NO.12

スキップ

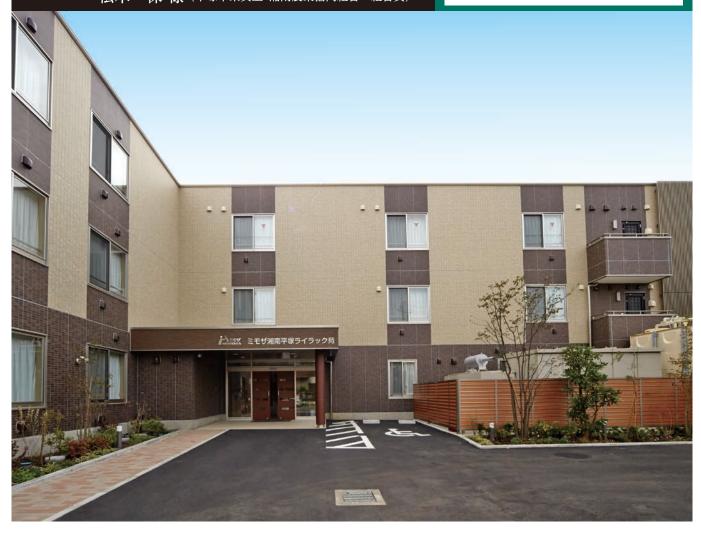


テーマは「社会貢献」。 「サ高住」建設で土地活用。

こんにちは組合員さん

経験者に訊く土地活用

松木 保様(平塚市東真土:湘南農業協同組合 組合員)



栽培品種を転換しながら農業を継続江戸時代から農家。

松木さんは、昭和11年生まれの現在70歳。江戸たた祖が、この土地で農業を始めたようで、江戸た先祖が、この土地で農業を始めたようで、江戸た先祖が、この土地で農業を始めたようで、江戸中期ころには『名主』にまでになっていたようで中期ころには『名主』にまでになっていたようでは砂丘が連なっていました。砂地の土壌なのでそらは想像もつかないと思いますが、昔はこの地域らは想像もつかないと思いますが、昔はこの地域らは想像もつかないと思いますが、古は正大変興味がおありのようだ。「今の町並みからは想像もつかないと思いますが、昔はこの地域というによっていました。砂地の土壌なのでそのでした」。

煩わしさを避けながら、農地を有効活用

ても農家数や耕地面積は減少傾向にある。松木さ手不足による農地の荒廃」のため、平塚市につい「年々進む都市化」、全国的な問題である「担い

物件データ							
名 称	ミモザ湘南平塚ライラック苑						
類 型	サービス付き高齢者向け住宅						
竣工	平成 27 年 11 月竣工						
敷 地 面 積	1,384.79m²						
建築面積	684.31mi						
延床面積	1,971.96m²						
構造	鉄骨造 地上3階建て						
棟 数	1棟(全49室)						
個室面積	18.13m~ 21.08m²						



お話を伺った松木保さん (中央)

平塚くみあい商事株式会社 福山 謙治 (写真左) JA 全農かながわ 施設部 秋元 修

有効活用を模索 公共性」「地域貢献」をキーワードに

共性のあるものに有効活用したいと、松木さんが ではなく「屋外駐車場」。その場所を地域貢献や公 さて今回、 松木さんが有効活用した土地は農地 ているという。 けている状態で、 んが所有する農地も、時代とともに土地用途が変 現在は 「市街化区域農地」 毎年の固定資産税にも頭を痛め のまま営農を続

わり、

約で安定収入を得ることができるテナント経営の できず、初期投資が少ない駐車場経営や、 らが背負う管理運営の煩わしさをどうしても払拭 てくれる管理会社は今のように多くなかった。自 始めた当初は「一括借上システム」をはじめとす じましたので…」そう仰る松木さん。土地活用を 常に気にかけていなければならない煩わしさを感 や空室が出ないような運営を、自身で行わずとも てるまではいいかもしれませんが、その後の管理 所有する一部の農地を転用し有効活用を図った。 場経営」や「テナント企業への建物賃貸事業」に、 地の有効活用を始めました」。松木さんは「駐車 くなる前になんとか手を打たねばと、少しずつ農 農業には人手がいりますから。 みに絞って農地の有効活用を行ってきた。 『煩わしくない』と思ったからです。賃貸住宅は建 「駐車場やテナント企業への店舗貸しにしたのは 農地が多くあっても残念ながらやりきれない。 様々な管理・運営業務の代行をしっかりとし だから立ち行かな 長期契

