

NO.29
2024

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～

「やっぱりJAに相談しよう」

父の想いを受け継ぎ地域に医療施設を

安定した長期契約も実現



知っておいたほうがいい ちょっとした話 ①

蛍光灯廃止のお知らせ



知っておいたほうがいい ちょっとした話 ②

令和6年度 住宅ローン控除等の改正



かながわ逸品探訪

KAMAKURA パイサブレ

アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー

JAグループ神奈川のキャラクター「おくんとさっちゃん」

家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



「やっぱりJAに相談しよう」 父の想いを受け継ぎ地域に医療施設を 安定した長期契約も実現

石原良則様 (JAさがみ組合員)

こんにちは 組合員さん

経験者に訊く土地活用



大船観音、玉縄城、七色畑

JR大船駅は、横浜市と鎌倉市にまたがる市街地にあり、一日に19万人が利用する県内有数のターミナル駅の一つだ。駅の東口には、戦後自然発生的に集積した飲食店や商店街でにぎわい、西口側の丘の上では街のシンボルである白衣の胸像、大船観音がほほ笑む。

今回は、駅西口からバスで10分ほどの鎌倉市城廻での事例を訪ねた。地名に「城」が付くのは、丘の上に玉縄城という城があったからだ。戦国時代に小田原の北条早雲が、三浦一族に対する防衛拠点として築城したと言う。

このあたりは農業振興地域として、トマト、ホウレンソウ、ダイコン、ネギ、ルッコラ、パジルなどの野菜からシクラメンや花壇苗などの花きまで生産品目が多彩で「七色畑」と呼ばれている。

訪ねる先は、城址の東側、県道402号線(阿久和鎌倉線)沿いの真新しい医療施設だ。

父親がガス製造会社を設立

施主の石原良則さんは1956年にこの土地で生まれた。石原家は代々城廻に住まい、農業を生業としてきたという。

良則さんの父も石原家の惣領として農業を継いでいたが、昭和37年にガス製造会社の三星物産を設立した。この年は東京オリンピック開催の2年前で、国内需要が堅調に伸びていた頃だ。全国に住宅地が広がり、地域に密着した中小のガス会社も増えていた。三星物産もその一社だ。

「父は農業よりも理系の勉強や事業が好きで、以前から起業の機会を見計らっていたようです」 エネルギー事業の中でも電力会社は国内に10社しかないが、ガス会社は200社を超える。伝

物件データ

名称	ごうファミリークリニック鎌倉大船 かまくら脳神経外科 つばきファーマシー
竣工	令和5年9月30日
敷地面積	498.08㎡
延床面積	298.51㎡
構造	軽量鉄骨 平屋建て
構造	1棟



お話しを伺った石原 良則様(中央)
さがみ協同開発 林 哲平(左)
全農 山口 雅史(右)

来の土地で起業することもまた、土地と地域の特性を活かした土地活用の好例と言えるだろう。

石原家の土地活用

「父の土地活用としては、起業のほかに初期には貸し倉庫を建てています」

貸し倉庫は、アパートやマンションに比べ初期費用が抑えられるため、土地活用の中でも始めやすい事業だ。近年では個人向けのトランクルームという選択肢もある。

貸し倉庫と前後して老人ホームの賃貸も始めた。1963年に制定された老人福祉法を受け、各地で高齢者を対象とした福祉施設が建設され始めた時期だ。複数の仲間との共同事業だということ。さらに4世帯のアパートも1棟建てた。

良則さんの土地活用

良則さんは高校卒業後、父が経営する三星物産に入社した。人手不足の時代で、父親から勉強しながらでいいので会社を手伝って欲しいと頼まれたのだ。実際に勤めてみると、ガス製造というインフラ事業は確かに一年中忙しい状態だった。なかでも盆や正月に社員に長期休暇を与えるために、その手前の期間はさらに繁忙だった。良則さんは「いっそ正月なんてなけりゃなあ、なんて思ったこともありましたよ」と苦笑いする。

