

NO.15
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～

将来的にも安定した戸建賃貸住宅という選択



知っておいた方がいい ちょっとした話

リノベーションについて



神奈川逸品探訪

「はだの丹沢梨サイダー」

アンケートに答えてプレゼント!



将来的にも安定した 戸建賃貸住宅という選択

小林 一明 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



引退をキッカケに 土地活用

小林さんは秦野駅周辺で、代々農業を営んでいた。

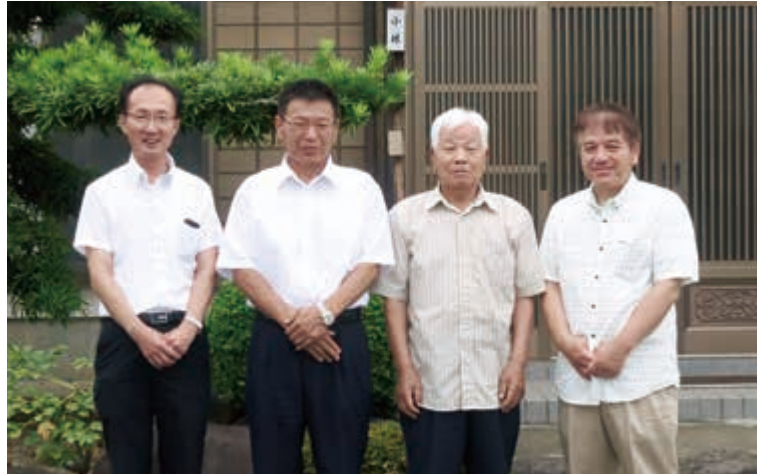
「俺が子供の頃は専業農家でした。中心に、他にも落花生とかいろいろ作っていたんだ」と小林さん。秦野は江戸時代より「たばこ」栽培が盛んであったが、時代の流れとともに作付け面積が減り、昭和59年には秦野のたばこ栽培は姿を消した。近年は企業の進出により工業団地が形成され、また大型店舗も幹線道路沿いに立ち並ぶなど都市化が進んでいる。さらに、都心へも1時間程度で通勤でき、自然豊かで住みやすく子育てもしやすい環境であることから、ファミリー層が流入し、現在人口約17万人が在住する中核都市として発展している。

土地を受け継いだ小林さんは建材業を営みながら柿栽培などに従事する兼業農家として、建材業も農業も一生懸命にやってこられた自負のある印象深い語り口であった。

「なぜ土地活用をしようと思われたのですか？」

この問いかけに、「年を取ったと言うことだ。経営者としてのストレスや、建材業と農業を両立させるのが身体的にキツイので引退したいと思土地活用を決めたんだ」。さらに「建材業の資材置場が市街化区域に線引きされて固定資産税の問題も

物件データ	
名 称	TOFU-HOUSE
竣 工	平成 28 年 7 月
敷地面積	550.85㎡
建築面積	145.32㎡
延床面積	274.50㎡
構 造	木造在来型軸組工法
棟 数	3 棟 (全 3 戸)
間 取 り 分	4LDK



お話を伺った 小林 一明 様 (右から 2 人目)、
長男の 勝 様 (右)、(株)協同コンサルトはだの 原 敬 (左から 2 人目)、
全農かながわ 稲葉 清志 (左)

あった」と語られた。

建材業からの引退をきっかけに資材置場として利用していた土地の転用を決め、平成 13 年に一棟目のアパートを建設し、それ以降いままでに総数 4 棟のアパートを建ててこられた。

遊休地の活用をJAに相談

兼ねてよりアパート経営で土地活用をおこなってきた小林さん。他の遊休地についても更なる活用を検討していた。そこで「土地区画整理事業が終わって十一年余り経つ畑と駐車場にアパートを建てたいんだが」と、4 棟のアパートの管理を頼んでいる「ジェイエーアメニティーハウス」に相談した。

