HOKKAIDO UNIVERSITY

Title	都市農協における資産管理事業の意義
Author(s)	山内, 哲人
Citation	北海道大学農經論叢, 55, 61-71
Issue Date	1999-03
Doc URL	https://hdl.handle.net/2115/11179
Type	departmental bulletin paper
File Information	55_p61-71.pdf

Hokkaido University Collection of Scholarly and Academic Papers : HUSCAP

農経論叢 Vol. 55 (1999) Mar. pp. 61－71
The Review of Agricultural Economics

都市農協における資産管理事業の意義

―首都圏の農協を事例として―

山 内 哲 人

A Study of the Meaning of the Property Management Business in Agricultural Cooperatives of City Area:

The case of Agricultural Cooperatives in the Metropolitan Area

Tetsuto YAMAUCHI

Summary

Since the depression which followed the bubble economy, the metropolitan area's agricultural cooperatives are in a severe financial situation. In such case, the property management business are expected to have a positive effect on the agricultural cooperative business in general.

However, at present, there are only a few agricultural cooperatives which are successful in the property management business.

This paper considers the present case of agricultural cooperatives in metropolitan areas and the problem of the property management business.

1. はじめに

バブル経済崩壊以後の長引く景気の低迷に加えて，日本版金融ビックバンを間近に控えて，金融業界は厳しい状況に直面している。このような状況下で，都市農協（註１）における信用事業は，貯金・貸出金の伸びがともに頭打ちとなっている（図１）。加えて金融自由化以後の金融機関との金利競争の激化や低金利によって利鞘が縮小しており，特に図２に示すように信連への系統預金による利息収入がピーク期の約15％にまで激減するなど，信用事業の収益性は停滞傾向にある（註２）。また共済事業においても，1996年の保険業法の改正によって保険業界の規制緩和が進み，生命保険と損害保険の相互乗入れが可能になったことから，民間簡易保険会社との競争関係が発生している。このような経営環境において，資産管理事業の取り組みは，信用事業（貸出金や取引口座の増大など）や共済事業（建物更生共済への加入促進など），購買事業など農協事業全般に経営的効果をもたらすものとして重視されてきている。

一方で，都市部に残された農地はスプロール化し，農業環境だけでなく生活環境の悪化も深刻な問題となっており，資産管理事業における集団的な土地区画整理や農住開発はその対応策として意義付けられる。そこで，資産管理事業の意義について，３つの視点から詳しく捉えてみたい。

第１に，農協経営における意義である。以前から，農協貯金においては土地を売却した際の代金が大きなウエートを占めていた。しかし，その資金の運用が系統預金に偏重していたため，バブル経済の崩壊とともに住専問題を引き起こすきっかけとなった。また，現在のような低金利下においては，系統預金による資金運用では利鞘は見込めず，貸出金の増加など自ら資金運用を行なうことが求められている。貸出金の増加による貯貸率の向上は経営基盤の強化に繋がり，他の金融機関と

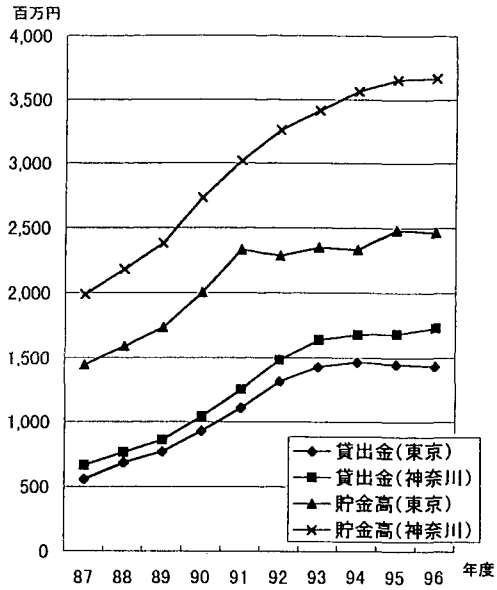

図1　貯金高・貸出金の動向

（資料）農水省「総合農協統計表」より作成

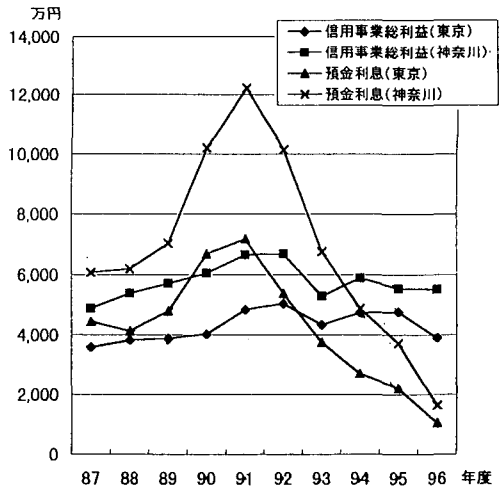

図2　信用事業の収益動向

（資料）農水省「総合農協統計表」より作成

の競争激化に対応するためにも不可欠となっている。このような状況において，新たな貸出先として農家による賃貸住宅建設の資金が期待される。さらに，賃料の振り込みなどによる取引口座の増大も見込めるであろう。信用事業以外においても，建物更生共済や火災共済への加入促進などのほか，新規入居者による養老生命共済への加入や購買事業への参加など，農協事業全般に対する経営的効果が注目されてきている。

