

特集1

平成29年度
第2回地区別懇談会

Q
&
A

11月13日(月)から15日(水)にかけて、全12地区で地区別懇談会を開催いたしました。各懇談会には、常勤役員および各室・部長が2班に分かれて出席し、平成29年度の仮決算事業報告を行なった後、ご出席いただいた組合員の皆さまより貴重なご意見・ご質問をいただきました。

《総務部門》

Q 環太平洋経済連携協定(TPP)と日欧経済連携協定(EPA)については、どのような影響がありますか。
(厚別地区)

A 環太平洋経済連携協定(TPP)については、アメリカ力が離脱した事により当初の内容から変更されておりその詳細はまだわかっておりません。日欧経済連携協定(EPA)についても、大枠合意と言われておりますが、こちらも詳細な情報が得られていない状況であります。

Q 数値の事業報告で「損益計算書」並びに「事業管理費」で

計画対比マイナスの項目が見受けられますが、その要因等を説明願います。
(厚別地区)

A 人件費については、予定していなかった自己都合退職者などがあり減少しております。また、施設費につきましては、修繕等を当初予定していた月に実施できず、ずれ込んだことによりマイナスとなっていることが主な要因です。

Q 仮決算の事業利益は昨年度より1億1千万円少ない状況と実績報告がありました。そのことを踏まえて役員から経費の削減に努める旨のお話がありました。どのような方針で経費を削減していくので

しょうか。

(豊平地区)

A 急激に経費を削減することは難しいですが、知恵を絞って仕事の質を高めることで削減を図る考えです。

《経営企画部門》

Q 一統括支店一協同活動について、長期的な展望と今後の方向性について説明願います。
(新琴似地区)

A 地域住民の農業への理解やJAファン拡大につなげる活動として、組合員と連携し積極的に取り組んでまいります。

Q 札幌厚生病院で人間ドックを受診する場合、どのような手続きを行なえばよいのですか。
(新琴似地区)

A 各支店へお申し込みください。なお近隣JAの組合員も利用するため、お待ちいただく場合や、一部希望に沿えない場合もありますのでご了承ください。

Q 組織基盤の強化のために後継者対策等を考えていますか。
(厚別地区)

A 当組合では、協同組合講座を開催し後継者育成の一助としておりますが、参加者が40代、50代の方に片寄っており、若い方の参加が少ない状況であり対策を考えております。



厚別地区

《農協改革関連》

Q 信用事業分離の問題等、JAのおかれる環境は厳しさが増しますが、長期的な視野で収益構造を考えてほしい。
(篠路地区)

A 当組合の収益は信用事業と共同事業が占める割合が大きくなっていることから、今後は収益構造の変革を次期中期3ヶ年経営計画から盛り込んでいくことが必要だと認識しております。

《人事部》

Q 人事考課には絶対考課と相対考課がありますが、当組合ではどのような考課方法を採用しているのですか。(新琴似地区・豊平地区)

A 絶対考課を基本とし、しっかりと実績を上げた職員を処遇するために一部相対考課を取り入れた制度としております。

Q 人事考課は誰が行なっているのですか。部下が上司を評価することもあるのですか。(新琴似地区)

A 一般職の考課は1次考課を課長、支店長が行ない、2次考課を統括支店長などが行ないます。全ての考課は人事部で集計し、常勤役員が検証して必要があれば調整を行ないます。なお、部下が上司を考課することはありませんが、年に1回実施している自己申告書に各々の上司に対する意見欄を設けております。

Q 人件費の実績内容について説明してほしい。(南地区)

A 昨年より職員数が減少しているため、事業計画を下回っておりますが、退職給与引当金が増加したために前年同月対比では増加いたしました。

《経済部門》

Q 来店した経済店舗に商品の在庫がない場合、他店舗に在庫がないかすぐに調べることはできないのですか。

A 現状では、機械的に他店舗の在庫を確認できる仕組みになっておりません。多少お時間をいただくこととなりますが、電話等での確認となります。

Q 経済事業の取り組みを強化する事に傾注してもらいたいと思っておりますが、今後収支改善へ向けた新たな対策を考えていますか。(厚別地区)

A 平成30年度までの第三次中期3ヶ年経営計画の中でも収益の主力は信用事業と共済事業でありますが、販売事業の取り扱い主力商品となる玉葱の出荷体制の問題や札幌伝統野菜の取扱高が少ない等、収益確保に苦慮しているところです。経済事業の新たな取り組みを模索しておりますが、次期中期3ヶ年経営計画の中へ盛り込めるように十分に検討してまいります。

Q 新規就農者が増えています。他の地域では歓迎会などを開催し、地域内の農業者との交流を行なっていると聞いています。当組合ではそのような考えはありますか。(南地区)

A まず新規就農者には、JAに加入していただき、部会等に参加していただきたいと考えております。また、地区によっては農事組合の新年会等にお招きしているところもあると聞いております。札幌と他の地域では新規就農後の生活基盤が大きく異なることから、札幌市以外の新規就農者と同じような受け入れ状況を作るとは難しいと考えておりますが、営農意欲が豊富な新規就農者に対しては様々な機会を捉えて支援していく考えております。

