

NO.10
2015

スキップ

こんにちは組合員さん
経験者に訊く土地活用

土地活用をお考えの方へ…

「知っておいたほうがいいちょっとした話」

かながわ逸品探訪

「『三浦の大根おろし』 ドレッシング・
焼肉のたれ」

立地デメリットをメリットに。 老人福祉施設への農地転用。

阿部 初雄 様 (横須賀市佐原：よこすか葉山農業協同組合 組合員)

こんにちは
組合員さん

経験者に訊く土地活用



自然体で継いだ農業だが、 土地相続に戸惑う

「農業は自然体で継ぎました。最初はサラリーマンでしたが、半ば当たり前のような感じでした」。

阿部様は、高等学校卒業とともに自動車部品の製造会社へ就職。50歳代で退職し、家業の農業を継ぐとともに、現在は2棟の集合住宅と1件のテナント経営をなさっている。「子供のころから稲作と畑作を手伝い、大人になってからは平日は会社勤め、週末や繁忙期に農業を手伝うという生活をずっと続けてきました。だから、農業を続けるということにはまったく抵抗はありませんでした」。

土地活用については、お父様がお亡くなりになるまではほとんど考えていなかったという。「父から宅地や農地を相続することになった時、初めて『どうしようか』と考えました」。阿部様が所有する農地は営農農地の規模としては小規模だが、市街化区域内にあるため農地であっても「宅地並課税」となる。そのため一部の土地については「生産緑地地区」の指定を受けることで、固定資産税は農地並課税、相続税についても納税猶予を受けるなど、節税に努めてきた。ただし、生産緑地の指定を受けると税金は安くなるが「原則30年間」農地からの宅地転用は許されない。だが、その30年があと数年に迫っている。「全部の農地で営農を続けていくのは厳しいと思います。生産緑地として更新するのか、ただの市街化区域の農地にするのか、今から検討しておかなければとは考えてはいますが、なかなか…」。

このようなことは、阿部様に限ったことではな

物件データ	
名 称	ケアサポートよこすか
建 物 用 途	老人福祉施設
竣 工	平成 27 年 1 月竣工
敷 地 面 積	988.75㎡
建 築 面 積	326.40㎡
延 床 面 積	931.20㎡
構 造	重量鉄骨造 地上 3 階建て



お話を伺った阿部 初雄 様（中央）
株式会社コンサルタント協同 阿部 義夫（写真右）JA 全農かながわ 施設部 中野 元裕

く、後継者のこと農地のことなど、前々から予め考えておいたほうがいいのはわかってはいるが、実際は後々になってしまい「その時がきて初めて考える」というのが農家の現実のようだ。

広さは十分にあるが、立地的には賃貸にも商用にも向かない「悩みの種」

さて、阿部様が今回活用した土地は、JR線と京急線の久里浜駅から徒歩15分ほどの立地。主要幹線道路からさほど離れておらず、近くにある久里浜工業団地に沿った横須賀市道の道幅も広い。市街地に近く比較的利便性のある立地だが、目の前の道幅が狭く人の往来が極端に少なくなってしまうことがデメリットだった。

「自然が近くにあり静かに暮らせる立地ではあります。夜間になると細く暗い道を歩いて帰宅することを想像すると、集合住宅にした場合は防犯面で避けられてしまい空室が出てしまいそうな立地です。もともと家賃相場も低い地域でもありませんから、空室リスクを背負い込んでまでは建てられないと思いました」と阿部様。

だが、緑にかこまれた谷戸の景観はなかなかのもの。郊外型の商用施設としての事業は考えなかったのだろうか？この問いに阿部様は「最寄り駅からそう遠くなく、また、高速（横浜横須賀道路）の出口から近い場所とはいえ、物件までの道が狭く、徒歩や車で行き来しやすい場所とは言いがたいので、よほど『良い物』がそこにない限り足をはこんではもらえないだろうと思いました」と答えてくださった。

「集合住宅に不向き、商用施設にも不向き」という「悩みの種」。このような立地のため、5年ほど前から土地活用を検討していたが「どん詰まり」の状況になりかけていたという。「JAさんと一緒に考えてきましたが、いくら考えても見通しが立たない。またしばらくこのまま放っておくかな」と直近での運用を半ばあきらめていました。