第2に，都市農協としての意義である。市街化区域内農地について宅地並課税が完全実施され，固定資産税や相続税が農家経営に重くのしかかっている。また相続などによって農地を宅地に転用，あるいは売却する際には，計画的な開発が進められるように適切な情報提供やアドバイスを行なうことも重要な役割となっている。税務・経営指導としての側面から，組合員の資産を守る上で重要な意義をもっている。

第3に，地域社会への取り組みとしての意義である。都市部においてはスプロール化による環境悪化が問題となっている。これに対して，91年に開催された第19回ＪＡ全国大会において「農と住の調和したまちづくり」の推進が決議され，農住開発が進められることになった。区画整理事業によって農地の保全とともに，生活環境の改善が期待されている。また都市部の農地は，災害時の避難場所に位置づけられるなど，その多面的な役割が評価されてきている。このように農地を保全し「まちづくり」を進めることは，地域社会にとっても意義のある活動として位置づけられる。

このように資産管理事業の意義は大きくなっているが，現段階においては積極的に取り組んでいる農協はごく一部でしかない。そこで，本稿では，まず農住開発の歴史や役割，実態を確認し，次に都市農協の資産管理事業の現状と課題について首都圏の事例をもとに考察してみたい。

2．農住開発30年の歴史

1）「農住構想」の提唱と資産管理事業（1960～74年）

1960年代以降，高度経済成長によって農村から都市部への人口の流入が増大した。この大都市への人口集中に伴い，過密化とスプロール化による農地の減少と農業環境の悪化が問題となった。そうしたなか，67年6月に協同組合経営研究所の一楽理事長によって初めて「農住構想」（農住都市建設構想）が提唱された。系統農協においても，69年に全中が農住都市建設協議会を結成（70年に社団法人全国農住都市建設協議会へ改組）し，都

市農協活動の強化が進められた。さらに70年と73年には農協法が改正され，農協による土地売買(農地等処分事業）と，土地賃貸・住宅建設（住宅等供給事業）が可能となり，これによって実際にいくつかの農協において，業者や行政などとの連携による農住開発が取り組まれはじめた。その他，農住利子補給制度（70年）などの賃貸住宅建設を支援する公的融資制度や，建設省や農林省による委託調査事業が実施された。しかし，市街化区域内農地に対する宅地並課税問題が未決着であったこと，地権者の合意形成が得られなかったことなどから，農住開発は期待されたようには進まなかった（註３）。

２）農住組合法の施行と農地制度の見直し(1975～82年)

オイルショックから立ち直った1975年になると，大都市圏を中心に，建設ブームを背景とした住宅・宅地不足と地価の上昇が起こった。それに伴って，農地の切り売りや個別転用が増加し，農業環境だけではなく地域の生活環境の悪化も深刻な問題となった。これに対処するため，81年に農住組合法が施行され，同時に農住型土地利用転換計画（事業立ち上げのための助成措置）や公的融資制度による支援が行われた。系統農協においても，農住組合連絡協議会（81年）を設置して区画整理事業の拡大が図られた。しかし，農協のノウハウ不足や地方自治体の協力が得られなかったことから，91年までの10年間で15の農住組合が設立されたにすぎなかった。一方で，環境保全の立場から都市農地の効用を見直す動きとして，74年に生産緑地法が制定されたが，当時は都市部の農地の大部分が宅地並課税を免れていたためほとんど活用されていなかった。さらに82年に宅地並課税問題が決着し，大部分の市街化区域内農地が課税対象となったが，その80％以上が長期営農継続農地制度によって10年間は宅地並課税を免れることとなった。

３）バブル経済の崩壊と農地開発（1983年～　）

1983年頃から，東京都心部を中心に土地投機が活発化して地価が急騰し，バブル経済へと突入した。宅地並課税を免れている都市部の農地に対して世論の批判が集中するなか，91年に生産緑地法が改正され，農家は「生産緑地」か「宅地化農地」かの二者択一を迫られた。結局，農家の多くは高齢化や農業環境の悪化への不安から，転用・売却が自由にできる宅地化農地を選択し，生産緑地の適用を受ける農地は約30％にとどまった。宅地化農地を計画的に開発するため，国土庁では同年に農住組合法の改正（組合設立要件の緩和），借地借家法の改正（定期借地権制度の創設），面整備の助成措置の拡充がなされ，さらに94年には特定優良賃貸住宅制度の創設(建設費補助・家賃補助)や「都市農地活用支援センター」の設立といった受け皿づくりが急速に進められた。系統農協においても第19回全国農協大会の「農住まちづくりの推進」決議を受けて「農と住の調和したまちづくり推進本部」を設置し，支援体制を整えた。これらは着実に実を結び，農住組合はその後の６年間