良則さんが50歳を過ぎたころ、三星物産の本社敷地が道路開発に当たり移転することになった。移転は仕方がないが、問題はいわゆる立ち退き料だ。ガス工場があった広さなので、立ち退き料も少なくない金額だ。しかもその多くが収入として課税されるというのだ。節税のためには不動産を購入する方法が一般的だ。

「父に、マンションをいくつか選んでくれと言

われて私が見に行きました。私が不動産管理を手がけた最初の例です」

その後、年が明けて父親が亡くなった。急なことであったので相続手続きには手間がかかったが、母親も元気で税理士のアドバイスもあり、なにより兄弟に理解があったので大きな問題なく処理できた。

相続手続きが落ち着き、先祖からの財産を活かさなければと改めて思った矢先に自宅の隣の土地活用に迫られた。

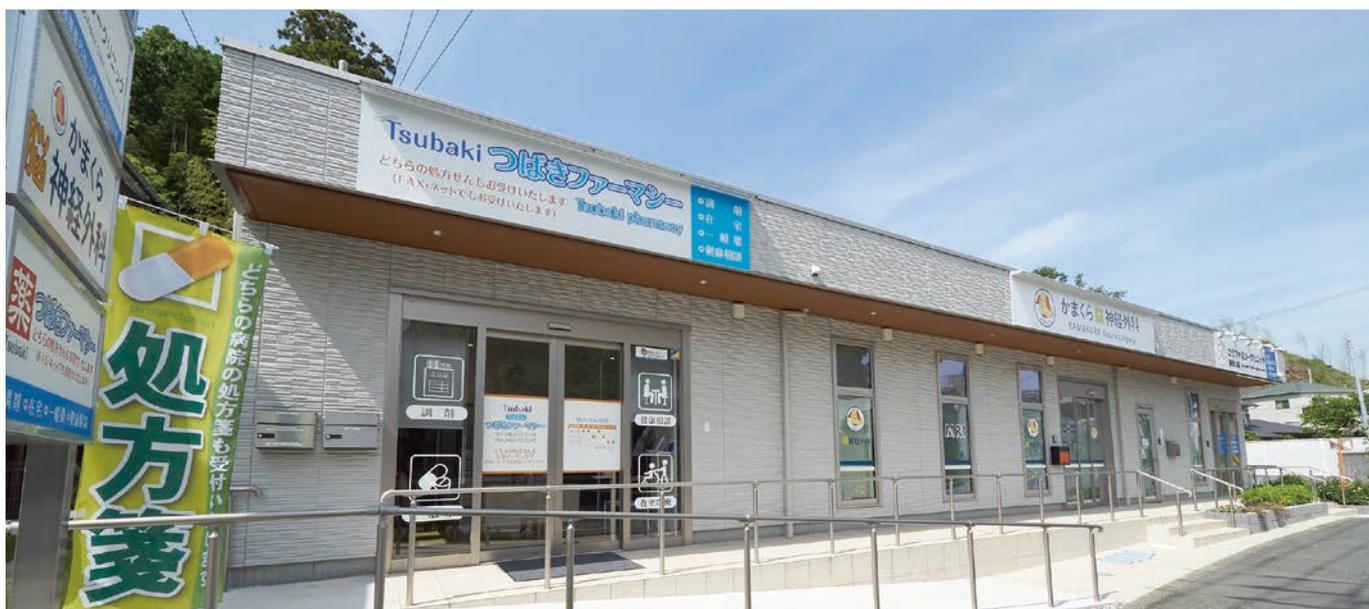
隣地は長年、大手の中古車販売会社に貸していたが、次の契約は継続できないと連絡があったのだ。県道沿いに販売車を並べる広めのスペースがあり、その奥に事務所棟が建つ。この立地と面積ならコンビニエンスストアが良いと思った。

良則さんがJAに相談すると、ほどなく大手のコンビニエンスストアを誘致してくれた。話ほとんどん拍子に進み、父が亡くなった1年後にはオープンした。17台もの駐車スペースが確保できたこともあり繁盛しているようだ。そうなるか気になるのが、自宅の前の古い母屋と蔵だった。

