

No.20  
2020

# スキップ

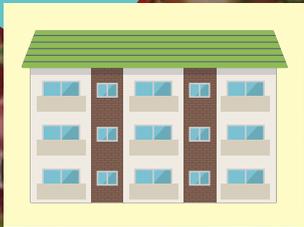
## こんにちは組合員さん

～経験者に訊く土地活用～  
世代交代の機会を生かし親子で土地活用を進める



## 知っておいたほうがいい ちょっとした話

民法改正における不動産に関する項目の主な改正ポイント



## かながわ逸品探訪

「かながわづくし 彩りようかん」と  
「箱根山麓紅茶ティーバッグ」のセット  
アンケートに答えてプレゼント!



## 塗り絵コーナー

JA 相模原市のキャラクター「さがみほろっこ」  
家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



# 世代交代の機会を生かし 親子で土地活用を進める

川野和男様 岳志様(セレサ川崎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



## 都市型農業地域で工業も盛んな住宅地

今回お話を伺った場所は、東急田園都市線の梶が谷駅から徒歩4分ほどの住宅地に竣工した入居前の新築マンションだ。

梶が谷駅周辺は静かな住宅地でありながら、渋谷駅や川崎駅からは電車で30分以内、車でも第三京浜道路川崎インターチェンジから15分程度と、都心や川崎主要部へのアクセスが非常に良い立地だ。

川崎市高津区は自然環境もまだまだ豊かで、野菜づくりを中心とした農業も盛んだ。キャベツ、トマト、ブロッコリー、ホウレンソウなどが栽培され、JA直営ファーマーズマーケット『セレサモス』や市場への出荷が行われており、質の高さとともに鮮度の良さも地域消費者から人気を集めている。また、市内学校給食の食材としても使われ、次代を担う子供たちの食育にも一役を担うなど、都市型農業モデル地域といえる。

さらに、日本のものづくりを支える基盤的技術を持った技術者が多数集積している一面をも持ち合わせている。国内最大規模のベンチャー支援施設である「かながわサイエンスパーク」もこの高津区にあるほどだ。

都心に近く、農業生産者の顔が見え、工業技術力を秘めた地域は魅力的で、「住みたいエリア」としても上位にランキングされている。これだけ人気のエリアであれば土地の活用に苦慮することもないのかと思えるが「そんなことはない」と、今回お話を伺った川野さんは言う。

物件データ	
名称	メゾン ヴィクトワール梶ヶ谷
類型	賃貸マンション
竣工	令和2年1月
敷地面積	1105.32㎡ (334.36坪)
建築面積	547.71㎡ (165.68坪)
延床面積	1161.66㎡ (351.40坪)
構造	軽量鉄骨造 3階建
棟数	1棟 (24戸)



お話を伺った川野 和男様 (右から2人目)、長男の岳志様 (左から2人目)、セレサ不動産(株) 井上 新平 (左)、全農かながわ 笠間 正弘 (右)

## 江戸時代初期から続く家柄

川野家の菩提寺にある古い墓石には『寛文元年(1661年)』と刻まれ、時は四代将軍徳川家綱の時代まで遡る。約360年前から続く川野家は江戸時代には「地域の名を冠した『稲毛米』を栽培していた」と、和男さん。当時、この地域周辺は、徳川家康が江戸の都市計画のひとつとして二ヶ領用水という水路まで作り稲作を推進した地域だ。

今年90歳を迎える和男さん家族を守ってきた家の歴史も古く、築220年になるという。「関東大震災もしのいできた。今となっては寒いし掃除の手間もかかるが、こういう家は木材的にも職人的にも2度と建てられない家なので、終の住処ついでにしたいと思いますよ」。

## 土地活用の苦労と変遷

まずはこれまでどのように土地を活用してきたのかを伺った。

印象に残っているのは「相続して最初に自宅の敷地内に建てた賃貸マンションを自身で管理したこと」でした。周辺の清掃や設備の修繕…と、苦労の連続でしたが、「作業を通じ入居者の方とのコミュニケーションがはかれたのは良かった」と、賃貸経営の手ごたえを感じました。