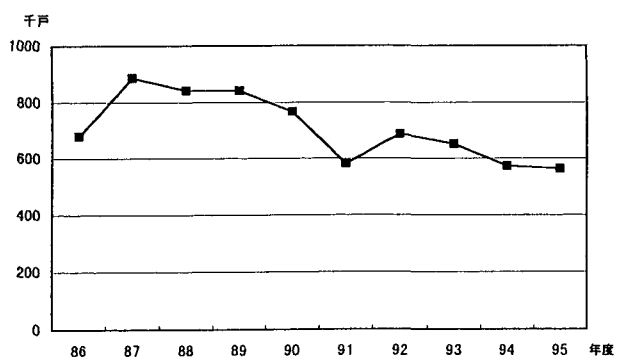

図３　貸家建設戸数の動態

（資料）建設物価調査会「住宅着工統計」より作成

に33組合が設立された。建設省でも94年に緑住区画整理事業を創設してミニ区画整理の推進を促し，3年間で87地区330haが着手されている。しかしバブル経済の崩壊とともに賃貸住宅は全国的に過剰傾向となり，貸家の建設戸数は減少している(図3)。また，空室の増加やそれに伴う賃料の引き下げが問題となっている（註4)。農住組合の設立数も増加してはいるが，95年に行われた農と住の調和したまちづくり推進全国大会で目標とした「2000年までの6ヶ年に300組合を創設」するにはまだかなりの開きがある。

農住構想の本質は，農地と宅地を計画的に区分し，農と住の調和したまちづくりを進めることにある。しかし，これまでの農住開発やそれに関わる諸制度は，農地を宅地化することを中心に展開され，スプロール化や農地の減少といった問題を解決することはできなかった。97年9月に農住構想30周年記念シンポジウムが開催されたが，これを機に「農」の部分を見直し，農地の保全にも積極的に取り組んでいくと同時に，農地のもつ役割に対しての都市住民の理解を得ることが重要である。

3．資産管理事業をとりまく環境

1）都市部の農地における多面的な役割

近年では，都市部の農地における多面的な役割として，以下のような3つの点が評価されている（註5)。

第1に，食糧供給の場としてである。市場から近距離に立地しているメリットを生かして，運搬・貯蔵性に欠ける軟弱野菜類や花卉類などを中心に，栽培が行なわれている。特に，都内で生産された野菜類の東京市場における占有率は，あしたば100%，つまみな65.2%，こまつな42.6%など高いシェアを占め，平均でも10%となっている。さらにビニールハウスで年に何作も生産することによって，1年間の生産農業所得が約1000万円という高い収益性を実現している農家もある。また，スーパーなどへ直接出荷したり，庭先や農協で直売する例も多く見られる（註6)。野菜の生産以外でも，東京都西部の丘陵地帯を中心として，乳牛や鶏卵などの畜産も盛んに行なわれている。このように，都市部の農地においても，食糧供給の場としての役割を無視することはできない。

第2に，観光農園や市民農園など，レクリエーション施設としてである。特に，最近ではガーデニングの流行もあって市民農園の人気が高くなっている。市民農園は，遊休農地の有効活用としても注目されている。しかし，固定資産税や相続税など税制上では，市民農園は農地として扱われないことから，開設数の増加は鈍化している。神奈川県は，県の事業として市民農園の開設を進めるなど先進的な地域であり，現在約400ヶ所，55haの農園が設置されている。神奈川県中央会の行なったアンケート調査によると，すでに市民農園を利用したことがある人は全体の16.1%であり，さらに未利用者のなかでも42.4%の人が，今後利用してみたいとしている。実際に，極端に交通の便が悪いものを除けば，市民農園の募集定員に対して何倍もの応募が殺到しており，需要に対して大幅な供給不足となっている。大都市近郊での農園開設を促進するために，固定資産税などの減免措置を設ける必要があるだろう。このようなレクリエーション施設としての利用以外にも，学童農園など子供達の学習の場としての利用や，地域住民と農家・農業との交流の場としても重要な役割を果たしている。

第3に，過密化した都市部におけるオープンスペースとしてである。具体的には，緑地空間としての景観や将来の都市整備に対する予備地としての役割のほか，阪神大震災後は災害時の避難場所としての農地の役割が注目されている。実際に，練馬区では地元農協と災害協定を結び，各農家があらかじめ区に登録しておいた農地を，仮設住宅用地や資材置き場に提供したり，新鮮野菜を供給するシステムを確立している。また横浜市では，換地によってニュータウン周辺に農地を配置し，農業専用地域に指定して避難場所などの利用に備えて確保している。いずれの場合も，契約料などの設定はなく，あくまでもボランティアとして無料で農地を提供することになっている。阪神大震災後，大都市を中心に大地震などの災害への早急な対策が求められており，今後の拡大が注目される。

