

JAump

静岡県の遊・食・知をお届けする情報誌

[シブア]

JAバンク 静岡

静岡の奥座敷 オクシズへ

〈温泉×自然×地元の味〉

逸品ライフ

防災ポーチ

贈与・相続に備えて知っておきたい

アパートの駐車場に関する土地評価

JAアグリNews

ブロッコリー



心と体を癒す
のんびり旅

静岡の奥座敷 オクシズへ 温泉×自然×地元×味の味



梅ヶ島新田温泉 黄金の湯

静かな山間の温泉らしく、四季折々の山を間近に眺められる露天風呂は格別。屋根があるので雨でも安心です。美肌の湯といわれるナトリウム・炭酸水素塩泉で、無色透明でとろっとしているのが特徴。お風呂上りのお肌が「しっとり、つるつる」と評判で、温泉から出た後も体がポカポカ。



黄金の湯「紅茶体験工房」（梅ヶ島倶楽部）では、地元の茶葉を作って自分で紅茶づくりが体験できる。※土日のみ



火鉢とお餅とみかんがセットになった「こたつ席」。ほっこり過ごしたい人におすすめ。※予約制の限定席。入場料金プラス300円



男女別にある露天風呂と内湯。内湯には、普通温度とぬる湯の大小2つの浴槽があり、湯船に入った瞬間からお湯のとろみを実感でき、いつまでも長湯したくなる。



契約農家で栽培された梅ヶ島の原木しいたけをたっぷり使った「きのこあんかけそば」。冬季限定メニューでGW頃まで食べられる。

黄金の湯

静岡市葵区梅ヶ島5342-3 TEL.054-269-2615

休館日:月曜(祝日の場合は翌日)・年末年始

利用時間:[12月~3月]9:30~16:30 [4月~11月] 9:30~17:30

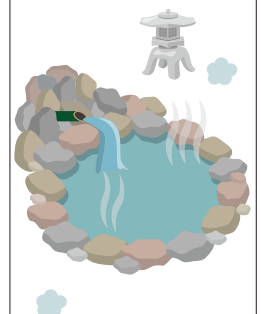
※いずれも入湯は30分前まで

利用料金:大人700円 小人300円(3才~小学6年生)0~2歳無料

アクセス:バス/JR静岡駅よりしずてつジャストラインで約1時間40分

車/静岡駅から約70分 東名高速道路 静岡ICから約80分

新東名高速道路 新静岡ICから約50分 [P]150台



オクシズの安倍奥へ

梅ヶ島温泉郷を訪ねる

静岡の市街地から車で30分ほど走ると、豊かな自然が残る山間地域、静岡の奥オクシズエリアの始まりです。さらに安倍川沿いを北上し、辿り着いた秘境にあるのが梅ヶ島温泉郷。1700年の歴史を持ち、「信玄公の隠し湯」の別称もあるように古くから湯治場として栄えてきました。わずかに6キロほどの範囲内に「梅ヶ島温泉」「梅ヶ島新田温泉」「コンヤ温泉」の3つの源泉があり、それぞれ個性があるので、湯めぐりをしながら周辺の絶景スポットに足を延ばすのも楽しそうです。大自然と、トロトロの美肌湯の中で、のんびり手足を伸ばして…心も体も癒される山時間を過ごしてみませんか。

※この源泉、梅ヶ島金山温泉は温泉施設の廃業により閉鎖

寄り道も楽しい 梅ヶ島ぶらぶら散歩

静岡市街から車で約90分、梅ヶ島の周辺には魅力的なスポットがいろいろ。温泉に行く前に、帰る時に、立ち寄ってみてください。



緑の中で、季節を愛で味わう
満緑カフェ
古民家を改装した温もりのある空間で、地元の野菜を使った自然の恵みたっぷりの食事や、季節の果実を使ったスイーツやドリンクが楽しめる。
静岡市葵区長熊1508
TEL.080-1581-4853
営業 11:00～16:00 土曜・日曜のみ営業



地元のお母さんたちが切り盛り
真富士の里
人気のよもぎまんじゅうやわさび井など、その場で味わえる食事処と、地元野菜やわさび漬けなど特産品も盛りだくさん。
静岡市葵区平野1097-38
TEL.054-293-2255
営業 12月～3月 8:30～16:30
4月～11月 8:00～17:00
定休日 5月茶摘み期間、9月4日曜日、年末年始



