

NO.11  
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

知っておきたい予備知識

「平成 27 年 1 月 1 日施行『相続税制改正』について」

かながわ逸品探訪

水稻「はるみ」



# 将来的な変化に広く 対応していくための農地転用。

清水 尊 様(秦野市今泉：秦野市農業協同組合 組合員)

## こんにちは 組合員さん

経験者に訊く土地活用



## 消費者の立場にたった農業を一筋に

代々農家の家に生まれた清水様。「昭和の初めころの農業は、今とは違って多く担い手がいきました。僕の場合、子どもころから農作業の手伝いはしていたけれど農家を継ぐという気持ちはあまりありませんでした。でも、小学校三年生の時に終戦を迎え、進学させてもらうなんて余裕はなさそうでしたし…。だから、僕は横浜か川崎あたりへ働きに出るだろうと思っていました」。ところが、後継者が戦地から戻らなかつたため、中学卒業のころに農家を継いだ。

「最初は、当時の名産といわれていた葉タバコや落花生を作っていました。体力的には辛いこともありましたが、農業は重労働が当たり前なので、特に苦労したとは感じていませんよ。でも、葉タバコは葉に脂がついているので収穫するとき大変だね(笑)。先々のことを考えて早めに露地野菜に切り替えました」。秦野盆地の農業は、葉タバコや落花生など市外へ出荷し販売されるものが多かった。だが、住民の食料供給状況はあまり良いとはいえない状況だったという。そこに注目した清水様は、逸早く露地野菜栽培に切り替えた。

秦野市は北部に「神奈川県の屋根」といわれる丹沢山塊、南部には渋沢丘陵が東西に走り、県下で唯一の盆地。かつては、タバコの産地として全国に知られ、中世以来、経済はタバコ栽培を中心としてきた秦野市だった。昭和30年代に工業化が開始されてからは、秦野盆地における葉タバコ栽

物件データ

名称	Lumiriche (ルミリーシェ)1	Lumiriche (ルミリーシェ)2	Lumiriche (ルミリーシェ)3~6
類型	共同住宅	共同住宅	戸建貸家
竣工	平成26年11月	平成27年1月竣工	平成26年11月竣工
敷地面積	648.19㎡	765.22㎡	94.74㎡~126.42㎡ (計473.97㎡)
建築面積	240.05㎡	261.57㎡	37.00㎡~63.00㎡ (計216.18㎡)
延床面積	463.58㎡	486.01㎡	53.71㎡~71.72㎡ (計245.91㎡)
構造	軽量鉄骨造 2階建て	軽量鉄骨造 2階建て	軽量鉄骨造、 1階建て3棟、2階建て1棟
棟数	1棟(全8戸)	1棟(全8戸)	
取分	1LDK 43㎡…2戸 2LDK 53㎡~77㎡…6戸	2LDK 53㎡~67㎡…6戸 3LDK 67㎡~68㎡…2戸	2LDK 53㎡~59㎡ 3LDK 71㎡



お話を伺った清水 尊様(中央)  
株式会社協同コンサルトはだの原 智(写真左) JA 全農かながわ 施設部 稲葉 清志

培は急速に衰退し、1984年には伝統的な葉タバコは姿を消した。日本専売公社秦野工場も閉鎖され、その跡地にはショッピングセンターが開店している。近年、都市化が進み企業の進出や工業団地の形成、人口増加に伴う大型店舗の進出が目立っている秦野市。都心へも1時間程で通勤できることからベッドタウン化が強まり、首都圏の中核都市として発展しつつある。「首都圏へのアクセスも良く、自然が近くにある住みやすい環境がある土地」ということで、農業を知らない新しい住民が増えている。それに伴い農作業に対するクレームも年々増えてきており、農業はいろいろな面で続け辛くなってきているという。

「とにかく先々を見越して育てる品目を変えたりするなどして、勉強に勉強を重ねて消費者需要に合わせた農業をずっとしてきました。でも、物流システムが大きく変わったことが大きく影響して、遠方の野菜が鮮度が損なわれることなく安価で売られるようになり、地場の食材がなかなか売れない状況になっています」。「消費者の立場に立った農業」を逸早く進めてきた清水様でも、このところはとても厳しい状況が続いているという。

思いもよらぬ「土地活用」の提案に「No」!

