

NO.13
2016

スキップ

こんにちは組合員さん
経験者に訊く土地活用

「知っておいた方がいいちょっとした話」

かながわ逸品探訪

「葉山夏みかんサイダー」



小さな屋外駐車場を 「独立店舗型の学習塾」に

青木 武成 様（伊勢原市池端：伊勢原市農業協同組合 組合員）

こんにちは 組合員さん

経験者に訊く土地活用



「まだこれから」の状態だった
「土地活用」や「相続」のこと

「私自身は違う仕事をしてきましたが、先祖は代々農業をやっていたんだと思います。この地域は養蚕も盛んでしたしね」。長年通信事業に携わり電気通信設備会社を立ち上げ、事業を息子さんに引き継いだ後は、自宅や会社の土地の他に多くの農地を所有しているため、息子さんのお嫁さんとともに野菜や米を作って農業に勤しむ毎日だという青木さん。

会社経営の忙しさに追われ、小田急線伊勢原駅前に2棟のテナントビルを経営する他は、土地活用や相続については、これまであまり検討してこなかったという。「会社を経営していくことで忙しく、本当に「まだこれから」の状態で・・・」。もし、相続をしなければならぬ状況になったら借入れをするなどして相続税を支払っていくしかないなあと思っていたんです。今回のJAから土地活用の提案をいただくまでは、このような活用ができるとは思ってもしなかったんです（笑）」。

農地から宅地へ「土地区画整理」

伊勢原市の「都市」としてのまちづくりが始まったのは昭和40年代。交通の便利な首都圏にありながら、丹沢山系の雄大な自然と温暖な気候という恵まれた環境を生かしたまちづくりだった。

物件データ	
名 称	みやび個別指導学院 神奈川伊勢原校
類 型	学習塾
竣 工	平成28年6月竣工
敷 地 面 積	236.01㎡
建 築 面 積	66.46㎡
延 床 面 積	136.14㎡
構 造	木造2階建て
棟 数	1棟
施 工 業 者	株式会社 ジェイエーアメニティーハウス



お話を伺った 青木 武成 様（左から2人目）、
長男の 敏行 様（中央） 長男の妻 京子 様（右から2人目）
いせはらクミアイ産業株式会社 山田 博己（写真右）
JA全農かながわ 施設部 安藤 孝一（写真左）

伊勢原駅南口の開発や周辺の土地区画整理事業、伊勢原内陸工業団地の建設、伊勢原駅北口の中央通りの拡幅、あかね台・つきみ野といった大規模な新興住宅地の造成など、伊勢原市は急速に「近代的な街」へと成長していった。そして、好景気を持続する日本経済とともに発展を続け、首都圏近郊のベッドタウンとして人口の流入が激しくなり、街も人も大きく変貌を遂げていった。

そんな中、中心市街地での宅地需要の高まりを背景に、青木さんがお住まいになる池端地区でも地権者たちが協力しあい土地区画整理が始まったのが昭和59年。この地区は、「小田原厚木道路」からの西富岡馬渡線に接し、また「国道246号線」にも近く、伊勢原駅まで約1kmと利便性に富んだ位置にある。駅周辺の市街化が進み、宅地需要の高まりの波紋はだんだんと広がっていったが、その先に存在したのは古くからある農地や山林などだった。

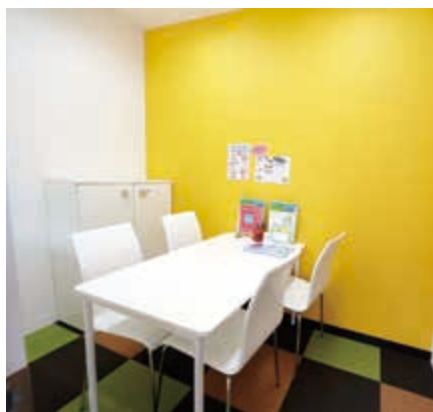
「このままにしておいては価値がなくなってしまうのではないか」そう考えた地権者たちは、準備委員会を組織し、平成7年から実質的な土地区画整理事業を進めた。東南下りの陽光を受けやすい地形を活かし、軒が連なる平坦地とは違った、風通しや見晴らしの良い戸建てに適した住環境が作り出され、道路内の視野を広げ隣接地への圧迫感を少なくするような街並みへと変化した。施工期間は5年間だが、準備委員会設立から数えると15年以上の長きに亘る事業になった。その結果、

平成12年以降は、この地区にも多くの戸建て住宅が作られ、市外や県外からの「新たな若い家族」が多く住まうようになり、これまでの農地や山林は、「人が育ち、育てる場所」へと変わっていった。

