

NO.27
2023

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～

相続対策の仕上げに「助け合える町」と「住みたくなる家」



知っておいたほうがいい
ちょっとした話

あなたの防災知識アップデートできていますか？



かながわ逸品探訪

防災食品セット

アンケートに答えてプレゼント！



塗り絵コーナー

たがやすはかせとノラ・モスビー

家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう！



相続対策の仕上げに 「助け合える町」と「住みたくなる家」

北見哲男様(JAセレサ川崎組合員)

こんにちは
組合員さん

経験者に訊く土地活用



清流と緑のまち

北に多摩川が流れ、南には多摩丘陵が広がる緑豊かなまち、川崎市多摩区。小田急線とJR南武線が通り、アクセスも良く、ファミリー層に人気のエリアだ。もちろん農業も盛んで、ナシ、ブドウなどの果樹が有名だ。

「子どもの頃は、あたり一面は田んぼだね。実家は茅葺屋根の大きな古民家でした」と往時を懐かしむ北見哲男さん。北見家は江戸時代頃からこの地域で農業を営んできたという。

「その田んぼも父の代で梨畑に変えました。父は農業よりも本当は商売をしたかったようです。だから私には家業にこだわらず興味がある仕事をして見識を広げればいい、と言ってくれました」
土地活用についてお聞きした。

「当時、街道沿いに観光農園を開いていました、その駐車場の一部をドライブイン用地として貸したのが始まりだと聞いています」

ドライブインはにぎわったが、土地を借りた人が手を広げすぎ、事業を続けられなくなった。

「いまさら畑に戻せないのです、両親がドライブインを引き継ぎました。農業との兼業でしたが父は楽しんでいたんじゃないかと思っています」

父親が急逝し、相続税の工面に奔走

「父の72歳の誕生日の前の晩でした。夕食後、頭が痛いといわれ、医者呼んだものの、それっきりです。私はまだ32歳でした」

大黒柱の父親を突然亡くし、家族一同の大きな落胆と戸惑いの中、相続の手続きを求められた。

「父はそれなりに手配をしてくれていたんです。たとえば祖父から父に相続する段階で、早くも私と私の母を祖父と養子縁組させていました。父の先見の明で、大きな相続税を最小限におさえることができたんです」

物件データ

名 称	PATIO E / PATIO N
竣 工	平成 31 年 2 月 / 令和 2 年 3 月
敷 地 面 積	411.54㎡ / 433.80㎡
建 築 面 積	145.96㎡ / 203.17㎡
延 床 面 積	288.30㎡ / 393.87㎡
構 造	軽量鉄骨造 2 階建
構 造	1 棟 4 戸 / 1 棟 6 戸
名 称	LUCE SOLARE
竣 工	令和 5 年 2 月
敷 地 面 積	206.57㎡
建 築 面 積	106.11㎡
延 床 面 積	188.81㎡
構 造	木造 2 階建
構 造	1 棟 2 戸



お話しを伺った北見哲男様（左から 3 人目）
北見様ご子息（左から 4 人目）
JA セレサ川崎生田支店 名古屋指導副支店長（左から 2 人目）
セレサ不動産(株) 齋藤次長（右）
セレサ不動産(株) 桐生（右から 2 人目）
JA 全農かながわ 清水（左）

一方、手間がかかる梨畑を母だけに任せておけないと勤め先に退職を申し出たものの、当時の職場は膨大な書類をデータ化している真っ最中。「もうしばらく」と懇願され、兼業の週末農家にならざるをえなかった。

その一方で、年収分に近い相続税の工面も考えなければならなかったが、そんな大金はどこにもない。財産は土地だけが農地では売れない。唯一の宅地には、父が建てた 6 棟の貸家に長年住んでくれている店子さんがいるのだ。

申し訳ない気持ちいっぱい「二軒一軒うかがって頭を下げ事情を伝えました」。

「大旦那さんにはお世話になったからね」と言っ
て早々に明け渡してくれた店子さんには感謝し
なかつた。同時に、人付き合いを大切に亡き
父の遺徳に、人生の大事なことを教わった。

貸家があった土地は売却し、納税。売却地には
不動産会社の分譲住宅が建った。その後、隣の畑
を月極駐車場にして分譲地向けに貸し出した。こ
れが哲男さんの初めての土地活用だった。

