

NO.25
2022

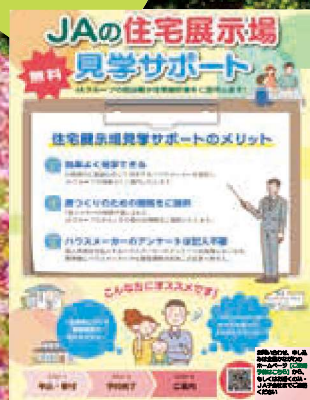
スキップ

～次代へつなぐ住まいと土地活用～



JAの住宅展示場 見学サポート

JAグループの担当者が住宅展示場をご案内します!



こんにちは組合員さん

～経験者に訊く土地活用～

「地域の役に立つものを」との願いで
福祉施設に医院と薬局も併設



知っておいたほうがいい ちょっとした話

配偶者の相続税上の特権と配偶者居住権等による優遇



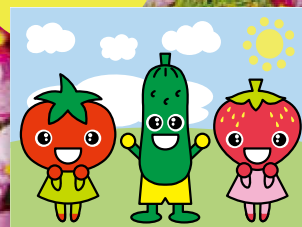
かながわ逸品探訪

秦野総合工場製造「麺」の詰合せ
アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー

JA湘南大型農産物直売所「あさつゆ広場」の「湘南そだち」
家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



「地域の役に立つものを」との願いで 福祉施設に医院と薬局も併設

原田榮司様(湘南農業協同組合 八幡支店組合員)

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、平塚

平塚市は、稲作では県下一の生産量を誇る。

東海道新幹線下りに乗ると、新横浜駅と小田原駅の間で窓外の景色が急にひらける場所がある。初夏には緑の稲葉がそよぎ、秋には黄金色の稲穂が波打つ。そこが平塚市の農業地域で、横浜、川崎、東京などの大消費地に近接した都市型農業地域だ。

平塚という地名は、古くは鎌倉時代の年代記である『吾妻鏡』に見られる。人気の大河ドラマ『鎌倉殿の13人』で石橋山合戦において先陣を務めた佐奈田与一義忠は平塚を本拠地としていたし、北条政子の安産祈願として平塚八幡宮に神馬が奉納された記録もある。さらに時代をさかのばれば、飛鳥時代から奈良時代の相模国府が平塚にあったと思われる遺跡も発掘されている。

一町五反の田畑を世話してきた

「原田家は私で五代目。歴史好きでもないのだから系をたどったこともないが、鍼医さんという屋号で呼ばれていたことは覚えています。なんでも遠くない祖先が、手に鍼灸の職を付けたらしいんですね。今の自宅の北端に建物を建てて、鍼医を開いていた時期があったようです。通う患者を目当てに、近所に甘酒屋や団子屋が出たらしいというから、それなりに評判を呼んだんでしょう。鍼医は現金商売なもんだから、一斗樽に2つも3つも銭が貯めてあったと聞いてます。まあ、それはその後、飲み食い遊びできれいさっぱり使い切ったらしい。子孫に美田を残さなかったといえるかもしれない。86歳、昭和11年の生まれだ。」

「趣味は釣りをする事ですが、畑をいじっている

物件データ

名 称	ハピネスかんの里
竣 工	令和3年11月
敷 地 面 積	1722.95㎡
建 築 面 積	859.19㎡
延 床 面 積	1533.60㎡
構 造	鉄骨造



お話を伺った 原田榮司様
平塚くみあい商事(株) 長尾栄真 (左)
JA全農かながわ 相原 淳 (右)

のが一番の楽しみで」と語る。「一町五反の田畑を世話してきた」と言い、自宅の裏の畑を見せてもらうと、土は柔らかく黒々として草ひとつなく、甘藷の葉が7月の慈雨に盛大に茂りながらも畝の列がはっきり見える。丁寧な仕事ぶりがうかがえる。

幻のイモ、クリマサリ

原田さんは実はちょっとした有名人だ。幻のイモと呼ばれるクリマサリの栽培を広め、平塚の大野地区（八幡、四之宮、真土、中原）の甘藷部長を長く務めた。クリマサリの収穫が始まると毎年のように新聞記者が取材に訪れたものだ。

