

# スキップ

～次代へつなぐ住まいと土地活用～

No.26  
2023



こんにちは組合員さん  
～経験者に訊く土地活用～  
父親が残してくれた土地だから  
地域の役に立つものを造りたい



知っておいたほうがいい  
ちょっととした話 ①  
マイホーム建築に伴う相続税・贈与税対策 Q&A



知っておいたほうがいい  
ちょっととした話 ②  
インボイス制度の概要について



かながわ逸品探訪  
トマトスープ・オニオンスープ詰合せ  
アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー  
JA 横浜農業キャラクター  
「大地・みのり」  
家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



父親が残してくれた土地だから  
地域の役に立つものを造りたい

黒沼利光様(横浜農業協同組合 山内支店組合員)

はん  
ちさん  
こ組合に員にん

経験者に訊く土地活用



## 田園都市「たまプラーザ」

横浜市青葉区は、県内でも「住みたいエリアランキンギング」の上位に入る人気の地域だ。東急田園都市線の「たまプラーザ」駅周辺といった方がイメージしやすいかもしない。

区役所によると、青葉区は公園と街路樹の数が横浜市内で最多だという。しかも渋谷駅まで電車でわずか30分。商業施設や図書館も充実している。こうした生活環境の良さで、子育て世代の支持が高いのだ。年少人口（15歳未満）が市内第2位というのも納得がいく。

一方農業も盛んで、鶴見川や恩田川など区内の河川沿いには、今も美しい田園風景が広がる。柿や梨などのフルーツ栽培農家も多く、区のマスコット「なしかちゃん」は梨の花がモデルだという。

今回は、文字通り「田園都市」を体現する青葉区美しが丘を訪ねた。

### 父親がこつこつと開墾した土地

「今回、グループホーム（要支援2以上の認知症高齢者を対象とした介護施設）を建てたこの土地は、私が育ったところ、つまり実家の地所です」と語るのは、青葉区の組合員・黒沼利光さん（72）だ。利光さんの父親茂さんは、大戦から復員後、一家でこの地に移り住む。親子は地道に開墾をつづけた甲斐があり、その後の農地解放で開墾地を所有することになった。

「息子のわたしが言うのもなんですが、父は努力家で、荒れ地に向かってこつこつと鍬を振い、地道に田畠の世話ををする、そういう人でした。そんな父を私たち家族は尊敬していました。まあ、言葉にはしなかつたかもしれませんのがね」

一心不乱に農業に励み、土地を守りながら家族のために汗水流す父親——。利光さんたち家族

## 物件データ

名 称	グループホーム「花物語たまプラーザ」
竣 工	令和5年1月31日
敷地面積	566.01m <sup>2</sup>
建築面積	235.70m <sup>2</sup>
延床面積	約 708.89m <sup>2</sup>
構 造	重量鉄骨造



お話を伺った黒沼利光様（左から2人目）

(株)JA横浜協同サービス 阿部副支店長（右から2人目）

(株)ジェイエーメニティーハウス 浅岡課長（左）

JA全農かながわ 烏羽（右）

は確かに頼もしく、素直に感謝も尊敬もしたくなる人物だつただろう。

## 高度経済成長で地域が一変

「そういえば田園都市線が開通したころは、家からも走る電車が見えたものですよ」

田園都市線が開通したのは昭和41（1966）年。以来、半世紀の間にこの地域はまさに激変し

た。横浜市的人口は、昭和30年からわずか10年で65万人も増加している。もちろん日本の高度経済成長のなせる業だ。

「田園都市線が開通した後に、この辺りには大企業の社員寮が増えてね。うちも一棟、貸してました。が、本格的な土地活用は昭和50年からです」

たまプラーザ駅から徒歩3分の通りにビルを建てた。1・2階は物販や飲食の店舗区画で、3・4階は賃貸マンションにした。立地がよくすぐに満室になつた。

このころ利光さんは大学を出てJAの職員になつていた。「平日はサラリーマンで、休日は農家です」。土地活用のために法人も作った。茂光商事という社名は、茂さんと利光さんの名前に由来する。開墾地を農業以外にも活用し、代々残していきたいという、決意表明のようにも感じる。

