

No.18
2019

スキップ

こんにちは組合員さん

～経験者に聞く土地活用～
複数の地権者による土地活用の事例



知っておいたほうがいい ちょっとした話①

賃貸住宅の修繕項目と時期



知っておいたほうがいい ちょっとした話②

宅配ボックス導入のポイント



かながわ逸品探訪

【神奈川県産ドレッシング詰め合わせ】
アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー

よい食プロジェクトキャラクター「じゃん子」
家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



複数の地権者による 土地活用の事例

加藤清様、加藤周二様、加藤正美様、湯川一男様、湯川ヒデ子様
(ともに南足柄市岩原: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



土地活用で誕生した 明るいスーパーマーケットと岩原銀座

小田原駅から伊豆箱根鉄道・大雄山線で10分ほどの南足柄市岩原地区に、スーパーマーケットが開店した。県道74号線の岩原小学校前という信号のある丁字交差点の角地に、80台以上の広い駐車スペースを有したワンフロア型の現代的な店舗だ。店内は広く、明るく、清潔で、商品が魅力的にディスプレイされている。ベーカリーコーナーからは焼きたてパンのいい香りが漂う。

このエリアは丹沢の山並みに囲まれた静かな住宅地で、地域の人口は4千人弱。団地や大型マンションは見当たらないものの、同店は昨年(平成30年)11月のオープン以来客足が絶えず盛況だという。確かに取材に訪れた日も、日中にもかかわらず店内は賑わっていた。

「この店が開店してから毎日お買い物に来ています。このあたりでは一番にぎやかな場所になりましたね。近所のお友だちとも『岩原銀座』って呼んでいるんですよ」と笑うのはスーパーマーケットに土地を貸す湯川ヒデ子様。

湯川ヒデ子様と同様に、このスーパーマーケットに土地を貸す加藤周二さんも「うちの目の前なので私もよく買い物に通っていますかね、町が明るくなって人の往来が増えました。治安が保たれる上でもいいことですよ。スーパーに貸した甲斐がある」と喜びもひとしおの様子。

このスーパーマーケットは南足柄市に隣接する小田原市や開成町には出店しているものの、南足柄市には初出店だという。JAの組合員さんが所有

物件データ

名称	マックスバリュ南足柄岩原店
類型	スーパーマーケット(物販店舗)
竣工	平成30年10月竣工
敷地面積	5,534.11㎡
建築面積	2,194.44㎡
延床面積	2,066.15㎡
構造	重量鉄骨造平屋
棟数	1棟



お話を伺った 加藤 清 様 (左から2人目)、湯川 一男 様 (左から3人目)、加藤 正美 様 (左から4人目)、加藤 周二 様 (右から4人目)、湯川 ヒデ子 様 (右から3人目)、
かながわ西湘農業協同組合 岩原支店 支店長 峯尾 仁 (右から2人目)、JA かながわ西湘不動産
(株) あしがら営業所 所長 服部 雅通 (右)、JA 全農かながわ 久保寺 高弘 (左)

する地所に、JAが組合員さんの土地活用として事業用定期借地権契約でスーパーマーケットを誘致したのだ。地権者は前出のお2人を含めて5人。スーパーマーケットの出店で町が活気付き、さらに治安が向上したとなれば間接的な地域貢献とも言えそうだ。

そこで今回は、複数の地権者による土地活用の例として、またその土地活用が地域貢献にもなった例としてご紹介したい。

製紙会社の工場が移転 その後をどうするか

5500平方メートル(1600坪)を超える広い敷地には昭和33年から製紙工場があった。現在の地権者の先代の方々が、製紙会社と土地の賃貸契約を結んでいた。以来60年以上この土地は地権者に賃貸収入を生んできた。しかし60年も経てば企業側の事情も変わる。製紙工場が湘南方面へ移転することとなったのだ。土地活用の矢面に立たされた地権者の皆さんは、加藤清さん、加藤周二さん、加藤正美さん、湯川一男さん、湯川ヒデ子さんの5人。ともにこの地域に代々住まう方々だ。同姓であっても5人に姻戚関係はなく、普段から特段のおつきあいは無かったという。

