NO.16

スキップ

こんにちは組合員さん

〜経験者に訊く土地活用〜 築約120年の古民家を大規模リフォーム



こんにちは組合員さん

〜経験者に訊く土地活用〜 老朽化した倉庫を外車ディーラー店舗に!



知っておいた方がいい ちょっとした話

「IoT」で実現?!「新しい便利な暮らし」



かながわ逸品探訪

「こんにゃくゼリー湘南ゴールド味」アンケートに答えてプレゼシト!





築約 120 年の古民家を 大規模リフォーム

鈴木 良枝 様 恭子 様 (足柄下郡真鶴町:かながわ西湘農業協同組合 組合員

こんにちは組合員さん

経験者に訊く土地活用



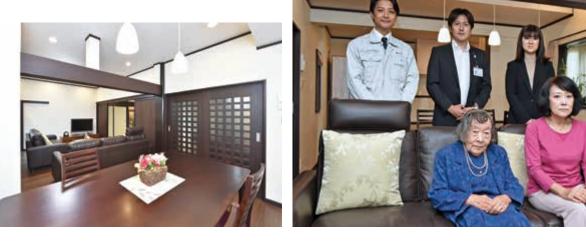
「新しい暮らし方」 家族で決定済みだった

徳川家代々の墓石にも使われている銘石だ。 徳川家代々の墓石にも使われている銘石だ。 徳川家代々の墓石にも使われている銘石だ。 真鶴町は、北に箱根の山々、南に相模湾を望む 真鶴町は、北に箱根の山々、南に相模湾を望む 東鶴町は、北に箱根の山々、南に相模湾を望む

鈴木家も代々石材業を営んでいたが、家業の他、鈴木家も代々石材業を営んでいたが、家業の他、からの丘陵地での農業はさぞかし苦労があったこがらの丘陵地での農業はさぞかし苦労があったこがらの丘陵地での農業はさぞかし苦労があったことだろう。
しかし、近年は高齢化と過疎化が進み人口は減とだろう。
しかし、近年は高齢化と過疎化が進み人口は減とだろう。
からできた家屋ではあるが、空家となる可能性も多った。

お二人で暮らしていた家は『築約12年』。

いる次女の恭子さん。そして、今後のことをいろいても不安がありました」と良枝さんと同居して劣っていると感じていました。また、耐震性につ劣。ないないの後能もを施工されている住宅に比べ断熱性などの機能も





考えていませんでした」と、恭子さんは語る。住 場にしようと考えていたという。「そこまで決めて 員で決めた。 しずつ手入れをしながら暮らしていこうと家族全 んでいる間は、大掛かりなリフォームはせず、少 いましたから、今の家に手を入れようなんて全く でいた古民家は、そのまま空家にしておくか駐車 いろ考え家族で話し合い、将来的には今まで住ん

け、 らおうと考えていました」と良枝さん。そんな時、 毎年行われている「岩龍宮祭」でJA職員に声をか 住んでいる間だけでも家が大丈夫かどうか見ても 震が相次いで発生している。そのため「自分達が しかし近年、東北や九州で短い間に、 耐震診断の話を進めることにした。 大きな地

新たな暮らしに引き継ぐ 様々な建材を

ることが多い らなければ20年から30年は持つように作られてい が使われている。このため、メンテナンスさえ怠 目を生かした美しい木材や調湿効果に優れた素材 用され、梁には強度の高い松、 腐りやすい床の根太部分などには欅、檜などが使 いる建材は「適所に適材」が使われているため、 般的に、保存状態が良好な古民家に使われて 内装には杉など木

みたところ、 特に大きな損壊もなかったようだ。現況を調べて 鈴木家は、明治時代に建てられてから約12年間、 頑丈な地盤の上に建てられているこ

> いう。 リの影響もほとんどないかなり良い状況だったと とが幸いしてか、土台の沈下も見られず、 シロア

て編み出した「匠の技」は、 震大国における日本の職人たちが長い年月をかけ く、そのため家屋の耐久性が高いといわれる。地 用するという。 古民家は「柔構造」で建てられているものも多 現代でも変わらず通