## 土地を売るのは最後の手段

「父は多くを語らない人でしたが、田園調布を視察に行つた話は覚えています」

田園調布は、大正末期に開発された計画都市で、現在の東急グループの母体企業が開発・分譲した街だ。街の成り立ちが、たまプラーザと通底する。

「父は田園調布を視察した後に『自分の土地を売るのは最後の手段だ』とよく言いました」

だから利光さんも、休日を返上して父親の畠を手伝い、茂光商事の実務を担つてきた。

「実はこのマンションも入居者がいなくて困った時期があるんです。昭和の設計なので、間取りや内装が和風だったんです。借り手はフローリングでモダンな住まいを求めていたんですね」

以来、入居者の入れ替えがあるたびにスケルトン工事を施して、時代に合うように変えた。この断続的なリノベーション工事を担当したのがJAで、その後の黒沼さんの土地活用について、なにかとお手伝いする縁ができた。利光さんはJAについてこう語る。

「JAは相談しやすいんですよ。建設会社や施工会社は、あくまでビジネスの関係ですし、相手は上場企業など規模が大きい。一方こちらは法人とはいえ小規模です。直接取引だと大企業の言いなりにされてしまふケースもありますよね。そこにJAさんが加わってくれれば、押しも強くなり、納得がいく話ができるんです」。

## 土地活用の可能性を広げる

利光さんが50歳を過ぎて建築した、ピースフルプレイスというビルがある。利光さんは計画中に、ふと妻に意見を求めてみた。女性の視点は新鮮だった。テナントにはクリニックや学習塾などを意識して集めてはどうか、角地の立地を活かして大胆な曲面デザインを施してはどうかなど。

完成物件を見て父親が「こんな立派な建物は東京にだつてないぞ」とことのほか喜んでくれた。

同時に利光さんは、新しい工夫も試みていた。建物の地下を自走式コインパーキングにしたのだ。駐車場の経営はすぐに軌道に乗り、現在でも稼働率が高い。運営を請け負うのはJAグループのジェイエーメニティーハウスだ。

「JAさんって、面白い人たちですね。イエスマンじゃないんです。私のプランが甘いと、やめた方が良いと言つてくるし、反対にいいアイデアには



**重量鉄骨造3階建て、全室個室（18室）のグループホーム。**  
**2・3Fがグループホームで1Fが駐車場（アメニティパーク美しが丘）となって**  
**いる。**

## グループホーム「花物語」

ある日、JA担当者が「横浜市が高齢者施設用地を公募している」と知らせてくれた。早速プランを立て、話は順調に進んだ。

JJA担当者は、土地活用のために福祉施設を建設するメリットを次のように挙げる。

「融資を受けて賃貸する上で、許認可事業者なら借り手として経営上の安定感があります。また契約期間も20～30年になり、オーナー様も無理のな

「この土地を活かすなら、地域の役に立つ施設を造りたいと思ったんです。もちろん賃貸住宅や商業施設も地域の振興に欠かせませんが、野山を開いて50年。住宅も緑地もショッピングセンターも、すっかりそろったこの地域に足りないものは何だろうと、JAにも相談しました」

JJAからは「高齢者向けの福祉施設はどうか」と提案された。意外な気がするが、青葉区あざみ野駅周辺エリアには高齢者用の福祉施設が少ないと。JA担当者によれば、人気がある地域なので、回収効率の高いマンションなどが積極的に建てられ、結果的に福祉施設の整備が後手に回ってしまっていたのではないかという。

それならばと利光さんは回収効率より、地域貢献を選んだ。

ピースフルプレイスを喜んでくれた父親が亡くなり、実家の土地が空き、新たな土地活用の機会が訪れた。

「この土地を活かすなら、地域の役に立つ施設を造りたいと思ったんです。もちろん賃貸住宅や商業施設も地域の振興に欠かせませんが、野山を開いて50年。住宅も緑地もショッピングセンターも、すっかりそろったこの地域に足りないものは何だろうと、JAにも相談しました」

JJAからは「高齢者向けの福祉施設はどうか」と提案された。意外な気がするが、青葉区あざみ野駅周辺エリアには高齢者用の福祉施設が少ないと。JA担当者によれば、人気がある地域なので、回収効率の高いマンションなどが積極的に建てられ、結果的に福祉施設の整備が後手に回ってしまっていたのではないかという。