で社会貢献につなげたい」という松木さんの想い てきたこの土地。公共性のある施設に変えること にJAが応え模索がはじまった。 JAに相談したのは約2年前のこと。 「長く連れ添

誘致できるかどうかがポイントとなる。 ありそうだが、パートナーとなる事業者をうまく ズはありそうだが、既に開業している大きめの医 療」 はどうだろうか。病院やリハビリ施設などニー をたどる。そのため「子育て」をテーマにした保 70歳以上は11%にもなり、3年前から増加の一途 を見ても、現在、60歳以上の人口が25%を占め、 の地域は「高齢化が進んでいる地域」。平塚市全域 はめて市場性を考えてみる。松木さんのお住まい くるだろう。そのテーマを松木さんの立地に当て 域貢献」をキーワードにすると、「子育て」 有料老人ホームやグループホームなどのニーズは 療機関が存在するため難しい。「高齢者」の場合は 育園や託児所などへの活用は考えづらい。では「医 「高齢者」と大きく分けて3つの活用テーマが出て 通常、土地活用を考えるにあたり「公共性」「地

たが、2011 年の法改正以降「サービス付き高 だ。高齢者向け住宅は、制度上いくつか種類があっ ビスを提供する、 下:サ高住)」を作りたいのだという。「サ高住. とは「高齢者住まい法」の改正により創設された、 話を聞くと、「サービス付き高齢者向け住宅(以 介護・医療と連携し、 新規施設を作りたい」 模索を始めたころ、Aにとある介護事業者から バリアフリー構造の住宅のこと 高齢者の安心を支えるサー 一という申し出があり詳しく









介護福祉事業者の一括借り上げで契約期間は30年。「ちょっとプレミアム」がキャッチフレーズのサ高住で、「いつまでも健康美しく」をテーマに、体操や軽運動等、様々なアクティビティとコンシェルジュサービスが用意されている。







JAおよび介護事業者と慎重に検討を続けた。

福祉事業を周辺でスタートさせていたこともあり、福祉事業を周辺でスタートさせていたこともあり、活が多額の投資をすることには変りはない。また既が多額の投資をすることには変りはない。また既が多額の投資をすることには変りはない。また既が多額の投資をすることには変りはない。また既は、地域の医療関係者がデイサービスなどの介護といいる健常な人も対象にしている。社会貢献性が多額の投資をすることには変りはない。また既に、地域の医療関係者がデイサービスなどの有難をが多額の投資をすることには変りはない。また既は、地域の医療関係者がデイサービスなどの有難をがある。だが、いくらそういったともあり、福祉事業を周辺でスタートさせていたこともあり、福祉事業を周辺でスタートさせていたこともあり、



齢者住宅にサービスが付いた形なので、

あくまで

齢者向け住宅」に統合された。その名の通り、

「サ高住」の場合は、グループホームなどのよう「サ高住」の場合は、グループホームなどのよう「サ高住」の場合は、グループホームなどのようにか高住」の場合は、グループホームなどのようにで高住」の場合は、グループホームなどのようにで高住」の場合は、グループホームなどのようにである。

なる。規制とまでは言えないかもしれないが、行見聴取を行ったものであること」が補助の要件とては不要の場合もあるものの、「地元市区町村にご計とする事業については、一部の市区町村につい出できている。平成28年度以降に補助金の交付申実際、平成28年度の公募からそういった動きが実際、平成28年度の公募からそういった動きが



を探

す。

そういった接し方が組合員に安心を与

にとって

0)

利

益や安全」

を確

保

し

ながら

最

良

0)