立地のデメリットをメリットに変えるプランとは？

直近での運用をあきらめた頃、「老人福祉施設を建てる用地を探している」という話がJAに舞い込んだ。広さは「約300坪」。ちょうど阿部様が活用を検討している土地にあてはまる。

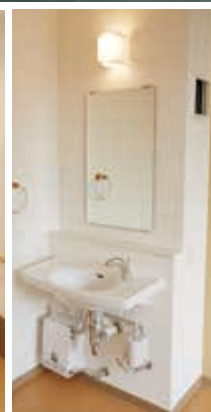
土地を探していたのは、埼玉・千葉・東京・神奈川を中心に地域に密着した老人福祉施設を運営している事業者で、市街地に近く静かで落ち着いた環境で「シヨートステイとデイサービス」を中心に行う「老人福祉施設」を作りたいのだという。居住型の施設ではないから、総量規制の対象にはならず行政の制限を受けずに建設できるというのだ。

提案されたプランは「土地建物一括借り上げのため、アパート・マンション経営のような空室リスクがない」「近年、社会的に需要が高まっている事業である」「アパート・マンション経営につきものの複雑なメンテナンスが不要」など、経営的メリットが多く見られ、社会貢献度も高く長期テナント契約を締結することができる可能性が大きいものだった。

また、車の往来は一部の時間に限られるので狭



「ケアサポートよこすか」は、デイサービスとショートステイの複合型の在宅介護系サービス施設。
「その人らしく、ゆったり、のびのびと」暮らせる環境づくりに力を入れている事業者にとって、自然が多く残る閑静な住宅地の中にある阿部様の土地は、新規施設にうってつけだった。



い道であっても渋滞を引き起こす可能性が低く、そして、自然が人々の生活に寄り添うように存在する閑静な佇まいは、来所者の心に落ち着きを与えるとともに、事業者は十分な介護福祉サービスを提供することができる。「このプランであれば、賃貸住宅や商用施設の立地デメリットをそのまま「メリット」に変えることができるかもしれない」そう考えた阿部様は、JAとともに、契約条件など細部にわたり幾度も折衝を重ねた結果、「30年間」という長期契約を事業者と結ぶことができた。この施設は、当誌面が発行されるころに竣工し、平成27年春には開所予定となっている。

**まだ何か手立てがあるはず...と、
ずっと寄り添ってくれたJA。**

検討を始めてから5年の間に、他の建築業者からもプラン提案があったのは言う間でもない。「提案してくれるものの、どれも何かあったときに継続して経営していけなくなってしまうプランばかりでしたし、『もし、こうなったらどうなるの?』という問いに明確な答えを返してくれる業者はいませんでした。その点JAさんは私たちのことをよく理解してくれていますし、私が考えたプランに対しても、他業者が提案するプランに対しても一緒に気長に検討してくれる。ここが他業者との一番の違いですよ」と仰る阿部様。「節税のための土地活用は必要なこと。しかし、税金を払って利益がほとんど出ないギリギリの経営は先々絶対に立ち行かなくなります。何故なら、所得税も相続税も活用当時の税率がそのまま続くことはあり

えませんが、また、災害などで想定外のメンテナンスが必要になった場合は修繕費用がかかるだけでなく、場合によっては今までより家賃を下げて空室を埋めなければなりません。ですから、単体でも事業として成立する活用方法をじっくり考えましょう。何か良い手立てがあるはずですよ」と、事あるごとにそう語りかけ寄り添ってくれたことが安心と信頼に繋がったという。

土地活用は、「その時」がくるまで焦らずじっくりと…

「近隣の農家はほとんどが同世代で、繁忙期はお互いを手伝いながら農業を続けてきました。ですが、どの農家も生産緑地指定を受けてからそろそろ30年になります。このまま生産緑地指定を受けて営農を続けるか、それとも市街化区域農地として宅地転用しやすいようにしておくか。この地域の農家のほとんどが、あと数年でその選択をしなければなりません」と、阿部様。だが、生産緑地のことだけでなく何十年に一度ある「相続」という壁も乗り越えなければならぬ悩みはつきない。けれど、「その時」がくるまでは「売却する」という選択はしないのだという。「私の場合もそうでしたが、父が手放さずにいてくれたので、私はそれを活用していくことができるんです。だから、私も後継者のために手放せません。また、税制改正が将来どのようになされていくのかも明確になっていませんから、『その時』がくるまで、土地活用については焦らずじっくり検討し続けます」。阿部様は穏やかにそう仰った。