都市部の農地には以上のような多面的な役割があり，農地の保全は農家だけでなく地域社会に

とっても重要な意義を持っている。しかし，スプロール化が進行して農地が孤立化し，建造物の遮蔽による日照・通風障害や農業用水の汚濁などによって，農業の継続が困難になってきているのが現状である。それと同時に，農業排水や農薬の散布，悪臭などによって農地周辺の生活環境の悪化が問題となっている。これらの問題を解決し，効率的に農地を利用するためには，換地などの区画整理事業によって優良農地と宅地・宅地化農地をはっきりと区分し，スプロールを解消することが必要になっている。

2）区画整理事業の現状と課題

農協による区画整理事業には，農住組合と，土地区画整理組合による方式とがある。前者は面整備から上物（賃貸住宅）の建設までを一括して行ない，後者は面整備のみを扱う組合である。どちらの組合の場合でも，事業収支はゼロになるので，実質的に課税はされない。全中では系統農協運動として農住組合の拡大を掲げているが，2000年までに300組合とする目標に対し，1997年現在で48組合までしか進んでいない。

国土庁では農住組合の設立を支援するための制度を用意している。代表的なものを以下に４つ挙げた。１つめは，農住組合設立支援対策調査である。この事業は，自己負担なしで土地利用転換までの計画を策定するものである。補助金ではなく定額の委託事業であるため，実際には区画整理事業が成立しなかった場合でも，報告書など何らかの成果物を作成して提出すれば，費用を返還する必要はない。これによって，組合の設立準備にかかる費用が未回収になるなどのリスクを回避できる。また，潜在的な組合設立への動きを活性化させることが期待されている。２つめは，計画的土地利用転換推進体制整備事業である。対象が三大都市圏の特定市に限定され，さらに農協と行政との連携体制の整備を目的としている。それ以外の内容については，農住組合設立支援対策調査と同じ委託事業である。３つめは，土地利用転換計画策定事業（農住型）である。上述の委託事業の終了後，さらに詳細な計画の策定に対して50％の補助金が助成される。４つめは，農住組合推進事業である。この補助金は，農住組合設立後に行なわれる施設の設計や現況調査などの事業に対して，50％の補助金が助成される。これによって，組合事業の円滑な推進が図られている。

このほか，全中による農住組合等設立助成費（合意形成などの現地支援活動に対する助成）や，国土庁などの出資団体である財団法人都市農地活用支援センターによる，都市農地活用アドバイザー制度（三大都市圏の特定市とその周辺を対象に，まちづくりについてのアドバイザーを派遣。費用はセンターが負担）などがある。このように支援体制が整ってきているにも関わらず，区画整理事業はあまり進んでいない。それには，大きく２つの問題が挙げられる。

第１に，地権者の合意形成の問題である。農家にとって，資産価値は変わらないといっても，減歩によって農地面積が減少することは重大な問題である。また，すでに表通りに面している地権者にとって，区画整理の必要性は感じられないだろう。特に，農住組合を設立する場合，地権者全体からの賛同を得ることが困難となっている。

第２に，農協の人材育成の遅れや，ノウハウ不足の問題である。資産管理事業に精通した人材がいないため，委託事業や補助金の十分な活用ができていない。また，合意形成の問題に対処するだけのノウハウも蓄積されていない。そのため，不動産関連の事業を積極的に行なっている農協は，まだごく少数である。

今後の対応としては，先進農協への職員研修や視察などによって，人材の早期育成が必要である。さらに，先の委託事業などを通じて，実際に区画整理事業の経験を積んでいくことが重要であろう。

以上のように，区画整理事業は全体としてはあまり拡大していない。そこで次に，首都圏における資産管理事業の展開について，先進事例として２つの事例農協とともに見ていきたい。

4．首都圏の農協における資産管理事業の現状

1）事例農協の概況

東京都内Ａ農協と神奈川県内Ｂ農協は，それぞれ県境を挟んで隣接している。東京都心や横浜市中心地への利便性から，ともに早くから都市化の進んだ地域である。一方で，多摩丘陵の豊沃な農地を基盤として，軟弱野菜生産や畜産が盛んに行

なわれている。そのため，正組合員比率はいずれも約40％と都市農協としてはかなり高くなっている（表１）。また，若い就農者も多く，無農薬野菜の栽培やスーパーなどへの直売など，意欲的に農業に取り組む農家もみられる。このように，都市化と農業とが両立した地域であるといえる。

Ａ農協は，以下にも述べるように早くから独自で資産管理事業に取り組んでおり，各地から担当者が視察に訪れる全国でも有数の先進農協である。一方，地理的には同一な条件にあるものの，Ａ農協とは対照的に，資産管理事業への取り組みの歴史が浅く，系統農協や行政との連携によって事業展開を行っている事例としてＢ農協を取り上げる。