今回の土地活用事例、実はこの土地区画整理があったから成し得た事例と言っても過言ではないだろう。

このような活用ができるとは！ 思いもよらない土地活用

さて今回、青木さんが有効活用した土地は農地ではなく「小さな屋外駐車場」。前号（12号）でご紹介した松木さんの場合は「屋外駐車場」から「サービス付き高齢者向け住宅」への土地活用だったが、青木さんの駐車場の場合は、集合住宅やデイズサービスなどの「通所型福祉施設」を建築するには狭く、かといって個人の飲食店や小売店を作るには広すぎる。土地活用の難しい広さの土地で、青木さんご自身も「この土地の規模を考えると駐車場のままでいい」と考えていたそう。 「もうずっと駐車場にしておくしかないと思っていましたから、本当に想像もしていなかったんです（笑）。まさか学習塾になるとは・・・」と青木さん。確かに、スペースからすると戸建て住宅用に売却する方法もあったかもしれない。だが、整地後すぐに売却できない場合は「更地」として所有するこ



学習環境・施設にも力を入れた「一歩先行くファーストクラスの個別指導」を前面に掲げた学習塾。校舎は集客力が非常に高い「フリースタANDING（単独店舗）型」。店舗デザインは専属デザイナーによるもので全国統一されている。



とになり多額の税金がかかってしまう。「税金というリスクを背負うよりは、現状維持で駐車場運営を続ける方が良いのではないか。そうも考えていました」。

2年ほど前、学習塾を経営する事業者からJA側に「学習塾の用地を探している」と問い合わせがあった。オファーしてきたのは20年以上の指導実績を持つフランチャイズ学習塾の本部で、子供一人ひとりに合わせた「個別指導」を続けてきた。オフアアの時点でもう既に「この場所に開きたい」と店舗候補地を絞ってきていたという。それが青木さん所有の「小さな屋外駐車場」だった。

青木さんの土地は駅から徒歩10分程度の場所にある。「駅近」というには少々遠いため、駅前にある学習塾と比べると一見立地は悪そうに見える。だが、同じ規模の学習塾を駅近物件で運営するには多額の家賃がかかるし、既に市街化されている場所なので新たな用地確保は難しい。その点、青木さんの土地の周辺には小中学校合わせて5校あり、そこへ通う児童や生徒たちが多く住んでいる地域であることは学習塾にとっては顧客を獲得しやすい「絶好の立地」だった。また、安心・安全で集中できる学習環境を整えた「フリースタANDING（単独店舗）型」の校舎での集客を狙うため、規模や駐車・駐輪スペース、保護者が送り迎えするための道路の広さなど、事業者にとっては安定運営が見込める「いい塩梅の土地」だったのだ。

この学習塾は「小・中・高」対応で、長く通う子供だと「約10年」通うことが想定される。また、少子化によって子ども一人ひとりにかける教育費は増大していることから、個別指導塾の市場規模は年々拡大している。このようなことを鑑み、途中解約リスクは低いと考えられたため「契約期間15年」で契約を結び、施工については、株式会社ジェイエーアメニティーハウスへ依頼した。

JAは地権者とテナント事業者にとっての重要な「要」^{かなめ}

「私たちは、JAという名称になる前からの付き合いです。私自身、農業そのものには携わっていません。ものの、組合員として強い信頼関係を作ってきました。だからこそ土地の価値を高めてもらうことができ、それをうまくテナント事業者にマッチングさせてくれているのだと思います」そう仰る青木さん。JAとの長年の信頼関係があるからこそ、地権者は提案された活用方法を安心して検討できるし、またそういった信頼関係の存在を知るからこそ、多くのテナント事業者からJAに対し絶えずオフアーがあるのではないだろうか。

「JAが一番に守らねばならないのはお施主様の利益。そして、一番に回避しなければならないのはお施主様のリスク」。これまでの取材で幾度となくこの言葉を聞いてきた筆者だが、JAが地権者とテナント事業者を繋ぐ重要な「要」^{かなめ}であることを強く感じた土地活用事例であった。