法人化し「攻める管理会社」

本格的な土地活用は、哲男さん 37 歳の頃だ。母
親もドライブインの切り盛りに疲れを隠せなくな
り、店を閉めて土地活用しよう、貸すなら安心で
きる会社が良いと JA に相談したところ、大手の自
動車販売会社を誘致してくれた。

「JAさんは週に二度も三度も顔を出してくれるん
です。私がいなくても、母や家内が茶飲み話つい
でに気軽に相談できるので助かります」

哲男さんはその後 40 歳で勤めを辞し、ようやく
事業に専念できるようになった。

不動産管理は法人化した方が節税できると聞き、
会社を作った。税理士は「攻める管理会社にしま
しょう」と言った。

とはいえ、数年は地道に足場を固めた。その後、

自動車販売会社から「営業所の合併に伴い契約の
更新ができなくなった」と言われた。

主要道路沿いなので、すぐに大手コンビニから
手が上った。そこで哲男さんは「ここが攻めどこ
ろ」と、コンビニと競合しない店舗をもう一つ探
した。駐車場を共有すれば 2 店舗入る。借り手が
複数のほうが安定するのだ。

父と同世代の JA の理事が「不動産関係は先を読
むのが難しいから熟考しろよ」と心配してくれ
たという。いかにも JAらしいエピソードだ。こうし
てこれまでの経験と、JAの人間的なネットワーク
を糧に、着実に土地活用を進めてきた。

相続対策のヤマ場

気が付くと父親が急逝した年齢に近づいていた。
大方の土地は活用でき、あとは自宅を含む周辺の
土地だ。相続対策のヤマだと思案した。

マンションも立てられるが、周囲の環境を壊し
たくなかつた。さらに嫁いだ姉たちのことも考え、
自宅は動かさず、相続対策もしっかりできる方策
を JA に相談した。

JAの担当者は早速資料を揃えてきてくれた。こ
の担当者とは昔から馬が合う。

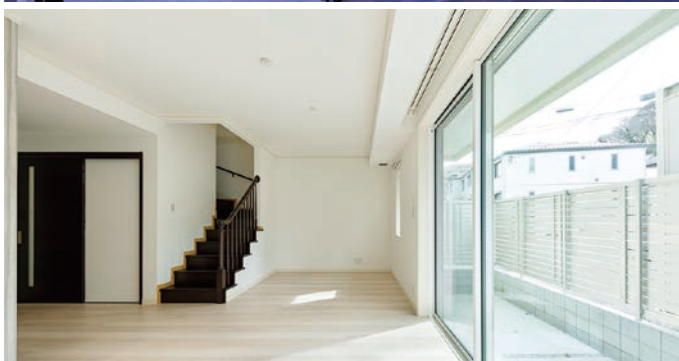
静かで穏やかな土地柄なので、ファミリー層を
ターゲットに、長く住んでもらえるようにと、
あつという間に基本コンセプトがまとまった。

JAの「施主代行方式」という心強いサービスを
活用しながら進めた。JAが専門家として、ハウス
メーカーと連携し、計画・立案・交渉などを前線
でかじ取りしてくれるのだ。

施主代行方式

JA担当者によると「ハウスメーカーからの提案
は、北見さんより先に私たちが拝見して、北見さ
んの意向と違う点を指摘します。北見さんの考え
が明確でぶれないので、ハウスメーカーにも明言

LUCE SOLARE



全館空調システム：温度調整・除湿等を行った空気を「搬送ファン」を通じて各部屋に送るシステム



PATIO



かまどベンチ



できるんです」という。

プランは練りに練った。自宅を建て替え、2階建ての賃貸住宅を2棟建てることにした。

自宅を含む3つの建物は中庭を共有しながらゆるやかに独立し、それぞれの土地が道路に接地するように区割りを工夫した。3人の子どもに相続する際に不公平がないようにという配慮だ。

「JAは、組合員の事業を一過性の利益だけで考えません。組合員が土地や財産を代々保っていかれるかどうかの視点が大きいんですね。それが銀行や開発会社とは違う点だと思います」

災害時に助け合える「小さな町」

長く住んでもらうために、設備にも外構にもこだわった。たとえば、夜帰宅したときに中庭にほっとできる街灯を設置した。

「長年町内会長を務めた経験から、災害の備えが気になる」と、中庭には「かまどベンチ」を置き災害時の炊き出しに備えた。中庭の街灯も外部電源に切り替えられるタイプにした。哲男さんの自家用EV車は、非常用電源になるのだ。