すでに触れたように，現在全国的に賃貸住宅が供給過剰傾向となっているが，東京や神奈川では，特にそうした傾向が強くみられる。図４は，10年間の新規住宅着工件数の推移であるが，バブル崩壊以後は賃貸住宅の供給過剰傾向を反映して，いずれも着工件数が減少している。しかし，これを規模別の着工件数で見てみると，50㎡以下の住宅着工件数は減少しているが，71㎡を越える大きな住宅では，かえって着工件数が増加している（表２）。また，貸し農園付きの賃貸住宅などに人気が集まっているという話も聞かれる。こうしたことから，価格だけでなく，間取の広さや環境が重要な要因となっているといえよう。

なお，Ａ農協では農協内の宅建部において資産管理事業を行なっており，Ｂ農協では，資産管理事業と利用事業を行なう協同会社を作って取り組んでいる。前者は農協法における宅地等供給事業の枠内で行なわれ，後者は宅建業法に規定される。従って，別会社とすることによって，より広範囲の事業を行なうことができる。また，神奈川県では，中央会や経済連などの系統農協が「農業のあるまちづくり６か年計画」を策定するなど，組織的に資産管理事業に取り組んでいる（註７）。

ここで各農協の1997年度総代会資料などから資産管理事業総利益を見ると，Ａ農協では，住宅管理手数料を中心に約２億円の利益で，事業総利益に占める割合は５％でしかない。またＢ農協においては，協同会社での事業利益は資産管理・利用事業ともに約1.1億円であるが，農協事業としての収益は「紹介料」としての手数料収入がわずかにあるのみである。

次に，資産管理事業と関連した事業の経営内容について触れておきたい。Ａ農協では，貯金額は増加しているが，貸出金が横這いとなっており，貯貸率も東京都内の農協の平均よりも９％低い

表１　事例農協の概況
（単位：人，百万円）

	Ａ農協	Ｂ農協
組合員数	6,908	10,358
正組合員数	2,806	3,934
貯金量	192,250	340,805
貸出金量	94,802	183,672
長期共済保有高	47,913	3,840
建物更生共済	30,330	3,261
資産管理事業	農協宅建部	協同会社

（資料）各農協総代会資料より作成

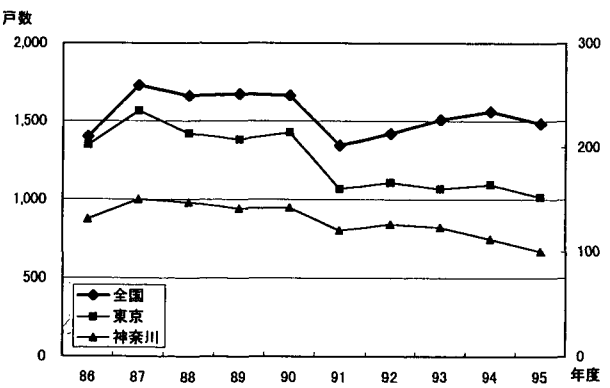

図４　新規住宅着工件数（千戸）

（資料）建設物価調査会「住宅着工統計」より作成

表2　規模別着工件数

（単位：千戸）

	～30㎡	31～40㎡	41～50㎡	51～70㎡	71～100㎡	101㎡～
86	216	146	130	227	284	398
87	288	189	167	269	314	502
88	267	154	156	276	329	479
89	295	152	144	256	318	507
90	340	141	127	239	309	509
91	207	102	100	208	268	457
92	201	112	112	242	293	459
93	164	105	107	259	362	512
94	131	91	94	245	432	568
95	141	91	93	215	409	536

（資料）建設物価調査会「住宅着工統計」より作成

49％となっている。これは住専の不良債権問題の頃から貸出に対して慎重になっているためだと考えられる。長期共済保有高は，1989年からの8年間で2.2倍になっており，建物更生共済の占める割合は63％と高くなっている。B農協では，90年からの7年間で，貯金額は1.8倍に，貸出金は2.1倍にそれぞれ大幅に成長しており，貯貸率は54％と神奈川県内の農協の平均よりも8％高くなっている。また，長期共済保有高は1.6倍になり，建物更生共済の占める割合は71％と非常に高い。

このように，資産管理事業そのものを収益部門として位置づけることはできないが，バブル崩壊後の不況によって農協の信用・共済事業が停滞している現在，両事業を拡大していく上で資産管理事業の意義が重要性をもってきているといえる。

2）土地区画整理事業における取り組み

A農協では，1964年頃から開発業者と連携して区画整理事業に取り組みはじめた。そして，農家側からの要望もあって，70年頃からは農協主導で行なうようになり，現在までに12の土地区画整理組合と45の農住団地を設立させている。区画整理の施行面積は平均で44.8haと非常に大規模であり，目的換地によって農業地区，個別住宅地区，農住団地地区に区分を行なっている。当農協では，農家に対して定期的な資産運用に関する学習会を開き，そのなかで多様な情報の提供やアドバイスを行なっている。そのような組織活動を通して区画整理や農住団地の建設などの事業化に結びつけている。さらに，地権者に対するアンケートを最低でも3回以上繰り返し行なうことによって，換地など合意形成上のトラブルを未然に防いでいる。なお，区画整理後のあと地利用については，土地区画整理組合の組合員に対して，施行後の税金についての説明した上で個別相談を行ない，農住建設の希望者を募っている。それをもとにして，目的換地や宅地造成計画への指導を行なっている。このように，土地区画整理事業とあと地利用としての農住団地建設を計画的，かつ連続的に捉えて土地の利用計画を策定し，事業施行後の造成工事などの手直しがないようにしている。このような事業展開を行なっているため，当農協では，現時点において農住組合を設立する必要性に迫られていない。