それならばと利光さんは回収効率より、地域貢献を選んだ。

利光さんはこのように、妻やJAグループとの意見交換を重ね、土地活用の可能性を広げてきた。

## 地域に役に立つ建物を

建物の1階部分はコインパーキングにした。管理はもちろんJAグループのジェイエーアメリーハウスだ。

「建築会社もコンサルタントも銀行も、結局、客と業者の関係ですが、JAさんは仲間という関係ですね。私が元JA職員だから分かるんですが、JAが組合員に勧める話は、目先の利益ではなく、事業や資産運用の永続性なんです」

こうしてグループホームが出来上った。

鉄骨3階建てで、フロア中央に共有スペースのリビングダイニングがあり、その周りを個人の居室が囲む。プライバシーを確保しながら、利用者同士が自然に顔を合わせられるレイアウトに、利光さんも満足そうだ。

## 土地を残すことが供養

利光さんは「欲を言えば、グループホームに保育園も併設したかったし、コインパーキングに電気自動車用の充電設備も備えたかったんですよ」と言う。しかし今回は時間的な制約がマッチせず断念せざるを得なかつた。

「叶わなかつたということは、次への希望が残つたということだから」と利光さんは笑う。そしてインタビューの最後にふと「父が汗水たらして残してくれた土地を、大事に永く活用していくことが父への供養なのではないかと思っています」と言い、このグループホームの敷地の一角に、父親・茂さんの胸像も建てる教ってくれた。

「黒沼茂という人間が、この土地を守り続けてきたことを何らかの形で残したいと思いまして」JAの担当者も、胸像を建立する相談は初めてだったというが、組合員さんの意思や志を大切にするJAらしいエピソードではないか。

# JAの施工代行方式



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「施工代行方式」。  
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！「施工代行方式」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 ちよつとした話①

## マイホーム建築に伴う 相続税・贈与税対策 Q&A

子供や孫がマイホーム建築を考えたときに、相続税・贈与税対策となる可能性がある Q&A を紹介します。

参考 ランドマーク税理士法人 代表税理士 清田 幸弘 編著 「都市農家・地主の税金ガイド」

### Q. 子供や孫への住宅取得資金贈与において いくらまで贈与税がかからない?

A. 1,000 万円（令和 5 年 12 月までに住宅取得等資金の贈与を受けて新築等をした良質な住宅の場合）まで贈与税が非課税となります。さらに、暦年贈与の基礎控除額 110 万円をプラスすることにより、合計 1,110 万円まで贈与税がかかりません。

**解説** 住宅取得等資金に係る贈与税の非課税措置について、その適用期限が令和 5 年 12 月 31 日まで延長したうえで見直しが行われました。父母や祖父母など直系尊属からの贈与により、自己の居住の用に供する住宅用家屋の新築等（新築若しくは取得又は増改築等）の対価に充てるための金銭を取得した場合において、一定の要件を満たすときは、非課税限度額（下表の金額）までについて、贈与税が非課税となります。また、中古住宅の取得に関する要件では築年数要件が撤廃され、昭和 57 年以降に建築された住宅又は新耐震基準に適合していることが証明された住宅が対象となりました。

住宅取得等資金の贈与を受けて新築等をした住宅用家屋	良質な住宅	左記以外の住宅
令和 4 年 1 月 1 日～令和 5 年 12 月 31 日	1,000 万円	500 万円

(注) 良質なとは、一定の耐震性能、省エネ性能、バリアフリー性能のいずれかを有する住宅をいいます。

#### ●留意事項

贈与年の 1 月 1 日において 18 歳以上の者（子・孫等）「一人につき」1,000 万円（良質な住宅の場合）が非課税となります。祖父と父から 1,000 万円ずつ、計 2,000 万円受け取ったとしても、非課税の対象になるのは 1,000 万円だけです。また、この制度の対象はあくまでも「直系尊属」なので、配偶者の父母（祖父母）からの贈与については適用することはできません。この他、特例措置を受けるためには、贈与を受ける人のその年の合計所得金額が 2,000 万円以下であること、新築、増改築ともに 50m<sup>2</sup>以上 240m<sup>2</sup>以下の床面積があること（合計所得金額が 1,000 万円以下の場合は床面積の下限が 40m<sup>2</sup>以上）、その面積の 2 分の 1 以上が居住するスペースとして使用されていることなどが要件とされています。

金銭の贈与を受けた場合に限られますので、不動産の贈与についてはこの非課税制度の対象となりません。また、この非課税制度の適用を受けた金額は、相続税の課税価格に算入する必要がありません。

