

スキップ

No.17
2018

こんにちは組合員さん

～経験者に訊く土地活用～
家族の大きさの変化と建替え



かながわ逸品探訪

「神奈川県産乾物セット」
アンケートに答えてプレゼント!



知っておいたほうがいい ちょっとした話

法改正で変わる建物や土地活用を取巻く情勢



塗り絵コーナー

クミアイロパンのシンボルキャラクター「キャッチくん」
家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



家族の大きさの変化と 建替え

比留間 正男・節子 様 (相模原市緑区:相模原市農協組合員)

こんにちは
組合員さん

経験者に訊く土地活用



建替えのきっかけは 「隣地の変化」

「本当は、もう少しゆっくり考えてから建替えるつもりだったんです……」。そう仰る比留間さん。これまで、これといった「相続税対策」はしておらず、相続が発生するたびに土地などの資産を売却して納税していたという。「先々代、先代から引き継いだ資産がありましたけど固定資産税がかさんでしまつて……。相続時に発生した税金は、到底現金では払えません。だから先代から継いだ貸家やテナント店舗など数件の賃貸物件も持っていましたけど、相続税を支払うために物件を処分していく他なかったんです」。

建替え前の旧宅には3世代が住む「大家族時代」もあったという比留間家。「3世代9人で住んでいた時代もありましたね。それが一人巣立ち二人巣立ち……。先々代、先代が亡くなり、今は私たち夫婦だけになりました。まだまだ住める家の状態だったんですが、家族の大きさが変わり9人で住んでいたころの家のままだと広すぎますし、効率よく住めないとは思いましたが、まだもう少し先に検討し始めればいいのかと考えていました」。

築35年の木造住宅は「きちんと手入れすれば100年は持つよ」と言われていたという。ただ、使用の有無に関わらず建物は時と共に老朽化していく。このまま手直しをしながら2人だけで住むということも果たして良い選択なのだろうかと考えた。

建替えへと舵を切る大きなきっかけとなったのは自宅隣地のコインパーキングの突然の閉業

物件データ	
名称	MandS
類型	自宅兼用共同住宅
竣工	平成29年12月
敷地面積	543.05㎡
建築面積	307.22㎡
延床面積	782.03㎡
構造	軽量鉄骨造
棟数	1棟(全20戸)
間取り	1K:26.27㎡ ~2LDK:53.28㎡



お話を伺ったオーナーの比留間 夫妻
くみあい商事 支配人 高城 誠 (右)
JA 全農かながわ 施設部 清水 亘 (左)

だった。

「ひょっとしたら何かアパートなどが建ってしまったのか?と危機感を感じて動き出しました。隣地が狭いため、先に共同住宅が建設されてしまうと、後から建替えをしようと考えても日照権などの制限がつかってしまうかもしれないと危機感を感じたんです」。そこで、比留間さんはJAに相談し、テクニカルサポートシステムを利用して、自宅の建替えに踏み切った。

「新たなまちづくり」 「自宅の「スグソコ」で進む

比留間さんがお住まいになっている「橋本地区」は、橋本駅を中心に相原・橋本・宮上の3つの地域から成り立っている。橋本駅周辺は、駅前の「市街地再開発事業」や国の「都市再生緊急整備地域」の指定により、都市機能を集積させ、首都圏南西部における広域拠点としてのまちづくりが進む地域だ。

特に、平成39年に品川〜名古屋間の開業が予定されている「リニア中央新幹線」の神奈川県駅(仮称)が現在の橋本駅付近につくられる予定になっており、開通すると東京都心まで「約10分」と移動時間が飛躍的に短縮される。これにより、東京のみならず、中部、近畿の「三大都市圏」が高速交通サービスで結ばれる。そのため、首都圏から各方面への高速アクセスが可能になることから「産業の活力と賑わいがあふれる交流拠点」をコンセプトとしたまちづくりが進められている。

