

No.21
2020

スキップ

かながわ逸品探訪
朝ドレファ～ミソソルトセット
アンケートに答えてプレゼント!



知っておいたほうがいい
ちょっとした話

活用しよう! 特定生産緑地制度



こんにちは組合員さん

～経験者に訊く土地活用～

土地活用における認可保育園という選択肢



塗り絵コーナー

JA セレサ川崎の大型農産物直売所

「セレサモス」のオリジナルキャラクター「モスピー」

家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



土地活用における認可保育園 という選択肢

齋藤勝男様(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



旧東海道沿いの元水田地帯

齋藤家は代々、藤沢市鶴沼の旧東海道（現県道）沿いのこの地に暮らし、勝男さんで10代目になるという。1世代ざっと30年とみて、ざっと30年前、江戸時代からの家系ということだ。

「代々農家ですが、地元の古い方からはアメヤという屋号で呼ばれていました。飴屋に関係する時代があったのかもしれませんが」と笑う。アメヤの由来は誰に聞いても未だ分からないらしい。

さて、この周辺は齋藤さんの幼い頃の記憶では、ほとんど水田だったという。「道路沿いに民家があり、江の島方向をみると水田、その向こうに中学校があるという風景ですね。」中学校は戦前の高等小学校で、齋藤さんの曾祖父が建設に積極的な理解を示したものだという。水田は、昭和30年代末から40年代初期の土地区画整理事業によって埋め立てられ、宅地化した。土地区画整理直後には大企業の社宅として集合住宅も建設されたが、十数年前に取り壊され、現在は、低層の戸建住宅地となっている。

齋藤さんは大学で化学を学び、肥料の成分検査をする団体に勤務していた。農業と縁がある仕事だ。現役時代は仕事一筋であった。しかし、父親亡き後に農作業や土地の管理をしてきた母親が年老いて介護が必要になったこともあり、61歳で退職。市街地の土地の管理や市街化調整区域の農地の管理に真剣に取り組み始めた。

物件データ	
名称	藤沢本町雲母（きらら）保育園
類型	認可保育園
竣工	令和2年3月
敷地面積	595.68㎡
建築面積	227.75㎡
延床面積	414.97㎡
構造	重量鉄骨造 2階建
棟数	1棟



お話を伺った 齋藤ご夫妻
さがみ協同開発(株) 石井 孝行 (右)、JA 全農かながわ 中川 博文 (左)

JAから保育園建設の提案

県道から少し入ったところに真新しい保育園がある。今年（令和2年）4月に開園したばかりの認可保育園だ。園舎が建つのは齋藤さんの地所で、保育園になる前は月極駐車場だった。

「JAさんから保育園を建てませんか、と意外な提案をもらいました。JAさんには以前、別の駐車場の土地活用でお世話になったこともありましてね。」

JAの担当者によると、藤沢市では待機児童を解消するために認可保育園の新設を進めていて、公募があった。齋藤家の地所は建設条件に合致していたので提案したという。

まちづくりの視点で検討

それまで土地活用において、保育園を建てることなど頭にはなかった齋藤さんは、JAからの提案を聞いてゼロベースで検討してみたと言懐する。

——前提として、待機児童の増加が社会問題となっている現在、認可保育園の建設は社会貢献につながるのではないか。かつて曾祖父が学校建設に積極的に理解を示したように。

対象地の周辺に園児が散歩するのにちょうど良い公園と緑道があること、地域的に子育て世帯が増えていることから当面は保育園の需要はあると判断できる。

駅とバス停が近く、目の前にコインパーキングもあり、スタッフの通勤や園児の送り迎えにも便利だ。園児の送り迎えで若い保護者の往来が増え

れば、地域の活性化も期待できるであろう。

また、すぐ近くの中学校と高校が避難施設に指定されているため、災害発生時に園児の安全が確保され、安心して子供を入園させられる。

信頼できる安全性の高い保育園を建設すれば、災害時に乳幼児を抱える家庭等の避難場所としての利用が期待でき、中学校や高校の避難施設の補完機能を果たせるのではないかと。