「組合員 根ざし

た組織。

その組織に与する組合員に対

のことをよく理解してく

7

11

るからに他ならな

だからというだけでは

なく、 'n

施

主であ

る組

合員

てくれる。

JA は、

時に被害が少ないよう最良なプランを提

そうしてもらえるのは単に長

11

付き合

大きなリスクを視野に入れながら、

も

い」そう仰る松木さん。

当たり前のことではあるが、

JΑ

゙は

地 Ĺ

域

えているのではないだろうか。

政として供給 めていると考えられるのではないだろうか 過剰な地域に対 し 措置 が 取 5 れ

始

ブラン提案をしてくれるJA 施主にとって最良 となる

そこで、 約をかわした。 リスクを回避するというもの でも高齢者住宅に福祉サービスが付いた施設な キッチンなどは共用という仕様。 処方法だ。 手の1つとなったのは、 考えを受け止め検討した結果、 で基本的な仕様は賃貸住宅とあ 長期の一括借り上げ」 長年のパートナー 賃貸住宅にリフォ 松木さんは 施設の経営が 「サ高住」 であるIAとともに は、 「サ高住」を選択。 万が 1 で30年に亘る建物賃貸借契 ムし事業転換することで 万が一 住居は個室でラウンジや 芳しく無くなった場 の場合のリスク対 介護福祉事業者と まり変わらな 松木さんはこの つ まり、 検討を重 その あくま 決

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。

「施主代行方式」は JAグループがお施主様の立場で、 建物建設 4 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。 (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、倒産時の対応など 6 アフターフォロー 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。

知っておいたちようとした話

~どちらがいい?建て替えとリフォーム~

「建て替えとリフォーム、どちらにしたらいいの?」 「メーカー比較が難しい!」など、住宅建築やリフォーム については疑問に思われることも多いと思います。

国民生活センターに来る相談は、よく耳にする「悪徳 リフォーム業者」についてだけではなく、「契約したが業 者が工事に来ない」「□頭での契約で、認識していたもの より請求額が高かった」「契約や工事内容があいまいなまま工事が進んでトラブルになった」など、具体的な施工や契約に関するものも多いそうです。

今回は、リフォームやマイホーム建築についてのよく ある質問にお答えし、またJAグループの取り組みについ てご紹介します!

() 建て替えとリフォーム、どちらにしたらいい?

A 基礎や土台がシロアリに侵食されていたり、リフォームしたい部分が家全体の大部分にあたり、多額の費用がかかる場合は、建て替えを考えるのが良いでしょう。ただし、建て替えとなると、家が完成するまでに「2度の引越し」が必要で、なおかつ、家族の健康状態も考慮しなければなりません。

リフォームは建て替えよりも短期間で済み、住みながらの工事が可能なので、仮住まいや引越しの心配がありません。また、予算に限りがあっても、急を要する部分から順番に始めるなど「段階的な施工」も可能です。

また、建築基準法の 規制が現在の家を建て た当時と変わっていて、 今より小さい家しか建 てられないケースもあ ります。リフォームな ら規制を受けずに内外 装を一新することも考 えられます。



1 リフォームはどうして割高になるのか?

A リフォームの工事費は「坪いくら」という単純な計算ができません。

予算がたてにくいため割高な感じがするのは事実です。養生や補修にかかる費用、壊さないと分からない、見えない部分の修理費など、リフォームだから必要になる費用もあります。

また、リフォームではお金のかかる「水回りの工事」 が多く、坪単価で考えるとどうしても割高になるのは 仕方ありません。

しかし、建て替えで必要になる仮住まいや引越しの 費用がかからないので、リフォームが一概に割高とは 言えません。



リフォーム業者選びのコツは?

A リフォーム業者の中には飛び込み営業で強引に契約をせかせる悪質な業者も少なくありません。

どの業者を選ぶかはなかなか難しいですが、トラブルを未然に防ぐためのポイントは「建設業や設計事務所登録の有無」「直近のリフォーム事例を見る」「リフォーム業者の事務所を訪問する」などです。

見積書チェックのポイントは?

見積書は専門用語が多く使われていて、一般の方に は分りづらいものです。

「見積数量がきちんと入っているか」「見積製品のメーカー名・商品番号が明記されているか」など、チェックポイントはいくつかありますが、不明な点は納得できるまで十分説明を受けることが大切です。

だから JAグループは、独自の厳しい審査基準に合格した優良なリフォーム 業者の中から、ご相談内容にふさわしい業者を選定します。またJAの リフォーム担当者がご心配事のご相談に応じます。



リフォーム事業は、工事内容によっては JA グループの技術者による図面審査、 検査員による工事検査も実施させていただいております。

マイホーム建築もお手伝いいたします!

マイホーム建築についてもJAグループは「施主代行方式」でお手伝いさせていただきます! JAグループの技術者による建築前の図面審査や検査員による施工中の工事検査で、お施主様にご安心いただいています。 また、以下のハウスメーカーと協力し、各社の特長や最新技術を活かしたご提案や、幅広い選択肢の提供に努めています!