さらに、平成27年7月に都市再生緊急整備地域

「相模原橋本駅周辺・相模原駅周辺地域」が拡大された。現在の相原高校を中心に「橋本駅南口地区周辺」が新たな整備地域として指定を受け、相原高校移転後の跡地活用に向けたまちづくりの検討が進められている。

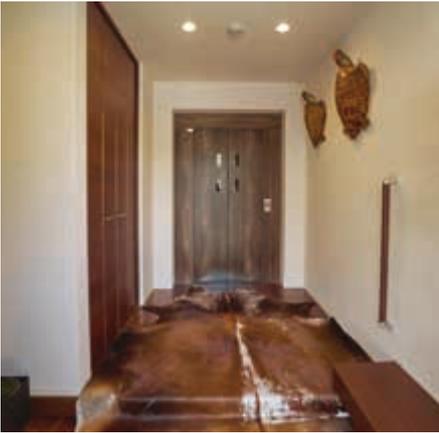
リニア中央新幹線の建設や相原高校移転後の用地活用、さらには、圏央道相模原インターチェンジとの近接性を生かすなど、比留間さんのお住まいになっている「スグソコ」は「首都圏南西部の玄関口」として更なる発展が見込まれている地域なのだ。

地域の「未来」を見越した 「賃貸運用プラン」とは?

比留間さんの物件は「駅から徒歩約7分」という好立地。どの入居者をターゲットにしても需要が見込めそうな立地だが、「間取り」つまりは「賃貸運用プラン」が一番の悩みだったという。

大学生や企業の若手サラリーマンなどの「単身者需要」が見込まれる地域なので、単身者用の「1K」や「1R」だけでまとめてしまってもよかった。一般的に、部屋数が多ければ多いほど利益率は上がるので、「賃貸部分は全室単身者向け」という間取りでもよかったのだが、単身者は入居サイクルが早いいため、入居の際にかかる修繕費用がかさんでしまうというデメリットがある。

広い間取りは、「ファミリー向け需要」が見込まれるが、「少子高齢化」という言葉が日常的に使



比留間さんのマンションは、旧宅を見守ってきた樹齢約100年のキンモクセイや表札などを外構に、シンボルとして残している。また、欄間飾りや床柱など旧宅で愛用していたものはオーナールームの和室に取り入れ大切に使い続けている。



れるようになってきている昨今、果たしてこのまま需要が保たれるのだろうかという。また、最近ではプライベートを重視して小さくても格安戸建てを求めているファミリー層が多くなってきていることも考慮しなければならぬ。

そこで、選択したプランは「入居者複合タイプ」。単身者向けからファミリー向けまでをバランスよく配置し、間取りは1K・1R・1LDK・2LDKの計19戸。そして、オーナールームを合わせて全20戸の「オーナールーム付き賃貸集合住宅」だ。入居者用とオーナー用、それぞれにエンタランスを設け、プライベートに配慮した設計になっている。

オーナールームは見晴らしの良い3階に。将来を見越し、また「階段だけだと心配だった……」という比留間さんのご要望もあり「小型エレベーター」を設置した。さらに、屋上は見晴らしの良さを生かした「スカイバルコニー」を作り、息子さんやお孫さんたちと共に過ごすことができる憩いの空間を作った。

「オーナールーム付き賃貸集合住宅」は、一つの建物に自宅と賃貸用の部屋を一緒に設けた建物なので容積率の高い地域に多く、最上階にオーナー住居、低層階が賃貸区画となっているものが典型的だ。「賃料収入で、建設費用の返済や固定資産税の支払の見通しがたつ」「建替えることによって旧居より耐震性や防犯面を強化させる」「バリアフリーやユニバーサルデザインを取り入れた住まいで快適に暮らす」という、一般的な建替えメリットだけでなく、「屋上部分をスカイバルコニーとし

て有効利用する」などすれば資産価値を上げるこ
とが期待できる。つまり、通常の賃貸運用プラン
で得られるメリットの他に、「オーナールーム付き
賃貸集合住宅」ならではのメリットも期待できる
というわけだ。