「やっぱりJAに相談しよう」

現在、石原さんが居住する自宅は、県道から奥に引込んだ場所に建っている。県道沿いには良則さんが育った旧母屋と古い蔵、広い庭があった。愛着がある屋敷だが、木造の古民家で雨漏りや床のゆるみがあり住める状態ではない。取り壊して戸建て賃貸を建てるか、集合住宅にするか、いずれにしても自宅の目の前だけに、棟高のある建物は建てたくない。

活用の仕方を思案していると母親が「そっいえばお父さんは生前、この土地にクリニックや薬局があったら近所の人も喜ぶだろうと言っていた」と教えてくれた。確



かに医療施設なら社会貢献度も高く安定した業種だ。しかも長期のテナント契約が結べる可能性が高い。

ガス事業で付き合いのある開発業者が医療ビルなどを提案してくれたが、背の高い建物は地域のおだやかな風景に馴染まず気が進まない。

「やっぱりJAに相談しよう」

良則さんは、父が生前めざらしくぼやいたことを思い出した。その時父は「昔建てた賃貸住宅だが、手抜き工事とは言わないが決して満足しているわけではない。JAを通しておけばこんなことはなかった」と話していた。父の生前の言葉から、土地活用は「やっぱりJA」となったのだ。

「JAの施主代行方式をお勧めします」

JAは、この土地にクリニック開業のニーズがあるか調べてくれた。同時に近隣のクリニックの調査も始めた。施主の地元で、競合しないようにという配慮だ。

2022年の夏には、内科、神経外科、薬局の3社がそろい仮契約が締結できた。

仮契約時に各院の代表と面会した際には、「鎌倉で長く診療を続けたい」と想いを話してくれた。

旧家屋の解体から新築完成まで、JAの施主代行方式を利用した。建築中はJA所属の一級建築士がJA独自の基準で検査してくれるのでなにより安心なのだという。

「建築基準は満たしていても、仕上がりの満足度がいまひとつ、ということもありますよね。その点、施主代行方式は、私が心配しそうなことを先取りしてJAが取り計らってくれます。これは絶対にお勧めです」

賃貸借契約書の締結もサポート

JA全農かながわ施設部の担当者に、今回のケー

スで注力した点を聞いた。

「賃貸借契約書の作成です。3社との契約書を作成するにあたって、各社の要望には違いがあります。お施主様の利益と各社の要望のバランスをとるために何度も打合せを繰り返しました。お施主様に満足していただくことが最優先ですが、契約相手に配慮することもとても重要なこと」と話してくれた。

今回は3社の賃貸借契約書を同時期に作成しなくてはならなかったため、通常よりも難しいケースであった。そのため、契約内容は担当者のみではなく複数の担当者が不備がないかを入念に確認を行った。

省エネ・高耐震なクリニック

JAは、建物の使い易さにも配慮してくれた。

石原さんの希望通り、建物の棟高を抑えるために平屋建てでありながら、診療室内の天井高は3m近くもある。これなら来院者の心理的な圧迫感もないだろう。また室内に柱が少なく自由な間取りが可能で、大小の医療機器を効率的な動線上にレイアウトできる。もちろん断熱性と気密性が高く省エネ性能に優れ、耐震性・耐久性がしっかりした建物だ。

医療施設オープンからまもなく1年。クリニックも薬局も順調に来院者を増やし、高齢者が多い土地柄を踏まえて、訪問診療や薬剤のお届けサービスも予定していると言う。

「大家として絶好の土地活用になりました。父も喜んでくれていると思います」と良則さんは満足気に笑う。

次は先祖伝来の財産を、子どもたちへどう相続するか。JAへの相談は、まだまだ尽きない。

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

建築相談・資金相談

お施主様のご希望に沿ったふさわしい施工業者を推薦します。

Point
2

図面見積審査

施工業者が作成した図面・見積書が適正なものかを、JAグループ専任担当者が「JA設計基準」*にもとづき確認します。
*メーカーの設計基準とは別に、建物利用者側の安全性・快適性・建物の耐久性の観点から定めたJA独自の基準です。