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)

「施主代行方式」はJAグループがお施主様の立場で、お施主様に代わって検査をはじめ建設工事に関わるさまざまな業務を行いバックアップする方式です。

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のご相談にも対応しています。

～高齢者向け介護施設～

2025年には全人口のうち65歳以上の占める割合が30%を超えるといわれているなど、超高齢化社会の到来が叫ばれているなか、高齢者向けサービスや施設の需要が高まっています。

高齢者向けの施設は、共同住宅や商業系のテナント事業には向かないような立地にある土地でも運営できることがあり、また行政からの補助金や税制優遇などの制度

を利用できるケースもあるため、資産管理の手法としても注目度が高く、既にご検討をはじめているオーナー様もいらっしゃるかもしれません。

今回は「高齢者向けのサービス・施設にはどのようなものがあるのか?」「ニーズや将来性についてはどうなのか?」などについてまとめました。

主な介護サービスや施設とその概要

通所介護 (デイサービス)	通所介護の施設に通う高齢者に対し、食事や入浴などの日常生活上の支援や、生活機能向上のための機能訓練や口腔機能向上サービスなどを日帰りで提供する。
通所リハビリテーション (デイケア)	老人保健施設などに通う高齢者に対し、食事や入浴などの日常生活上の支援や、生活機能向上のための機能訓練や口腔機能向上サービスなどを日帰りで提供する。
短期入所生活介護 (ショートステイ)	介護老人福祉施設などが、常に介護が必要な高齢者の短期間の入所を受け入れ、入浴や食事などの日常生活上の支援や、機能訓練などを提供する。
認知症対応型 共同生活介護 (グループホーム)	認知症の利用者を対象にした専門的なケアを提供する。家庭的な環境と地域住民との交流の下で、1つの共同生活住居に5～9人の少人数の利用者が、介護スタッフとともに共同生活を送る。
小規模多機能型 居宅介護	利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、利用者の選択に応じて、施設への「通い」を中心とした、短期間の「宿泊」や自宅への「訪問」を組合せ、日常生活上の支援や機能訓練を行う。
特定施設入居者 生活介護	利用者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、指定を受けた有料老人ホームや軽費老人ホームなどが、食事や入浴などの日常生活上の支援や、機能訓練などを提供する。
介護老人福祉施設 (特別養護老人ホーム)	可能な限り在宅復帰できることを念頭に、常に介護が必要な高齢者の入所を受け入れ、入浴や食事などの日常生活上の支援や、機能訓練、療養上の世話などを提供。
介護老人保健施設	在宅復帰を目指す高齢者の入所を受け入れ、入所者が可能な限り自立した日常生活を送ることができるよう、リハビリテーションや必要な医療、介護などを提供する。
サービス付き 高齢者向け住宅	介護・医療と連携し、高齢者の安心を支えるサービスを提供するバリアフリー構造の住宅。高齢者が安心して生活できる住まいづくりを推進するために制定された。

…総量規制対象施設（公募）

参考資料：厚生労働省：介護サービス情報公表システム「公表されている介護サービスについて」

一般社団法人 すまいづくりまちづくりセンター連合会：「サービス付き高齢者住宅情報提供システム」

《特定施設の総量規制とは?》

都道府県が策定する介護保険事業支援計画にもとづき、施設の指定を拒否するなどして地域内の総施設数を制限すること。

高齢者向け介護施設…土地活用のメリット・デメリット

高齢者の人口は今後20年間増え続けると言われ、高齢者向けの介護・福祉施設の需要は高まる一方ですが、実際には以下のようなメリットとデメリットが考えられます。

メリット

- 固定資産税や相続税などの節税効果が高い。
- 市街化調整区域にも建設が可能な施設もある。
- 「サービス付き高齢者向け住宅」なら設備投資に比較的费用がかからず、自治体からの補助金を受けることができる可能性もある。