[絶景 滝めぐり]



三段の滝
梅ヶ島の温泉街を抜けた先にある落差25mの段瀑(だんぱく)で、一段目は時に2筋、3筋の流れに見える。



安倍の大滝
落差80m、幅4mの滝。滝つぼのそばまで行き、豪快な水飛沫を体感できる。極寒期には水瀑(ひょうぱく)が見られることも。



赤水の滝
落差60m、2段で落下する梅ヶ島七滝の中でも美しい滝。駐車場もあり展望台までは徒歩3分ほどで立ち寄れる。



花見スポット

コンヤの里さくら園
広大な園内にソメイヨシノや大島桜など約200本の桜が一斉に花を咲かせる。毎年4月には「梅ヶ島コンヤ温泉春まつり」も開催。



お話をうかがった方

梅ヶ島新田温泉
黄金の湯
統括マネージャー
小松原 明浩さん

「わざわざ行きたい」と思っていただけのように、新たな工夫やアイデアを取り入れ、楽しいイベントも企画しています。温泉で体を癒して、おいしいものを食べて、1日中のんびり過ごしてください」

わざわざ行きたくなる
一日満喫、日帰り温泉

梅ヶ島新田温泉にある「黄金の湯」は、誰もが気軽に足を運べる静岡市営の日帰り温泉施設。「安倍奥の秘境まで足を運んでいただけるよう、わざわざ行きたくなる工夫やアイデアを凝らしています」と統括マネージャーの小松原さん。温泉に入ったり休憩したり、のんびり1日中過ごせるように、休憩室にはマンガや本を用意。大広間には自由に使えるハンモックや季節限定でこたつも登場。ライブなどのイベントを楽しめる日もあるそうです。隣接した食事処では地元食材を使ったメニューを味わうことができ、現在、四輪バギーの貸出も企画中とのこと。温泉でのんびり過ごす贅沢な一日を、あなたもぜひ。

【奥藁科/大川】

★湯ノ島温泉浴場 [市営]



藁科川の上流にある市営の日帰り温泉浴場。浴場と休憩所があり、渡り廊下の先には食事処「玄国茶屋」もあり。

☆ナトリウム炭酸水素塩泉

[静岡市葵区湯ノ島304番地3 TEL.054-291-2177]

【奥清水/両河内】

★ヤマセミ温泉浴場 [市営]



興津川の上流、両河内地区の清水森林公園内にある日帰り温泉浴場。松風呂と岩風呂が内風呂に各1曹、露天風呂に各3曹ある。食事処、地場産品販売所もあり。

☆ナトリウム・カルシウム塩化物泉

[静岡市清水区西里1449 TEL.054-343-1126]

【奥大井/井川】

★南アルプス赤石温泉「白樺荘」[市営]

南アルプスの玄関口、畑薙第一ダムのほりにある、赤石温泉を源泉とする温泉浴場。日帰り入浴と宿泊どちらも可。

☆単純硫黄泉

[静岡市葵区田代1110番地5 TEL.054-260-2021]

【安倍奥/梅ヶ島】

★梅ヶ島温泉



安倍川最上流、希少な自然湧出の硫黄泉が旅館・民宿・日帰り温泉など、9軒からなる温泉街に供給されている。

☆単純硫黄泉

[静岡市葵区梅ヶ島]

★コンヤ温泉

温泉旅館・民宿や、テニスコートやキャンプ場などが点在。季節の景色とスポーツも楽しめる温泉地。

☆単純硫黄泉

[静岡市葵区梅ヶ島]

★梅ヶ島新田温泉「黄金の湯」[市営]

市営の日帰り温泉浴場。露天風呂からは周囲の山々が眺められ、地場産品の売店や食事処もある。

☆ナトリウム炭酸水素塩泉

[静岡市葵区梅ヶ島5342番地3 TEL.054-269-2615]

★油山温泉 (復旧作業中)

オクシズの入口に位置する市街地から一番近い温泉地。二軒の宿がありますが、台風による建物の被害の復旧のため、現在、休業中。

☆単純硫黄泉、弱アルカリ性低張冷銅鉱泉

[静岡市葵区油山]