しかし、バブル経済の崩壊による荒波は類似せず、和男さんの頭を悩ませました。もろもろの費用を捻出するために一部の土地を地元企業に売却する大英断も経験しました。梶ヶ谷駅に近い約500

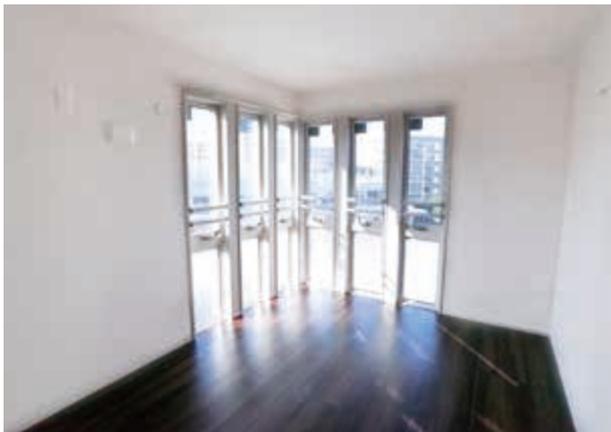
坪の土地を長年、工場用地として貸していました。が「工場が移転する話が出て……。渋谷駅や川崎駅から近いと言っても、時期が悪いと活用も難しいですよ。いっそ余分な土地を全部売れば楽になるな」と思ったりもしました。

そんな時、JAセレサ川崎梶ヶ谷支店の支店長が和男さんの心の迷いに寄り添いながら「先祖伝来の土地は手放したら二度と戻らない」と言い、新しい視点での活用を勧めてくれました。

立地条件や環境、これから求められるニーズなど、JAからもアドバイスをもらいながら多角的視点から検討を進めました。かつて自身が初めて建てた賃貸マンション管理で経験した人と人との触れ合いが一本の道筋を示してくれたのか、和男さんが導きだしたのは「地域貢献」。「先祖代々受け継いできた土地を有効活用するには最適だ」と、保育園や介護施設に着目。200坪弱の土地に1階部分を介護施設、2階部分を賃貸住宅とする貸施設を建てた。1階部分を介護施設としたのは、少子高齢化にともない需要が安定するだろうと読んだのだ。また、社会性のある法人による借上げのため「経営の安定感にもつながる」。

## 次世代へつなぐ土地活用

残った約300坪強の土地を、この年、定年退職して土地管理に携わることになった息子の岳志さんに委ねてみた。近隣との差別化、多様化する生活環境等を推して数あるプランから選びだしたのは、高級感のある3階建て賃貸マンション、『メゾン



平地のパーキングと夜も明るい駐輪場。警備会社による安心のセキュリティ。料理が楽しくなるアイランドキッチン。デザイン性の高いコーナーウィンドウなどなど。メゾン ヴィクトワール梶ヶ谷には入居者ファーストのセンスと設備が満載だ。



ヴィクトワール梶ヶ谷』だ。

エントランスは広く採光も良い。オートロックの入り口は、上部の吹き抜けから自然光が差し込み気持ち良い空間だ。共有の廊下や階段も広く、十分なスペースがある。加えて、入居者への利便性向上からエレベーターを設置。

JAの不動産部門の担当者が答える。

「岳志様と、何に付加価値を求めていくか、入居者目線で欲しい設備は何か、を中心に検討していただきました。長い入居状態を維持するうえで、この周辺に3階建てエレベーター付きの賃貸マンションが見当たらなかったことから導入を選択しました。入居者の満足度をあげることに繋がれば、決して高い設備投資ではない、との判断をいただきました」。

「都心へのアクセスが良いので、若い世帯をターゲットにしました。マンション住まいの知り合いにもアドバイスをもらい、駅近くで高級感があり、家に友人を呼びたくなるような物件を作れば、相場よりも賃料が増しても需要は間違いなくあると結論しました」と岳志さんは語る。