デメリット

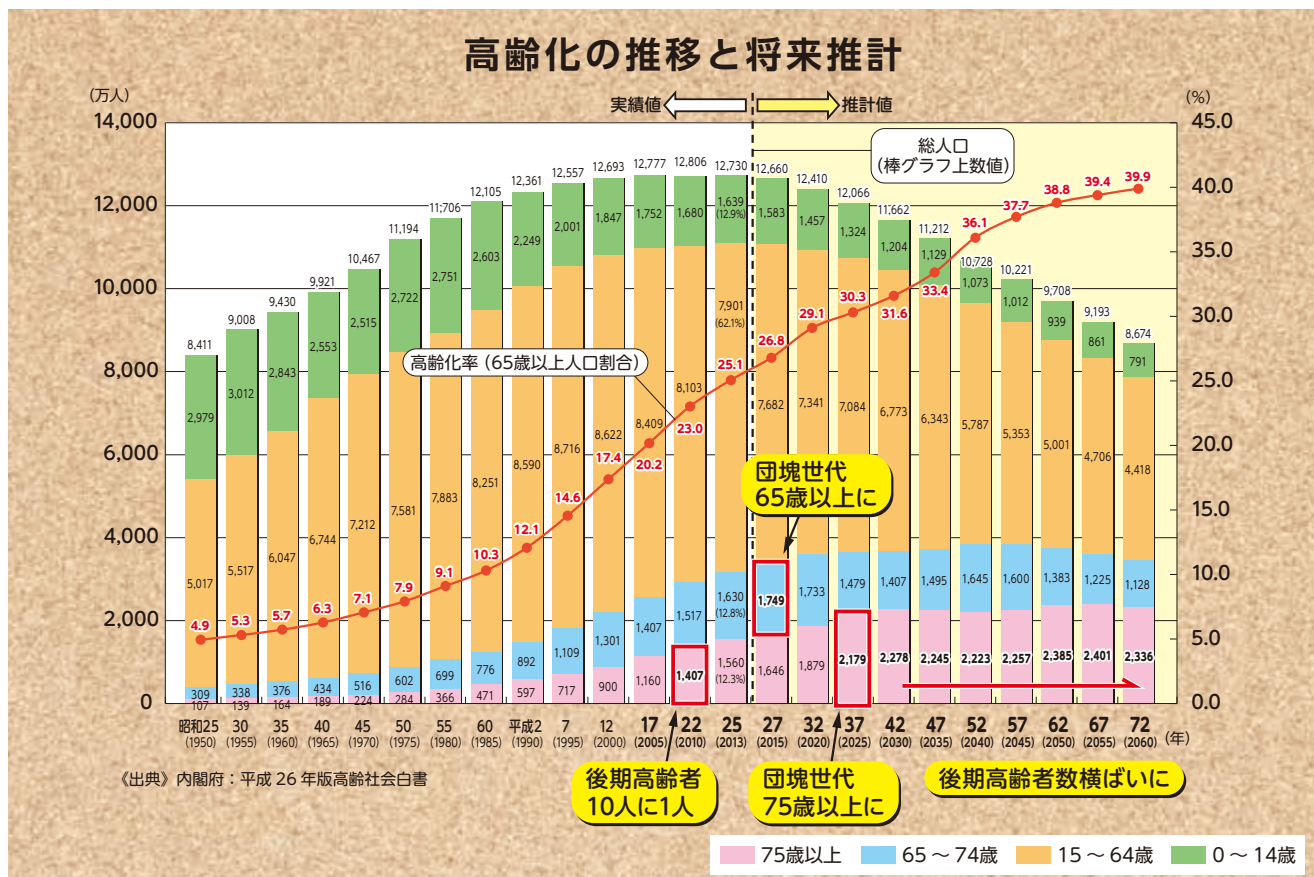
- 高齢者人口が増えすぎると介護保険制度などが変動する可能性があり、将来的に事業者が運営しづらくなるという危険性は否めない。
- 需要が高まるにつれ、同じ地域に多数の同業者が参入する場合もある。