「クリマサリは、父の代から手掛け始めました。市内では昭和30年代から生産が始まりました。大野地区はもともと砂地の水はけが良い土壌で、イモの栽培に適してたんですね。品質の良いイモが育ったんです」。

「栗より勝る甘さ」だと名付けられたクリマサリ。ほくほくした食感と名前通りの甘さ、油を吸収しすぎない果実が喜ばれ、菓子メーカーなどが指名買いました。その結果地元には出回らなかったことが「幻のイモ」という異名の由来だ。地元、大野中学校の校章にも、三枚の甘藷の葉がデザインされている。

令和3年8月には、かながわブランド振興協議会により「幻の平塚クリマサリ」として「かながわブランド」に新規登録された。近年、甘藷といえば紅はるかななどの焼き芋向けの品種が中心だが、大野地区では地域特産のクリマサリにこだわりの高品質で安定した生産を実現するため、良質な苗の確保や栽培技術の向上・継承に取組んできたという。

顔見知りの担当者から

「実は、今回の土地活用の話が持ち上がる1カ月前までは計画地で耕作を続けるかどうか悩んでいました」。

年を重ねる中で一町五反の田畑をほぼ一人で耕作されることは体力的に厳しくなりつつあること。そこでご自分で耕作できる範囲で営農を続けようと考え、市街化区域の該当地の活用を検討していたとのこと。耕作はしないが、先祖代々のお土地を後世に残すこと、農業に代わる収入を得て後継者の生活の安定を図りたいと。

読者には既知の話題だろうが、市街化区域内の農地には宅地並み課税がかかる。しかし、平成3年に生産緑地制度が制定され「良好な生活環境の確保」や「都市農地の計画的な保全」を図るため、生産緑地の申請により税率の軽減措置が取られることになったのだ。これで大幅な節税になる。しかし、ひとたび申請をすれば「指定から30年。（または）主たる従事者の死亡・身体故障」によらなければ、申請を戻せない。つまりその土地は農業以外には使えないことになるのだ。原田さんはこの期間的条件を思い、いままで申請を躊躇してきたという。

そこで、原田さんは該当地の土地活用について、JAグループの平塚くみあい商事(株)の担当者に相談した。

「担当者は営農を継続するなら、お土地を生産緑地に指定することもできますが、会社員のお子さん方に安心してお土地を引き継ぐ活用方法はありますのでぜひご提案させていただきます」。

「JAさんは、いままでいくつもの活用の話を持ち掛けてくれたので、これを最後に話だけでも聞いてみようと思ってね」。



鉄骨造2階建て、50室の住宅型有料老人ホーム。
内科と調剤薬局が併設され、医師の往診や薬剤師による配薬も可能だ。



地域の役に立つものを

今回活用した土地は約750坪。

担当者は「近隣には広い駐車場を備えたいなげや、しまむら、マックスバリュなどの商業施設が点在しています。準幹線道路に面したこの土地は活用のし甲斐がある土地なんですよ」と力説した。担当者は、二つの候補に絞って提案してくれた。ドラッグストアと高齢者施設だ。

ドラッグストアは、広い駐車場を構えれば見込み客が増える。一方、高齢者施設はいわゆる住宅型有料老人ホームだった。

原田さんは住宅型有料老人ホームの話にピンとくるものがあつた。

「ドラッグストアは既にこの辺りにもいくつもありますからね。しかし住宅型有料老人ホームなら、まだまだ需要はあるだろうと。しかも内科クリニックと調剤薬局も誘致するというんでね。店よりも地域の役に立つんじゃないかと」。

「地域の役に立つこと」というのは、実は土地活用の大事なキーワードのようだ。このコーナーで取材する多くのオーナーも「地域の役に立つものを」という視点で土地活用を考えていた。地域貢献を念頭に置いた方が、オーナーのやりがいも高まり、事業自体の永続性が担保されやすいようだ。これから土地活用を考えている読者には一考されたい事例だ。

“おうよな”で通じる心地良さ

建物は、昨年秋に完成し、11月から入居が始まった。「ハピネスかなの里」という住宅型有料老人ホームだ。鉄骨造2階建て50室を構える。さらにL字形の建物の1階片翼には内科クリニックと調剤薬局が入居しており、建物前には来館者用駐車