ジェイエーアメニティーハウスはJAグループ神奈川の関連会社として賃貸管理事業や、建設事業（個人住宅・賃貸住宅の新築工事、リフォーム工事など）を行っている。

「ジェイエーアメニティーハウス」は小林さんからの相談を受け、「JAはだの」の子会社である「協同コンサルトはだの」と全農神奈川県本部の担当者と共に土地活用に向けて市場調査を行い、具体的に提案を開始した。

JAからの丁寧な説明に 戸建賃貸住宅の建設を決意

小林さんは当初、現在所有しているアパートと同様のものを建設しようと考えていた。「同じようなアパートでも良かったんだが」と小林さん。

しかし、JA担当者から「土地活用は様々なライフスタイルに対応でき、入居者の選択肢が豊富な方が安定する」とのアドバイスを受けて、戸建賃貸住宅の建設を検討し始めた。いま所有している 4 棟のアパート、そして今回の 4LDK の戸建賃貸住宅の建設で、いままでと異なる様式の物件を所有し、土地活用に幅が出た。より多くの入居者のライフスタイルに対応できることで収益のリスクヘッジを行えるとともに、需要の移り変わりにも対応でき、将来的なアパート経営の安定性が増す。

また、戸建賃貸住宅のメリットとして

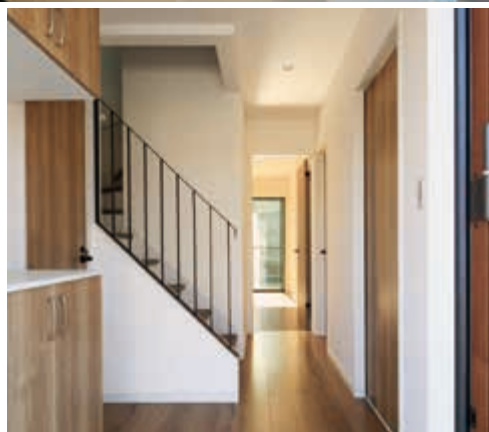
- ① 需要に比べて供給数が少なく、高い競争力があり、駅から離れていても入居者が確保しやすい
- ② 環境にあった設計をおこなうことが可能で、競争力の高い物件を建設することができる。
- ③ 相続発生時には、売却・分割が容易で流動性が高い
- ④ 比較的長く住んでもらえるので、入居者の入れ替えが少なく、オーナーの負担が減り安定性が増す。

が考えられる。

このような説明を受けて戸建賃貸住宅の建設を



シンプルに暮らす住まいTOFU-HOUSE。2階建ての戸建賃貸住宅3棟からなり、長く住んでもらえることを重要視。4LDKの広い間取りに、ナチュラルな木目を活かしたシンプルなデザインを採用した。デザイン性ととも、戸建賃貸住宅のメリットを活かした競争力の高い物件に仕上がった。



決意した。前記のメリットより借り手には比較的困らず、長く住んでもらえる戸建賃貸住宅は、小林さんにとって安心できる選択肢であった。

長く親しまれる住まいを目指した TOFU・HOUSE（トーフハウス）

こうして戸建賃貸住宅「TOFU・HOUSE（トーフハウス）」は、「シンプルな味で飽きない豆腐のように、親しみを持ち、長く住んでいただけることを願った住まい」をコンセプトとしてジェイエアーメニティーハウスによって建設された。外観も名前通りの長方形でシンプルなデザインである。建物正面の1階には、軒を配し外観のアクセントにした。また玄関上部の2階外壁には102（トーフ）の数字を配し洒落っ気も演出した。

お施主様の「いつまでも、長く住んでもらいたい」との意向を受け、TOFU・HOUSEは住まいの広さ、居室配置にも趣向を凝らした。

まず住まいの広さでは、新築の戸建賃貸住宅では珍しい4LDKと広い間取りを採用し、家族でゆったり住める部屋数を確保した。それから家族の団らんの場リビング・ダイニング・キッチン、北向きのひな壇地で1階は日陰になりやすいため常時日照が確保できる2階へ配置した。また戸建住宅のトレンドになっている人気のプランニングもたくさん取り入れた。キッチンは、お料理中でもリビングの子供に目が届く対面カウンター式を