…」と、とても不安だったという。 を続けていけるのか?今は元気だからいいけれど ば!と、古民家をリフォームし、そこを「終の棲 ことに驚きました」と良枝さんは語る。それなら 族もJA・メーカーの方も、家の状態がとても良 職人さんたちの手で造らせたのでしょう、 は「住み良くしたとしても本当に新しい暮らし方 家」にしようと良枝さんは考えた。 「先代達が、とても良い素材を取り寄せ腕の良 しかし、 私達家 家族

ることで住み継ぐ決意をした。 さんの気持ちを尊重し「大規模リフォーム」をす の家で、母が暮らし続けたいのなら…」と、 は70年以上の想い出がある家。 続けることはできませんし…。ただ、母にとって 古い家のまま相続してもそのままの状態で暮らし 恭子さんも「普通に暮らしている家でしたが、 苦楽を共にしたこ







鈴木家の場合、柱や梁などの構造材だけでなく、格子戸など建具も良い状態だった。様々なものが「新たな建材」として取り入れられ、長年愛用していた建具などはモダンなインテリアとして生まれ変わり、新しい暮らしへと受け継いでいくことができた。





安いわけではない。



メリットとデメリットリフォームか建替えか?

を利用できるからといっても必ずしも工事費用 行う。一部解体の際に家屋全体へダメージがな フォームは住んでいる家屋の一部を解体してから ことだ。構造上残さなければいけない部分もある 建替えと比べ「設計の自由度は下がってしまう」 想の住まい」に向け幾度となく打合せを重ねた。 ら進めていくことが重要だ。鈴木家の場合も「 ならないため、 例の写真だけで想像し計画を進めていかなければ ティとの動線などを実際に体感することが難しい。 ルルーム」というものがないため、 ように慎重な作業が必要となるため、以前の建材 新しい暮らし」を図面やパース、あるいは施工事 リフォームであるが故のデメリットは、 リフォームの場合、新築や建替えと違い「モデ 大幅な間取りの変更はできない。また、リ 常にコミュニケーションをとりなが 居室やアメニ

などの諸経費などは通常かからないため、工事費をなどの諸経費などは通常かからないため、工事費を最新機種に入れ替え「住宅の機能」を向上させたり、壁や天井、ドアなどをまるごと新築同様に一新させることもできる。また、規模によっては住かながらの施工も可能なので「住環境の変化」も少なくてすむ。そして税制面では、不動産取得税、少なくてすむ。そして税制面では、不動産取得税、かながらの施工も可能なので「住環境の変化」も登録免許税などの税金や、登記費用や確認申請料を送の財産を表し、120年の時を刻んだ風合

び越えゴー

ル

を目指さなければ

ならない。

だから、

もし幸運にも、

施工中の

の現場や

施工

0)

自

宅のリフォ

]

À

をお考えの方は

お宅を見学する機会にめぐり合うことがで

逸することなく」見学することをお勧めしたい。

ができることがメリットと言える。以外の費用負担が少なく手間をかけずに行うこと

鈴木家の場合も 気に整理することができることも んは振り返る。 しておい できない 今までできていなかった保管品の整理整 「リフ たも 物置 古民家リフォ らや納戸 のを整理できてよかった」と良枝さ オ 「みかん貯蔵庫」 ムすることを機に、 _の ームの場合、 整理をリフォ シメリッ を解体し蔵を作 普段 1 大切に保管 4 1 を な 0) 機に か 一頓を なか