加藤正美さんは「このウチの土地には父が建てた貸し倉庫が2棟あり、製紙会社には倉庫を借りてもらっていたのです。だから移転と聞いて、しばらく独力で倉庫の借り手を探していました。倉庫を平地にするには解体費用が掛かるし困っていましたが」と2年前を述懐する。他の地権者の方々

は土地だけの賃貸だったものの、工場が移転した後はどうしたらいいか考えあぐねていたのは同様だという。この状況からどうやって2年足らずの間にスーパーマーケットが建ったのか。

JAのネットワークで 土地活用に光明

最初のきっかけは、JAの「年金友の会」による温泉旅行の席だった。

JAかながわ西湘岩原支店の支店長は、地権者のお一人湯川一男さんと世間話をしていた。「製紙工場が移転するようですが、その後の予定は?」。湯川さんもその噂は聞いていたが善後策もなく思案しているという。それならばと支店長はすぐにJAの不動産部門に連絡を取った。

平成29年3月、5人の地権者に集まっていただき、このプロジェクトの実質的なキックオフミーティングが開かれた。県の隅に位置する地域で、先祖伝来の土地をいかに活用するかがテーマだ。

加藤周二さんは当時を述懐する。

「いっそ売っちゃった方が清々すると思っていましてよ。相続する子供たちにも面倒を残さないで済むのでね」。これは周二さんだけでなく皆さんも頷かれていた。

JAとしても組合員さんが苦境を脱する手助けができればと、1カ月の時間をもらい土地活用の検討を始めた。事業用の定期借地として商業施設や飲食店、ドラッグストアなどの複合施設などを想定し、テナント探しを始める。JA担当者は「地権者様が一般の方々なので、テナント候補先にもそ



食品から日用品まで揃う、マックスバリュ南足柄岩原店。人気の「足柄平野の地場野菜」売場に加え、店内製造のベーカリーや手作りのお惣菜も充実。イトインコーナーは地域の方々のコミュニケーションの場としても重宝されている様子。



の旨を説明し、様子見ではなく明確な条件をつけて正式に申し込んでいただけるようにお願いしました」と語る。

応募する企業は複数あったが、地権者会ではそのうち最も意欲的だった一社に決まった。それが現在のスーパーマーケットだ。

その後はトントン拍子に話がまとまる。事業用定期借地権はスーパーマーケットが20年間は営業したいとの要望があり、21年間に設定。売場面積が1000平方メートルを超えているため、大規模小売店舗立地法により最低8カ月の申請期間を要し、申請期間を含む建設期間の1年をプラスして賃貸借期間が21年となったのだ。

「契約の話し合いには先方の取締役も来てくれてね。話しぶりでも誠実で気さくで、これならいい店ができるなあと思いましたが」と地権者の加藤清さんは語った。

工事は順調に進んだものの、土中に大きなコンクリート塊が4つ見つかった。昭和33年以前に埋められた東京電力の電柱の基礎部分だった。

「私が所有する区画でしたが、東京電力との撤去交渉もJAさんがやってくれました。個人で東京電力と折衝するなんて考えただけで気後れします」と加藤正美さん。JAと組合員さんの密接な繋がりがあったからこそ、不測の事態へも柔軟に対応できたのだ。

JAの総合力で築く地権者との信頼

今回のプロジェクトが進行する間にJA以外の開

発業者からのアプローチはなかったという。それだけJAの提案が早局的を得ていたと言える。

「JAには長年の信頼がありますからね」と湯川一男さんは感慨深げに言う。信頼とはつまり、組合員さんの暮らしのすべてに関わるJAならではの総合力だ。

さらに、今回のケースでは、商業施設の建設に関わる、行政、警察、消防などへの許認可業務も、スーパーマーケット事業者から依頼されJAが代行した。実は、許認可申請は申請先ごとに勘所が異なる。出店企業は静岡県会社だったため、南足柄市の地元対応に慣れているJA全農かながわの一級建築士事務所の設計監理課が担当し、スムーズに進行した。