一方，B農協では，1989年に全額出資による協同会社を作って土地の有効活用の相談や賃貸住宅の設計施工，入居管理業務などを行なっている。職員は23人であるが，全員農協からの出向である。周辺では65年頃から横浜市や住宅公団によってニュータウン開発が進められ，交換分合による農業専用地区の設置など，計画的なまちづくりが実現していた。そうしたなか，当農協においても区画整理事業に乗り出したが合意形成に失敗し，それ以降は農協役員が画整備に消極的になっていた。しかし住環境の悪化などを危惧した組合員から区画整理に対する要望が強まり，本格的に資産管理事業に取り組むこととなった。現在，約5haのミニ区画整理事業が計画されており，地権者同士での話し合いが進められている。この地域では過去にも区画整理に向けた取り組みがなされたものの

実現には至らなかった経緯があるが，最近になって区画整理を希望する地権者が前回区画整理に反対であった地権者と直接交渉を行ない，合意形成に向けて動いている。

いずれの農協の場合も，農家側からの積極的な動きがあって土地区画整理事業などに取り組みはじめた。これには，２つの要因が考えられる。１つは，業者による区画整理事業では，業者に利益を独占されてしまうのではないかという不安を農家が抱くことである。実際にＡ農協では，こうした理由から農協主導で区画整理を行なうようなった。もう１つの要因は，組合長を含む農協役員などが，区画整理で失敗した際に会議費などの費用が未回収になったり，農協に対する不信感などのような感情的な問題を農家に残してしまうなどのリスクを考えて，事業化に消極的であることである。Ａ農協のように実績を残している農協においても，あくまでも「組合員からの要請」がなければ，事業化は困難であるという。従って，今後農協による区画整理事業を拡大していくためには，指導事業などを通じて農家が自主的に判断できるような環境を作り上げることと同時に，農協全体で事業の推進に取り組んでいくように，役員など内部の意識を変革していくことが重要となってくる。

３）賃貸住宅建設における特徴的な取り組み

Ａ農協では，住宅建設や経営計画，資金管理などに関する委任状をとって，施主代行として賃貸住宅の建設に取り組み，これまでに3,800戸以上の住宅を建設している。当農協における賃貸住宅建設の特徴として，以下のような点が挙げられる。

第１に，担当者が大手ハウスメーカーのトップクラス（社長や副社長など）と直接，２～３年といった長期計画的に契約を結ぶことである。会社上層部と直接契約を結ぶのは，社内の配置転換などによる担当者の異動を考慮したものである。このように数年前から計画してまとめて発注することによって，20～30％程度の建設コストを圧縮できるとしている。

第２に，様々な融資制度を有効に活用していることである。例えば，住宅金融公庫における農地転用賃貸住宅融資と東京都の優良民間賃貸住宅建設資金（公庫融資金に対する利子補給制度）を併用して，さらに国の特定優良賃貸住宅供給促進事業を利用して東京都の「都民住宅」という制度を活用することによって，30年間１％の金利で融資が受けられる。また，農地転用と耐火建築であれば，35年間にわたって，１％の金利で事業費の80％の資金が確保できる。しかし，これらの制度は書類作成が煩雑であったり，農協職員が制度の存在自体を知らないなどの理由から，実際に活用できている農協は稀である。さらに当農協が特徴的な点は，個人では受付基準に達せず，上記のような融資を利用することができない場合でも，複数のオーナーの共同申請とすることで融資を受けられるようにしていることである（表３）。これによって，賃貸住宅経営の安定化につなげている。

第３に，家賃設定については，周辺の賃貸住宅市場を徹底的に調査して，相場よりも20％程度安く設定するようにしている。加えて，入居者やモデルルームの見学に訪れた人々に対してアンケートを行ない，以後の賃貸住宅建設に役立てている。このようにして，ユーザー（入居希望者）のニーズに応えるとともに，空室の発生を抑えている。実際に，95年に完成した農住団地では，163戸の募集戸数に対して1,243件，平均倍率7.6倍の応募があった。また，98年３月に竣工した農住団地においても，空室は１件も発生していない（註８）。

以上のように，当農協では常に最良の方法を考え，事業を行なっている。こうした努力があるからこそ，組合員との間に信頼関係が築かれ，農住開発が順調に進められているといえよう。