★口坂本温泉浴場[市営]

昭和52年に共同浴場として開設され、市民に愛され続ける日帰り温泉施設。井川への道中に立ち寄りやすい。

☆ナトリウム炭酸水素塩泉

[静岡市葵区口坂本652番地 TEL.054-297-2155]

山間の秘境に湧く温泉郷 オクシズで温泉めぐり

温泉地に行く楽しみの中には、「いろいろな湯船に浸かってみたい」ということもあるはず。オクシズ大井川水系「名湯御朱印巡り」もぜひチェックしてみてください。
※2月末日まで発行。3月以降はご確認ください。



present

ご応募いただいた方の中から抽選で、ご希望の商品をプレゼントします。

※応募状況によりご希望の賞品と異なるものが当選する場合がございます。



A きこりパズル/
玉山きこり社
…1名様
ひのきの輪切り丸太を割って
自分でつくる天然のパズル。



B カットボード…1名様
オクシズ材を使った丸型の
カットボード。

C キャンドル…1名様
水彩のような模様が美しい
ハンドメイドのキャンドル。



D 玉川ほうじ茶…2名様
一番茶を使用したほうじ茶。
甘く香ばしい香りが楽しめる。



E 玉川紅茶…2名様
玉川地区で古くから栽培されてきた
在来茶を使った紅茶。



F 防災ポーチ
MUST HAVE
(Mサイズ)…3名様
ポーチ型の防災セット。
※「逸品ライフ」にて紹介



G お米券2kg
…10名様

個人情報の
取り扱いについて

皆様からお預かりした個人情報につきましては、「JAmP」誌面作成の参考、プレゼント送付に必要な範囲でのみ利用させていただきます。法的開示要請以外に、ご本人の同意なく第三者への提供は致しません。

応募方法

郵便ハガキに①郵便番号②住所③氏名④年齢⑤電話番号⑥希望賞品(第1希望・第2希望)⑦本号の感想や「こんな特集を読みたい」というご意見を明記の上、下記宛先までご応募ください。

宛先

〒422-8621
静岡市駿河区曲金三丁目8番1号
静岡県信連JA企画推進部
『JAmP』プレゼント係

応募締切

2023年3月31日(当日消印有効)
●プレゼント当選者の発表は、
賞品の発送をもって代えさせていただきます。

長く愛せるモノ、遊び心のあるモノ、限定品など、大人のライフスタイルを豊かにする逸品をクローズアップ



「もしも」に備えて
「いつも」持ち歩こう

地震や台風、豪雨などの自然災害、それに伴う断水や停電。いつ災害に遭うかわからない昨今、普段から危機感を持ち、事前の準備をしておきたいものです。防災用品専門メーカーのファシルが開発した防災ポーチ「マストハブ」は、持つべきモノとして厳選したアイテムをポーチに収めた、気軽に持ち運べる防災セット。防災

業界48年で培った眼で、最適な素材と確かな品質にこだわり、日本製からセレクトしています。例えば、自宅が断水した場合に備えたい最優先アイテムの簡易トイレは、蓄使用のポリ袋と凝固剤のセットですが、匂いストレスの軽減を考慮して、抗菌性のある凝固剤が選ばれています。「もしも」の時のために、少しでも不安や危険を減らし、乗り越えるための一助となるものを詰め込んだ逸品です。

マストハブ
MUST HAVE

常に災害と隣り合わせの日常の中で、もっとカジュアルに、気軽に防災グッズを。いつものバッグに、オフィスの引き出しに、車のポケットに「マストハブ」。大切な人への贈り物にもおすすめ。SMLの3サイズに衛生ポーチのクリーンを加えた全4種を展開。



防災ポーチ[マストハブ]

M[9点入]

2,600円(税別)

- 緊急用ホイッスル
- 静音アルミポンチョ
- 使い捨て携帯トイレ(大小兼用)
- 使い捨て携帯トイレ(小専用)
- ポケットティッシュ(水溶性)
- 絆創膏(防水タイプ)×2枚
- 軍手
- ノンアルコールウェットティッシュ
- もしもの時の防災カード



使い捨てトイレ
(大小兼用)