こうして、高級感、安全性、利便性の観点から、長期にわたって資産価値の維持が見込める物件が出来上がった。

## 土地活用の秘訣は「JAに相談」

目論見どおり、『メゾン ヴィクトワール梶ヶ谷』は賃貸情報を出したそばから申し込みが殺到し、建物の引渡し日にすでに満室御礼ののぼりが掲げ

られていた。

「狙いが当たったようで嬉しいですね。初めて手がける物件だけに、すぐに満室になってくれたのでホッとしています」と岳志さん。

続けて和男さんは言う。

「うちの親父も橘農協の時代から組合員で理事も務めていたので、JAさんとは長い付き合いです。今回、息子の力添えもあり、良い物件ができました。ただただ感謝です。特に、建設前に埋蔵物が出た時の対処には助けられました」。

梶が谷付近は川崎市の文化財指定区域になっている。その為、地面を掘り返すと埋蔵物が出てくることがしばしばだ。しかも今回は予想以上に大きく、歴史の授業の副読本に掲載されるほどの遺跡が出た。発掘調査中は工事ができないが、今回のケースでは開発申請中に発掘調査を進めたので工期に支障は出なかった。

JAの担当者は言う。

「組合員にとって土地活用は永遠のテーマです。目まぐるしく変わる時代を捉え、受け継いでこられた資産をどう次代に引き継いでいただくか。絶対に対に大丈夫、とは言えないまでもJAとして常に先を見据えて考えられる提案ができるよう、これからも組合員とともに悩み、心に寄り添っていきたい」。

土地活用とひとことで言っても、その手法はさまざま。悩むことがあるなら、地域に寄り添い、多くの物件を手がけてきたJAグループにまずは相談してみてもいいかがだろうか。

## JAの施主代行方式



JAグループがお施主様に代わって建築に関わる様々な支援を行う「施主代行方式」。テクニカルサポートシステムでは、住宅やアパート建築を技術的な側面から支援します！



### 任せて安心!「施主代行方式」5つのポイント

Point  
**1**

#### 優良なハウスメーカーを推薦

ご意見・ご希望を伺い、ふさわしいハウスメーカーを推薦します。

Point  
**2**

#### 図面・見積書を審査

JAグループの専任技術者が、ハウスメーカーの図面・見積書を審査します。

Point  
**3**

#### 工事代金は出来高払い

一般的には、プラン見積りが大筋合意した時点で仮契約を結びますが、JAでは細部まで確定してからご契約させていただきます。また、工事費の支払いも進捗状況に応じた出来高払いです。

Point  
**4**

#### 建築士が、工事を検査

JAグループの検査員が、工事期間中検査を実施します。

Point  
**5**

#### 工事履行保証制度により、万が一の時にも安心

万一、メーカーの工事履行不能により、工事完成が不可能になった場合でも、JAグループが工事履行保証制度により対応させていただきます。

※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。

詳しくは、お近くのJAまでお問い合わせください！

# 知っておいたほうがいい ちょっとした話

2017年に明治時代以来約120年ぶりに改正された民法（債権法関係）が2020年4月に施行されます。民法改正により、住宅等の不動産に大きく影響することが予想されます。そこで、この度の民法改正における不動産に関する項目の主な改正ポイントをご紹介します。

## 敷金の定義

賃貸借契約における敷金についてはこれまで明文化されていませんでしたが、今回の民法改正で初めて定義されました。

- ① 賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保するための金銭は、名目にかかわらず「敷金」とされます。
- ② 敷金の返還時期と返還範囲については、賃貸が終了し、かつ賃貸物件の返還を受けたときに、賃借人の「損害賠償金、原状回復費用、未払い賃料等」を控除して返還する。

## 原状回復義務

賃貸住宅で退去時に敷金を原状回復費用に充当した結果、預け金のはずである敷金が返還されなかった…こんな話、よく耳にしないでしょうか。このようなトラブルが多いことから賃貸物件の原状回復義務についても以下のとおり明文化されます。