そして、保育園を通じて良いコミュニケーションが生まれれば、地域に愛着をもって長く居住してくれる住民も増えそうだ——。など、多くのメリットが数え上げられた。

相続税対策を視野に入れた事業計画

農家の土地の保全や活用において相続税対策はつきものだ。逆に相続税対策として土地活用の検討をはじめめるケースが多々あるのも事実だ。JAは、保育園建設にあわせて相続税対策についてもアドバイスを行った。齋藤さんも相続税について独自に学んでおり、両者の視点と意見は一致した。

当事業の場合、面積が500㎡以上や指定容積率が400%未満などの一定の要件を満たす「地積規模の大きな宅地の評価」や正方形または長方形以外の形である「不整形地」に該当し、相続税評価額の減額が適用される。

もちろん、所有地に保育園を建てて事業者に賃貸するため、当該地は「貸家建付地」にも該当し、相続税評価額が減額される。なお、固定資産税については、東京都では減額対象となっているようだが、残念なことに神奈川県では対象外である。



齋藤さんは、保育園の事業者が「食育」に力を入れているということを事前に聞き、共感できると思ったという。「食育」を通じて、農業とふれあい、大きくなってから農業のよき理解者になってほしいと語る。



JAの施主代行方式

保育園建設の意義が明確となって、相続税対策としての事業のあり方も方向性が定まり、昨年（令和元年）初夏にJAの施主代行方式による事業が開始された。今年（令和二年）3月に園舎完成、3月末に賃貸借本契約、4月1日に保育園は開園した。契約から建設にいたる詳細をJAに任せただのは施主代行方式にメリットを感じたからだ、と齋藤さんはいう。

施主代行方式とは、施主が直面する不安や問題を施主の立場で解決するJAグループ独自のシステムだ。建築の専門事項についても、JAグループの技術者が「図面、見積りの審査」や「工事検査」を行い、欠陥建築や施工不良等の心配を解消してくれる。

「契約を進める中で、JAさんが施工業者や保育園の運営事業者との仲立ちをしてくれたのでいろいろ助かりました。JAさんはこちらの意図を汲んでくれ、専門家の目で両者をとってもらったので交渉や手続きがスムーズに進みました。金額交渉などは、こちらは素人ですからね。」

詳細な打合せを重ねた結果、契約期間は25年で、建物と外構は施主が用意し、内装と設備は運営事業者が用意する内容となった。

「JAさんでは保育園運営事業者との契約期間満了後のフォローもしてくれます。土地活用を次世代へ引き継ぐことを考える上では大きな安心材料ですね。」と語る齋藤さんの隣で奥さんもうなずく。

安全第一の外構設計

保育園の建設において、園児や地域住民等の安全確保は最優先課題だ。本事業では、齋藤さんの奥さんが、緑のまちづくりや造園設計に高い関心をもっていただくとともに、外構についてJAの担当者及び施工業者と顔を合わせて詳細な検討が行われたという。もちろん地域住民として地域の実情を熟知しており、子育て経験も活かしての参加だ。

JAの担当者は、「できあがってみると、園児や保護者の安全・安心に適した保育園になりました。」という。エントランスが面する交差点付近は良好な景観を形成する上で大きな樹木を植栽したいところだが、交通安全上の見通しを確保するために低木が植栽されている。エントランスと公道をつなぐ通路の接道部は、園児の飛び出しを防ぐために平坦でゆとりのあるスペースが設けられている。エントランス付近には、ベビーカーを置ける平らなスペースが設けられている。

次代を担う園児の健やかな成長を願って

4月に開園した藤沢本町雲母（きらら）保育園は、初年度にしては多くの園児が入園したという。6月5日付の神奈川新聞には「藤沢市の待機児童数が過去最少の20人（4月1日現在）になった。」との記事が掲載された。

園児や保護者、散歩時に保育に専念している保育士の姿を見かける度に、「次代を担う子どもたちが健やかに成長し、保護者や保育士が明るく元気に保育に専念できるように。そして、この保育園が地域にしっかり根付くように願っています。」と齋藤さんは目を細める。