見学できる機会があればぜひ見学を・リフォーム施工中の物件を

像力とコミュニケーションで様々なハー たが「見本となるものがほとんどない」ため、 とはいえ、 きる資産であり、 古民家は、 鈴 ムしようと背中を押されたようだ。 世代を超え長期間暮らしていくことが 近隣でリフォーム工事が始まった。 木家の施工の リフォ 定期的なメンテナンスを続けて ームを行う場合は、 様 々な活用方法も 様子を見て、 自 期 先にも 分の 待できる。 ĸ 家も ル なん を 書 想 61

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

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で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

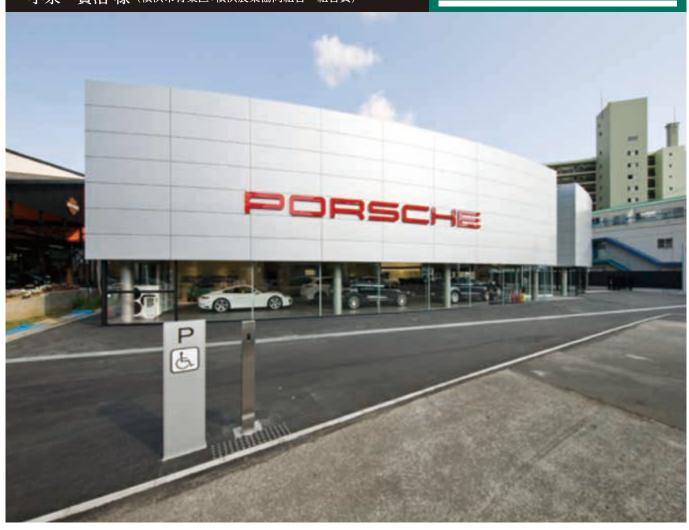
万一、メーカーの工事履行不能により、工事完成が不可能になった場合でも、 JAグループが工事履行保証制度により対応させていただきます。

老朽化した倉庫を 外車ディーラー店舗に!

小泉 賢治 様 (横浜市青葉区:横浜農業協同組合 組合員)



経験者に訊く土地活用



受け継ぐために始めた不動産管理業先祖代々続く土地を

う小泉さん。「私も仕事をしていましたし、 した。 和41年の田園都市線の開通や国道26号線の開通を の賑わいを伝えるような面影はない。その後、昭 明治27年の大火によって宿場は焼失し、今は当時 手配や馬商などの商いをしていたようだ。だが、 には「問屋(といや)」という屋号があり、 幾軒からの屋並みが賑わいを見せていた。小泉家 の需要が高く、小泉さんのお父様も行ってきた。 倉庫業者に貸し出すという、いわゆる「倉庫貸し」 泉家も自分の土地管理をするため昭和48年頃から 機に、都市開発と宅地化が進み急激に人口が増加 宿と店があったと言われ、旅籠や商店、職人など、 文久3年頃(約15年前)には、往還筋に30数軒の 日本橋から七里(約2㎞)に位置する宿場だった。 て、夕方たどり着く最初の宿」といわれた荏田は、 交通や物流の要衝であった。「日本橋を朝に発っ 往還)沿いの宿場町として栄えた場所で、昔から ては大山参詣の中心道であった大山街道(矢倉沢 ·不動産管理業」を始めた。当時は、倉庫を作って 昭和40年代から始まった都市開発の影響で、 もともとはごく普通のサラリーマンだったとい 小泉さんがお住まいになっている荏田は、 人夫の

やっていた事業だったので当時はあまり関わって





かし、いつかは家に入って事業を継がないと…とかし、いつかは家に入って事業を継がないと…とお父様の経営する不動産管理会社に入社。不動産関連の資格を取得し実績をつんでいった。

「悩みの種」を解消する意外な提案

小泉さんには「悩みの種」があった。それは不小泉さんには「悩みの種」があった。それは不なのが難しくなっていた。「昔の建て方で建てられくのが難しくなっていた。「昔の建て方で建てられくのが難しくなっていた。「昔の建て方で建てられくのが難しくなっていた。「昔の建て方で建てられないましたからね。特に雨漏りがひどかったんですよ。普通の雨なら大丈夫なんですが、ここ数年はゲリラ豪雨のたびに溜め息が出てました」。

