☐アパートの資料請求

お名前	
ご住所	〒
お電話	（　　）

塗り絵を送付いただいた場合、全農神奈川県本部ホームページ・広報誌等に掲載を予定しております。

掲載用ペンネーム

※ペンネームが空欄、あるいは掲載に不適切な内容のペンネームが記載されていた場合、苗字にて掲載します。

※掲載を希望しないは以下の項目に☑印をつけてください。

☐塗り絵の掲載を希望しません。

お客様の個人情報は「JA全農個人情報保護方針」に基づき適正に管理しております。
ご記入いただいた個人情報は景品のお届け、資産管理相談等のために、JAグループの担当者が連絡をとらせていただく目的で利用します。

個人情報保護のために

キリトリ線で切った後、中央の折線にあわせて折り、左側の用紙とのりづけしてください。のりは全面でなくグレーののりしろ部分にのみ塗ってください。

のりしろ

じゃん子の

JAグループ神奈川の キャラクター紹介コーナー

NO.1

「さっちゃん」と「みっくん」はJAさがみグループのイメージキャラクター!
JAさがみ合併10週年を記念して、平成17年にさっちゃんが誕生し、続いてパートナーであるみっくんも登場したよ!
天真爛漫(てんしんらんまん)なさっちゃんとまじめで誠実なみっくん。2人とも、JAさがみや農業のことが大好きなんだ!

「じゃん子」

みっくん

すきな言葉：ほうさく
すきなもの：トラクター
よく行く場所：畑
しゅみ：やさいの花言葉を調べる
とくぎ：やさい作り
ゆめ：品ぴょう会で入しょうすること。

さっちゃん

すきな言葉：とれたて
すきなもの：たくさん入るリュックサック
よく行く場所：JA さがみの直売所
しゅみ：しゅうかく
とくぎ：美味しいやさいを見分ける
ゆめ：JA さがみのやさいを使ったレストランを開くこと。

キ リ ト リ

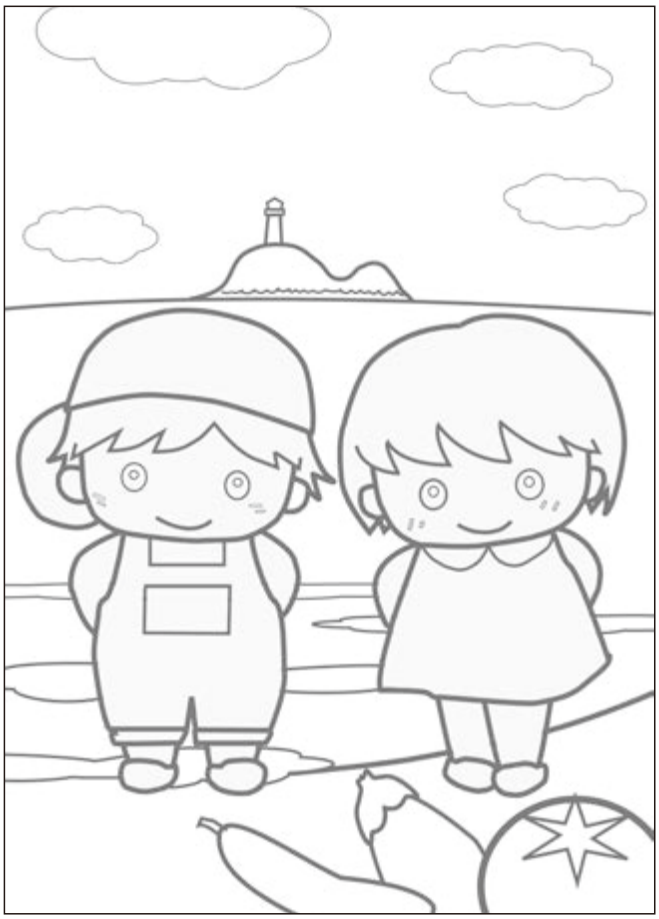
料金受取人払郵便
平塚局承認
2315
差出有効期間
2021年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出しください

254-8790
神奈川県平塚市八重咲町三一三
JAビルかながわ5F
全国農業協同組合連合会 神奈川県本部
JA全農かながわ 施設部行

折り線

『塗り絵コーナー』

ご家族でお楽しみ下さい!
※裏面アンケートのみでもご応募できます。



キ リ ト リ