スペースが20台近く用意してある。入居者の申し込みも引きも切らず、空室もほぼないという。

「私もほっとしました。ホームの経営者ではありませんが、元来の心配性なのでね」。

これから土地活用を考えている組合員さんへのアドバイスを聞くと、「私からアドバイスっていうこともないけれど、計画地が埋蔵文化財包蔵地のときには、遺跡発掘調査が必要な場合がある。遺跡調査の費用は全部自分持ちだということは覚えておいた方がいいですね。自宅用の建物を建てるなら役所が遺跡調査の費用を負担してくれますが、事業用の建物の場合は全部自分持ちです。それに遺跡調査の費用っていうのはいい値段が付くからね。うちはJAさんが相見積もりを取ってくれました。」なるほど、既存の建物の撤去費用や、新しい建物の建設費用は当たり前のように見込むものの、遺跡調査については素人ではうっかり見過ごしてしまう。

最後に土地活用の相談先にJAをおすすめる理由を聞いた。

「納得いくように相見積もりを取ってくれたり、進捗状況をこまめに知らせてくれたりとか、褒める点ならいろいろあるけど。結局、どうよ、おうよなで通じるところが心地良いんですね」。

JA担当者は言う。「土地の適性に合った活用方法があります。賃貸住宅は駅前が家賃が高く、郊外は安くなります。貸店舗等の立地は幹線道路や生活道路沿いになります。老人ホームなどは駅からの距離はあまり関係がありません。皆さまの土地に合わせてご提案しますので遠慮なくご相談ください」。

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

JAグループでは、お施主様に安心して土地活用をしていただくためにテナント企業の情報を収集して蓄積させています。

土地活用のご相談があった時には長年の実績に基づいてお施主様の多彩なニーズにお応えし、テナント企業の誘致企画をご提案します。

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

配偶者の相続税上の特権と 配偶者居住権等による優遇

～20年以上の夫婦間の自宅の贈与等は分割協議でも対象外に～

参考 ランドマーク税理士法人 あぐりタイムズ「配偶者の相続税上の特権と配偶者居住権等による優遇」

1. 配偶者に対する相続税の優遇措置

- ① 配偶者の老後の生活保障
- ② 遺産の維持形成に対する配偶者の貢献への配慮
- ③ 同一世代間の財産移転であり、遠からず次の相続がおり、その際に相続税の課税対象とされること、以上3点を理由に、相続税法では配偶者に対する優遇措置が用意されています。

2. 配偶者の税額軽減制度とは

相続税を計算するとき、配偶者には「配偶者の税額軽減」という制度があり、**配偶者が実際にもらった正味の財産額が法定相続分（1億6,000万円に満たない場合には1億6,000万円）以下であれば、配偶者に相続税はかかりません。**

（法定相続分を超えて相続をした場合でも、実際にもらった正味の財産額が1億6,000万円以下であれば税金はかからないということです。）

もし相続人（包括受遺者を含む）が配偶者一人のみである場合は、財産額がいくらであっても、相続税はかかりません。

計算式

$$\text{配偶者の税額軽減額} = \text{相続税の総額} \times \frac{\text{①と②のうち少ない金額}}{\text{課税価格の合計額}}$$

① 配偶者の法定相続分と1億6,000万円のうち多い金額

② 配偶者が実際にもらった正味の財産額

【事例】

法定相続人：配偶者と子供 1 人の計 2 人。
遺産の基礎控除前の課税価格：2 億円。
下記 2 つの分割方法によって、相続税額はそれぞれ下表のようになります。

分割方法	相続人	取得した財産額	相続税の総額	配偶者の 税額軽減額	各人の納税額
全財産を 子が取得	配偶者	0 円	3,340 万円	—	0 円
	子	2 億円		—	3,340 万円
配偶者が法定 相続分を取得	配偶者	1 億円	3,340 万円	1,670 万円	0 円
	子	1 億円		—	1,670 万円