「災害時の備えをしたいなんて希望を大手メーカー相手に押し通せたのは、施主代行方式だったからです。大手の押しと理屈に、個人オーナーは物も言えないなんて話を聞いてましたから。おかげで、災害時に備えた小さな町ができました」

自分が住みたくなる家

「小さな町」ができた後に、さらに1棟の賃貸住宅を建てた。本当に自分で住みたくなる賃貸住宅を極めてみたいと思ったのだ。ハウスメーカーは、建物の安全性と居住性に評価が高いメーカーを選んだ。もちろん建築価格は安くはない。

まずは「外観を戸建て住宅のように」とオーダーした。メーカー担当者は驚いていたが、あがってきたスケッチはいい感じだった。各戸の入り口を

対角線上に設置することで、見た目には戸建て住宅のように見えるデザインだった。

その後は、JAもメーカーも、予算の限り良いものを探してくれた。建具や設備品は本来、個人住宅用と賃貸住宅用に違いがある。素材や品質だけでなく、設計段階のサイズ感が異なり、仕様も違うのだ。そこで個人住宅仕様の設備品を使うように、間取りもなるべく個人住宅並みにした。

その最たるものは、全館空調システムだ。そのメーカーでは戸建て住宅客に全館空調システムを勧めていた。家庭用エアコン1台で、2階建ての全居室の冷暖房がまかなえるというシステムだった。JA担当者の提案で実際に体感し、これこそ「住みたくなる家」に欠かせないアイテムだと実感し、メーカーに無理を言って導入したのだ。

元来が戸建て住宅の設備で、賃貸では全国初の事例だったが、JA担当者が交渉を重ね導入にこぎつけた。完成後は大好評でメーカーでは賃貸住宅の通常オプションになったと聞く。

このように他に無い付加価値を備え、家賃は相場より高く設定した。

「しかしこの家賃で本当に入居者が見つかるのか」と哲男さんも不安に思ったという。しかし、蓋をあけてみると「戸建住宅のようだ」と、問い合わせも多く、キャンセル待ちも出た。結局、引き渡し前に満室になったのだ。

「相続対策の総仕上げとして、当初の目的を達成できて満足しています。JAの担当者が細部までメーカーと交渉してくれたおかげです。施主代行方式だから実現できたんです」

新しい北見邸のシンボルツリーはヤマボウシ。「友情・友好」を花言葉にもつ白い花が、新しく生まれた小さな町に似合っていた。

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！

あなたの防災知識 アップデートできていますか？

9月1日は防災の日

防災に対する備え

[illegible]

○ご家族同士の安否確認方法

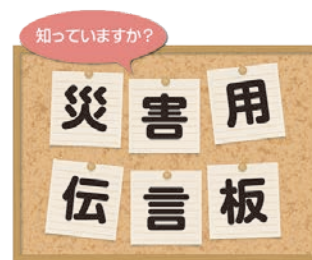
別々の場所にいるときに災害が発生した場合でもお互いの安否を確認できるよう、日頃から安否確認の方法や集合場所などを、事前に話し合っておきましょう。災害時には、携帯電話の回線がつながりにくくなり、連絡がとれない場合もあります。その際には以下のサービスを利用しましょう。

・災害用伝言ダイヤル

局番なしの「171」に電話をかけると伝言を録音でき、自分の電話番号を知っている家族などが伝言を再生できます

・災害用伝言板

携帯電話からインターネットサービスを使用して文字情報を登録し、自分の電話番号を知っている家族などが、情報を閲覧できます



災害が発生したら

○避難場所・避難経路の確認

いざ災害が起きた時にあわてずに避難するためにも、お住まいの自治体のホームページや国土交通省ハザードマップポータルサイトなどから防災マップやハザードマップを入手し、避難場所、避難経路を事前に確認しておきましょう。

豪雨、津波、火山噴火など、災害の種類によって安全な避難場所が異なります。それぞれの災害をイメージして、どのように行動すれば安全に避難できるか家族で考えてみましょう。

・国土交通省ハザードマップポータルサイト：
<http://disaportal.gsi.go.jp/>



警戒レベルは、災害発生のおそれが高くなるほど数字が大きくなります。警戒レベル 1 から順に住民の方々がとるべき行動を見ていきましょう。

- ・警戒レベル 1：災害への心構えを高める
- ・警戒レベル 2：ハザードマップ等で避難行動を確認
- ・警戒レベル 3：高齢者や障がい者等が危険な場所から避難
- ・警戒レベル 4：対象地域の全員が危険な場所から避難
～ここまでに必ず全員避難してください～
- ・警戒レベル 5：“命の危険。直ちに安全確保”