断水時に必須な簡易トイレ。大きな黒いポリ袋と凝固剤のセット。抗菌性凝固剤は消臭や衛生面でも効果が長持ち。



静音アルミポンチョ

防寒対策、レインウェア、着替えやトイレ時の目隠しにも利用できる3way。柔らかくて静かで暖かい素材が秀逸。

緊急用ホイッスル

助けを呼びたい時に。人の耳に届きやすい3000Hz付近の音が鳴る、命を守るホイッスル。電池切れの心配もなし。



衛生ポーチ MUST HAVE clean
[マストハブ クリーン]



抗菌消臭スプレーやN95マスクなど、感染のリスクを防ぐアイテムを揃えたセット。密集、密接した空間内で身を守る。

取材協力

1975年創業以来、「妥協しない商品づくり」を第一に、安心安全な防災用品の研究開発を行っている。東日本大震災をはじめとする過去の災害を教訓とし、人々と地域社会に貢献できる企業を目指している。

ファシル株式会社
静岡県駿河区下川原
6-26-22
TEL.054-258-0214
<https://facil.jp/>

★オンラインで買えます!
ソナエストア by ファシル
<http://facil.shop-pro.jp>



くらしにもう逸品

「安心を一番近くに」

暮らしの中に防災グッズを

ファシル現社長の御母様が、東海地震に関するニュースをテレビで知り、「防災ずきんを作らねば」と昭和50年より製造を始めた防災ずきん。昭和57年に日本防災協会から、防災ずきんとして全国初の認定を取得して以来、多くの学校で使用され、累計100万枚以上が出荷されています。一つひとつが職人による手作り、独自製法によるキルティング生地や視界を確保する縫製など常に改良が重ねられています。クッションカバーとセットにした「防災クッション」は、一緒に防災用品も収納可能。どこかにしまい込まずに、普段から使える、身近に置いておける、そんな防災アイテムを備えたいですね。



贈与・相続に備えて知っておきたい アパートの駐車場に関する土地評価

家族がアパート経営をしていて、その駐車場の相続を行う場合、駐車場の形態や運営方法によって、土地の評価方法が大きく変わってきます。今回は、どのような条件で土地の評価額に違いが出るのか、ご紹介していきます。



Q 駐車場の相続税はどうなるのか？



私は不動産賃貸業を営んでおり、アパートを3棟所有しています。アパートにはそれぞれ駐車場があり、右記表のような契約形態です。相続財産として評価する際には、この駐車場の敷地はどのような取り扱いになりますか。

	建物	駐車場
アパートA	一括借上げ	一括借上げ
アパートB	一括借上げ	個別契約（契約者はすべてアパートの住人）
アパートC	一括借上げ	個別契約（アパートの住人以外の契約者あり）

A 駐車場の形態など様々な条件によって異なってきます

前提として、相続財産評価においてアパートの敷地は貸家建付地、駐車場の敷地は雑種地（自用地）として評価します。しかしその駐車場の契約状況によっては駐車場の敷地も貸家建付地として評価できる場合があります。

1. 土地の評価

◆自用地の場合

相続財産として土地を評価する場合には2つの方法があります。「倍率方式」と「路線価方式」です。倍率方式が固定資産税評価額を基に計算するのに対し、路線価方式はその名の通り路線価を基に計算します。

【評価の調べ方】

- ①国税庁のウェブサイトアクセス <https://www.nta.go.jp/index.htm>
- ②トップページの下の方にある関連サイトの欄にある「路線価図・評価倍率表」をクリック
- ③日本地図が出てくるので、あなたの土地の所在する都道府県を選択
- ④「路線価図」を開いて、そこにあなたの土地の住所があればそこは「路線価方式」、なければ「倍率方式」となります。
- ⑤評価方法が確認できたら、以下の算式により自用地評価額を計算します。