さんの土地がそれに最適なのだと言う。自動車ディーラー店舗の用地を探しており、小泉唯一のポルシェ正規販売店の出店担当者。聞けば、もとにやってきた。やってきたのは神奈川県内でもとなある日、突然、とある人物が小泉さんの

出店を済ませていた。 イク店、その隣にポルシェの認定中古車店が既に沿いの「悩みの種」の倉庫。倉庫の隣には大手バ沿いの「悩みの種」の倉庫。倉庫の隣には大手バーでは、1000円では、1000

.車は好きですが、外車には縁がないと思ってい

初めてのテナント誘致。地ほど好条件の場所は他にはなかなかないという。

のようにお願いに来られるんですよ」。ポルシェ側

ましたし、最初はやはり断りました。

でも、

JAとともに「決め手」を模索初めてのテナント誘致。

ターまで様々なロードサイド店舗がある。 やの規模に応じてコンビニからショッピングセン 地の規模に応じてコンビニからショッピングセン 地の規模に応じてコンビニからショッピングセン かの多い道路ほど有利であると言われる。土 地の規模に応じてコンビニからショッピングセン ターまで様々なロードサイド店舗がある。

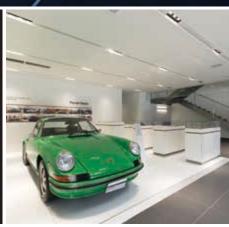
小泉さんは、企業姿勢や業績はもちろんのこと、小泉さんは、企業姿勢や業績はもちろんのこと、 が見ていた。「不動産管理業が仕事ですから、テナント でしたがら、すぐに相談にのってくれた相談し、本格的に動き始めた。「普段から付き合いのある」はでしたから、すってい泉さんは」「本をな面が多くありました」。そこで小泉さんは」「本をな面が多くありました」。そこで小泉さんは「本をな面が多くありました」。







国道 246 号線沿いの小泉さんの土地は、交通量の多さやアクセス性、店舗のアピール性など、どれをとっても申し分ない好立地。また、店舗を同業種に揃え美観を整えたことは、既存店舗と新店舗の双方に付加価値がついたと言えよう。







工までのトータルサポートを依頼した。 た。そしてJA側には「施主代行方式」による、竣 スバック方式」での建物賃貸借契約を結ぶに至っ 継続的かつ安定した収益が見込めると考え「リー 検討した結果、テナント側の顧客の個性やこだ

賃貸住宅経営の場合、土地オーナーが事業者に賃貸住宅経営の場合、土地オーナーが事業者には、預貯金や金融機関からの借入等「自己調達」という方法がまず頭に浮かぶ。だがロードサイドという方法がまず頭に浮かぶ。だがロードサイドという方法がまず頭に浮かぶ。だがロードサイドの上になるため自己調達での資金調達方法としてそのため「事業用定期借地契約」を結ぶという方法をとることもある。

担は少なくて済むというメリットがある。世になど小規模店舗建設等では、店舗事業者が土として無利息で融資するとかできるので、金融機関からの借り入れ負金とができるので、金融機関からの借り入れ負担は少なくて済むというメリットがある。建せいか、これとは別に、レストランチェーンやコンまた、これとは別に、レストランチェーンやコンまた、これとは別に、レストランチェーンやコンまた、これとは別に、レストランチェーンやコンまた、これとは別に、レストランチェーンやコンまた、これとは別に、レストランチェーンやコンまた、これとは別に、レストランチェーンやコンまた、これとは別に、レストランチェーンやコン

ぶことで地域が活性化し、互いに集客が見込めるの輪か二輪かの違いはあれど同業種の店舗が建ち並入口などをリフォームして美観を整えてくれた。四大田の工事が終了したころ、隣の大手バイク店も