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。

知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話

+++ 耐震対策のススメ +++

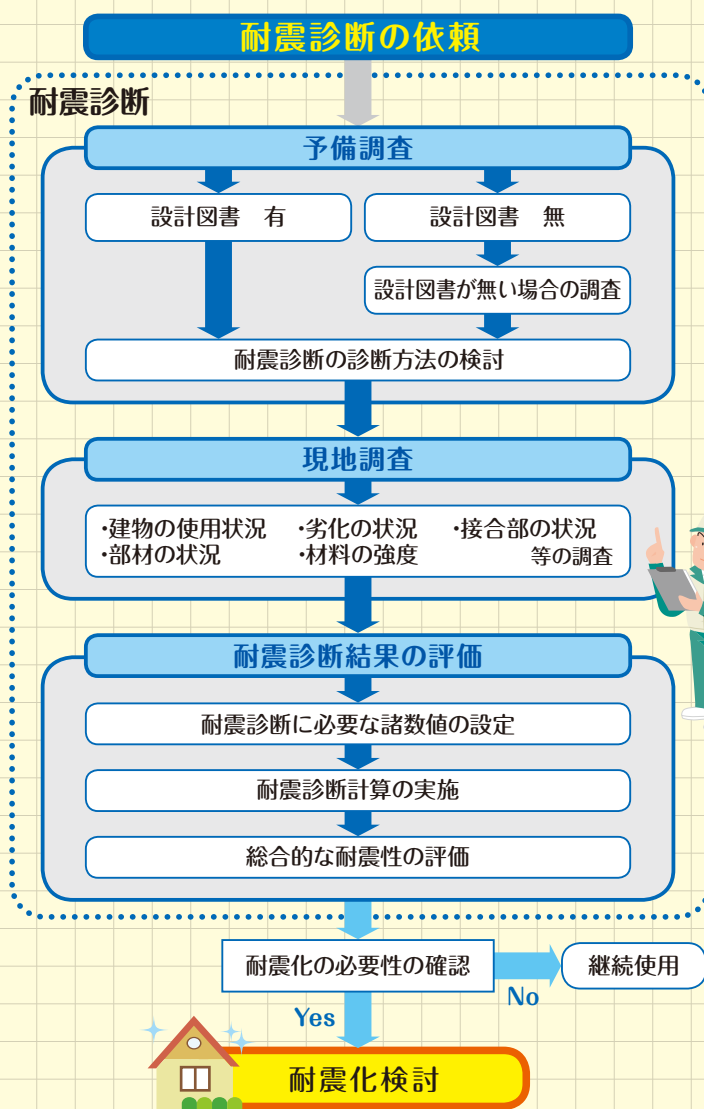
4月に発生した熊本地震では震度7を同地点で2回記録し、その後も多くの強い余震を観測しました。震源が内陸だったため、住宅倒壊の被害が特に大きかったことは皆さんの記憶に新しいと思います。

被害が拡大した背景として、1981年以前に建築された旧耐震基準の建築物が多く、さらに耐震リフォーム等の対策が遅れていたことが原因の一つであると考えられています。今後、より老朽化した建築物が増加する中、耐震診断や耐震改修がより一層重要となってくると考えられます。

日本は世界的に見ると地震により大きな揺れに見舞われる危険性が非常に高く、過去200年間に国内で大きな被害を出した地震を調べると、平均して海溝型地震は20年に1回程度、陸域の浅い地震は10年に1回程度起こっています。このため、自分の地域で最近地震がないからといって安心はできません。ひとたび地震が起これば強い揺れに見舞われ、大きな被害が生じてしまうことを心に留めておかなくてはなりません。大きな被害に遭遇する前に、「できることから」耐震対策をしてみませんか。

参考資料：「全国地震動予測地図2016年版」（地震調査研究推進本部）

一般的な耐震診断の流れ

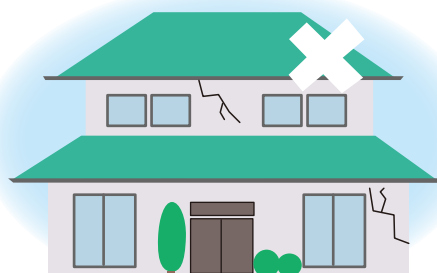


参考：耐震支援ポータルサイト 耐震診断・耐震改修のススメ

地震による住宅の被害を抑えるために… 最重要チェックポイント！

- ◎1981年(昭和56年)以前に建築されている
- ◎老朽化が著しく、蟻害や腐食がある
- ◎構造のバランスが悪い建築物である

例) 大きな吹き抜けのある建物、
壁・窓の配置が偏っている建物、
平面の形状が不整形な建物など



▶住宅メーカー別◀

代表的な耐震技術

「大地震にみまわれても住み続けられる家の開発」を課題にしている住宅メーカーは多いと思いますが、実際にどのような耐震技術をおこなっているのでしょうか。ここからは住宅メーカーの代表的な耐震技術を一部ご紹介します。

「ユニバーサルフレーム・システム」

積水ハウス(株)

構造強度と設計自由度の両立という、最重要テーマに応えるために積水ハウスが開発し、工業化住宅として型式適合認定を取得したのが「ユニバーサルフレーム・システム」です。

その特徴は鉄骨の強さと粘りで、地震や台風に耐える高い安全性を大前提に、ご家族の夢や希望にお応えできるよう、一棟ごとに異なるプランを実現する高い設計自由度を備えています。品確法の住宅性能表示制度「構造の安定/耐震性/耐風性」の項目で、最高等級を標準仕様で設定しています。



「トリプルコンバインドシステム」

大和ハウス工業(株)