❗「良質な業者の確保」が運営のカギ

高齢者向けの事業をする場合は、個人経営ではなく専門の介護事業者へ委託するという形が一般的ですが、事業者との連携がうまくとれないと、運営が疎かな介護施設になってしまう場合もあります。「良質な業者の確保」が介護施設運営のカギと言えるでしょう。



将来の入居リスクを抑えるため、早めの検討を！



内閣府まとめた平成26年度高齢社会白書によると、わが国の総人口は減少傾向にあり、高齢者人口は2030年ころからはほぼ横ばいになる予想ですが、現状は「団塊の世代」が65歳以上になり、急増するシニア世代に対する介護・福祉施設需要が高まり対応が求められています。

高齢者向け介護施設への土地活用は、社会的必要性からみても社会貢献度が高い方法と言えます。ですが、入居対象者の増加は今後20年です。高齢者人口の推移を鑑みると、高齢者向け介護施設への土地活用は将来の入居リスクを抑えるために早めの検討が肝要と言えるでしょう。

土地活用のご相談はお近くのJAへ！

かながわ 逸品探訪

Vol.3

「三浦の大根おろし」

ドレッシング・焼肉のたれ



～三浦の大地の恵みが沢山詰まった
ドレッシングと焼肉のたれ～

神奈川県南に位置する三浦市は、冬でも温暖な気候と大根づくりに適した土壌に恵まれ、初夏には健康な土をつくる魔法の花マリーゴールドを植えるなど、農家では日々おいしい大根づくりに励んでいます。

丹精込めて育てられた三浦市自慢の「三浦の大根」をもっとたくさんの人に知ってもらいたいという思いから、三浦市農協がドレッシングと焼肉のたれを作りました。イタリアンと和風の2種類のドレッシングと、お子さんが食べやすいよう甘口の焼肉のたれをご用意。どちらにも三浦の大根おろしをたっぷり使用しています。サラダやハンバーグにステーキ、焼き魚など、献立を選ばずどんなお料理もさっぱりとおいしくお召し上がりいただけます。

〈お問合せ〉

JA 全農かながわ 管理部 プロジェクト推進課
TEL.0463-20-2895

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/shisetu/jyutak/>

アンケートにお答えください!

お答えいただいた方の中から
抽選で15名様に、
「三浦の大根おろし」
ドレッシング・焼肉のたれ をプレゼント!
たくさんのご応募をお待ちしています!



応募方法: 添付のはがきのアンケートに回答の上、
ご応募ください。
締 切: 2015年3月19日(木)(当日消印有効)
当選者発表: 商品の発送をもって発表とさせていただきます。

抽選で
15名様に!

料金受取人払郵便

平塚局承認

2036

差出有効期間
平成29年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出ください

254-8790

平塚市八重咲町3-3
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**



アンケート 該当のものに○をお付けください。

- Q1. 現在、関心をお持ちのことを教えてください(複数回答可)
A. 仕事 B. 家族 C. 家事 D. 育児 E. 健康 F. 旅行 G. ガーデニング
H. 料理 I. スポーツ J. 音楽鑑賞 K. 楽器演奏 L. 読書 M. 映画鑑賞
N. 自動車 O. 日曜大工 P. その他()
- Q2. 土地活用について興味あることは何ですか?
A. アパート・マンション経営 B. テナント経営
C. 建物(戸建・アパート等)のリフォーム D. 該当なし
- Q3. 現在の土地活用状況について教えてください
A. 既に進行中 B. 具体的に検討中 C. これから検討予定 D. 未定
- Q4. 活用のご予定時期はいつごろですか?(検討中・検討予定の方のみ)
A. なるべく早く B. 1年以内 C. 3年未満 D. 3年以上先
- Q5. 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。

個人情報保護のために

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

キ
リ
ト
リ

折
り
線

のりしろ

資料請求はがき

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	()

お客様の個人情報「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。

以下の項目に該当する方は、☒印をつけてください。

☐ 宛名変更希望(新しい宛名をご記入ください)

☐ 次回DM不要

ご記入いただいた個人情報は、ご希望の資料のお届け及びお客様の住宅相談または土地活用相談にあたり、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。

のりしろ

6-2-11