この特例を受けるためには、贈与を受けた年の翌年の 3 月 15 日までにその家屋に居住すること又は同日後遅滞なくその家屋に居住することが確実であると見込まれることが必要です（なお贈与の翌年 12 月 31 日までに居住していない場合はこの特例の適用を受けることができませんので修正申告が必要となります）。

# 知っておいた ちよつとした話②

## インボイス制度の概要について

令和5年10月1日よりインボイス制度が導入されることになりました。

インボイス制度とは、消費税の税額計算を適格請求書等保存方式（インボイス方式）とする制度で、仕入税額控除（課税売上から課税仕入に関する消費税を控除すること）を受けるための新たな改正です。

テナントや事務所を賃貸している大家さんは、影響が出る可能性があります。

### インボイス制度とは

インボイス制度とは、消費税の税額計算を適格請求書等保存方式（インボイス方式）とする制度です。

適格請求書（インボイス）とは、売手が買手に対して、正確な適用税率や消費税額等を伝えるものです。

具体的には、現行の「区分記載請求書」に「登録番号」、「適用税率」、「消費税額等」の記載が追加された請求書・納品書等の書類やデータをいいます。

令和3年10月1日から適格請求書発行事業者の登録申請受付が開始されており、課税事業者のみ登録を受けられ、登録番号が附番されます。適格請求書発行事業者（大家さん）は、借主へ適格請求書の交付と写しの保存が義務化されます。

#### ◆適格請求書 記載項目

- ①発行事業者の、氏名または名称、登録番号
- ②取引年月日
- ③取引内容（軽減税率の対象品目である場合はその旨）
- ④税率ごとに合計した対価の額（税抜きまたは税込み）および適用税率
- ⑤税率ごとの消費税額
- ⑥受領者の氏名または名称

### 不動産の賃貸に関する消費税について

貸付の種類	消費税
アパート・マンション等の住宅	非課税
土地	非課税（1ヶ月に満たない土地の貸付けは課税）
テナント・事務所等（事業として使う賃貸建物）・月極駐車場	課税

### 「課税事業者」と「免税事業者」の違い

	課税売上げ	消費税の納付義務	適格請求書発行事業者の別
課税事業者	1,000万円を超える	あり	適格請求書発行事業者
免税事業者	1,000万円以下	なし テナントから受取った消費税は納税義務がないため利益となる	適格請求書発行事業者になれない ➡影響が出る可能性がある ※課税事業者になれば適格請求書発行事業者になる (次頁参照)

### 賃貸経営をしている大家さんへの影響【例えば…】

インボイス制度が導入されると、テナント・貸事務所・駐車場などを賃借して営業している事業者は、適格請求書（インボイス）を元に仕入税額控除を行いますので、大家さんが課税事業者であるか、免税事業者であるかは重要になります。

#### テナント等の事業者

事業者が支払家賃について仕入税額控除を受けるためには、大家さんから適格請求書の交付を受けなければなりません。大家さんが免税事業者で適格請求書を発行することができないと、支払家賃に係る消費税相当額は仕入税額控除の対象とできません。

テナント等の賃借人である事業者はその分の消費税を多く負担することになります。

#### 考えられる影響

課税事業者である別の大家さんの物件への転居や、消費税相当額の値引き交渉をしてくる、ということを考えられます。

## 適格請求書発行事業者の登録申請手続き

### ◆登録申請スケジュール

令和5年10月1日から登録を受けるためには、原則として、令和5年3月31日まで（ただし、困難な事情がある場合には、令和5年9月30日まで）に登録申請書を提出する必要があります。

令和3年10月1日

令和5年3月31日

令和5年10月1日

登録申請書提出

登録申請書

（令和5年10月1日から登録を受ける場合。）

税務署から、登録年月日・

適格請求書等

受付開始

ただし困難な事情がある場合は、令和5年9月30日まで）

登録番号等の通知

保存方式の導入

・課税事業者は、課税期間の途中でも登録申請書を提出でき、登録日から効力が生じます。

・申請書の提出方法はe-Taxと書面があり、書面の場合は東京国税局インボイス登録センターに郵送で提出します。

## 免税事業者の登録申請手続き

免税事業者が適格請求書発行事業者の登録を受けるためには、登録申請書に加えて「消費税課税事業者選択届出書」を提出し、課税事業者となる必要がありますが、令和5年10月1日を含む課税期間中に登録を受ける場合は、登録を受けた日から課税事業者となる経過措置が設けられています。

