

NO.22
2021

スキップ

～次代へつなぐ住まいと土地活用～

こんにちは組合員さん

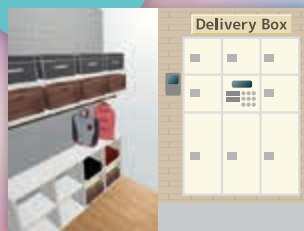
～経験者に訊く土地活用～

「財産診断」に基づき、次世代への資産継承を進める



知っておいたほうがいい ちょっとした話

人気設備ランキング



かながわ逸品探訪

足柄茶・箱根山麓紅茶ティーバッグとラズドシャの詰合せ
アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー

JA あつぎのマスコットキャラクター

「ゆめみちゃん」

家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



「財産診断」に基づき、 次世代への資産継承を進める

秋本美喜雄様(厚木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



農家を取り巻く状況の変化

神奈川県のはぼ中央に位置する厚木市。相模川に並行して走る県道601号酒井金田線を、小田急線本厚木駅から南下すると程なく平らな住宅地が広がる。

「私が子供の頃はこのあたりはみんな田んぼでした。」と教えてくれるのは、JAあつぎの組合員である秋本美喜雄さん77歳。今でも二反程の田を耕作しており、穏やかな笑顔に人柄がにじむ。

「米は、はるみ」を作っていますが、昭和の頃は「アキニシキ」なんていう品種もありましたね。」

御嬢様お二人と二匹のネコと暮らすお住まいは、静かな住宅地。実は自宅の南側、数百メートル先には東名高速道路が横切っているが、言われないと気がつかないほど静かな環境だ。

庭にゆったりと植栽された木々は、3年前に亡くなられた奥さまとともに丹精されていたようだ。

「うちはもともと厚木インターの辺りにあったんです。昭和40年頃に厚木インターができるので現在の自宅の場所まで立ち退きました。もちろんその頃は父の代でしたが、父は土地活用などにあまり関心がなかったんです。父が亡くなり私が資産管理を任せられるようになると時代も税制も変わり、そののんきに構えていられなくなりました。」と秋本さんは語る。

気軽に相談できるJAとの関係性

平成の時代に入り、厚木インターの傍らにタワービルが建設されることになった。秋本さんの土地も建設予定地にかかっており、周囲の地権者とともに土地を貸すことになる。

「農地が事業用地となったことがきっかけで、不

物件データ

名 称	カーサイースト
類 型	ファミリー向け賃貸アパート
竣 工	令和3年1月
敷 地 面 積	568.31㎡
建 築 面 積	273.24㎡
延 床 面 積	781.26㎡
構 造	軽量鉄骨造 3階建
棟 数	1棟（12戸）



お話を伺った 秋本美喜雄様
JA あつぎ 小谷野 嘉貴（右）、JA 全農かながわ 相原 淳（左）

不動産事業を手掛けるようになりました。その頃から一番身近だったJAにいろいろ相談し始めました。」

以来、その他の土地を駐車場として活用したり、事務所を建てて賃貸することなどを始めることになる。

「うちの土地を見て、いろいろな不動産業者さんが話をしたいと訪ねて来ますが、JAの組合員だからと言ってみんな断っています。知らない業者に土地をいじられるようで気が乗らないんです。その点JAは、農業や暮らしのことでいろいろお世話になっているでしょ。だから土地活用の相談でも、気軽に言えます。その関係性が良いんですよ。」

財産診断に基づく相続対策

ある時、JA担当者らの訪問があった。ちなみに約20年前に自宅を建て替えた時もJAにお世話になっていた。話は相続対策に関することだった。

「私もそろそろ喜寿を迎える歳になっていたもので、相続のことを考えなくてはと思っていたところでした。私の資産状況を鑑み、このままでは相続税がこんなに掛かってしまいますよ、と計算してくれまして…。」

JAには財産診断という無料サービスがある。組合員資産の有効活用・収益向上のため、財産診断を行い、相続対策・資産運用の手段として資産形成提案を行うのだ。

JA担当者は「財産診断は、組合員に対する相談事業の一環として、資産管理を長い目で見るための基礎資料です。この資料を組合員と共有することで、目先の損得ではなく、20年、30年後を見据えた資産の有効活用、収益向上と一緒に話し合っていけるのです。」と語る。JAでは、節税対策や納税