3. 申告期限までに配偶者の相続分が決まらない場合

配偶者の税額軽減は、遺産分割などで配偶者が実際にもらった正味の財産を基に計算されます。そのため、相続税の申告期限までに分割が決まらない場合は、**配偶者の税額軽減がないものとして相続税の申告・納税をしなければなりません**。
ただし、一定の書類を申告時に添付すれば、申告期限後 3 年以内に分割された場合、期限内に「更正の請求」をしてこの税額軽減を受けることも可能となります。

4. 二次相続での留意点

最初の相続で配偶者が多くの財産をもらい、この税額軽減の制度を利用すれば、その時の申告では税額をかなり抑えることができます。ただし、その後、**配偶者に相続が発生した際に相続税の負担が却って重くなってしまう可能性があります**。したがって実際に分割する際は、将来の配偶者の相続（二次相続）も考慮して分割するように心がけると良いと言われています。

5. 民法の改正

民法の相続分野の規定が平成 30 年に改正され、高齢化社会において配偶者の居住権を保護するための下記の方策が取られました。

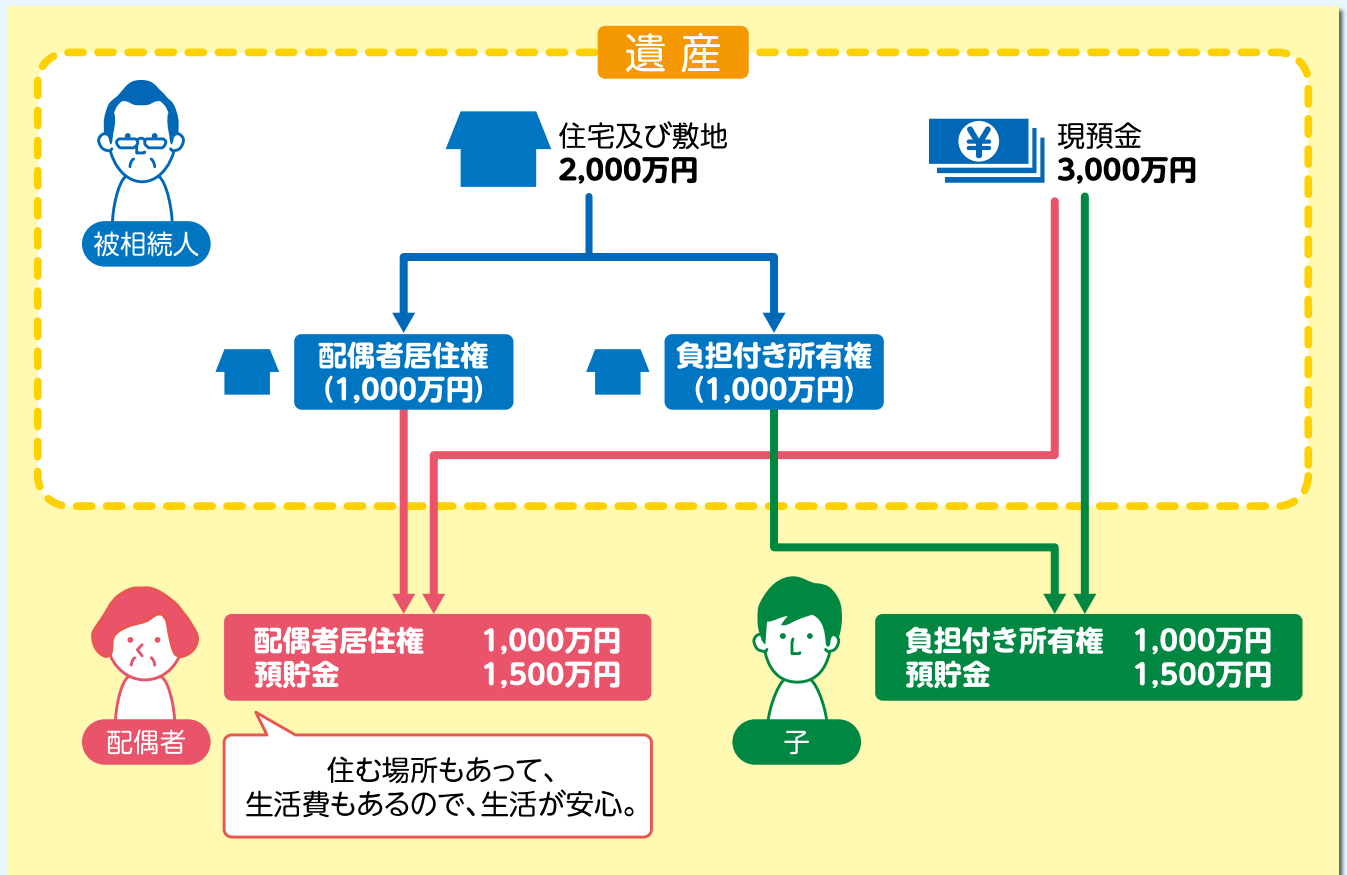
1. 配偶者居住権の新設（施行：令和 2 年 4 月 1 日）

① 概要

配偶者居住権は、配偶者の住まいや生活資金を保障するために創設された制度で、相続開始の時に配偶者が被相続人所有の建物に住んでいた場合に、終身又は一定期間無償で住み続けることができる権利であり、従来の建物所有権を、「配偶者**居住権**」と「負担（配偶者居住権）付き建物の**所有権**」とに分割されたものと考えられます。

㊦ 制度導入のメリット

居住権は、「住宅の従来の所有権」より低い額で評価されるため、実質的に預貯金など他の遺産の配偶者の取り分を増やしやすくなりました。また、「**終身**配偶者居住権」の場合は一生住み続ける権利も取得でき、安心です。（他に最低でも6か月間は住み慣れた住宅に無償で住み続けることができる「配偶者**短期**居住権」があります）



㊦ 配偶者居住権の成立要件

配偶者居住権を取得するためには、以下のすべてを満たす必要があります。

- ① 被相続人が所有する不動産であること（夫婦共有も可。）
- ② 相続開始時点で配偶者（事実婚は不可）が居住していたこと（別居、施設入居は不可）
- ③ 遺産分割協議、遺言（死因贈与を含む）、家庭裁判所の審判のいずれかによって「配偶者居住権」を取得する旨を定めること

2. 婚姻期間 20 年以上の夫婦間で行った自宅の生前贈与等の優遇措置