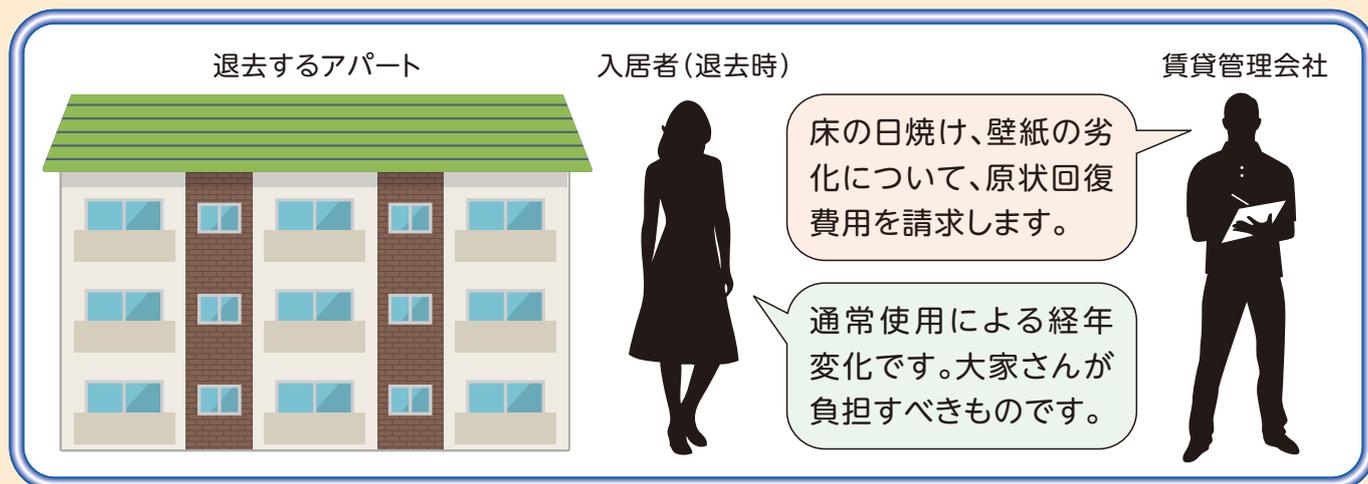
「賃借人は…生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに経年変化を除く…）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に回復する義務を負う。」

通常損耗・経年劣化の例	通常損耗・経年劣化にあたらない損耗（特別損耗）の例
家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	タバコ等のヤニ・臭い
クロスの変色（日照などの自然現象によるもの）	ペットによる傷・臭い
地震で破損したガラス	日常の不適正な手入れや用途違反による損傷

出典：国土交通省 原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）

つまり、賃貸人は、通常損耗や経年変化については、賃借人に対して賃貸物件の原状回復請求をすることができないとされました。敷金から清算する範囲が明確になったと言えます。