資金対策について各専門家と連携し、次世代への適切な資産継承ができるような提案も行っている。

相続対策の方法を検討

JA担当者は続ける。

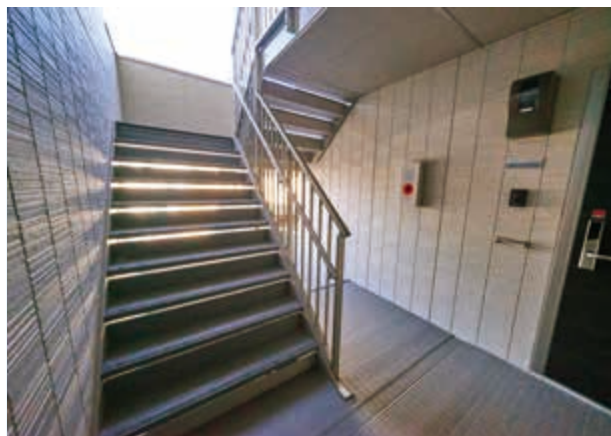
「奥さまもお亡くなりになり、相続税の軽減措置である配偶者控除も使えません。このままでは相続税として相当な金額が御嬢様方のご負担になることが財産診断の結果からうかがえました。そのため、秋本様にとってどのような相続対策が適切であるかを検討し、その方法についてご提案申し上げました。」

秋本さんの資産状況等を鑑み、提案された相続対策とは、JAから融資を受け、その借入金元を安定的な賃貸収入が得られる物件を確保することであった。相続対策の一つの選択肢として、現金を土地や賃貸物件に変えることで、相続税評価額を下げる方法があるからである。また、借入金については債務控除として相続財産からマイナスされるため、相続税の軽減にもつながる。

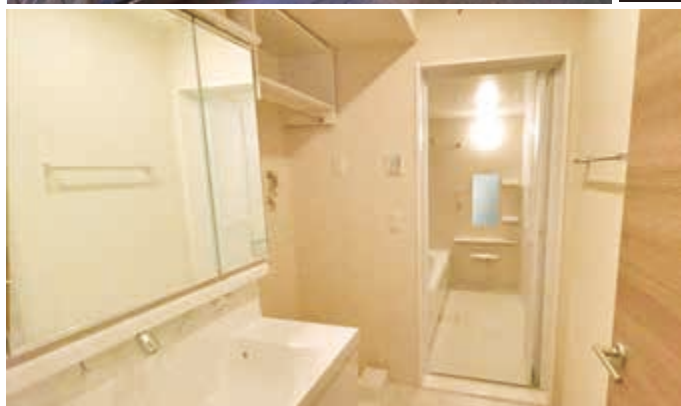
「この歳でわざわざ借金を作らなくても…とも思いましたが、特に現在のJA担当者とは10年来の付き合いで誠実な人柄もわかっているし、他の物件のテナント誘致でもお世話になった。信頼している職員からのアドバイスでしたから、娘たちとも相談し、相続対策に向き合うことにしました。」

JA間の連携で相続対策に兆し

対策の基本方針は、新しい土地を購入し賃貸物件を新築すること。JAは早速周辺をめばいい売り出し地をあたったが、いずれも決め手に欠けた。そんな時、JAあつぎとJA相模原市の双方の不動産子会社間での情報交換の中で、とある土地が目



全室南向きで明るく快適。印象的な外観には、通常の汚れなら雨で自然に流れ落ちる機能性に優れた外壁材を使用。また、ホームセキュリティや宅配ボックスなど、これからの賃貸住宅には不可欠な要素といえます。



留まった。それは、厚木市ではなく相模原市の土地だ。

住宅街の中で、かつて市民農園として使用されていた区画整理換地だった。静かで平坦な土地で、駅へのアクセスが良く、徒歩圏内には3つの駅がある。小田急江ノ島線東林間駅から徒歩14分、同線相模大野駅から徒歩20分、小田急小田原線小田急相模原駅から徒歩13分という好立地だ。とはいえ土地は1,000㎡を超えていたため、たやすく買い手がみつからない状況でもあった。

秋本さんにとって相模原市南区東林間という地域は全く馴染みがなかったが、下見をしたところ自分の住まいの周辺と環境が似ていると感じ、少し安心したようだ。

「JAの担当者に言われました。自分で住むのではなく、相続対策のための土地なのだから、厚木市内にこだわらず、少しでも都心に近い方が、資産価値を考える上では良いかもしれませんってね。」