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の確かなテナント事業計画をご提案しております。

- 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。

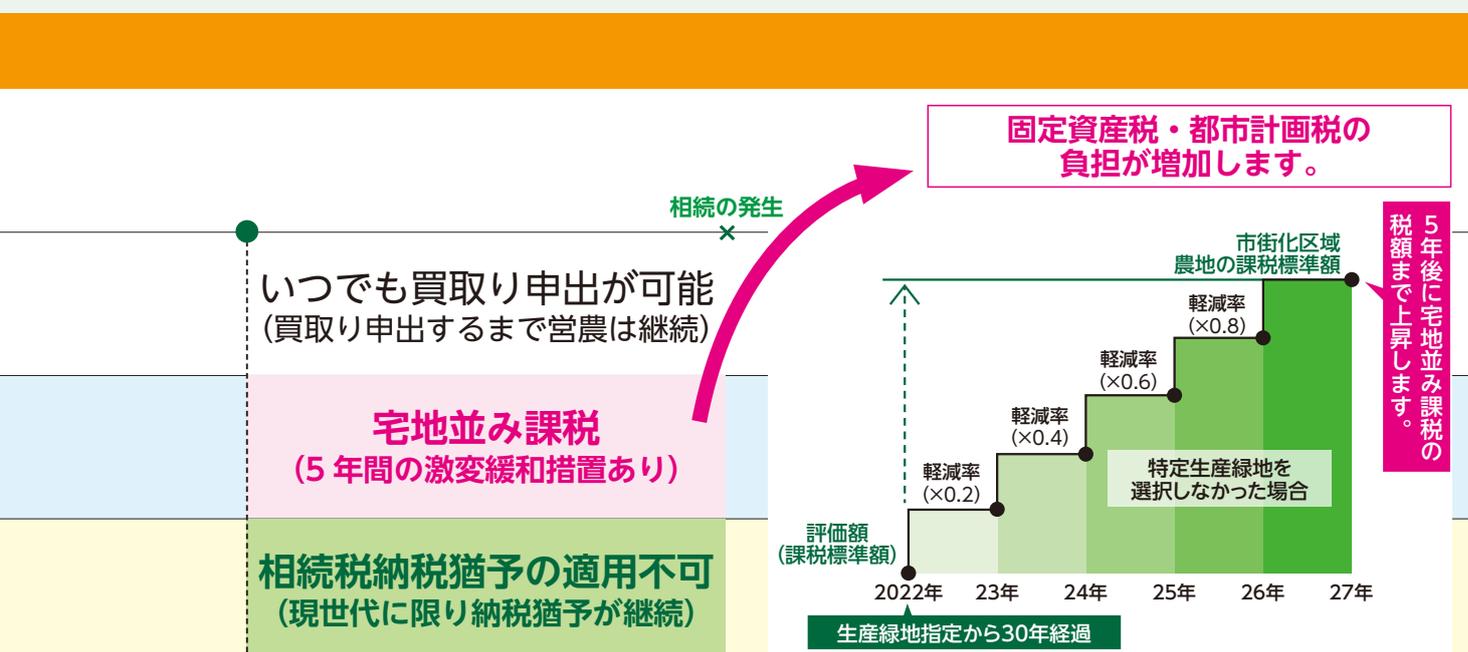
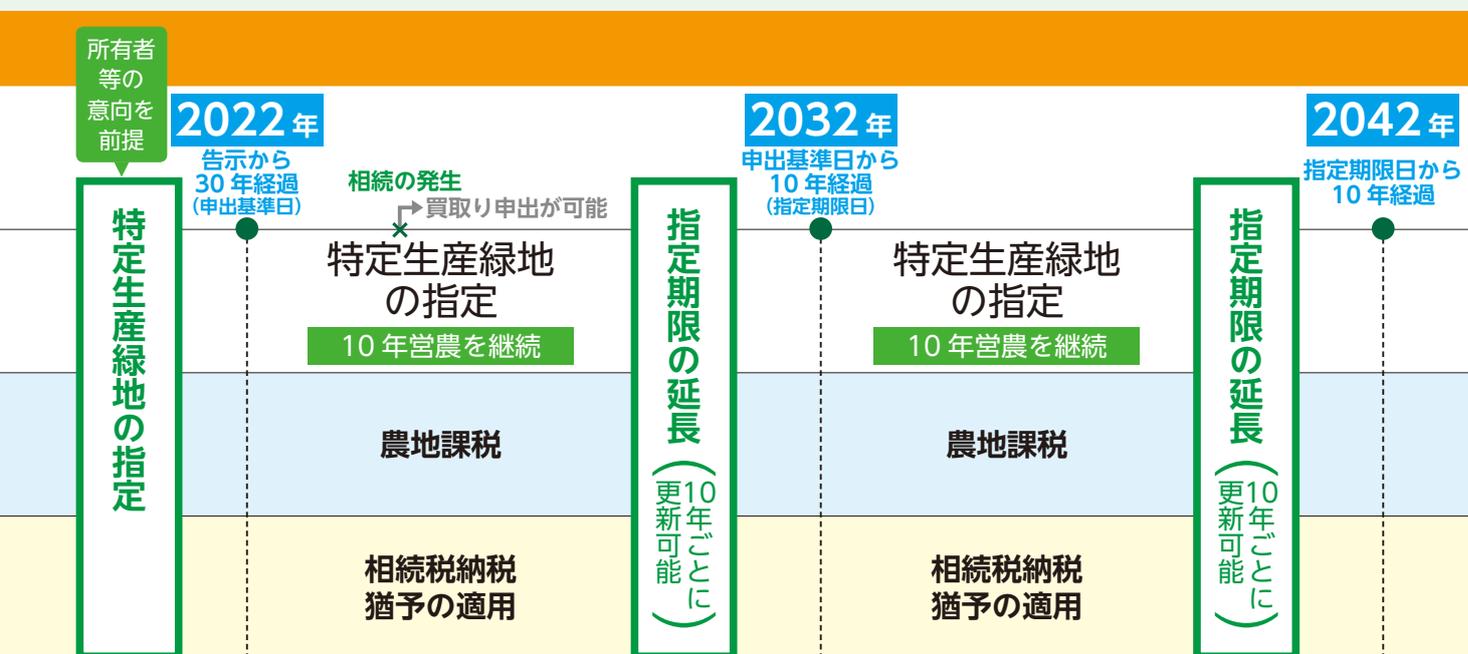
知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話