ただし、これは任意規定であるため、個別に締結する賃貸借契約において“通常損耗や経年変化は賃借人の負担”とする特約は有効です。

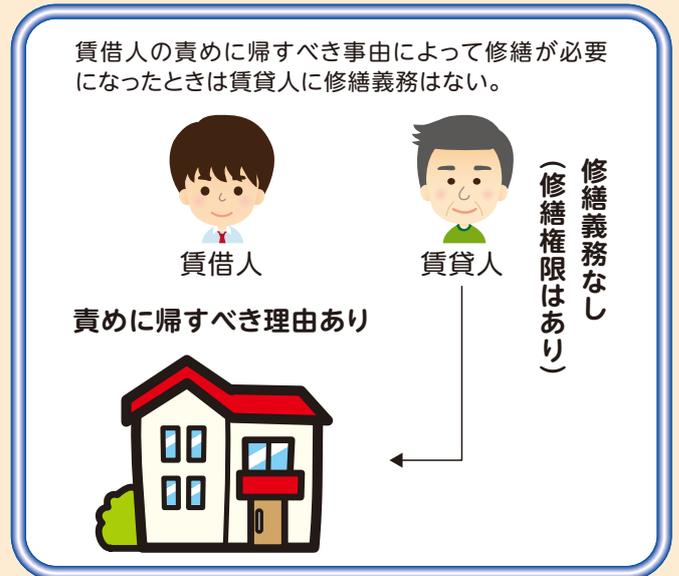
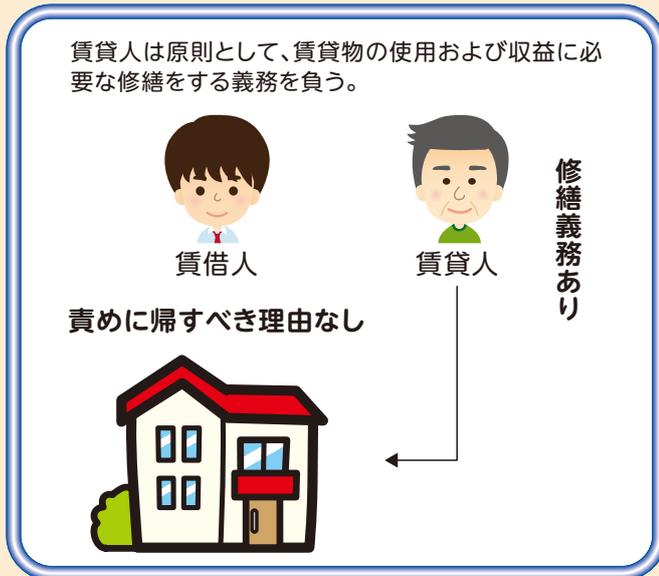


## 賃貸物の修繕

賃貸物の修繕の項目では、改正前の民法下でも規定されていた賃貸人の修繕義務を維持するとともに、「賃借人の責めに帰すべき事由」によって修繕が必要になったときは賃貸人に修繕義務はない旨のただし書きが追加されました。改正民法では、以下の2つの場合には、賃借人が修繕の必要な箇所を自ら修繕することができる権利を有することが明文で定められました。

- ①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにも関わらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。
- ②急迫の事情があるとき。

ただし、これも任意規定であるため、賃借人の修繕権が行使できる要件をさらに絞り込むための明確な特約をすることなどが、トラブル未然防止につながると考えられます。

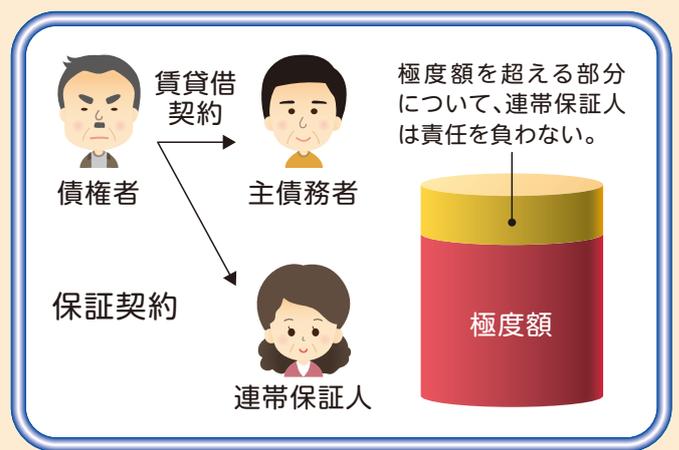


## 極度額

賃貸借契約において家賃の滞納が起こった場合、滞納額は借主が家賃を支払わない限り、天井知らずに増えていきます。このため、連帯保証人は貸主から思いもよらない金額の請求を受ける恐れがあります。

このような事態を避けるため、改正民法では、賃貸借契約の締結時に連帯保証人の極度額(連帯保証人が保証する限度額)を定めることが義務となり、極度額が定められていない連帯保証契約は無効となります。また、「極度額は100万円」や「極度額は契約締結時における賃料の12ヶ月分」のように、具体的な金額がわかるように賃貸借契約書に明記する必要があります。