「将来」を見越して「ベース」はしっかりと、
「運用プラン」は柔軟性を持たせて

比留間さんは、「現状」と「将来」、そして「ま
ちの変化」を見据え専門家のアドバイスのもと上
記のような「賃貸運用プラン」と住宅の仕様を決
めた。

ただ、残念ながら将来には「揺らぎ」がつきも
のだ。周辺環境によって入居需要は変わり、住居
仕様や運用プランも変化させていかなければなら
ない時が来るのかもしれない。

また、今後予想される「遺産相続」についても
ある程度の対策を練っておかなければならないが、
それについては「賃貸マンション」という新たな
資産をベースに対策をとる準備ができたのではな
いだろうか。

2020年に開催される「東京オリンピック」。
自転車のロードレース種目では橋本駅周辺がコー
スの一部に予定されている。一時的なものではある
かもしれないが、オリンピックの社会的経済的影
響は大きい。これから首都圏各地で始まる「スグ
ソコの変化」を敏感に感じ取りながら、今後の資
産活用についても考えてみてはいかがだろうか。

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。

※JAの工事検査は建築士法に規定される工事監理を実施するものではありません。

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

～法改正で変わる建物や土地活用を取巻く情勢～

2019年10月に予定されている消費税率10%への増税や昨年に施行した改正生産緑地法、債権分野や相続分野の民法改正など、賃貸経営や住宅購入に影響を与える改正が控えています。