JAの担当者は言う。

「厚木市と相模原市という離れた場所でしたが、JAグループのネットワークが活かされたケースだと思っています。偶々、土地の売主さんもJAの組合員でした。そのため、金額交渉についてもJA間で連携し、双方の事情を踏まえて納得して頂けるような形でスムーズに行うことができました。ご縁があったのだと思います。」

様々なケースを想定した土地活用の提案

建築する物件は、土地柄を考慮してファミリー向け賃貸アパートにした。周辺には公立小学校をはじめ幼稚園や保育園が複数存在する。さらに都心や湘南方面へのアクセスの良さを考えると、ファミリー向け賃貸アパートの需要は十分あるだろう。

軽量鉄骨造のスタイリッシュで、モダンな外観は、住んでみたくなるような気持ちをかきたてる。間取りは全て南向きの2LDK、全室に平地の駐車場がある。

実は、当初はアパートを2棟建設する予定だった。1,000㎡の敷地があれば当然だ。しかしここでもJAのサポートが生きた。今後の修繕費などを想定すると、建築するアパートは1棟だけにし、入居者には1台ずつの駐車場を確保する。そして、敷地の半分は駐車場が付かない近隣のアパートの入居者向けに月極駐車場として活用した方が、利回りが高くなると考えられた。

また、平地の月極駐車場なら、万が一の時にも駐車場を閉鎖し、その土地だけ売却するという対応もできる。

物件名は『カーサイースト』。スペイン語で家を意味するカーサに、東林間の東を表すイースト。「その他に候補として、長い名称も考えていましたが、入居者の方が覚えやすく、書きやすい短い名称の方が良いと娘たちから言われ、将来資産を受け継ぐ本人たちに判断を任せました。」

大きな借入をすることについて、心配はあったが、「JAのサポートで相続対策に適した土地が見つかり、土地活用の計画もまとまりました。これからもJAは相談できる心強い味方です。」と秋本さんは笑う。

ご自宅の床の間には「百事諧（ひやくじとこのう）」という書が掲げてあった。書道の言葉で、物事が穏やかに落ち着いていくことの意味だ。もちろん秋本さんの筆になる。大きな決断を経た秋本さんの心境を感じさせた。

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」。
テクニカルサポートシステムでは、
住宅やアパート建築を技術的な側面から
支援します！



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

(株)全国賃貸住宅新聞社は、同社が賃貸仲介会社や管理会社の声を基に、賃貸住宅の最新設備ニーズを探ることを目的として実施している「人気設備ランキング」の内容を毎年発表しています。

新型コロナウイルスの影響により、大きく変化している入居者需要やトレンドを把握し、空室防止や設備投資による資産価値の上昇の参考となるため、2020 年度版の上記調査概要をご紹介します。

この設備があれば周辺相場より家賃が高くても決まる TOP15

単身者向け物件				ファミリー向け物件			
1位	前回 1位	→	インターネット無料	インターネット無料	前回 1位	→	1位
2位	前回 2位	→	エントランスのオートロック	宅配ボックス	前回 6位	↗	2位
3位	前回 3位	→	宅配ボックス	エントランスのオートロック	前回 3位	→	3位
4位	前回 4位	→	浴室換気乾燥機	追い焚き機能	前回 2位	↘	4位
5位	前回 5位	→	ホームセキュリティ	システムキッチン	前回 5位	→	5位
6位	前回 6位	→	独立洗面台	ホームセキュリティ	前回 4位	↘	6位
7位	前回 7位	→	24 時間利用可能ゴミ置き場	浴室換気乾燥機	前回 7位	→	7位
8位	前回 12位	↗	システムキッチン	防犯カメラ	前回 13位	↗	8位
9位	前回 15位	↗	TV モニター付きインターフォン	ウォークインクローゼット	前回 10位	↗	9位
10位	前回 16位	↗	エレベータ	24 時間利用可能ゴミ置き場	前回 8位	↘	10位
11位	前回 11位	→	防犯カメラ	エレベータ	前回 12位	↗	11位
12位	前回 8位	↘	ガレージ	床暖房	前回 11位	↘	12位
13位	前回 8位	↘	ウォークインクローゼット	TV モニター付きインターフォン	前回 16位	↗	13位
14位	前回 13位	↘	洗浄機能付き便座	遮音性の高い窓	初	-	14位
15位	前回 14位	↘	IoT 機器	ガレージ	前回 9位	↘	15位