こうしてJAが要となり、地権者である組合員さんとも、南足柄市に新規出店したテナント事業者とも、事業の成功を共に喜べる関係が築かれた。

さらに、開店したスーパーマーケットの「地場野菜」の売り場にはJAかながわ西湘の営農部を通して地元で収穫される新鮮な農産物がずらりと並び、来店客の人気コーナーとなっている。

「地権者が5人もいながら、順調に土地活用が進んだのはJAのきめ細かさのおかげですよ」と地権者の皆さんは口をそろえる。

JAの担当者は「建てたら終わりではない」と言う。地域やテナントの繁栄をサポートすることで、次の世代でも良いお付き合いを築くことこそが大事なのだ。

土地活用にはさまざまなケースがある。今回のような複数の地権者による珍しい案件も、まずは地元のJAに相談してみてはいかがだろうか。

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

1 テナント企業の選定

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。

2 条件交渉

候補テナント企業との出店条件の交渉をお施主様に代わり行います。

3 賃貸借契約締結

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

4 建物建設 (施主代行方式)

JAグループがお施主様の立場で、お施主様に代わって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。

5 完成引渡し

6 アフターフォロー

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

知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話①

賃貸住宅の修繕項目と時期

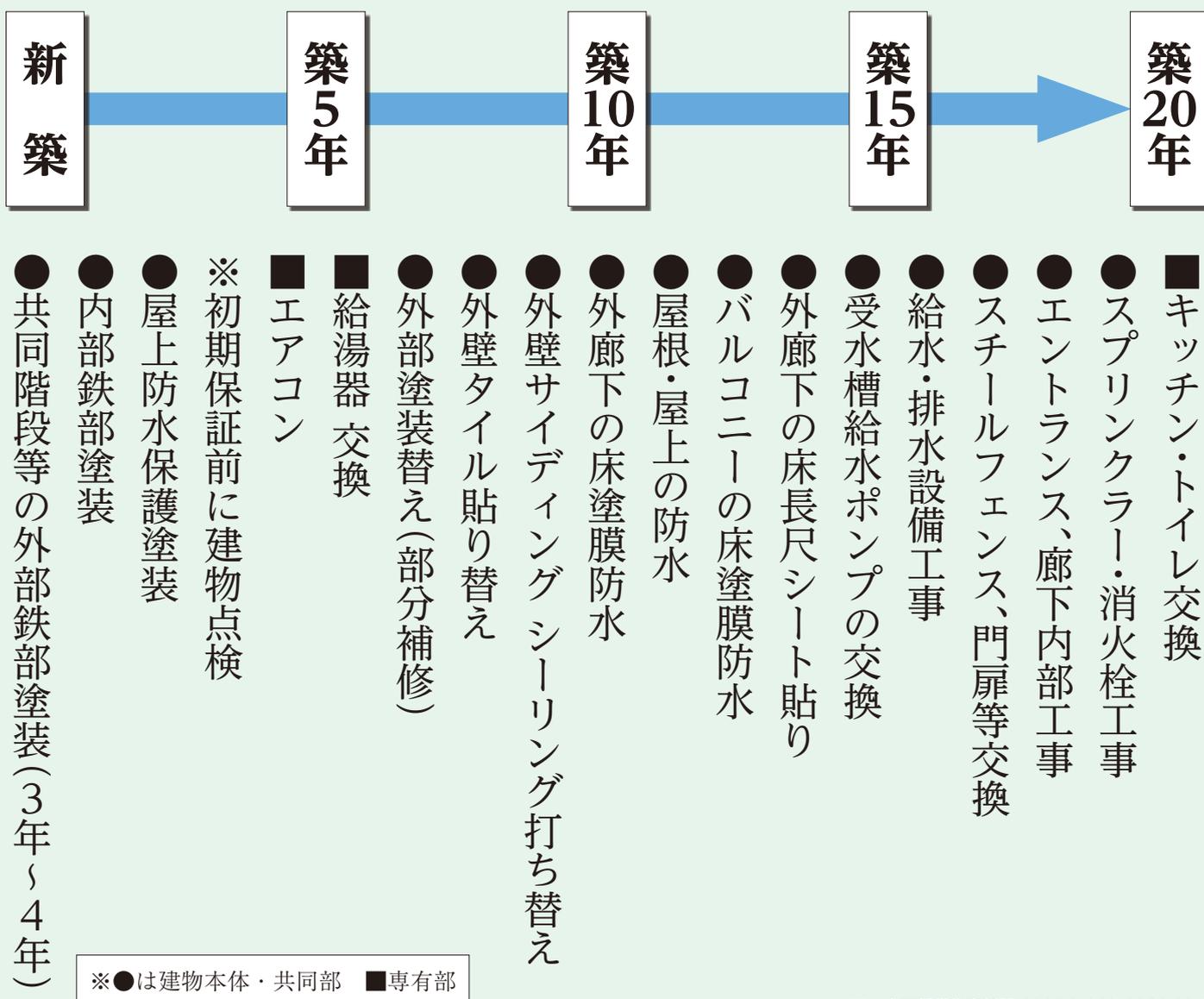
建物の老朽化を防ぐために数年ごとに行う大規模修繕。

どのタイミングでどのような修繕工事を行うのがよいか等、修繕工事の実施時期の目安や修繕項目をご紹介します。

大規模修繕とは？