※令和4年度の税制改正において、登録を受けた日から課税事業者となる経過措置の期間が、令和11年9月30日まで延長されました。

（1）登録日が令和5年10月1日の属する課税期間の場合（経過措置の適用を受ける場合）

例：12月決算の法人で、令和5年10月1日から登録を受ける場合

※この例の場合、「消費税課税事業者選択届出書」の提出は必要ありません。

令和4年12月期	令和5年12月期	令和6年12月期
	登録申請書の提出期限 (令和5年3月31日) (注) ↓	登録日 (令和5年10月1日) 登録日以降は課税事業者となりますので、消費税の申告が必要になります。
免税事業者	免税事業者	適格請求書発行事業者 (課税事業者)

（注）令和5年3月31日までに提出することが困難な事情がある場合は、令和5年9月30日まで

（2）登録日が令和5年10月1日の属する課税期間の翌課税期間以降の場合

例：12月決算の法人で、課税事業者となった課税期間の初日である令和6年1月1日から登録を受ける場合

※この場合、「消費税課税事業者選択届出書」を提出し、課税事業者を選択するとともに課税事業者となる課税期間の初日の前日から起算して1ヶ月前の日までに登録申請書の提出が必要となります。

令和4年12月期	令和5年12月期	令和6年12月期
	登録申請書の提出期限 (令和5年11月30日) ↓	登録日 (令和6年1月1日)
免税事業者	免税事業者	適格請求書発行事業者 (課税事業者)

## 課税事業者になることの注意!!

■免税事業者は、適格請求書発行事業者の登録をした場合、登録を受けた日から課税事業者となるため、令和5年10月1日以降登録を受けた日以降の取引について、消費税の申告が必要となります。

■翌課税期間から2年間は免税事業者になれません。課税売上高が1,000万円以下となっても消費税の申告と納税が必要です。

■現在、免税事業者の方は、適格請求書発行事業者に登録するメリットとデメリットを比較検討してみてください。詳しくは、国税庁ホームページの解説・チラシ等を参照ください。

参考

国税庁ホームページ



制度概要



説明会



YouTube

# かながわ 逸品探訪 Vol.19



## トマトスープ オニオンスープ 詰合せ

神奈川県産 トマトを味わうトマトスープ  
神奈川県産のトマト加工品を使用したスープです。  
トマトの酸味をしっかりと残しつつ、青臭さが出ないようこだわりました。  
トマトに加え鶏肉や人参などもたっぷり使用することで深いうまみを引き出しました。野菜を味わっていただくため、化学調味料は使用しておりません。

神奈川県産 玉ねぎを味わうオニオンスープ  
神奈川県産の玉ねぎをじっくりローストした炒め玉ねぎをふんだんに使用しました。  
玉ねぎの甘みやうまみ、コクを贅沢に感じられる、優しい味わいです。  
朝にも夜にも、おやつにもシーンを選ばずお楽しみいただけるスープです。  
こちらも化学調味料不使用です。

### 〈お問い合わせ〉

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。

本誌に関する  
お問い合わせ先 JA全農かながわ 施設部

キリトリ

〒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



のりしろ

## ハガキを送って 「トマトスープ・オニオンスープ 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：2023年4月21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。

キリトリ

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。

## 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
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さ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。  
のりは全面では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

# JAグループ神奈川の NO.7 キャラクター紹介コーナー

二人は野菜はもちろん、農業と自然が大好き!! いつまでも畑のおいしさを届けて、農業を通じて、みんなを幸せにしたい! そんな二人は、これからも横浜の農業と生活を応援します!!

**ハマ子**



10歳 みのりの兄  
ものしづかでいつもニコニコ微笑んでいるはにかみ屋さんが  
芯が強く、何事にも真剣に、取り組む頼りになる男の子。



**ハマ子**



6歳 大地の妹  
いつも元気で賑やかで、すこしあわてん坊の時もあるけど、みんなを幸せな気持ちにしてくれる優しい女の子。

料金受取人払郵便  
平塚局承認

230

差出有効期間  
2025年2月  
2日まで  
切手を貼らずに  
お出しください

2548790

平塚市八重咲町三一三

J Aビルかながわ5F

J A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

## 『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