通常、被相続人が意思表示をしていない限り、被相続人が配偶者に財産を生前贈与等していた場合は、相続発生後の相続人間での遺産分割協議において、その財産も分割の対象とされますが、この改正により、婚姻期間 20 年以上の夫婦であれば、住居と敷地を配偶者に対して生前贈与するか又は遺言で贈与の意志を示していた場合（配偶者居住権も含む）は、原則として分割協議の対象となる相続財産にその居住用不動産を含めない扱いとなりました。

（令和元年 7 月 1 日施行）

かながわ 逸品探訪

Vol.18

「秦野総合工場製造 麺の詰合せ」



JA 全農で唯一の乾麺工場である秦野総合工場
で製造した麺の詰合せです。

無塩うどん

塩分無使用のため茹でこぼし不要の商品です。塩
分を気にされる方にもおすすめです。

季節うどん

透明感があり、もちもち感・のどごし・こしの強さ
の良い麺です。

はるみうどん

原材料に神奈川生まれ・神奈川育ちのブランド米
「はるみ」の米粉を使用しています。米粉入り麺な
らではの食感をお楽しみください。

エコープ丸太うどん

人気のエコープ丸細うどんをコシと歯ごたえの
ある太麺にしました。

秦野らーめん

もちもち感、のどごし感の良い麺に仕上げました。

〈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 <https://www.zennoh.or.jp/kn/house/>

キリトリ

ハガキを送って

「秦野総合工場製造 麺の詰合せ」

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：2022 年 10 月 21 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
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

JAでは住宅展示場の見学サポートを実施しております

JAの住宅展示場 見学サポート

無料
JAグループの担当者が住宅展示場をご案内します！

住宅展示場見学サポートのメリット

- 効率よく見学できる**
お客様の要望に応じて見学するハウスメーカーを選定し、JAグループが効率よくご案内いたします。
- 家づくりのための情報をご提供**
「各メーカーの特徴や違い」など、JAグループだからこその様々な情報をご提供いたします。
- ハウスメーカーのアンケートは記入不要**
個人情報等を記入するハウスメーカーのアンケートは実施しないため、見学後にハウスメーカーから直接連絡が来ることはありません。