大規模修繕工事とは、お施主様の大切な財産である建物の基本性能を維持するために、定期的に行う大規模な修繕工事であり、外壁塗装工事や屋上防水工事・給排水管更新工事等を指します。建物の劣化した部分を直し、良い部分は活かして、建物の資産価値を維持・向上させ、入居者の住生活環境改善の為に工事の事です。

賃貸住宅の修繕項目と時期



建物の劣化

建物の劣化は放置すると外観や快適性が損なわれるだけでなく、老朽化が進み事故の原因にもなりかねません。建物や設備に起因する事故を防止するために、建物の劣化について見てみましょう。

屋根（屋上）



カラーベストの汚れ



アスファルトシングルの剥がれ



防水シートの膨らみ

屋根材は風雨や温度変化などの様々な要因によって劣化していきます。屋根材の塗膜が劣化し防水性が低下すると、雨水や湿気により、雨漏りが生じてしまいます。また、経年劣化により、色あせや汚れ、部材の割れ・欠けなどが生じ、外観が損なわれてしまいます。

外壁



外壁のひび割れ



外壁タイルの割れ、剥離



外壁タイルの剥落

外壁のひび割れは少しずつ広がります。放置するとそのひびから湿気や汚れ、雨が入り込み建物内部にも不具合が生じることがあります。外壁タイルの場合、タイルが浮きはじめると暴風などにより剥落してしまう危険性があります。

共用部



共用廊下塩ビシートの剥がれ



玄関ポーチタイルの欠け



手摺壁のひび割れ



手摺下部のひび割れ



階段床のひび割れ



鉄骨階段の発錆

共用部である階段や廊下等の劣化は美観や入居者の安全に直接関わってきます。鉄製品は錆を放置しておくと劣化が進み、見た目も汚く、やがて鉄部に穴が開き、強度がなくなり補修のきかない状態になります。まずは、建物の現状を把握し、大規模修繕の必要性や今後の維持管理を考えることが大切です。

知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話②

宅配ボックス導入のポイント

不在時に届いた荷物を受け取ることができる宅配ボックスは、いまや入居者ニーズの高い設備の一つになっています。管理会社やオーナーも物件の空室対策や、他物件との競合の中で付加価値を生む設備として導入を検討するところが増えてきました。今回は宅配ボックスについてもご紹介します。

メリット

- ・時間を気にせずに荷物を受け取れる。
- ・再配達を手配する時間がかからない。
- ・宅配業者と会わずに荷物が受け取れる。
- ・他物件との差別化、付加価値になる。