●JA が推薦するハウスメーカー

積水ハウス

●鉄骨系住宅



「ユメをかなえる力」積水ハウスには、それがあり ます。住まいに寄せるあなたの願いを実現するため に、その1棟にあらゆる力を注ぎこむことができ るのです。

積水ハウス シャーウッド

●木造軸組住宅



No.1 住宅メーカーがお届けする最高レベルの性能 と安心を備えた進化した木造住宅「シャーウッド」。 「わが家がいちばん心地いい」といえる贅沢があり

ダイワハウス

●鉄骨系住宅



長い歳月をかけて進化させ、成熟させてきた鉄骨軸 組パネル併用構造の住まい。その性能をフルに活 かし、住まい手のニーズのひとつひとつに柔軟に対 応していきます。

住友林業

●木造住宅(3構法)



森を育てて320余年。「木」を知り尽くした住友林 業が、木質感あふれる上質な住まいをご提供いたし ます。強さ・心地よさ・デザイン性をあわせ持った 住友林業の家を、是非ご体感ください。

三井ホーム

●プレミアム・モノコック構法



オーダーメイドの家づくりで、あなたの理想の住ま いを叶える。

それが三井ホームの家づくりです。

日本ハウスHD

●木造軸組住宅



日本の住文化や町並み、日本人の心を大切にし、木 造注文住宅で長年培った技術と心を持って、お客 様の住まいづくりを誠心誠意お手伝いします。

ミサワホーム

●木質系住宅



長く人々に愛されてきた「木」の特性を最大限に引 き出し、住宅に求められるさまざまな性能を高いレ ベルでクリアする住まいを実現しました。それを可 能にしたのが「木質パネル接着工法」です。

旭化成へーベルハウス ●ALCコンクリート住宅



愛着をもって長く住み続けていただける「ロングラ イフ住宅」の実現のために。追求したのは、暮らし を守るシェルターとしての性能といつまでも愛され る素直で明快なデザイン。

ジェイエーアメニティーハウス●ᡮ造軸組住宅



呼吸する木のやさしさと、ぬくもりを伝える JA の 木造注文住宅。人にやさしく、四季を通じて快適な 暮らしが実現できる木の住まい。

そんなこだわりの空間をご提供いたします。



お近くのJA、またはJA全農かながわ 住宅相談課まで

JA全農かながわ 住宅相談課: 0463 (20) 2857







品品

秦野は丹沢の山々から流れでる秦野の水(名水 百選)と秦野盆地、富士山からの火山灰土壌の地 域で古くは江戸時代から恵まれた環境で落花生づ くりに勤しんできました。

神奈川でも随一の出荷量を誇り、郷の香・ナカ テユタカ・改良半立の3種類を主に栽培していま す。どれも外国産では真似できない品質と味が自 慢です。JA はだのの農産物直売所「はだのじばさ んず」では、秦野産の落花生の消費拡大と PR を 目的に自慢の落花生をふんだんに使った「ピーナッ ツドレッシング |・「ピーナッツクリーム |・「莢煎 り豆」を販売しています。

ゴマだれのようにサラダやお鍋にもお使いいた だける、香ばしさと甘い風味で多くの方に好まれ るピーナッツドレッシング。パンに塗っても、そ のままでも美味しい、しっとり濃厚なピーナッツ クリーム。落花生そのままの味を楽しめる莢煎り 豆。どの商品も特徴があり、じばさんずでも人気 の品となっております。

ぜひ、秦野の落花生をご賞味下さい。

〈お問合せ〉

JA全農かながわ 農産部 農産総合課 TEL. 0463-53-1744 JAはだの はだのじばさんず (取扱店) TEL. 0463-81-7707

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/shisetu/jyutak/

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 「秦野産落花生」加工品3点セットを抽選で

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:2016年●月●●日(●)(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。

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?

Q2. 貝座の用・座用について発気のることに言えます: 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

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にのみ塗ってください。

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

2548790

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

_|լլիլ||-|Լերել|||բով||-ուղեւլեւլեւլեւլեւլեւլեւլեւլեւլեւլել

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)

		_	_	200	MISSI	===	址
	-	-	4 N	423			<u> </u>

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。 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) 一次回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