一方のＢ農協では，自らが施主代行として行なう賃貸住宅建設のほかにも，神奈川県と横浜市の特定優良賃貸住宅制度である，「かながわパートナーハウジング（農協受託型住宅）」及び「ヨコハマ・りぶいん」の窓口業務を行なっている。これらの制度は，主として市街化区域内の宅地化する農地を活用して建設した賃貸住宅を，神奈川県経済連が管理受託を行なうものである。通路や階段，駐車場など共同施設部分の建設費の３分の２が国と県から補助されるほか，「かながわパートナーハウジング」では，利子補給制度も用意されている。さらに，入居者に対しても，収入に応じて入居者負担額を設定し（家賃の60～80％），差

表3　公的融資チェック表

氏名	住宅金融公庫	東京都優良民間住宅	特優賃都民住宅	貸出金利
A	農地転用型○	○	○	工事費の約80％が 30年間：1％
B	×	×	×	
C	農地転用型○	○	×	公庫の融資額に対して 30年間：2％
D	ファミリー賃貸型△	△	△	工事費の約80％が 1～5年：1.25％ 5～10年：2.00％ 11～30年：2.25％
E	農地転用型○	○	○	工事費の約80％が 30年間：1％
F	ファミリー賃貸型△	△	△	工事費の約80％が 1～5年：1.25％ 5～10年：2.00％ 11～30年：2.25％
共同申請	農地転用型○	○	○	工事費の約80％が 30年間：1％

（注）×は融資不可，△は一部不可，○は可を示す。
（資料）まちづくり事例交流研修会資料を一部加筆して引用。

額分を国と県が補助を行なっている。しかし，この入居者負担額は毎年5％ずつ上昇するため，古い物件ほど（長く住んでいるほど）家賃の負担額が高くなってしまうという問題点がある。システムとしては，2年毎に周辺の賃貸住宅市場の相場を考慮して，必要に応じて家賃を見直すことになっているが，現状では新しい物件の家賃の方が安いという状況も生じている。そのため，新しい賃貸住宅への借り換えや古い物件における空室の増加につながってしまうとして，当農協が建設する賃貸住宅ではこれらの制度はあまり利用していない。

このほか当農協では，経済連との連携によって賃貸住宅の管理業務を行なっている。神奈川県経済連では，専門部署「アメニティーハウス」を設けて，「業務代行システム」と「一括借上システム」という2つの方式によって管理業務を行なっている。

「業務代行システム」は，組合員（オーナー）と入居者が貸室賃貸借契約を結び，アメニティーハウスはオーナーと管理業務委託契約を結ぶ。そして，管理代理人として入居募集や家賃集金，建物の維持管理，クレーム処理などを行なうものである。

「一括借上システム」は，オーナーとアメニティーハウスが賃貸借契約及び一括管理契約を結んだ上で，アメニティーハウスが入居者と貸室賃貸借契約を結ぶ。このシステムの場合は，業務代行システムにおける管理業務に加えて，空室保証賃料として空室であっても管理費などを除いた家賃の80％がオーナーに支払われる。

東京都経済連でも，農住建設課による賃貸住宅建設や，農住管理課による建物の維持管理や家賃管理を行なっているが，神奈川県ほどの県レベルでの組織的な活動には至っていない。例えばA農協が建設した農住団地では，施主が住宅管理組合を組織し，A農協と業務委託契約を結ぶことによって管理業務を行なっている。つまり，アメニティーハウスによる業務代行システムを，A農協は独自に行なっている。

現在のところ2つの農協ともに全国的な住宅過剰の影響はなく，むしろ質の高い賃貸住宅需要に対しては供給不足であるとしている。実際に，いずれの農協においても，空室増加などの問題は発生していない（註9）。

5．おわりに

以上，首都圏の農協について，資産管理事業における取り組みをみてきた。A農協は豊富な知識とノウハウを生かして，独自の事業展開によって資産管理事業に取り組み，B農協は，行政や系統農協による組織的な活動と連携することによって，事業に取り組んでいると位置づけられる。現在は順調に事業が行われているが，リスクを回避するとともに，より充実した事業展開をするためには，両者の利点を融合させるべきである。つまり，単協と系統農協それぞれの機能強化と緊密な連携が求められる。

ここで，これらの2つの事例農協の考察を踏まえ，都市農協において資産管理事業を行なう上で重要な点を，3点に整理しよう。

第1に，農家が主体的に土地区画整理事業に取り組みはじめるような環境を作り出すことである。農協が自らの利益のために事業を行なうのではなく，農家の必要に応じて区画整理を行なうことによって，合意形成を円滑に進めることができよう。それには，学習会などの指導事業によって農家の意向を十分に把握するとともに，情報交換を密にしていくことが大切なようだ。

第2に，税金や公的融資，区画整理に関する制度などの資産管理事業に精通した人材を育成することである。現状では，融資制度などが次々と作られているが，その十分な活用ができていないことが多いようだ。公的融資などの制度を十分に生かすことができれば，区画整理事業における合意形成上の費用負担を低減できるし，賃貸住宅経営を含めた農家経営の安定化につなげることもできよう。そのためには，職員研修や先進地視察を通して資産管理事業に対して専門的な知識をもった職員を育成することが重要である。