Point
3

進捗状況に応じたお支払い

建設費は工事の進捗状況に応じたお支払いになります。(前払いを除く)

Point
4

工事検査

工事期間中、施工業者の社内検査とは別にお施主様の立場でJAグループの工事検査担当者が5回の検査を実施します。
*工事内容によって検査の回数が異なります。

Point
5

工事履行保証・瑕疵担保保証

工事履行保証制度により施工業者が履行不能になっても安心です。

*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①

蛍光灯廃止のお知らせ

2023年11月の「水銀に関する水俣条約 第5回締約国会議」において、一般照明用の蛍光灯の製造・輸出入を、2027年までに段階的に廃止することが決定しました。

※既に使用している製品の継続使用、廃止日までに製造された製品（在庫）の売り買い及びその使用が禁止されるものではありません。

廃止の時期は

種類	コンパクト形 蛍光灯	電球形 蛍光灯	環形 蛍光灯	直管 蛍光灯
廃止時期	2026年12月31日	2026年12月31日	2027年12月31日	2027年12月31日
				

2027年未だまでに、一般照明用のすべての蛍光灯の製造終了が決定しています。

蛍光灯はいずれ製造が終了するため、買い替えが必要になっても購入できなくなる可能性が高いです。国内の大手メーカーでも、蛍光灯の生産を順次終了しています。

さらに、駆け込み需要による蛍光灯の値上げと品不足なども懸念されますので、LEDへの切り替えを早めにおこないましょう。

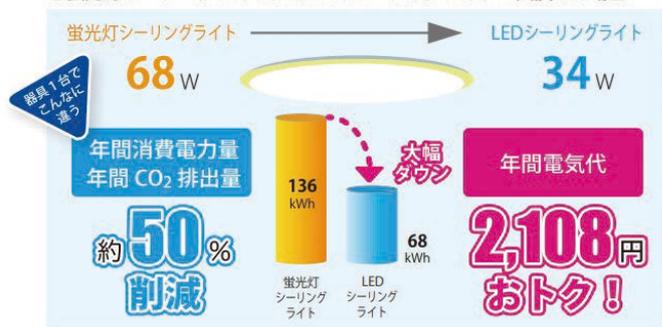
照明をLEDに切り替えると、電気代の削減やメンテナンスの手間が少ないなどのさまざまなメリットがあります。

LEDに交換すると・・・

●一般電球から電球形LEDランプへ交換した場合



●蛍光灯シーリングライトからLEDシーリングライトへ交換した場合



※ 1) 年間点灯時間：2000 時間（1日5～6時間点灯した場合）

※ 2) 電気代：電力量1kWhあたり31円（税込）

公益社団法人 全国家庭電気製品公正取引協議会 電力料金目安単価（2022年7月22日改定）

※ 3) 消費電力：8畳用シーリングライト 68W、8畳用LEDシーリングライト 34W

一般電球 54W、電球形LEDランプ 7.5W

参考

日本照明工業会

「住まいの照明 BOOK【知ってる？ Lighting 5.0】」 <https://akarinohi.jp/book/index.html>

「全ての一般照明用蛍光ランプ（蛍光灯）について製造・輸出入の廃止期限が決定」 <https://www.jlma.or.jp/>

知っておいた
ほうがいい

ちょっとした話②

令和6年度 住宅ローン控除等の改正

住宅ローン控除とは

住宅ローン控除とは、金融機関から融資を受け、自宅を新築したり購入をした場合（工事費用が100万円を超える増改築を含めます）、その自宅に居住した年から一定期間、原則として「その年の年末の住宅ローン」×「控除率（0.7%）」の金額を所得税から控除するというものです。

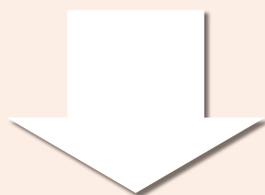
子育て世代等に対する住宅ローン控除等の拡充

○子育て世代もサポートを

住宅ローン控除は、急激な住宅価格の上昇等を踏まえ、子育て世帯及び若者夫婦世帯における借入限度額について、子育て支援の観点から令和4・5年の入居の場合の水準を維持することとなりました。