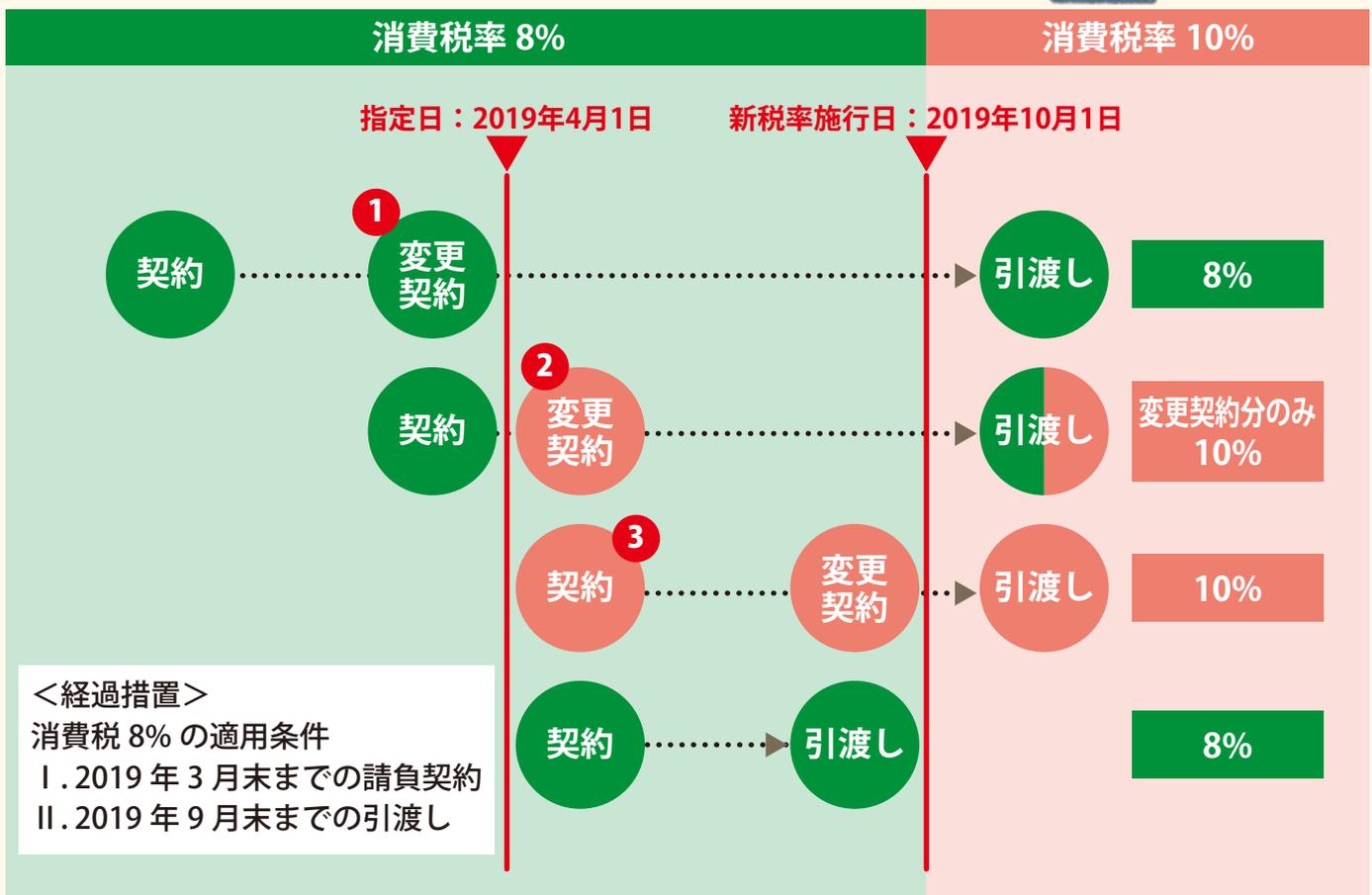
今回は、建物や土地活用を取巻く情勢をご紹介します。

新消費税率適用に関する経過措置

引渡しまでに期間を要する建築工事の契約には、引渡し日が2019年10月1日以降となった場合でも、従来の消費税率8%が適用される経過措置があります。



建築の契約時期による消費税率の違い



- 1 指定日（2019年4月1日）前日までに変更契約を済ませていれば、引渡しが2019年10月1日以降になっても現行の消費税率8%が適用されます。
- 2 指定日後に変更契約を行った場合、変更契約分については10%の新税率が適用されます。
※大幅な契約変更は別の契約とみなされ、8%の旧税率が適用されない場合があります。
- 3 指定日後の請負契約で、引渡しが2019年10月1日以降になった場合、10%の新税率が適用されます。

生産緑地法の改正概要

面積要件が緩和

<改正前>

500 m²以上等の要件に該当する一団の農地。

↓

<改正後>

300 m²以上で市が条例で定める規模に引き下げ可能に。

・都市計画における“一団の農地”の考え方を緩和し、隣接していなくても一定の範囲にある場合に、一団のものとなすことが可能に。

設置できる施設が追加

<改正前>

集出荷施設や資材置場など、農産物の生産等に必要施設のみ設置可能。

↓

<改正後>

直売所、農家レストラン等が設置可能に。

特定生産緑地制度を創設

「特定生産緑地制度」とは、生産緑地の買取申請期間を「都市計画の告示日から30年経過後」から10年毎に延長する制度です。また、特定生産緑地に指定されると引き続き農地としての管理が必要になりますが、税制上の優遇措置が継続されます。

<特定生産緑地に指定する場合>

- ・固定資産税等は現行の生産緑地と同様の**農地評価・農地課税**。
- ・相続税納税猶予制度を適用

<特定生産緑地に指定しない場合>

- ・固定資産税等は**宅地並評価・宅地並課税**。ただし、5年間の激変緩和措置が講じられる。
- ・相続税納税猶予制度は現世代限り継続される。

民法改正による賃貸経営への影響

120年ぶりの債権分野の民法改正により、賃貸経営に影響を与える内容は、主に以下の4つとなります。これらの改正に伴い、契約書の内容の見直しが必要になります。家主は必要な知識を身に付け、管理会社と事前にトラブルにならない契約書を作っていくことが必須です。