自用地の評価算式

倍率方式	固定資産税評価額 × 倍率
路線価方式	路線価を元にその土地の状況を加味した1㎡あたりの評価額 × 地積

◆貸家建付地の場合

アパートなど貸家の敷地になっている貸家建付地は、次の算式により算定します。

貸家建付地の評価計算式

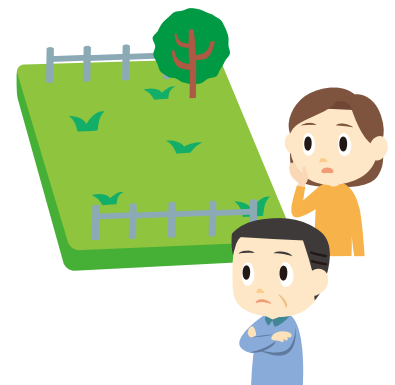
$$\text{その土地の自用地評価額} \times (1 - \text{借地権割合(注1)}) \times \text{借家権割合(注2)} \times \text{賃貸割合}$$

(注1) 借地権割合は、30%～90%の間で地域ごとに異なりますが、住宅地なら40%～60%の地域が一般的です。

具体的には路線価図で確認できます

(注2) 借家権割合は、全国一律30%です

このように貸家建付地として評価すると、地域にもよりますが、おおむね15%～20%程度、自用地の評価額より減額されます。つまり自用地よりも貸家建付地の方が、相続税評価額を抑えることができるため、その土地が「自用地」なのか「貸家建付地」なのかは、かなり重要です。



2. 自用地?それとも貸家建付地?



それでは今回のケースでどちらに該当するか確認していきましょう。

①アパートA

「貸家建付地」 評価

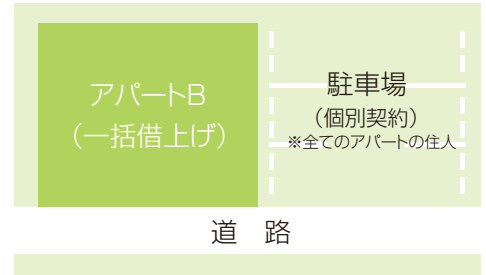
近年、不動産会社や特定の企業に一括して借上げてもらうサブリース方式にてアパートを経営されている方も多いようです。その際に隣接する駐車場も一括借上げで契約している場合には、アパート及び駐車場全体で一利用単位と考え、敷地全体を貸家建付地として評価できます。



②アパートB

「貸家建付地」 評価

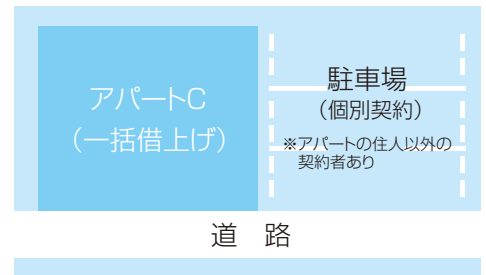
アパート部分は一括借上げで、それとは別に、個別にアパートの住人と駐車場契約をしているアパートBの場合。駐車場の契約者がすべてアパートの住人であるときは、アパートの専用駐車場と考えられ、貸家建付地として評価可能です。もちろん一括借上げではなく、アパートを一部屋ごとに個別に契約している場合でも考え方は同じです。



③アパートC

「自用地」 評価

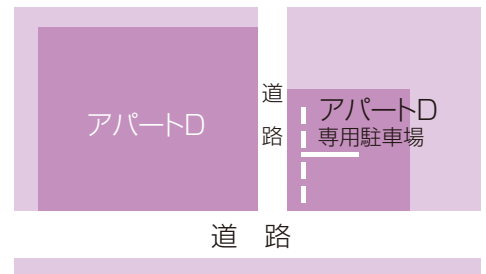
アパートに隣接する駐車場を、アパートの住人以外にも貸しているアパートCですが、この場合には、アパートの敷地と駐車場の敷地の間には物理的・有機的一体性が認められず、駐車場の敷地部分は雑種地として自用地評価することになります。



④番外 アパートD

「自用地」 評価

右図のように、アパートの専用駐車場(契約者は全てアパートの住人)でも道路を隔てている等隣接していない場合には、物理的・有機的一体性が認められず、駐車場部分は自用地として評価します。



3. 駐車場と消費税

消費税の申告においても駐車場は要注意です。消費税の課税事業者の方が駐車場の貸付を行った場合、玉砂利やアスファルトを敷く、ロープで仕切り線を引くなど整備された駐車場は消費税が課税されます。しかし住宅の貸付は消費税が非課税であるため、不動産賃貸業の方々は消費税の課税売上が1,000万円以下の免税事業者の方も多数いらっしゃいます。ご注意ください。消費税の課税対象である点です。消費税の基準期間は前々年なので、例えば2年前にアパートを売却し消費税の課税売上が1,000万円を超えている場合には、本年、消費税の申告を行う必要があります。その際には、駐車場の貸付は課税売上として申告します。