[改正前（令和6.7年入居）]

新築・買取再販住宅	認可住宅	ZEH水準省エネ住宅	省エネ基準適合住宅
借入限度額	4,500万円	3,500万円	3,000万円



[改正後（令和6年入居に限る）]

新築・買取再販住宅	認可住宅	ZEH水準省エネ住宅	省エネ基準適合住宅
借入限度額	5,000万円	4,500万円	4,000万円

○適用関係

令和6年1月1日から同年12月31日までの間に居住の用に供した場合に適用

子育て世代とは19歳未満の扶養親族がいる方、自身もしくは配偶者の年齢が40歳未満の方です。それ以外の方の住宅ローン控除は、改正前の表の借入限度額となります。

床面積要件の特別措置延長

通常住宅ローン控除は 50 平方メートル以上の床面積がなければ受けられません。
しかし、合計所得金額が 1,000 万円以下であれば、40 平方メートル以上であっても住宅ローン控除が受けられる特別措置が 1 年延長されました。
建築確認期限が令和 6 年 12 月 31 日までとなりました。

現在の住宅ローン控除の適用要件は

○一般の住宅（新築）の場合

対象者	①住宅ローン等で住宅及び敷地を取得、取得日の日から 6 ヶ月以内に居住している。
	②特別控除を受ける年分の合計所得金額が 2,000 万円以下である。 (40㎡以上 50㎡未満の場合は、1,000 万円以下。)
	③各年 12 月 31 日まで引き続き居住している。 (転勤命令等のやむを得ない事由の場合は、一定の要件の下で適用が認められます。)
	④住宅の買換えを行う場合は、「新住居に入居した年及びその 2 年または後 3 年の計 6 年間」に旧住所の譲渡に関して、課税の特例 (3,000 万円特別控除、買換えの特例など) の適用を受けてないこと。
対象ローン	⑤返済期間が 10 年以上のローンである。
	⑥社内ローンによる取得の場合には、利率が年 0.2% 以上
対象住宅	⑦住宅の床面積は 50㎡以上である。 (合計所得金額が 1,000 万円以下の場合は 40㎡以上 50㎡未満。)
	⑧住宅の床面積の 2 分の 1 以上は専ら自己の居住の用に供している。
	⑨一定の親族から取得したものではない。

🏠 床面積要件の特別措置延長部分

🏠 床面積要件の特別措置延長部分

終わりに

管理中の物件が古くなってきた等、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

「令和 6 年度 都市農家・地主の税金ガイド

経営者と後継者のために ～正しい税金の知識こそ、節税への近道～」

編著者 清田 幸弘 発行所 税務研究会出版局



鶴岡八幡宮の大銀杏から着想を得て生まれたサブレです。サブリにもなっているイチヨウ葉エキスが配合されており、身体にも優しい一品です。

〈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

「KAMAKURAパイサブレ」

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：2024年10月18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。

Blank area for Q3 responses.

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のみ塗ってください。

のりしろ

JAグループ神奈川の NO.10 キャラクター紹介コーナー

「さっちゃん」と「みっくん」はJAさがみグループのイメージキャラクター！

JAさがみ合併10周年を記念して、平成17年にさっちゃんが誕生し、続いてパートナーであるみっくんも登場したよ！

天真爛漫なさっちゃんとまじめで誠実なみっくん。2人とも、JAさがみや農業のことが大好きなんだ！



みっくん

- 好きな言葉：ほうさく
- 好きなもの：トラクター
- よく行く場所：畑
- しゅみ：やさいの花言葉を調べる
- とくぎ：やさい作り
- ゆめ：品びょう会で入しようすること

さっちゃん

- 好きな言葉：とれたて
- 好きなもの：たくさん入るリュックサック
- よく行く場所：JAさがみの直売所
- しゅみ：しゅうかく
- とくぎ：美味しいやさいを見分ける
- ゆめ：JAさがみのやさいを使ったレストランを開くこと

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

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。