単身向け・ファミリー向けランキングともに「インターネット無料」が1位となりました。同企画が開始された2006年から常に上位を維持しており、新型コロナウイルスの影響でうち時間の快適性が以前よりも重視されるようになったことを考えると今後も重要な設備であることは間違いありません。

単身者向けのランキングでは、1～7位までの順位は昨年同様となり、変化が見えたのが8位以降でした。『システムキッチン』は、料理をする20～30代女性からの支持が強く、ガスコンロ単体を設置するよりも、システムキッチンのほうが見栄えが良いこともポイントのようです。『TVモニター付きインターフォン』は、単身者向け管理物件のセキュリティ向上設備として、入居者募集のPRの一つとなります。また、エントランスのオートロック機能の後付けが難しい物件に対し、防犯性を代替する意味で使われることも多いようです。

ファミリー向けのランキングでは、『宅配ボックス』が特に大きく順位を上げました。新型コロナウイルスの影響で外出が自粛傾向にあるなか、ネット通販の流通量がさらに増えていくことを想定すると今後も高い需要が続くと考えられます。

宅配ボックスの順位が上がったことは、「共働き世帯の増加」や「ネット通販の需要上昇」といった時代のニーズを象徴しているように見えます。



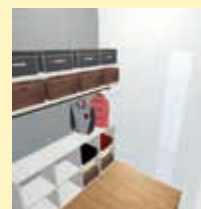
この設備がなければ入居が決まらない TOP15

単身者向け物件			ファミリー向け物件		
1位	前回 1位 →	室内洗濯機置き場	室内洗濯機置き場	前回 1位 →	1位
2位	前回 2位 →	TV モニター付き インターフォン	独立洗面台	前回 2位 →	2位
3位	前回 3位 →	インターネット無料	追い焚き機能	前回 3位 →	3位
4位	前回 4位 →	独立洗面台	TV モニター付き インターフォン	前回 4位 →	4位
5位	前回 5位 →	洗浄機能付き便座	洗浄機能付き便座	前回 5位 →	5位
6位	前回 6位 →	エントランスのオートロック	インターネット無料	前回 6位 →	6位
	前回 6位 →	備え付け照明	システムキッチン	前回 7位 →	7位
8位	前回 8位 →	宅配ボックス	ガスコンロ（二口・三口）	前回 8位 →	8位
9位	前回 11位 →	ガスコンロ（二口・三口）	エントランスのオートロック	前回 9位 →	9位
10位	前回 16位 →	浴室換気乾燥機	備え付け照明	前回 11位 →	10位
11位	前回 9位 →	暖房便座	宅配ボックス	前回 12位 →	11位
12位	前回 12位 →	エレベータ	エレベータ	前回 10位 →	12位
13位	前回 15位 →	システムキッチン	浴室換気乾燥機	前回 15位 →	13位
14位	前回 12位 →	室内洗濯干し	ウォークインクローゼット	前回 20位 →	14位
15位	前回 18位 →	防犯カメラ	BS・CS アンテナ	前回 14位 →	15位

必須設備「この設備がなければ決まらない」ランキングでは、上位は昨年と同じ順位が続き、変化が見えたのは9位以降でした。単身者向けのランキングでは、最も順位を上げたのが『浴室換気乾燥機』で、室内物干しの衣服が生乾きになりやすく、乾くのにも時間がかかる弱点を克服する強みを持っています。部屋探しポータルサイトでは、女性から浴室換気乾燥機の設置の有無について問合せを受ける頻度が多い傾向にあるようです。

ファミリー向けのランキングでは、『ウォークインクローゼット』が大きく順位を上げました。ファミリー層では、子供の成長にあわせて物が増えることを想定している場合や現在住んでいる物件の収納スペースに不満を感じて部屋探しをするケースが考えられます。また、部屋全体を広く演出することができるため、スペースの広さから他の条件と比べて見た目のインパクトが強く、内見時にも好感が持ってもらいやすくなります。