また、金額が明記されることにより、連帯保証人になることを躊躇する人がでてくることが予想され、今後は、法人による保証や保証会社による保証を求められることが増えていく可能性があります。



## 情報提供義務

保証人の保護のためのもう一つの改正点として、保証人から債権者に対して、債務者の家賃の支払状況などについて問い合わせがあった場合、債権者から保証人への情報提供が義務付けられました。保証人から請求があれば、債権者は、主たる債務の元本、利息、損害賠償、その他、主たる債務に関する全ての債務について、不履行の有無、残額、履行期限が過ぎているものの債務額を知らせる必要があります。そして、主債務者が「期限の利益」を喪失した場合、債権者は、そのことを保証人に伝えなければなりません。

## 賃室設備の不具合による賃料減額請求

賃室の設備などにおいて、雨漏りなど借主に責任のない不具合が生じて居住できなくなった場合、従来は「減額請求できる」との表現でしたが、改正民法では、賃料は居住できなくなった部分の割合に応じて「当然に減額される」と定めています。

賃料がどの程度まで減額されるかについては明確な基準を定められていないため、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会では、賃料減額についての特約として以下のようなガイドラインを作成し、賃貸住宅トラブルの未然防止のため、活用を促しています。

賃貸設備に不具合が発生

ガイドラインでは、電気、ガス、水道の不具合をA群、トイレ、風呂、エアコン、テレビなどの通信設備の不具合と雨漏りによる利用制限をB群に分類。

A群に該当するか確認

	状況	賃料減額割合	免責日数
A群	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日

A群のいずれも該当しない場合

	状況	賃料減額割合	免責日数
B群	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円 (1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%～50%	7日

※居住用建物賃貸借契約書より抜粋

### 賃料減額の例

月額賃料10万円の居室で  
ガスが5日間使えなかった場合

ガスが使えない場合はA群に該当!

賃料減額割合10%  
免責日数3日→5日-3日=減額対象日数2日  
月額賃料10万円

### 減額される賃料の計算

$10万円 \times 10\% \times 2日 \div 月30日 = 約666円$

これまでは、住宅設備などが故障して使用できなくなり、入居者が家賃減額を要求する場合には対応する必要がありましたが、改正後は入居者から減額要求がない場合でも、故障して通常使用できない事実をオーナーや管理会社が知った時点で、適切な家賃の減額を行う必要があります。

## 瑕疵から(契約)不適合へ

不動産売買や建築において、売買ならば売主・建築ならば建築業者は、『隠れた瑕疵(かし)に対する責任』を負うことになっていました(瑕疵担保責任)。瑕疵とは一般的に不具合と読み替えることができますが、これを最初からわかりやすい契約不適合という言葉に置き換える形となりました。

契約不適合とは、目的物が種類、品質または数量に関して契約の内容に適合しないものであることを指します。改正民法では、売主は契約内容に合う欠陥のない目的物を給付する義務があるという考えに立ち、契約不適合責任を債務不履行責任の一つと位置付けました。

またこれに付随して、不適合を理由とする契約解除に関し、損害賠償や解除等の条件が緩和され、より買主側保護が強化されます。

※ただし品確法や瑕疵担保履行法など、あえて「瑕疵」という呼称を残す個別法も存在するので、状況によって「瑕疵(契約不適合)」など併記する必要なども考慮する必要があります。

購入した中古住宅



新しい所有者(買主)

シロアリがいるなんて聞いていなかった。

私も自覚していませんでした。

契約不適合ですので、民法の規定に則り、損害賠償or工事を求めます。

以前の所有者(売主)

# かながわ逸品探訪

Vol.13

## 「箱根山麓紅茶ティーバッグ」のセット

## 「かながわづくし 彩りようかん」と



「かながわづくし 彩りようかん」は、県内JAの特産農産物である「湘南ゴールド」「くりまさり」「こだわりかぼちゃ」「伊勢原ぶどう」「足柄茶」の果汁やピューレを使用した、5種類のようなんのセットです。一口サイズ(55g)で食べやすい大きさなので、お茶請けなどにも相性抜群です。