★まとめ

駐車場の相続は、一見複雑そうには見えますが、所有している駐車場の土地の評価や、利用者の契約内容などをよく知っておくことで、相続の手続きも円滑に進めることができます。契約書の内容や実態をよく調査して確認するようにしましょう。

ブロッコリー

ブロッコリーにブランド価値と利便性を。JAハイナンで「ブロッコる?」を開発。



教えて! JAマイスター

「ブロッコる?」の取り扱い店

【ほうせん館】

JAハイナンのファーマーズマーケット。新鮮で、豊富な農産物があふれるお店をイメージして、ほうせん館(豊鮮館)という愛称がつけられました。牧之原市細江1986-1 TEL.0548-24-1177 営業時間 9:00~17:00 年中無休(年始を除く)



【人宿町八百屋「ハコ」】

古民家を改装した小さな市場の一角にある八百屋。150アイテムもの野菜が揃い、その多くが静岡県産です。静岡市葵区人宿町2-4-20 営業時間 10:00~18:00 定休日:日曜日・祝日



ブロッコリーを手軽においしく。見た目もおしゃれなカット野菜。

昨年11月、JAハイナンは、管内で作られたブロッコリーをカット・袋詰めた商品「ブロッコる?」の販売を開始。中身のブロッコリーがアフロヘアに見えるようにデザインされたパッケージと、「ブロッコる?」と誘うようなネーミングは、思わず手に取ってしまうような可愛らしさです。もちろん品質にもこだわっており、アミノ酸入り液肥を散布して栽培されたブロッコリーは、ミネラルが豊富です。また、一度洗ったブロッコリーを袋のまま電子レンジで3分温めるだけで調理が可能。時間短縮になるうえに、お湯で茹でる場合と比べて栄養がたっぷり摂れるので、お子さまをもつお母さんや、忙しい方にもおすすめです。肥沃な大地で丁寧に作られた絶品のブロッコリーと遊び心溢れるパッケージを、ぜひお楽しみください。

手に入る場所

ほうせん館、人宿町八百屋「ハコ」、県内スーパー



DATA

★収穫の時期 11月~5月

栄養成分

たんぱく質、ビタミンC、食物繊維



「ブロッコる?」で毎日の食事に「心の彩り」を加えてみませんか?

お話を伺った方

JAハイナン 営農経済部
営農企画課 岩堀真也さん



年金のお受取りは JAバンクで決まり!

実施期間 2022年4月1日(金)~2023年3月31日(金)

ポイント 1 新規のお客様への特典

新たにJAで年金のお受取り手続きをいただくと

QUOカードを
(500円分)
プレゼント!

ポイント 2 年金感謝デー

JAで年金を受給中で期間中にご来店いただいた方に

プレゼントを
ご用意しています!

詳細はお近くのJAまでお問い合わせください。

JAによって特典が異なります。詳細はお近くのJAまでお問い合わせください。

今回の「JAmp」はいかがでしたか?あなたのご意見、ご感想をお聞かせください。ハガキをお送りいただいた方の中から抽選でプレゼントをさし上げます。応募方法は、本誌 p3 をご覧ください。

■編集後記

今回の特集で取材に伺った「黄金の湯」は、大学生時代、キャンプ合宿の帰りによく立ち寄ったのが良い思い出です。そんな「旅の締め」としての温泉も良いですが、「黄金の湯」は一日中でも居たくなるような体験やお楽しみがたくさんあります。まだまだ寒い日が続く季節、温泉目当てにオクシズへ出かけてみてはいかがでしょうか。

JAバンク静岡 2023/2 第48号

発行元
静岡県信連JA企画推進部
〒422-8621 静岡市駿河区曲金三丁目8番1号
TEL.054-286-0099 FAX.054-284-9902
<https://www.jabank-shizuoka.gr.jp>

●JAバンク静岡ホームページでは、「JAmp」最新号をはじめ、バックナンバーもご紹介しています。トップページよりご覧ください。