厳しいながらも「農業一筋」を貫いてきた清水様だったが、息子さんが「農地の一部をアパートにしたいから」と、清水様へ相談を持ちかけた。聞けば「相続税対策」のために、立地条件の良い農地を転用してそこに賃貸住宅を建築したいのだ

と言う。

「突然のことでしたので、最初はキツパリ「ダメ」と断りました。だって自分はまだ元気でその場所で農業をやっていましたから。それにアパート経営なんて経験がない。素人なんだからムリだろうと思いました」。そのため何度話を受けても「No」と返事を繰り返したという清水様。

すると「近々見学会があるから、せめて一緒に話を聞いてくれないか?」と提案があり、近くで行われる見学会へ息子さんと共に足を運んだ。

オーナーの立場にたった丁寧な説明に納得

見学会で相続税シミュレーションやアパート経営について事細かに説明してもらい、息子さんの「危機感」をようやく理解できたとおっしゃる清水様。ご自身が相続した時代とは違い、現在、所有する農地は全て「市街化区域内」にあり土地の評価額が高騰している。さらに、平成27年1月1日から「相続税」や「贈与税」など税制改正が施行されたため、今までより多額の相続税が課税されるようになり、相続人の税負担はかなり重いものとなってしまふ。試算してみたところ、このまま何も手を打たないでいると、とてつもない金額の相続税がかかってくるのがわかった。

「もともと山林はなんとかしないと…とは考えていて、それをなんとかしたら他にもいろいろと考えてようと思っていました。だから、息子の提案を聞くまでは、自分の総資産がどのくらいあり、息子にかかる相続税がどのくらいになるのかは把握



防犯やプライベートを確保しつつ「周辺地域との調和」に配慮した清水様の物件。  
地域とつながりながら安心して長く住まうことができ、子育てをしやすい住環境を求めるニーズに応えた物件に仕上がった。



していません。

丁寧な説明に納得した清水様。その後、家族でよく話し合った上で息子さんの熱意に応じ、オーナー目線の業者担当者を信頼し、初めて「相続対策としての土地活用」を決めた。しかし、これまで区画整理の経験はある清水様だったが、今回のようなケースは初めてだった。そこで、JAの施主代行方式とテクニカルサポートシステムを利用し、安心安全な施工と安定的な賃貸経営のバックアップを依頼した。

「JAさんは、昔から安心して裸足で相談に行ける場所です（笑）。今回の土地活用についても、直接、銀行で融資を依頼することは厳しいだろうと思いましたが、全体的なサポートもお願いしたかったのでJAさんで土地活用のプランをもとに資金相談など様々な相談にのっていただきました。組合員ならではのサービスも受けることができてとても助かっています」。

### 地域に調和した賃貸住宅を建設し「長期的入居者」を確保

建築したのは、戸建賃貸住宅四棟、八世帯の集合住宅二棟と、かなり大掛かりな農地転用になった。最寄り駅からは徒歩14分と、少々歩く距離が長くなるが、のんびりと広々とした心地良い住環境の立地だ。

一見メゾネットのように見える集合住宅は、共用部が少なく、全ての部屋の玄関が一階にあるプライベートの確保や防犯に配慮した造り。子育て

家庭や若いカップルをターゲットにしている。「個」を確保しつつも周辺との調和を考え入居者同士が無理なくコミュニケーションをとれるように構成されており、「住環境全体の心地よさ」を全面に出した物件になっているのが特徴である。

また、地域とつながりを持ちながら「安心して長く住まう」ことを前提にして造られた戸建賃貸住宅は、賃料は集合住宅とくらべると少々高くなるが、「元気に家中を駆けまわる子どもたちのために」と、この地域では非常に人気が高い。戸建賃貸住宅は、清水様以外の物件でも空室になるとすぐに借り手が見つかるという優良物件である。

このような、近隣物件との差別化を図りつつも、地域に調和した住環境整備は「長期的に住みたい」という入居者を集める一因になると言えるのではないだろうか。

## 環境変化や社会変化に 対応するための農地転用

遊休地でもなく何の問題もない耕作地を転用することに大きな抵抗を感じていた清水様。しかしながら、農地の近隣にどんどんと住宅が立ち並び、農薬の臭いの問題や農機具の音が迷惑になるなど、農地を維持し続けるには難しい時代となってきたことは肌で感じとっていらっしやう。今回の農地転用は、単なる相続税対策だけでなく、こういった環境変化や社会変化に対応していく上での「大きな決断」だったのではないだろうか。

## JAの施主代行方式



JAグループが施主様に代わって  
建築に関わる様々な支援を行う「施主代行方式」。  
組合員値引きやテクニカルサポートで  
「低価格・高付加価値」を実現します！



## 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・見積書を厳しく審査  
JAグループの建築士が、ハウスメーカーの図面・見積書を厳しく審査します。

**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、工事を厳しく検査  
JAグループの建築士が、工事期間中5回の検査を実施します。

**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。

詳しくは、お近くのJAまでお問い合わせください！

# 平成27年1月1日施行「相続税制改正」について

「もしもだなんて、縁起でもない話。まだ元気なんだし、うちは大丈夫！」

そう仰る方が多いかと思いますが、高齢化社会の「超高齢化」が社会問題となる中、「相続税法及び租税特別措置法の一部」が改正され平成27年1月1日から施行されました。相続税については、控除額が引き下げられるため「納税者」「納税額」も大幅に増えます。