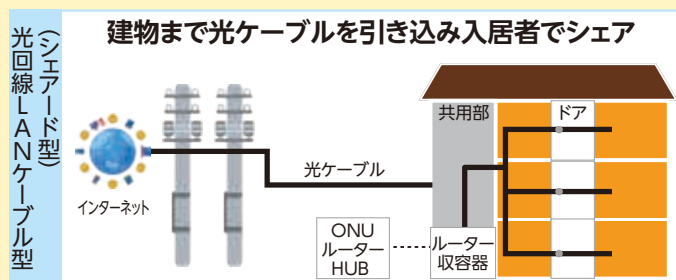
以上の調査結果から「快適性」「防犯性」が意識されており、入居者から求められる設備のハイグレード化が進んでいることが分かります。室内で過ごす時間が増え、室内設備の快適性が重要視される昨今、入居者ニーズに対応した賃貸経営を行うことがトラブルの発生を防ぐポイントになります。



新型コロナウイルスの影響で在宅時間が増え、賃貸住宅のインターネット環境に関するクレームが急増しています。人気の設備として普及してきたインターネットがトラブルの原因となりかねない状況にあります。入居者が満足に使えるよう、家主や管理会社が設備について考える際に役立つインターネット環境に関する基本的な仕組みについてご紹介します。

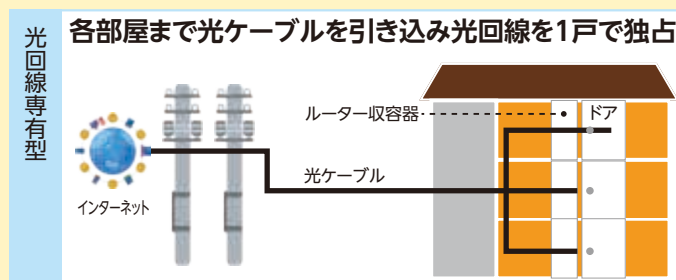
賃貸住宅にインターネット環境を導入する場合、配線方式は大きく4つに分けられます。

一つ目は「光回線 LAN ケーブル シェアード型」で、建物まで光ケーブルを引き込み、1本の光回線を各住戸でシェアする配線方法です。例えば20戸の賃貸マンションに1Gのインターネット光回線を導入した場合、1世帯あたりの回線速度は50Mとなります。提供会社は多く、30戸の賃貸マンションに導入した場合のおおよその初期費用が100万円、月額が1戸あたり800円ほどが相場ようです。



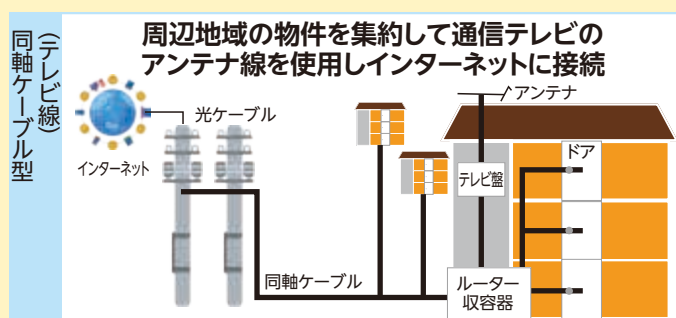
メリット	デメリット
- 回線速度は1G+ α - 回線速度は比較的安定している - 競合他社が多く、さまざまなプランがある	- 各戸への工事が必要 - 装置や距離、他居室の使用状況で速度が減衰する場合あり - 共用部の機器メンテナンスが必要

二つ目の「光回線専有型」は1G プラスアルファの光インターネットを各戸まで導入するタイプです。光回線を1世帯で独占できるため、距離や機器、各居室の使用状況などに影響を受けずインターネットを使用できます。契約年数は5年ほどで、初期費用は無料の場合もあります。月額費用は前述の「光回線 LAN ケーブル シェアード型」に比べて2～3倍が目安となります。



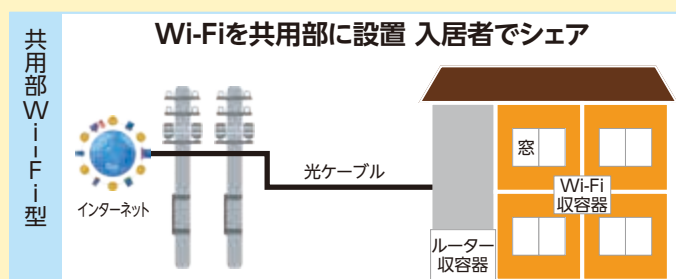
メリット	デメリット
- 回線速度は1G+ α - 高速通信で安定している - 他居室の使用状況に影響を受けない	- 各戸への工事が必要 - 戸当たりのランニングコストがLAN ケーブル型に比べて2～3倍