我が家の安全を見直してみよう

Q. 我が家は、新耐震基準※となった 1981 年 6 月 1 日以降に建築確認を受けて竣工された。

A. ☐ YES → 家の中の安全な場所で揺れが収まるのを待ちましょう

(木造住宅の場合は 2000 年 6 月以降、金物による接合部の仕様が明確化されています。併せて確認してみましょう。)

☐ NO → 旧耐震基準で耐震性が不足している可能性があります

※ 1981 年 6 月 1 日施行。震度 6 強～7 程度の揺れでも、人命に危害を及ぼすような家屋の崩壊や倒壊をしない事を基準としている。

“震災に備える家”へのメンテナンス

我が家の耐震性が不安な場合は耐震診断を受けてみましょう。結果によっては、耐震補強工事も検討しましょう。

○JAによる住まいの耐震診断

JA 全農かながわではご自宅の「住まいの耐震相談」をお受けしています。築 20 年以上で平屋または 2 階建ての木造住宅（自己使用）が対象になります。

▶詳しくはチラシをチェック!

○耐震補強工事

耐震性に不安があるが、建て替えはちょっと…という場合は耐震補強工事を検討してみましょう。



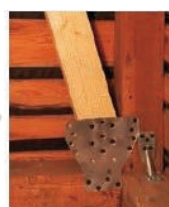
耐震壁工事の4ステップ (工事の一例。既存の基礎を活かした場合)



①柱を接合金物で梁や土台に固定。



②筋交いを耐震金物で柱梁や土台に固定。



③場所により様々な耐震補強金物を選択して使用。



④断熱材を入れて、構造用合板を打付け。

出典元

住友不動産株式会社 展示会プレゼンテーション用資料より

事例1

ビフォー



アフター



事例2

ビフォー



アフター



工事後、仕上げの雰囲気を洋風に改装しました。

出典元

住友不動産株式会社 事例集より

終わりに

災害はいつ、どのような規模で起こるか予測ができません。災害が発生する前にできる限りの備えをしておくことが大切です。管理中の物件が古くなってきた、耐震構造に不安がある等、リフォームや建て替えをご検討の際には、お近くの JA 担当者もしくは JA 全農かながわ HP から是非お気軽にご連絡ください。

マイホーム・土地活用のご相談は JA 全農かながわへ

全農かながわ 施設部

検索



参考

- ・内閣府 HP 防災情報のページ: <https://www.bousai.go.jp/index.html>
- ・首相官邸 HP 防災の手引き: <https://www.kantei.go.jp/jp/headline/bousai/index.html>
- ・国土交通省 住宅局: https://www.mlit.go.jp/report/press/house05_hh_000633.html



かながわ 逸品探訪

Vol.20

「防災食品セット」



おいしいごはん 和風鯛ごはん

国産発芽米に真鯛フレークと野菜、きのこを加え鯛出汁、謹製昆布エキス、魚醤等の旨味を活かした和風ごはんです。

おいしいごはん 海鮮カレーごはん

国産発芽米に帆立、玉ねぎ、にんじんを加えて謹製昆布エキス、魚醤等を隠し味にした優しい味わいのカレーごはんです。

新・食・缶ベーカリー オレンジ味

フレッシュで爽やかなオレンジ風味とピールの食感が美味しいパンです。

新・食・缶ベーカリー 黒糖味

黒糖独特の風味を楽しめる深い味わいです。

〈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

〒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



ハガキを送って

「防災食品セット」

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：2023年10月20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

JAグループ神奈川の NO.8

キャラクター紹介コーナー

たがやすはかせとノラ



JAセレサ川崎が運営する
体験型農園「あぐりっこ農
園」イメージキャラクター
帽子の上に乗っているミ
ミズが「たがやすはかせ」
農業全般に詳しく、日々
の作業を猫のノラに教え
ている。

モスビー



セレサモスオリジナルキャ
ラクター
川崎市内産の野菜を広め
るため、県内を飛び回り農
畜産物を探しているカモ
メ。セレサモスで開催され
るイベントにも参加してい
る。口癖は「～だもん」。

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

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

平塚市八重咲町三一三

JAビルかながわ5F

『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。



折り線

キリトリ