住宅設備故障時の家賃減額

新法 611 条「賃借物の一部滅失による賃料の減額」として、設備が故障して使用できなくなった場合、入居者からの減額要求がない時でも故障して通常使用できない事実をオーナーや管理会社が知った時点で適切な家賃減額をしなければなりません。



借主による修繕費用を貸主が負担

新法 607 条「賃借人による修繕」として、賃貸物件の修繕が必要な場合に、貸主が賃貸物件の修繕が必要なることを知っていたにもかかわらず、相当期間内に必要な修繕をしない時や急迫の事情がある時は、借主が修繕を行い、その費用を貸主が負担しなければなりません。

敷金の返済義務を定義

新法 621 条「賃借人の原状回復」として、「通常の使用や経年劣化による損傷は貸主負担である」と明文化されました。現在、国土交通省が出している原状回復ガイドラインの基準が法律で定められることとなります。契約上は特約を締結することで、借主負担にすることもできますが、合理的な理由があり、契約時に借主が特約の内容を認識し負担することで同意していることが前提となります。

個人保証の極度額を設ける

新法 465 条の 2「個人根保証契約の保証人の責任」として、賃貸借契約の際に連帯保証人がいくらまで保証するかを極度額を明記するようになり、極度額の定めがない連帯保証は無効となります。極度額の設定については特にルールはなく、貸主と連帯保証人の間で合意した金額となります。

民法相続規定を改正

高齢化社会の進展等の社会経済情勢の変化に対応し、相続制度を約40年ぶりに大きく見直した「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」(改正民法)が7月6日の参議院本会議で可決、成立した。

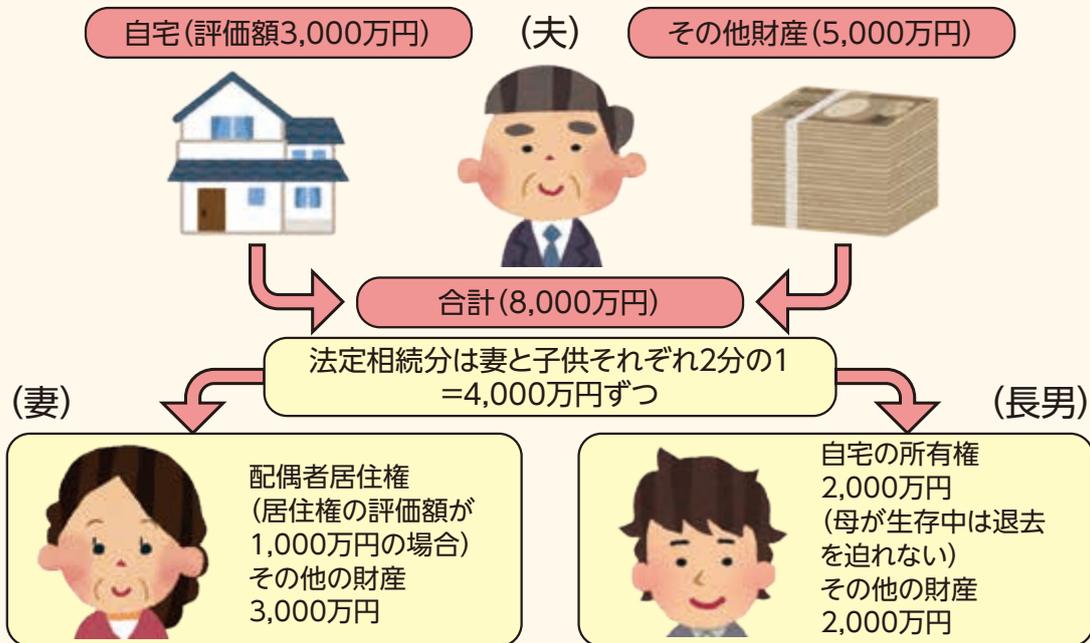
配偶者居住権の新設

法務省は配偶者が相続開始時に居住していた被相続人所有の建物を対象として、終身又は一定期間、配偶者に建物の使用を認めることを内容とする法定の権利(配偶者居住権)を新設する。