「箱根山麓紅茶ティーバッグ」は、箱根山麓をはじめとする神奈川県西部で生産された茶葉を100%使用した紅茶ティーバッグです。良質な「緑茶品種茶葉」を原料に使用しているので、苦みが少なくマイルドで優しい口当たりになりました。三角型ティーバッグにハングタグが付いているので、手軽にご利用いただけます。

神奈川県の特産物を材料とした「かながわづくし 彩りようかん」と「箱根山麓紅茶ティーバッグ」は、県内の各JA直売所などで購入することができます。是非この機会にご賞味ください。

### 〈お問い合わせ〉

JA 全農かながわ 生活課 TEL. 0463-20-2877

※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。

お問い合わせ先 **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/>

## ハガキを送って 「かながわづくし 彩りようかん」と 「箱根山麓紅茶ティーバッグ」のセット 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：2020年4月22日(水)(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。

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	年齢
	歳
〒	
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。

※掲載を希望しない場合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

NO.2

## キャラクター紹介コーナー

「さがみはらっこ」はJA相模原市のマスコットキャラクター！  
JA相模原市の創立50周年を機に誕生したよ！

相模原生まれ相模原育ちの「相模原っ子」がネーミングの由来。  
JA相模原市のPR活動と地域の活性化のために様々なイベントなどで頑張っているよ！



### さがみはらっこ

- 特 技：PR活動、おともだちづくり
- 性 格：やんちゃで明るく人懐っこい
- 好きなもの：相模原産のもの  
み～んな大好き！
- 苦手なこと：水泳  
(水に浮かぶことはできるが  
実はかなづち  
……ラッコなのには?)
- 座右の銘：小さいことからコツコツと
- 誕生日：2013年3月30日15時



【じゃん子】

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

2548790

JA全農かながわ 施設部行

全国農業協同組合連合会 神奈川県本部

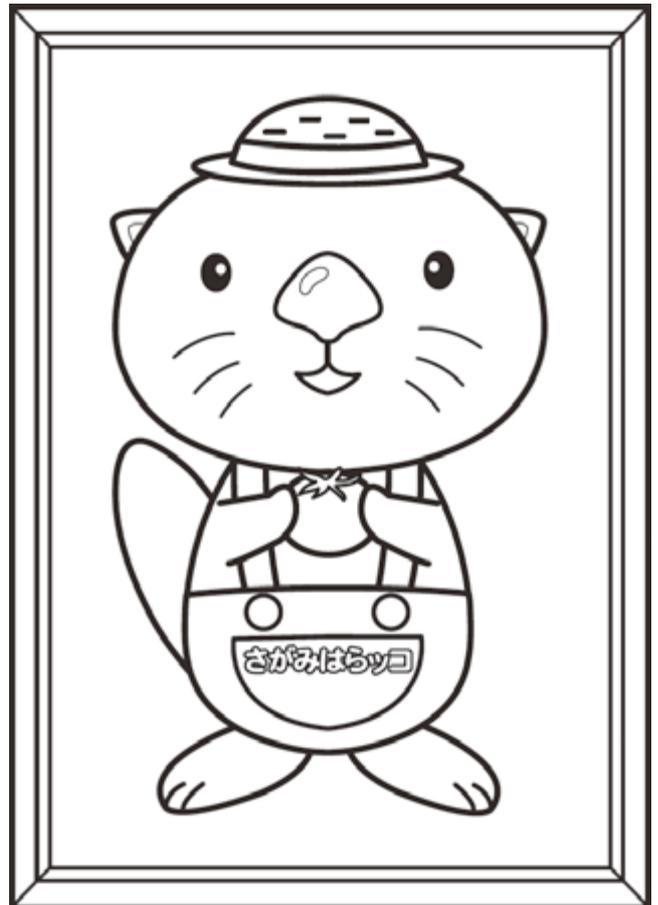
神奈川県平塚市八重咲町三ー三

JAビルかながわ5F

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