採用、浴室は子供と一緒に入浴してもゆったりと広い一坪タイプを、洗面室には女性に人気のあるタイル貼りのデザイン洗面化粧台を採用した。

内装では、ナチュラルな木目を生かしたフロアリングや建具を採用し、明るさを演出。また、地域環境や顧客ニーズを考慮して2台分の駐車スペースも確保した。

これらは、お施主様である小林さんの意向をくみ取り、JAグループより計画を提案し、打ち合わせを重ねて実現した結果、竣工後はすぐに入居予定者で満室となった。

JAだからこそ 全て任せる事ができた

今回のTOFU-HOUSEはJAの総合力を十二分に発揮して、地域に根ざした提案・提供をすることができた。

小林さんは最後に今回の土地活用について、「今回の戸建賃貸住宅では、提案・契約・施工・検査、さらに資金計画から融資、竣工後の入居・管理まで全てJAグループに任せた。ここまで総合的に出来るのはJAだけだ、安心して任せることができたよ。今後も、土地活用を含め、管理やリフォームが必要になったらJAにお願いしたい」と感想を述べられた。そして、「これからは資産の引き継ぎが必要になってくる。今回の戸建賃貸住宅の建設では相続にまで配慮できて良かった」と語られた。

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

リノベーションについて



リノベーションとは…

リノベーション (renovation) はそもそも英語で「建物改修」を意味し、日本では主に リフォーム (reform) と比べて比較的大規模な改修を指します。

リノベーションとリフォームの具体的な違いは…



リノベーション

不要なものを取り払い、機能を高めて
既存物件に**新たな価値を付加する**規模が
大きい再生工事が「リノベーション」
(大幅な間取り変更、内装・設備の刷新など)



リフォーム

古くなって劣化した機能や見栄えを
新築時のように復元する部分的な
修繕工事が「リフォーム」
(内装の張替え、設備更新など)

とされています。

表層部分が中心となるリフォームに対し、深層部分においても工事を行うリノベーションでは築 20～30 年経った物件や現在の生活様式に間取りや設備が合わなくなってしまった物件、空室が目立つようになってしまった賃貸物件などがリノベーションするタイミングだと考えられます。



リノベーションの
メリット・デメリット

メリット

- ・既存物件をデザイン性や機能性に優れた新築同様の住まいにすることができる。
- ・現代の生活にマッチした間取りに変更できる。
⇒賃貸住宅では入居率向上、賃料上昇が期待できる!
- ・リフォームではできない部分まで改修することができる。
- ・新築に比べて費用を抑えることができる。

デメリット

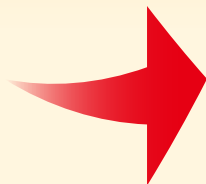
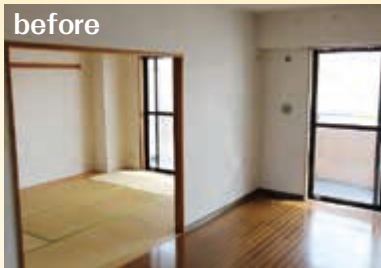
- ・既存物件のため、耐久性や耐震性に問題がある可能性がある。
- ・リノベーション途中で物件の状態により追加工事になる可能性がある。
- ・構造上リノベーションできない箇所がある。

JAの管理物件 リノベーションの紹介

リノベーションコンセプト:

「MY 図書館」

before



after



本に囲まれ、本と暮らす。本が大好き。今まで読んできたたくさん本で私の体は作られている、というくらい本が好きなら必見！壁の一角だけではなく天井下のスペースまで本をぎっしり詰め込めるシェルフが備え付けてあります。こんなにたくさんの本が飾られるとなると、本の並びにもこだわりたいですね！