大きな要因ではないだろうか

というミッションを達成させることができた

ではなかろうか。

を逃さぬよう見極める 信頼できるパ チャンスを掴むタイミング_ トナーと

乗っ 小泉さん。 今回、 ポート てくれるパートナーが近くにいるのは本当に 初めてのロードサイド店舗建築となった があるのは大きかったです。 「テナント誘致は初めてでしたのでIAの すぐ相談に

地オー のことだ。 ねるケースが それは、 しても「業者にまかせきり」になりやすい。 土地活用は規模が大きくなればなるほど、 ナー 餅は に専門知識がない ほとんどなの 餅屋」 と振り返る という言葉があるように、 は、 ため専門家の手に 当然といえば当 どう ただ +

ありがたいですね」

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!

ともあって

「土地オーナーとして、

どこに注目

小泉さんの場合は不動

|産管理業を営んでいるこ

どう行動しなければならないか」

をよく理

解

市場でのブランド力や競争力など異業種

チャンスなのか。

今がそれを掴むタイミングな

このことが、

今回の

「ポルシェ正規販売店

ということをIAと一

緒に見極めることができ

業界調査もしっかりと行った。

その結果、

「これ

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期待とご希望をもとに、将来性や市場性を考慮した上で的確な テナント事業計画をご提案しております。

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 1 テナント企業の選定 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。

候補テナント企業との出店条件の交渉を 2 条件交渉 お施主様に代わり行います。

専門家(弁護士・税理士等)とも提携し、 3 賃貸借契約締結 テナント企業との様々な契約業務をサポートします。

JA グループがお施主様の立場で、お施主様に代わって 建物建設 4 工事検査をはじめ建設に関わる様々な行為を行うことで、 希望に合った建物の完成をお約束します。 (施主代行方式)

5 完成引渡し

賃貸借契約の更新交渉、テナント企業撤退、 6 アフターフォロー 倒産時の対応など誘致後のアフターフォローも行います。

知っておいたちよっとした話

~[loT]で実現?![新しい便利な暮らし]~

「IoT(*1)」と聞いて「スマートハウス」や「HEMS(*2)」を思い浮かべる方もいるかもしれません。

ロボット掃除機、メニューを提案してくれる調理機器など、既に 私達の暮らしの中にもIoT技術が取り入れられています。この他 にはどのような「新しい便利な暮らし」が実現するのでしょう?

- *1 [Internet of Things]の略で、一般的に「モノのインターネット」と訳される。 パソコンやスマートフォンなどの通信機器に限らず、これまでインターネットに 繋がっていなかった様々なモノ(家電や自動車、ドアや窓など)たちを繋ぎ、「新 しい便利な暮らしを実現させる」という考え方や技術のこと。
- *2 「ホーム エネルギー マネージメント システム」の略で、家庭内のエネルギーを管理するシステムのこと。





ホームセキュリティ

スマートフォンが鍵代わりとなり、外出後のドア・窓の鍵 の施錠確認ができる。

防犯用室内カメラで遠隔地から部屋の状況をリアルタイムで確認できる。

将来的には、賃貸住宅などでは一定の場所をとる「宅配ボックス」を置かず、「スマートキー」と「防犯カメラ」を活用し直接配達することで、再配達の減少や共用設備削減に繋げることも期待されている。

暮らしの利便性向上

ショッピング、レンタカーやカーシェアリングの手続き、 管理会社との連絡を、室内のコントローラーひとつでや りとりできるようになる。

消費エネルギーの削減

温湿度センサーなどより室内状況を把握し、エアコン等の家電を最適に制御することで、消費エネルギーを削減する。

メディカルやヘルスケア

体重や血圧などの住人のデータをインターネット経由で取得し医療機関にデータを送信することで、そのデータをもとに在宅で診療を受けることができる。離島や過疎地などの「無医地区」や、「定期的な通院が困難な住人」に対する「遠隔診療」や「健康管理」が期待されている。