デメリット

- ・設置費用が高い。
- ・荷物の大きさに限界がある。
- ・冷蔵、冷凍便など通常の宅配ボックスでは対応が難しい荷物がある。
- ・荷物の盗難リスクがある。



宅配ボックスの種類

機 械 式	種 類	電 気 式
<ul style="list-style-type: none">・ローコストで設置可能・ほぼランニングコスト不要・配達員が誤配達した場合でも直後であれば取り出せる	長所	<ul style="list-style-type: none">・ログ管理や警報システムなどのセキュリティ面が充実・オプションを付与可能
<ul style="list-style-type: none">・荷物の出庫履歴が残らない・警報システムを装備していない	短所	<ul style="list-style-type: none">・機械式に比べ導入費用が高価となる・ランニングコストがかかる
<ul style="list-style-type: none">・電気工事が不要なため低予算で設置可能	導入工事費	<ul style="list-style-type: none">・電気工事が必要となる
<ul style="list-style-type: none">・ダイヤルタイプ・テンキータイプ	操作	<ul style="list-style-type: none">・液晶タッチパネル

宅配ボックスが設置しやすくなりました！

国土交通省は、受け取り手の不在時に荷物を保管する宅配ボックスを設置しやすくするため、平成30年9月に建築基準法の規制を緩和しました。平成29年11月から先行している共同住宅に続き、規制緩和対象をオフィスや病院など建築物全般へと広げています。建物用途や設置場所によらず、容積率を算出する際、延べ床面積の100分の1を上限に、宅配ボックスの設置スペースを容積率の計算対象から除外することとなりました。

容積率規制により、容積率に余裕がない場合、宅配ボックスの設置を断念するケースも…

宅配ボックスの設置規制緩和

賃貸物件の場合には、宅配ボックスの設置に必要なだった面積を賃料徴収できる床面積に充てることも可能！

様々な用途の建築物で宅配ボックスの設置がしやすく！

かながわ逸品探訪

Vol.11

「神奈川県産

ドレッシング詰め合わせ」



Aセット



Bセット

※プレゼント内容は変更になる場合がございます。予めご了承ください。

JAグループ神奈川の直売所では、地場産の青果物を原料にした沢山の加工品や調理品を販売しています。そのなかでも、各直売所で販売しているオリジナルのドレッシングは各管内で大切に育てられた新鮮な青果物を原材料にしており、人気の商品です。

今回はJAかながわ西湘「朝ドレッシング(湘南ゴールド)」、JAはだの「ピーナッツドレッシング」、JA神奈川つくい「津久井だいこんドレッシング」の3本詰め合わせをAセット、JAあつぎ「ゆめみちゃんドレッシング(玉ねぎ)」、JAはだの「大根おろしドレッシングだれ(おろし好き)」、JAかながわ西湘「朝ドレッシング(梅)」の3本詰め合わせをBセットとしてご用意しました。

どれも地場の名産品を使用し、地域の個性が出ています。

素材のうまみを最大限に引き出している県内JAのオリジナルドレッシングをぜひ、ご賞味ください。

〈お問い合わせ〉

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.zenoh.or.jp/land/>

ハガキを送って 「神奈川県産 ドレッシング詰め合わせ」 「Aセット」または「Bセット」のどちらかを 抽選でそれぞれ**10名**様にプレゼント!

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：2019年4月17日(水)(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。

ご希望の商品に印をつけてください。 「Aセット」 「Bセット」

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にのみ塗ってください。

のりしろ

いいじゃん やるじゃん うまいじゃん かながわじゃん

「かながわじゃん」は、神奈川県の方言じゃんをモチーフに、
かながわ農業を一言で表現した台言葉です。

みんなはじめまして、「じゃん子」だよ。かながわの農畜産物が大好き。
近くで育てているから安心で、美味しいよね。みんなにも沢山食べてもら
いたいから、県内 JA が一緒になってかながわ農業を元気よく発信するよ！



県内のキャラクター仲間と一緒にPR
※営農サポートセンター提供



プロフィール

名 前：じゃん子
年 齢：7歳
性 格：おっちょこちょい
だがしっかり者
特 技：歌と踊りと農作業
□ 癖：みんな集まれ
親 友：笑味ちゃん
(よい食プロジェクトキャラクター)

料金受取人払郵便

平塚局承認

2315

差出有効期間
2021年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出しください

2548790

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ー三

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。

