

NO.14
2017

スキップ



こんにちは組合員さん
～経験者に訊く土地活用～
総合力を実感したJAの「施主代行」



**知っておいた方がいい
ちょっとした話**
コンセプト型賃貸住宅



神奈川逸品探訪
「湘南ゴールド加工品」
アンケートに答えてプレゼント!



総合力を実感した JAの「施主代行」

古谷 弘毅 様 (川崎市多摩区:セレサ川崎農業協同組合 組合員)

こんにちは 組合員さん

経験者に訊く土地活用



FORENA



Fontana

遺産相続をきっかけに始まった JAとの付き合い

プラント建設に携わる研究員だったお施主様の古谷さん。JAとの直接の付き合いは、お父様が亡くなった約10年前からだったという。「JAさんの付き合いは昔からあったんですが、私自身はサラリーマンでしたので、土地活用や遺産相続について事前に検討したり相談したりということはありませんでした」。

お父様が遺した資産のほとんどは配偶者であるお母様が相続し、古谷さんは一部の土地を相続した。そして、3年ほど前にお母様もお亡くなりになり、今度は相続人となる親族全員でお母様の遺産を相続することになった。相続遺産には自宅の他に賃貸物件もあり、かなり大掛かりな遺産相続手続きが必要になったためJAに相談を持ちかけた。

「当初は、父から相続した更地を売却して相続にかかる費用を捻出しようと考えていたんです。しかし、それでは『もったいない』とJAさんから待ったがかかったんです」そう語る古谷さん。JA担当者に理由を聞くと、「市街地でこれだけの規模の土地はなかなかないので、切り売りせずアパートを建て収入物件にしてはどうか」という答えとともに「近い将来を見据えた土地活用プラン」の提案があった。

相続遺産である既存の賃貸物件は減価償却が終わり収益率が高くなっている状態で、建物のメンテナンス費用はかかるが、立地条件が良く継続的

物件データ		
名 称	FORENA	Fontana
竣 工	平成 27 年 7 月	平成 28 年 5 月
敷地面積	499.9㎡	389.7㎡
建築面積	297.62㎡	217.65㎡
延床面積	741.26㎡	566.04㎡
構 造	重量鉄骨造	軽量鉄骨造
棟 数	1 棟 (全 14 戸)	1 棟 (全 12 戸)
間 取 り 区 分	1LDK、2LDK	1LDK、2LDK



お話を伺った 古谷 弘毅 様 (中央)、奥様の 洋子 様 (左から 3 人目)
JA 全農かながわ 施設部 松井 透 (左)、葉山 未華 (左から 2 人目)
セレサ不動産株式会社 木村 俊郎 (右)、松澤 久雄 (右から 2 人目)
セレサ川崎農業協同組合 長瀬 伸一 (右から 3 人目)

に収益を上げることが出来る優良資産と言える。そのためJA担当者は最初に、その物件は親族に相続していただき、古谷さんにはご自宅を相続して「賃貸併用住宅」を建築し将来に備えられるよう活用してみてもどうかという提案を行った。

ただ、一つ古谷さんには気にかかることがあった。それは「相続済みの更地」のことだ。一部を貸駐車場として活用していたが収益率が低いのが難だった。そこでJA担当者より、相続済みの更地も含めた土地活用プランとして「賃貸住宅の建築」の提案があった。まず一棟目を相続済みの更地に建て、老朽化した自宅を敷地内の別位置に建替え、その後自宅のあった位置に2棟目の賃貸住宅を建てる。新しい2棟からの収益で、土地にかかる税金や自宅建替え費用などをまかなってはどうかというプランだ。

遺産相続をきっかけに土地活用の必要性を認識したが、それは古谷さんにとって思いもよらぬ「大きな土地活用プロジェクト」の始まりだった。

理解しやすい「丁寧な説明」の積み重ねが「信頼」に繋がった

土地活用が必要と理解した古谷さんでしたが、まず立地の面で不安があったという。古谷さんの物件の最寄り駅はJR南武線「中野島駅」。各駅列車停車駅のため快速列車停車駅に比べ利便性は少々劣る印象を受ける。しかしながら土地活用予定地は、快速列車停車駅「JR登戸駅」までは約2.5km、「JR稲田堤駅」までは約1.5kmの

距離なので、少し頑張れば徒歩で、あるいは、自転車を利用すれば十分に最寄り駅になり得る距離であり、多少利便性を我慢しても家賃を抑えたいという入居者のニーズに合う立地であった。

「借入れ金額がとても大きいので、本当に進めて大丈夫なのかしら」。奥様は、土地活用より、何より自分たちの生活の中に大きな借入れが発生することに大きな不安を覚えたという。「土地活用はやったほうがいいとは思いましたけれど、これほどまでに大きな借入れを経験したことがありませんでしたから不安でした。しかしその不安は、JA担当者の丁寧な説明でプランへの理解を深め、解消できました」と仰られた奥様。