Q 事業報告の中で札幌農産物をPRしたとの記載があります。JAとして戦略的によどのようなPRを考えているのですか。近隣のレジャー施設では札幌近郊から農産物を仕入れて販売しているところがあります。札幌市内でも色々な野菜を栽培している事から地区の特色を活かすために、札幌市内に道の駅を作るなどのPRの方法は考えていますか。(琴似地区)

A 札幌産野菜は生産量がそれほど多くないこと、行政は道の駅等に積極的でないことなどから道の駅は難しいと考えています。現在のPR方針は札幌伝統野菜を中心にメディアへの露出を増やし、札幌農業を広めることを中心に行なっております。

Q ビニールハウスを整理した際に出る鉄パイプの処理に困っています。リサイクル利用等極力費用が発生しない方法を教えてください。(琴似地区)

A 取り壊しをしたビニールハウスの鉄パイプを再利用される方もいらつしやいますので、経済センターに一度ご相談ください。



豊平地区

Q 札幌産の農産物をPRするためにスーパーなどに販売店舗(ブース)を設けるなど、なにか取り組みを考えていかなければいいのですか。(篠路地区)

A 現在、札幌市内のホクレンショップ、東光ストアで実施しておりますが、農産物の安定供給が課題として挙げられており、これ以上の店舗増加は難しいと考えております。しかしながら生産量を増やすために農協として、取り組めることを考えていかなければならないと思っております。



西町地区

Q 今年度の玉葱の作況は良くないとのことですが、現時点での入庫状況や価格、更には今後の見通しについて説明願いたい。(北札幌地区)

A 北札幌地区の収穫量は昨年の3割減となっております。また、2Lの割合は昨年の25%に対し7%となっており、逆にMの割合は昨年の5%に対し23%となっております。

なお、価格は多少持ち直し傾向が見られる状況となりましたが、近年不作であった佐賀県が豊作であったこと、ニュージランド等からの輸入物が増加していること、道内産も保存技術の向上により長期販売が進んでいることから、だぶつきによる価格の低下がなかなか解消できない状況です。

《相談部門》

Q 札幌黄の採種は札幌市支援センターと連携して行なっていますが、具体的な説明でありましたが、具体的な連携内容や費用について説明願います。(北札幌地区)

A 昨年までは圃場を借りて農業経営事業として行なっていました。が、事業廃止に伴い圃場を返還したことから、支援センターの施設で採種に係る資材についてはJAが持ち込み、技術的な支援をいただきながら経済センターの職員が栽培いたしました。また、札幌市も札幌黄の伝統継承を考えていることからお互いが補完関係を築いて進めていくこととなります。

Q 施設建設取扱高の仮決算実績が年度末計画に対して相当下回っています。このような状況を踏まえて計画策定時には問題点等、十分協議の上、進めてもらいたい。(新琴似地区)

A 施設建設については、組合員にとつて長期間に亘る経営の安定を第一に考えて取り進めておりますが、過去2年間は厳しい結果となっております。今年度は建築費の高騰などにより慎重になってきている感も否めなく更に厳しい状況です。相談事業は施設建設部門だけではありませんので、売買仲介・賃貸住宅総合管理受託などにも力を入れ、全体で事業を伸ばしていくことを考えております。

また、今後の計画策定時には、慎重に取り進めてまいりたいと思っております。

《金融部門》

Q 大災害や有事等でオンラインシステムが機能しなくなった場合の顧客に対する貯金の払戻し手続きや対応等について説明願います。(平岸地区)

A 事業継続計画(BCP)において、印鑑や通帳がなくてもご本人確認等をさせていただいた上で、当面の生活費として一定額を引き出せるように対応をするべく策定しております。

《共済部門》

Q 建更共済は保障範囲が広く良い商品であると思いますが、掛け金が高く、なかなか加入することができず他商品に加入しております。今後、商品の改定等がありますか。(新琴似地区)

A 建更共済は満期があるため、掛け捨ての保険と比べると掛金は高くなります。本年度4月より、そのような利用者のニーズに応えるため、満期金より保障を重視し、保障倍率を満期金の10倍から30倍まで引き上げると同時に掛金負担も抑えた商品に改定されております。

Q 共済付加収入実績が計画と大きく乖離している要因について説明願いたい。(平岸地区)

A 共済付加収入は、商品により付加率が異なります。昨年来まで付加率の高い一時払養老生命共済などが高利回り商品として利用者ニーズに合致し多くの契約に繋がりがり、付加収入が大きく伸長した要因でした。本年度より、マイナス金利政策の影響から高利回り商品が廃止となり、建更共済中心に事業展開しておりますが、その差を埋めるまでには至っていないことが要因です。