活用しよう！ 特定生産緑地制度

“特定生産緑地制度”とは？

- 生産緑地の買取り申請が可能となる期日を『都市計画の告示日から30年経過後』から10年毎に延長する制度です。
- 特定生産緑地に指定されると農地としての管理が必要になりますが、税制上の優遇措置が継続されます。



特定生産緑地を選択しないと 固定資産税等が宅地並み課税に!!

指定後 30 年が経過した生産緑地は最終的に宅地並み課税となります。
30 年経過までに特定生産緑地を選択すると、営農を継続しながらこれまでと同じ税制措置を受けられます。指定は 10 年ごとに更新可能ですが、指定を受けずに 30 年が経過したり一度指定を外れたりすると特定生産緑地の指定を受けることはできません。

～特定生産緑地制度のイメージ～
[1992 年に生産緑地指定した場合]

指定から 30 年を過ぎてしまうと、いかなる理由があっても特定生産緑地の指定はできません。

特定生産緑地を選択する場合

1992 年



選択するメリット

営農

- 固定資産税・都市計画税は引き続き農地課税です。
- 10 年ごとに継続するかどうか判断できます。

相続

- 生産緑地を継続するかどうか相続する次世代の方の選択肢が広がります。
- 農地を貸し付けても相続税納税猶予が継続します。

特定生産緑地を選択しない場合



選択しないデメリット

営農

- ✕ 固定資産税・都市計画税が 5 年間で急増します。
- ✕ 指定から 30 年経過後は、特定生産緑地を選択できません。

相続

- ✕ 次世代の方が相続税納税猶予制度を活用できなくなります。
- ✕ 次世代の方の選択肢が狭まります。

『特定生産緑地にしたほうが良いのかなぁ…？』 フロー図で確認してみましょう！

相続税納税猶予制度を活用している

YES

NO

農業を続けるなら
特定生産緑地に
したほうがいいね！



農業後継者がいる

NO

YES

自分は営農を継続するつもりだ

NO

YES

営農を続けるのは
難しいが、
農地として
貸してもいい

YES

NO

※1

※2

※3

※4

※5

特定生産緑地を選択しましょう!!