「研究員時代は、何事も安全に進めることが大切でした。そうしないと大事故に繋がりがかねませんでしたから」。職業柄、様々なお客様と接する機会が多く、その都度わかりやすい説明を求められました。今回の場合はその逆の立場でしたので、納得するまで説明をしていただきました。懸案事項の回答のスピードの速さはより信頼を深めることにつながりましたね」と古谷さんは語る。

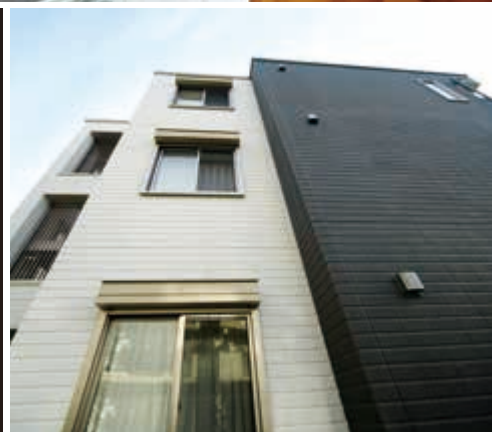
「思い描く暮らし方」を明確にし要望を具体化

自宅については「和」にこだわったかったという古谷さん。ハウスメーカー仕様では足りない部分が多く細かな折衝を繰り返したというが、この細かな折衝ができたのもJA担当者がいたからだという。

大手ハウスメーカーの場合、建築仕様がパッケ



2棟の3階建てアパートは、入居者のプライバシー確保を意識して全室「角部屋仕様」。建築テーマは「森 (FORENA) と 泉 (Fontana) に 囲まれた家 (自宅)」。往年のグループサウンズの歌詞を思わせるが、全ての建屋の植栽や「木」を取り入れたデザインは、今なお色濃く残る周辺の自然環境とマッチしている。



ジ化されていることが一般的で間取りや大掛かりな内装変更は追加費用を考えると難しいイメージがある。古谷さんもそのようにイメージしていたそうだが、「お家に対する思いはありませんか?」というJA担当者の投げかけに、「新しい家での暮らし方」のイメージを膨らませその上で要望を具体化し、ハウスメーカーに仕様変更の要望を伝えていったという。

「思い描く暮らし方」は様々だ。また、これまでの暮らし方に対する思いも、新しい住まいに引き継いでいかなければならないため、お施主様の心の内にある「思い描く暮らし方」を明確にし、要望を具体化して差し上げることが、プロジェクトの進行上、非常に重要なことなのだ。

「初めから『ダメだろうな』ではなく、具体的な要望を出し進めていきました。もちろん、すべての要望が反映されたわけではありませんが、できるだけ要望が通るようJAさんが働きかけてくれました。私たちの要望を鵜呑みにすることなく、また、メーカーの都合を押し付けられることなく家造りを進めていくことができる、これが施主代行のメリットなんだ!」と実感しました」と語る古谷さん。希望や要望は伝えなければそのままのものとして進んでしまう。メーカー仕様のみで進めるのであれば建物が建つまではスムーズかもしれない。だが、そのあと住むのは建てる側の人間ではなくお施主様だ。「何でも注文をつけてほしい。数年住むのではなく20年30年とずっと住むのだから」。この言葉を聞き、JAに任せよう!と思ったそうだ。

「お施主様の思い」をスタッフ全員が 共有し、プロジェクトを進める

実際に家を建てるのは職人や専門の技術者たちだが、その人々に手渡すのは図面や仕様書だけではない。これから住む家族の思いや土地の歴史なども手渡していかなければならない。家造りで大切なことは、お施主様と施工側との「心のキャッチボール」。その良し悪しがそのまま完成する家の良し悪しになるといっても過言ではないだろう。

今回JAは、古谷さんやご家族の要望を実現するため1棟目の着工までに時間をかけて検討し、しっかりとしたプランを立てた。打合せを重ねる毎に、お施主様の強い思いや情熱を、家造りに関わるスタッフ全員が共有し、「信頼関係」が育まれて持てる力を発揮する。今回の古谷さんのプロジェクトでは、このような「理想的な進め方」ができたのではないだろうか。

また、非常に煩わしかったという「親族との遺産分割協議」や「相続税などの諸手続き」。「最初は、自分たち夫婦の将来を見据えながら土地活用を進めてきましたが、ゆくゆくは息子たちが引き継ぐ遺産になります。2人の息子に自分のような状況にはさせたくありません。今回2棟の賃貸物件を建てたことで、図らずも相続対策を進めることができたと思います。これも、総合的にプランニングできるJAさんだからこそこのような結果を得られたのではないかと考えています」。古谷さんはこう締めくくってくれた。

JAの施主代行方式



JAグループがお施主様に代わって
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グループの専任技術者が、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グループの検査員が、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！

知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話

コンセプト型

賃貸住宅

「コンセプト型賃貸住宅」とは、趣味や嗜好・専門性・デザインセンスなどの「ライフスタイルに沿ったコンセプト」に基づき、建築された賃貸住宅のことです。

居室の個性を創り出し、「ここに住みたい!」という入居者のニーズを捉え、他の競合物件との差別化を図ることで「入居促進」と「安定した長期入居」に繋がる可

能性も高くなります。

「少子高齢化」「人口減少」「住宅供給の過多」により、賃貸住宅経営市場は入居者優位の度合いを強めています。これからは、コンセプト型賃貸住宅をはじめとする「競合物件との差別化」を視野に入れた土地活用をおこなってみてはいかがでしょうか。

建築に関する重要ポイント!