第3に，行政や系統農協との連携による，組織的な活動である。特に，これから資産管理事業に本格的に取り組もうとしている農協に対しては，知識やノウハウを提供することによって支援する必要がある。一方で，すでに本格的に取り組んでいる農協においても，今後はより広範な土地や賃貸などの不動産に関する情報提供が必要になることが予想されるし，賃貸住宅の管理受託についても個々の農協で対応するよりもサービスや空室管理の面で有利となるだろう。

しかし，これからの資産管理事業はこれだけでは不十分であると考える。最近の賃貸住宅の過剰傾向はすでに触れた通りだが，そのような局面において空室のでないように入居者を募集するためには，個々の農協だけではなく，宅地建物取引業界の不動産流通機構に加盟して物件の登録を行なうなど，地元宅建業者との協力を進めていくことが重要である。神奈川県内の農協や協同会社のほとんどは，すでに全国農協宅建流通センターや宅地建物取引業協会，全日本不動産協会といった業界団体に加盟している（註10）。東京都内の農協でもここ数年の間に宅建免許の取得が進められているが，今後は宅建業者とのより活発な情報交換や顧客紹介などの連携が行なわれるべきである。

資産管理事業を都市農協単体で取り組むのではなく，行政や系統農協，民間業者との連携を進めることが重要であると述べた。しかし，事例農協の取り組みは，組合員や地域住民との信頼関係の構築が最重要課題であることを提示しているといえよう。こうした信頼関係こそが，特に都市農協において近年叫ばれている「組合員の農協ばなれ」と「農協の組合員ばなれ」を解消し，信用・共済・購買事業など農協事業全般への波及効果をもたらすと考える。

註

（註1）都市農協の定義は様々であるが，広く「管内に市街化区域をもち，かつ農業部門が著しく縮小した農協」とする。その上で本稿では，その傾向が顕著にみられる首都圏の農協を対象にして考察する。

（註2）全国総合農協要覧の地帯別区分において，平成7年度より「都市的農協」が新たに加わっているが，本稿ではバブル期以降を対象としているため，後に事例としても取り上げている東京都と神奈川県の動向を都市農協の代表として用いた。

（註3）宅地並課税を含め，土地利用計画制度については石田［1］が詳しい。

（註4）聞き取り調査によると，バブル期に建設された賃貸住宅は，新たに建設される物件よりも賃料が高く設定されている。また，建物の維持・修繕の都合上，契約更新を重ねた，つまり古い物件ほど賃料が高くなっている。周辺の相場に合わせて空室の賃料を引き

下げることも可能ではあるが，それによって発生する既に入居している住民との賃料の格差が問題となっている。この問題は売買物件で特に顕著であるが，賃貸住宅においても少なからずみられる。

（註５）武内・太田原［２］，184－187頁，を参照。

（註６）聞き取り調査による。

（註７）系統農協と神奈川県農住都市建設協会が策定した，都市農業の振興と計画的まちづくりの推進を基本目標とした６か年計画。計画開始年度は1995年度。取り組み事項としては，単協段階では①農業のあるまちづくりの啓発，②都市農業の振興，③行政と連携した面整備の推進，④良質な賃貸住宅の供給・管理の推進，⑤まちづくり・資産管理事業体制の強化，また県段階では①農業のあるまちづくり６か年計画の推進，②農業のあるまちづくり推進体制の整備・強化，③行政との連携強化を掲げて，さらに具体的な推進方法と数値目標を設定している。

（註８）この農住団地は７月に住宅金融公庫総裁表彰を，さらに10月には建設大臣表彰を受けている。前者は全国の公庫融資を受けた賃貸住宅のなかで，特に優良であると認められたものに対して表彰するものであり，後者は複数の所有者による小規模農地を整備し，優れた住環境を作り出したことが表彰の理由となった。

（註９）住宅金融公庫の報告書によると，複数の大手事業者の話として，「新築物件は家賃が安定し成約状況もよいが，古い物件の賃料水準は下落している。今後，新築物件と古い物件の格差は二極化する傾向にある。」としている。

（註10）神奈川県内にある33農協のうち，宅建免許を取得しているのが19農協，協同会社によるもの16農協（11が両方で取得している）であり，業界団体への加盟はそれぞれ23農協，13協同会社（12が両方で加盟）となっている。

引用・参考文献

［１］石田頼房『都市農業と土地利用計画』日本経済評論社，1990

［２］武内哲夫・太田原高昭『明日の農協』農山漁村文化協会，1986

［３］太田原高昭『系統再編と農協改革』農山漁村文化協会，1992

［４］松木洋一「都市農家と土地経営」『日本の農業』153集，1985

［５］藤谷築次『農協大革新』家の光協会，1994

［６］藤谷築次編著『農協運動の展開方向を問う』家の光協会，1997

［７］両角和夫編『農協再編と改革の課題』家の光協会，1998

［８］佐伯尚美『農協改革』家の光協会，1993

［９］佐伯尚美『住専と農協』農林統計協会，1997

［10］荒井淨二『知られざる大機関投資家　農協金融』東洋経済新報社，1994