今回は、相続税のしくみを見ながら改正のポイントを抑えつつ、「もしも」の前の「生前対策」はどうしたらよいかなど、「これからの遺産相続」の概要を少しご紹介します。

## 税制改正の内容：基礎控除の引下げ及び税率構造の見直し

### 基礎控除の引下げ

#### 基礎控除額の算出

改正前

〈比例控除〉

1,000万円 × 法定相続人数

+

〈定額控除〉

5,000万円

改正後

〈比例控除〉

600万円 × 法定相続人数

+

〈定額控除〉

3,000万円

相続税がかかるのは、  
遺産額（課税価格の合計） > 基礎控除の額  
となる場合です

基礎控除は  
4割減に！

○あなたの法定相続人は何人いますか？

チェック欄	法定相続人	基礎控除額	基礎控除額(改正前)
<input type="checkbox"/>	1人	3,600万円	6,000万円
<input type="checkbox"/>	2人	4,200万円	7,000万円
<input type="checkbox"/>	3人	4,800万円	8,000万円
<input type="checkbox"/>	4人	5,400万円	9,000万円
<input type="checkbox"/>	5人	6,000万円	1億円

遺産額（課税価格の合計）が、  
チェックした行の基礎控除の額を超えると相続税がかかります。



まずは、現状を知ることから…

# 相続税対策！「生前対策」について

✓ 「相続人」の把握

✓ 「相続財産」の把握



✓ 「相続税」の試算

## 生前対策

- 公正証書遺言の作成・JAの遺言信託
- 成年後見制度の活用

### 相続税への生前対策

- 養子縁組
- 生前贈与
- 配偶者への住居用不動産贈与
- 住宅取得等資金贈与
- 相続時精算課税制度
- 農地等の納税猶予制度
- 小規模宅地等特例の適用要件・対象の確認
- 賃貸物件建築・購入
- 資産の組み換え（売却・買い換えなど）
- 問題地・共有物の解消
- 土地の境界確定、測量・分筆、基礎工事、開発
- 青色申告
- 小規模企業共済への加入
- 生命共済（保険）への加入
- 不動産管理会社の設立
- 所有する会社での生命共済への加入
- 所有する会社（非上場企業）の事業承継・株価対策
- 所有する会社への貸付金（運転資金など）の精算
- 納税方法の検討
- 墓地・墓石の購入



「相続税がかからない」と安心した方にも、円滑な相続のために取れる生前対策がございます。税金が「かかる・かからない」に関係なく、相続対策としての生前対策をおすすめします！



相続対策のご相談はお気軽にお近くのJAへ！

# かながわ逸品探訪

Vol.4

## 水稲「はるみ」



“神奈川生まれ神奈川育ち”の水稲品種「はるみ」は、甘みがあり、しっかりと粒感をもつ良食味のお米。交配したコシヒカリとキヌヒカリそれぞれの特徴のつやや香りを受け継いでいます。平塚市のJA全農 営農・技術センターで開発され、湘南地域の晴れた海にちなんで名づけられた「はるみ」。平成27年2月9日に神奈川県が全国で初めて奨励品種(\*)に指定しました。

また、はるみを原料にした「米焼酎 はるみ」はJAが平塚酒販組合と2014年に商品化した焼酎。すっきりとした飲み口で癖がなく、米の甘みが楽しめます。1本720mlで、アルコール分は25度。JA湘南大型農産物直売所「あさつゆ広場」で販売しています。

同市は300人以上の生産者が米を出荷する県内1の米どころ。生産者が丹精込めて育てた「はるみ」と「米焼酎 はるみ」をぜひご堪能ください。

※奨励品種とは、都道府県が決定する優良品種のことで、3年以上の栽培試験により優良と認められる品種。

### 〈お問合せ〉

JA全農かながわ 農産部 農産総合課  
TEL. 0463-53-1744  
JA湘南 大型農産物直売所 あさつゆ広場 (取扱店)  
TEL. 0463-59-8304

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  
神奈川県産 水稲「はるみ」もしくは  
「米焼酎 はるみ」のどちらかを抽選で  
それぞれ10名様にプレゼント!  
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9月25日(金)(当日消印有効)

当選発表：商品の発送をもって発表とさせていただきます。

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  
お出しください

2548790

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。

ご希望の商品に☑印をつけてください ☐「はるみ」 ☐「米焼酎 はるみ」

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。

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。

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

キリトリ

折り線

50311