1

立地

コンセプト型賃貸住宅は「特定の入居者向けの差別化したプランニング」が基本となり、駅から離れていたり立地に難があるなど「集客力が弱い土地」への建築に対し、特に有効です。また、駅近くで便利な立地での建築においても他物件との競争力を高めることができる場合もあります。

2

一貫性

コンセプト型賃貸住宅を考える上で重要になるのが「一貫性」です。場所・広さ・設備・賃料・デザイン等について一貫性を持ち、入るべき入居者をイメージした企画やプランニングが必要です。

× 悪い例

「女性単身者向け企画」の例として、内装や設備だけは充実させたものの、物件の場所が「バス停から物件までが遠い」ことに加え、「周辺道路は女性一人での夜歩きには向かない街灯が少ない道路」など、周辺環境を考慮していない悪い例と言えます。

3

数のバランス

特定の少数派をターゲットにした場合、特に重要になるのが「数のバランス」です。

いかにコンセプトが優れていても「入居対象が少数派」であるということに注意しなければなりません。一つの場所や地域で、同じコンセプトの部屋が20も30も満室になるのは稀ですので、周辺物件と入居世帯数についても十分バランスを考える必要があります。



主なプラン

ペット共生型

ペットの為に充実した設備、飼育サポートシステムの導入を図ったプラン。足洗い場、ドッグラン、リードフック、ペットドア、オゾン脱臭器などを設置。

デザイナーズ

建物のテーマを決め、「住むひと・訪れるひとに感動を与えるようなデザイン」を盛り込んだプラン。

ガレージ付き

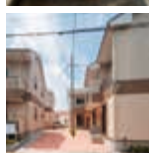
1階にガレージ、2階に居住スペースを配した「愛車を眺めて暮らす」プラン。ガレージ内に手洗い、電気自動車用EVコンセント、棚、作業台などを設置。

その他のプラン… サーフアーズ アーティスト向け ミュージシャン向け 子育て支援 女性向け ハイセキュリティ

JAグループ神奈川での施工事例

ペット共生型

1Fに10～12帖のLDK、2Fに6～7帖の洋室2部屋、6～7.5帖のロフト、バルコニー付きと広々とした間取りになっています。またペット共生型（小型犬もしくは猫2匹まで）になっており、共有スペースにペット用足洗い場や汚物流しなどが設置されています。



デザイナーズ

1K、1K、1LDK、2LDKと3タイプの間取りがあり、内装・設備にも拘りがあるデザイナーズ賃貸住宅です。

特色あるクロスと間接照明により部屋全体を印象付け、さらに細かい箇所までデザインに拘っています。

また、デザインだけではなく、今後の維持管理や入居者の使い勝手も非常に考えられた機能・設備を備えた物件となっています。



ガレージ付き

間口が狭く南北に長い敷地形状と、周辺環境より、車好きの单身者をターゲットとしたガレージ付き賃貸住宅です。LDK・洗面所は男性向けのモダンな内装になっています。さらにガレージには3種類のカラーコーディネートを施しており、他の物件との差別化を図っています。



お問い合わせ

お近くのJA、またはJA全農かながわ 施設総合課まで

JA全農かながわ 施設総合課: 0463 (20) 2860

かながわ 逸品探訪

Vol.7

「湘南ゴールド加工品」



神奈川県農業技術センターが12年の歳月をかけて生まれた「湘南ゴールド」。

味と香りがいい「黄金柑」とむきやすくて手軽に食べれる「温州ミカン」を掛け合わせた『かながわオリジナル』の柑橘です。

湘南ゴールドは3～4月を中心に収穫されますが旬が短く、その優れた味と香りを年間を通して楽しめるように多くの加工品が作られ、人気を博しています。

今回はその加工品の中から「湘南ゴールドナパージュケーキ」、「湘南ゴールドゼリー」を景品としてご用意しました。

これから旬となる生果も含め、是非「湘南ゴールド」をご賞味ください。

〈お問合せ〉

ナパージュケーキ：朝ドレファ〜ミ♪

TEL. 0465-39-1500

ゼリー：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/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
「湘南ゴールド加工品」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：2017年3月31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。

料金受取人払郵便

平塚局承認

2198

差出有効期間
平成31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. 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。

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に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