三つ目の「ケーブル方式」では周辺地域の物件を集約して通信しており、物件へのインターネットの接続は既存のテレビアンテナ線を利用します。配線工事が要らず、初期費用を抑え、工事を1日と短工期で導入できます。一方、回線速度が320Mまでと遅いです。



メリット	デメリット
- イニシャルコストが安い - 各戸への工事不要 - 工事は1日で完了	- 回線速度が320Mと低速 - 共用部の機器メンテナンスが必要

四つ目の「共用部設置タイプ」では、電波調査を行った上で、Wi-Fi 機器を外壁や廊下に設置し、4世帯で1機をシェアします。居室への立ち入りが不要なため、工事は1日で完了します。前述の「光回線 LAN ケーブル シェアード型」に比べて20%ほど初期費用を抑えることが。電波の遮断が少ない木造の集合住宅に適しており、30戸以上や鉄筋コンクリート造には不向きなタイプです。



メリット	デメリット
- 回線速度は1G - 各戸への工事不要 - 工事は1日で完了 - 木造、鉄骨造向き - イニシャルコストがLAN ケーブル型に比べて2割安	- 導入できる建物、戸数に限りがある - 電波を遮断するRC 造には設置不可 28戸以上の物件に設置不可 - 他居室の使用状況で速度が減衰する場合あり - 共用部の機器メンテナンスが必要

かながわ 逸品探訪

Vol.15



足柄茶ティーバッグ



箱根山麓紅茶ティーバッグ



ラングドシャ

「足柄茶・箱根山麓紅茶ティーバッグと ラングドシャの詰合せ」

「足柄茶」は、気候・風土がお茶栽培に最適な神奈川の丹沢・箱根山麓一帯で栽培されており、特に「味と香り」に優れたお茶です。なかでも「足柄茶」には、茶の品質の目安となる全窒素量が多く旨みの成分であるアミノ酸も多く含まれています。また、渋みの成分であるタンニン・繊維質が少なくなっています。

「箱根山麓紅茶」は、神奈川県産茶葉を使用した紅茶です。良質な緑茶品種茶葉を使用し、苦みが少なくマイルドな口当たり仕上がりしております。

「箱根山麓紅茶のロイヤルミルクティラングドシャ」は、箱根山麓紅茶を練り込んだクッキー生地、紅茶香る琥珀色のホワイトチョコレートをサンドした、風味豊かなスイーツです。パッケージの野鳥は箱根山に生息している「オオルリ」をアクセントに、箱根山・紅茶葉・ラングドシャの四角をモチーフにデザインしております。

神奈川県産のお茶とおしゃれなスイーツで、優雅なティータイムをお楽しみください。

〈お問い合わせ〉

(株)神奈川農協茶業センター
TEL.0465-77-2001
JA全農かながわ 生活課
TEL. 0463-20-2877

※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。

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 <https://www.zennoh.or.jp/kn/house/>

キリトリ

ハガキを送って 「足柄茶・箱根山麓紅茶ティーバッグと ラングドシャの詰合せ」 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：2021 年 4 月 23 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

ご希望の資料がございましたら☒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		年齢	歳
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

じゃん子の

JAグループ神奈川の
NO.4

キャラクター紹介コーナー

ゆめみちゃん

マスコットは「ゆめみちゃん」

特産であるトマトのようでもあり、
イチゴのようでもあり…



JAあつぎ マスコットキャラクター

ゆめみちゃん

名称とあわせて
野菜、果物の赤、
緑、オレンジと、豊
かで温かな食卓
をイメージしまし
た。JAあつぎのマ
スコットとして愛
されることを願っ
ています。



「ゆめみちゃん」は、JA
あつぎのマスコットキャ
ラクター!

JAあつぎ管内の特産
品であるイチゴとトマト
をイメージしたかわい
らしい姿をしているよ!



「じゃん子」

キリトリ

料金受取人払郵便

平塚局承認

2402

差出有効期間
2023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。



キリトリ