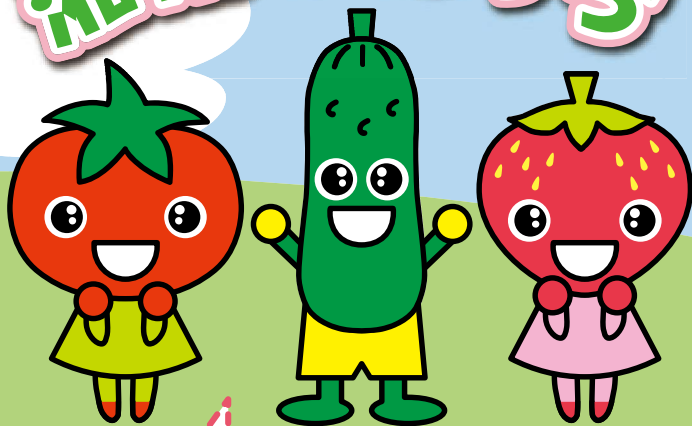
こんな方にオススメです！

- 一度見学に行くに
並車電話が
掛るもどきな
- ハウスメーカーが
たくさんあって、
よくわからない

お問い合わせ、申し込みは全農かながわのホームページ【ご案内予約はこちら】から、もしくはお近くのJA・JA子会社までご連絡ください

STEP 1 申込・受付 STEP 2 予約完了 STEP 3 ご案内

JAグループ神奈川の NO.6 キャラクター紹介コーナー 湘南そだっち



湘南そだちは、JA湘南大型農産物直売所「あさつゆ広場」のオリジナルキャラクターの愛称です。
JA湘南管内で生産量の多いキュウリ、トマト、また金田地区の特産品であるイチゴを擬人化したものです。
愛称は公募で決定いたしました。

キリトリ

料金受取人払郵便
平塚局承認
2402
差出有効期間
2023年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出しください

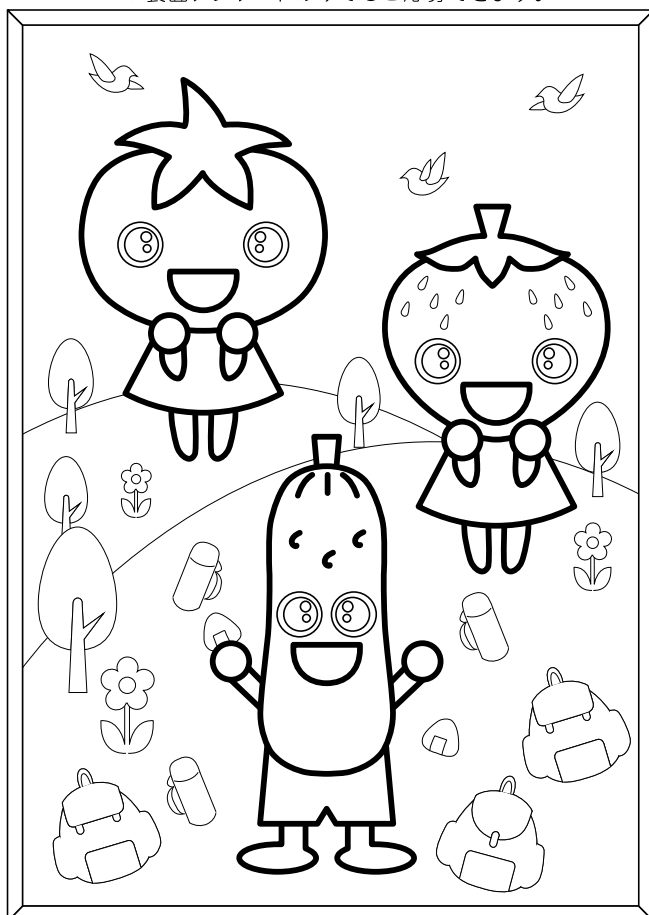
254-0811

神奈川県平塚市八重咲町三一三
JAビルかながわ5F
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

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