大和ハウスでは、建物の重要な骨格である軸組(柱)を2つのパネルフレームで両側から挟み込んで一体化した、3本一体構造のトリプルコンバインドシステムを独自に開発。軸組と耐力パネル「パネルフレーム&ブレース(筋かい)」を併用した構造としています。

地震時の瞬間的な縦揺れや建物の自重、積載、積雪による鉛直(縦)荷重は軸組である柱が支え、地震の横揺れや台風時の水平荷重は、ブレースを内蔵した耐力パネルが受け止めて、建物の変形を防ぎます。

ブレースやパネルフレームには超高層ビルなどにも使われる高品質な鋼材を採用。引張力に強い鋼材の特長を生かし、引張型のブレースを採用し、横揺れに強い構造にしています。



「ビッグフレーム構法」

住友林業(株)

住友林業が独自に開発したビッグフレーム構法では、一般的な柱の5倍以上の幅のビッグコラム(大断面集成材)を主要構造材として使用し、接合部を金属同士によるメタルタッチ接合で強固に固定することで、地震や強風から住まいを守ります。

ビッグフレーム構法3階建の実物大モデルで振動実験を行い、耐震性能を検証した結果、東日本大震災の震度7を2回、阪神・淡路大震災の震度7を20回、余震を想定した震度4~6弱を224回という厳しい加振の繰り返しにも、構造躯体に損傷は発生せず、優れた耐震性が維持され続けることが確認されました。

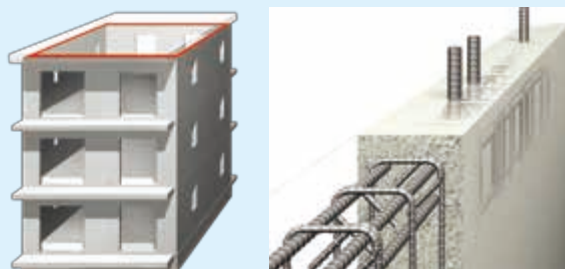


「壁式PC工法」

大成ユーレック(株)

大成ユーレックの壁式PC工法では、壁・床・天井の6面が構造体となって空間を作ります。これを壁式構造といい、剛性の高い構造体が一体となって地震力に面で抵抗するため、地震時の揺れが少ない構造を作り出すことができます。

また、強固なコンクリートの基礎ばりをもち、立ち上がり部は土中深くに埋没されます。ベースとなる部分には鉄筋がバランス良く配置、強固に結束されており、コンクリートが密実に充填されます。特に立ち上がり部はダブル配筋となり、大地震にも耐えうる頑丈な基礎になっています。



JAグループ神奈川 被災地支援の取り組み

JAグループ神奈川では、JA全中からの要請に応じて、被災地JA組合員の復旧・復興のため、4月19日~6月17日まで支援募金を実施し、JA全中を通じて被災地災害対策本部へ贈呈しました。

また、4月30日~6月12日まで、延べ50人の支援隊を連合会・JA職員の中から派遣し、選果場等で野菜の選果や出荷作業を支援しました。

JAグループ神奈川は、被災地の状況を把握したうえで、地域住民やJAが安心して毎日を送ることができるように、今後も必要に応じた復興支援を続けていきます。



かながわ 逸品探訪

Vol.6

「葉山夏みかんサイダー」

御用邸のまち葉山。昭和 34 年、天皇・皇后兩陛下のご成婚を祝い、記念に夏みかんの苗木が配布され、現在も多くの夏みかんの樹があります。

葉山町の温暖な気候と豊富な降水量に恵まれ、大きく育った夏みかんの樹は毎年多くの実をならせますが、ほとんど収穫されず、利用量はごくわずかでした。

そこで葉山町商工会を中心に、JA、葉山町酒商組合等の協力により夏みかんで葉山の特産品を作れないかと試行錯誤の末に開発されたのが、程よい酸味とすっきりとした味わいで人気となっている葉山ロイヤルワインです。

このワインを原料に、アルコール分を製造過程で飛ばし、さっぱりと誰でも飲めるように開発されたのが『葉山夏みかんサイダー』です。夏みかんの爽快感とサイダーのシュワット感が絶妙な黄金色のサイダーに仕上がっており、夏みかんの香りが素晴らしい上品な味わいで、冷やして飲むと格別です。

まだ残暑も残るこの季節、『葉山夏みかんサイダー』をご家族の皆様で是非、ご賞味ください。

〈お問合せ〉

葉山町商工会 TEL. 046-875-2810

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/>

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
「葉山夏みかんサイダー 12 本」を抽選で
20 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：2016 年 9 月 23 日(金)(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。

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

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. 資産活用・運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. マイホーム建築
D. 建物(マイホーム・アパート等)のリフォーム E. 該当なし

Q3. 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・遺言相談 B. 法律・税金相談
C. マイホーム建築・リフォーム相談 D. 土地活用相談
E. その他 () F. 相談希望なし

Q4. 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。

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