住宅分野においては、2017年末から賃貸住宅に本格的に導入を決めた管理会社もあり、今後、急速に普及することが予想されます。セキュリティや法律面など、現状ではまだ多くの様々な課題がありますが、あらゆるモノがインターネットに繋がり、人を介さずにモノ同士が自動的に「新しい便利な暮らし」を人にフィードバックしてくれる、そんな未来がすぐそこまで来ています。





生産者・JA・取引先・全農かながわが協力し、 製造された「こんにゃくゼリー 湘南ゴールド 味一。

『湘南ゴールド』の上品な甘さとさわやかな 香りが特徴で、『こんにゃく』の歯ごたえがしっ かり味わえます。

取引先より「神奈川県産こんにゃく芋」の 要望を受けた全農かながわでは、JAいせはら TAC 担当者と連携し、鳥獣害対策に悩まされ ていた生産者とこんにゃく芋の契約栽培を実施。 さらに、こんにゃくゼリー開発にあたり、 全農かながわが販売する「湘南ゴールド果汁」 を活用して商品化にたどり着きました。

昨年9月より神奈川県内を中心に JA 直売 所などで販売されています。下記アンケート の送付でも抽選で30名様にプレゼント致し ます。是非この機会にご賞味ください!

4月頃よりインターネットからでも購入できます! JA タウン(JA 全農かながわ)

http://www.ja-town.com/shop/c/c3601

お問い合せ先 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/

ハガキを送って

「こんにゃくゼリー 湘南ゴールド味」 を抽選で30名の方にプレゼント!

応募方法:本誌をキリトリ線で切り、各記入箇所に回答の上、

ご応募ください。(切手は必要ありません) (塗り絵は塗らなくても構いません)

切:2018年4月15日(日)(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。

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 F. その他(

E. 特になし

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。

連絡先等ご記入ください

ご希望の資料に♥印をつけてください。(複数可)

お名前				
ご住所	₸			
お電話		()	

塗り絵を送付いただいた場合、全農神奈川県本部ホームペ ージ・広報誌等に掲載を予定しております。

掲載用ペンネーム

※ペンネームが空欄、あるいは掲載に不適切な内容のペン ネームが記載されていた場合、苗字にて掲載します。

※掲載を希望しないは以下の項目に図印をつけてください。

| |塗り絵の掲載を希望しません。

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。

ご記入いただいた個人情報は景品のお届け、資産管理相談等のために、 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。

個人情報保護のために -

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

アンケートは以上です。ありがとうございました。



お肉がとっても大好きなゼウシくんは、 雲の上の「にくにくランド」の王子さま! おともだちのみの太と一緒に、 まいにちお肉のことばかり考えているよ! (あ、でも野菜も好きです) いまは地上の三伊戸家(みーとけ)に居候中。 みの太といっしょに、 おいしいお肉情報を発信していくよ!



ゼウシくれ

「にくにくランド」の王子さま!! みんなの憧れのまと、と思いきや、勉強はからっきしのオチコボレ。 すぐボカやらかしちゃうけど、何ごとも一生懸命やる子だから 温かく見守ってあげてね! 日本のお肉が大好きになって、モうおやつはいつも焼肉でいいやとか思ってるぐらいだよ!



みの太

ゼウシくんの一番のおともだち ぬいくるみのウシだよ! たまにしかしゃべらないけど、 時々知力の高い素振りを見せるから、 実はやる子なんじゃないかという ウワサガあるよ!

≧国産のお肉とかを応援していくよ! おいしく食べて、みんなで元気になるう!!

おにくだいすき!ゼウシくん公式サイト (https://zeushi-kun.jp)





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

2548790

JA全豊かながり
施設収
国農業協同組合連合会神奈川県本場

JAビルかながわ5F

神奈川県平塚市八重咲町三—三



『塗り絵コーナー』

<u> իլիլ հիվկերի իր վիրութի գիոլի դիոլի դեպեսի արև բեպերի իր</u>