買取り申出の検討へ

- ※ 1：相続税納税猶予制度は終身営農が要件となっており、買取り申出してしまうと、相続税+利子税を納めなくてはなりません。特定生産緑地を選択して保有コスト低減を図りましょう。
- ※ 2：特定生産緑地でないと農業後継者が相続税納税猶予制度を活用できなくなってしまいます。農業後継者の選択肢を広げるためにも、特定生産緑地を選択しましょう。
- ※ 3：特定生産緑地を選択しないと、固定資産税・都市計画税が宅地並み課税とされ、保有コストが大きく増加してしまいます。特定生産緑地を選択した場合でも、相続が発生した際には買取りの申出をすることができます。
- ※ 4：平成 30 年 9 月より「都市農地の賃借の円滑化に関する法律」が施行され、生産緑地の賃借がしやすくなりました。この法律によって農地を貸した場合、農地法第 17 条（法定更新）の適用対象外となるため、『貸した農地が帰ってこない』という心配はありません。
- ※ 5：買取り申出をした場合、行政（市区町村）は買い取らず、行為制限が解除される例が大半ですが、宅地並み課税となることや相続の際に相続税納税猶予制度を活用することができなくなることに留意が必要です。

特定生産緑地を選択せず、行政による買取りも行われなかった場合、固定資産税等が宅地並み課税の土地が残り、相続税納税猶予の適用が不可となってしまいます。

このような場合の選択肢として、当該土地を宅地化し、アパート経営等の土地活用を行うことが挙げられます。

JAグループ神奈川では資産管理事業（アパート事業・テナント事業）を行っております。上記の様にやむを得ず、土地活用をご検討される場合も是非ご相談下さい！

かながわ逸品探訪

Vol.14

「朝ドレファ〜ミ」ソルトセット



「朝ドレファ〜ミ」ソルトセットは神奈川県産の農産物とまろやかな深みの特徴のパタゴニアソルトを織り交ぜた自然由来の無添加調味料です。今回は3種類のソルトをセットをご用意しました。

神奈川県産の湘南ゴールドを丸ごと乾燥させ、県内産の唐辛子とブレンドした『湘南ゴールドソルト』、緑茶の香りにこだわった足柄茶をセレクトし、濃厚な香りに仕上げた『足柄茶ソルト』、小田原で収穫された完熟レモンの香りが料理を爽やかに仕上げる『小田原レモンソルト』。

どれも自然の恵みがいっぱい詰まっており、メイン食材のうま味をグングン引き出します！天然素材の味付けで料理をおいしくグレードアップしましょう！！

〈お問い合わせ〉

JAかながわ西湘 農産物直売所 朝ドレファ〜ミ 成田店
TEL.0465-39-1500
JA全農かながわ 中央ベジフルセンター
TEL. 046-220-1631

※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 「朝ドレファ〜ミ」ソルトセット 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10月23日(金)(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

ご希望の資料がございましたら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にのみ塗ってください。

のりしろ

キリトリ線

折り線

5-20

じゃん子の

JAグループ神奈川の

NO.3

キャラクター紹介コーナー

モスピー

川崎市内産の野菜を広めるため、
県内を飛び回り
農畜産物を探しているカモメ。
セレスモスで開催される
イベントにも参加しているよ。
□癖は「～だもん」。



「モスピー」は、JAセレス川崎の大型農産物直売所「セレスモス」のオリジナルキャラクター！川崎市の農業を応援しているよ！



【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

254-8790

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二一三

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