大好きな本に囲まれて、まるで自分だけの図書館のようなお部屋の完成です。

賃料

87,000 円 → **95,000 円**

8,000 円 UP

工事完了後 **12 日** でご成約

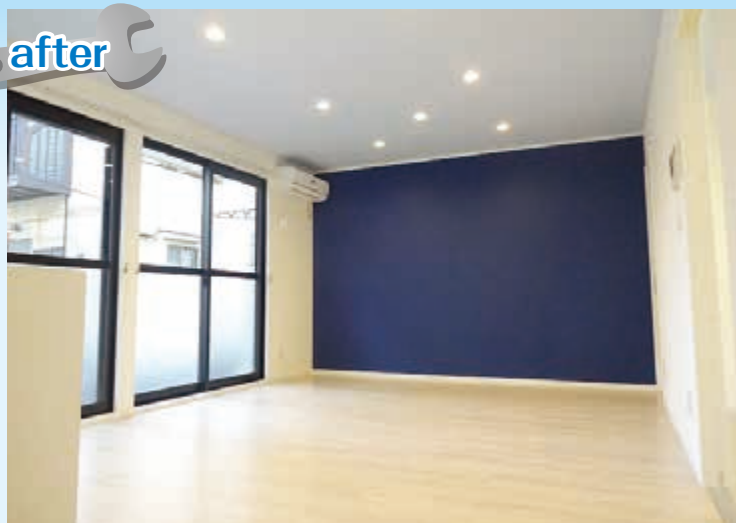
リノベーションコンセプト:

「渚の風を感じる部屋」

before



after



「茅ヶ崎」といえば「海」！ということで海をテーマに渚の風が吹くお部屋を作りました。入った瞬間、そこはまるでプライベートビーチ。白・水色・青の壁面と床の木目が完璧に調和する、爽やかな景色が一面に広がります。渚の風を感じていつでも爽やかな気分がリフレッシュ！そんな茅ヶ崎らしい部屋になりました。

賃料

74,000 円 → **79,000 円**

5,000 円 UP

工事完了後 **4 日** でご成約

上記の物件はジェイエーアメニティーハウスによる施工の一例です

ジェイエーアメニティーハウスでは、入居管理・仲介・建設事業を行い、信頼と実績の JA グループの企業として土地活用や住まいをサポートし、皆様のご期待にお応えします。



暮らしはつづく 未来につなぐ

株式会社ジェイエーアメニティーハウス

<https://www.ja-amenityhouse.co.jp>

入居管理事業

住まいの
トータル
サポート

建設事業

仲介事業

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.8

「はだの丹沢梨サイダー」



秦野市は、神奈川県唯一の盆地である秦野盆地を有し、湧水群は環境省の「名水百選」に選ばれています。21箇所ある湧水群からは、丹沢山系に降る雨が長い年月をかけて浸み込んだ、ミネラル分を多く含む地下水が豊富に湧き出しており、日本一のおいしさを持つ水※を求めて観光客の方も多く訪れます。

この秦野盆地の環境は高品質の梨を栽培することに適しており、生育盛んな夏の昼夜の寒暖差は糖度を上昇させ、ミネラルを多く含んだ豊富な水はみずみずしく美味しい梨をつくり出します。

「はだの丹沢梨サイダー」は、この品質の高い秦野市産の梨を原料に使い、梨の豊潤な香りとサイダーの爽快感が絶妙なバランスで飲む人を虜にする秦野特産の一品に仕上がりました。

まだ、残暑も残るこの季節、「はだの丹沢梨サイダー」をご家族の皆様で是非、ご賞味ください。

※環境省「名水百選」選抜総選挙結果より

〈お問合せ〉

JA はだの はだのじばさんず

TEL. 0463-81-7707

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

「はだの丹沢梨サイダー 12本セット」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。（切手は必要ありません）

締 切：2017 年 9 月 29 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. 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

アンケート・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景品のお届け、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