遺産分割の選択肢の一つとして、自宅を子供と共同で相続した場合や所有権が第三者に移転した場合でも、配偶者の住む権利は保障される。

同制度新設の背景として、残された配偶者が居住権を確保するために自宅の所有権を相続した場合、現金などの他の遺産の取得分を減らさざるを得ず、その後の生活に不安を抱えるケースがあった。そこで同制度では、自宅所有権に比べて評価額が低くなる居住権のみを取得することで現金などの相続分を増やすことができ、住む場所と生活費への不安の双方の解消を図っている。

配偶者居住権が与えられた場合のイメージ



遺産分割の見直し

婚姻期間が20年以上である配偶者の一方が他方に対し、その居住の用に供する建物又はその敷地(居住用不動産)を遺贈又は贈与した場合には、原則として、計算上遺産の先渡し(特別受益)を受けたものとして取り扱わなくてよいこととする。

また、相続された預貯金債権について、生活費や葬儀費用の支払、相続債務の弁済などの資金需要に対応できるよう、遺産分割前に払戻しが受けられる制度を新設する。

遺言制度の見直し

これまですべて自筆と定められていた「自筆証書遺言」の方式を緩和し、パソコンで作成した目録や銀行通帳のコピー、不動産の登記事項証明書などを目録として添付する形も認められた。さらに、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」(遺言書保管法)も成立し、法務局において自筆証書遺言に係る遺言書を保管することが可能となる。



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.10

「神奈川県産

乾物セット」



三方を海に囲まれた三浦半島は、「冬暖かく、夏涼しい」恵まれた環境で露地栽培が盛んです。なかでも冬のダイコン産地として全国的に有名で、国の指定産地にもなっており、秋冬大根は市町村別収穫量で絶えず全国1位を誇っています。市場に出荷されるダイコンの多くは、畑で葉を落とし根の部分だけが出荷されます。収穫後に畑に残る大量のダイコンの葉、活用しないと“もったいない”と思う気持ちから神奈川県産の「乾燥大根葉」が商品化されました。

そのほか三浦半島で収穫したダイコンを天日干しにて乾燥した「切干大根」、走水、久里浜沖、猿島等でとれた昆布を使用した「カット早煮昆布」、原木栽培にこだわった濃厚な味わい豊かなしいたけを使用した「原木しいたけ」をまとめて「神奈川県産乾物セット」としてご用意しました。

〈お問合せ〉

JA 全農かながわ 中央ベジフルセンター
TEL. 046-220-1631

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/>

ハガキを送って 「神奈川県産 乾物セット」 を抽選で **20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)

締 切：2018年10月12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。

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。

のりしろ

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)

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	()

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。

※掲載を希望しない場合は以下の項目に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のみ塗ってください。

のりしろ

JAプロパンとお客様との 4つのお約束



安心・安全・快適にガスをご使用
いただけるよう努めてまいります

お問い合わせはお近くの
JAプロパンガス窓口まで

クミアイプロパンキャラクター
「キャッチくん」

1 価格面でも安心してガスを使いたい①



価格改定の際は

**書面にて
お知らせします**

2 価格面でも安心してガスを使いたい②



お客様を差別化しない

**あんしんの
統一料金です**

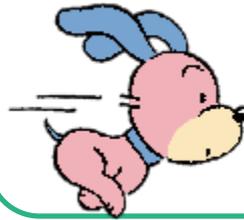
3 買い替えの相談をしたいけどなんだかこわい



ガス器具交換のご依頼の際は

**お客様のご希望に沿う
製品を紹介します**

4 もしものとき、対応してくれるか心配



保安・修理の際は

**いつでも
迅速に対応します**

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

JA全農かながわ 施設部行

全国農業協同組合連合会 神奈川県本部

神奈川県平塚市八重咲町三一三

JAビルかながわ5F

折り線

『塗り絵コーナー』

ご家族でお楽しみ下さい!
※裏面アンケートのみでもご応募できます。