白石地区

※プライバシーに関する質問や、過去同様のご質問につきましては割愛させていただきますのでご了承ください。

特集 2

JAさっぽろ准組合員コンベンション 『農と食をもっと身近に』を初開催！



11月25日（土）、JAさっぽろ准組合員コンベンション『農と食をもっと身近に』を共済ホールにて開催し、准組合員やそのご家族など約300名と各地区役員や青年部員・女性部員を中心とした正組合員約50名が一堂に会しました。

このコンベンション（集会）は、准組合員の皆さんに『農業の応援団』になってもらいたいという願いの



▲たくさんの来場者を前に挨拶する藤田組合長。

もと、今回初めて開催。開会の挨拶で藤田組合長は、「正組合員も准組合員も地域を支える協同組合の仲間です。皆さんの生活に欠かせない『食』とそれを生み出す『農』をもっと身近に感じてもらいたい札幌の農業を応援していただければ」と呼びかけました。

コンベンションは二部構成で行ない、第一部では、スライドを使いながら札幌で生産される農産物やJAが取り組む食農教育活動について紹介。第二部では北海道を中心に活躍しテレビでもおなじみのお笑いコンビ「オクラホマ」の河野真也さんによる『食べる』こと。笑うこと。幸せになること。』と題した特別講演を行いました。

「大阪から札幌に出てきて、スーパーで普通に売っている野菜がおいしいと感じました。札幌で暮らしている皆さんは当たり前にも思えるかもしれませんが、地元で安全・安心な農畜産物が作られていることは当たり前なことではありません。当たり前のことなんて何もない」と思うようにすれば色んなことに感謝できます」と話した河野さん。相方の藤尾仁志さんと



©CREATIVE OFFICE CUE



▲准組合員へは、昨年9月に発行したコミュニティ情報誌「虹のしずく」で告知し、参加者を募集しました。

の面白エピソードを織り交ぜた講演に、会場は笑い声に包まれました。

講演終了後には、手稲地区の特産品「大浜みやこ」を使った力ボチャクッキーや厚別地区の小林牧場の生乳を使用した乳製品が当たる抽選会を実施した他、来場者全員に札幌黄たまねぎスープと道産小麦を使用したパンのセットをプレゼントしました。

『組合員の声を聴くことがJA運動のすべての始まりである』という認識のもと、来場者の皆さまにご協力いただいたアンケート調査では、JAの事業について様々なご意見をいただきました。

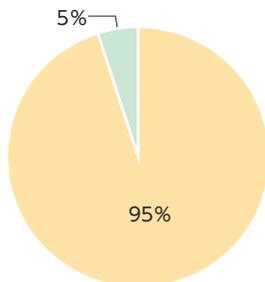
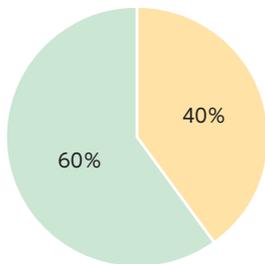
JAさっぽろは、アンケート結果や皆さまからいただいた貴重なご意見をもとに今後も組合員とともに『農』と『地域』を育み、次の世代につなげる事業活動を展開してまいります。

今回のアンケート結果と皆さまからいただいたご意見の一部をご紹介します。

Q、地域の食と農に対する意識について

JAまつりなど農業イベントに参加したことはありますか

意識して地元の農畜産物を買いますか



ある ない

買っている 買っていない

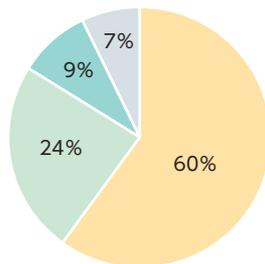
「地域の食と農を応援するにあたり、必要なこと・求めることなどのご意見」

- ・地元農家でいろいろな体験をしてみたい。
- ・家庭菜園の講習などを企画してほしい。
- ・規格外の農産物を積極的に販売してほしい。
- ・安全性について具体的なデータを示して消費者に説明してほしい。
- ・北海道の食・農を大切に育ててほしい。みんなで応援したいです。大切です。
- ・農業イベントの開催情報を知らなかった。開催情報をたくさん発信してほしい。
- ・地元の野菜は少し高い。

Q、JAが総合事業を行なうことについて

※JAは農業関連事業のほか、生活関連事業、信用事業、共済事業などの組合員のニーズに応じた様々な事業を総合的に実施しています。事業を分離すべきとの意見がありますが、総合事業だからこそ、利用者である組合員にとって便利で多彩なサービスを提供する事ができます。

JAの総合事業は維持すべきだと思いますか

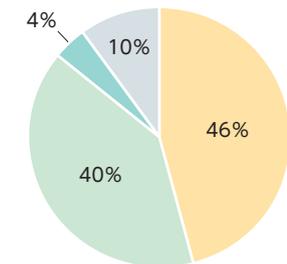


維持すべき
どちらともいえない
農業関連事業に特化すべき
未回答

Q、准組合員のJA事業利用を規制するかどうか

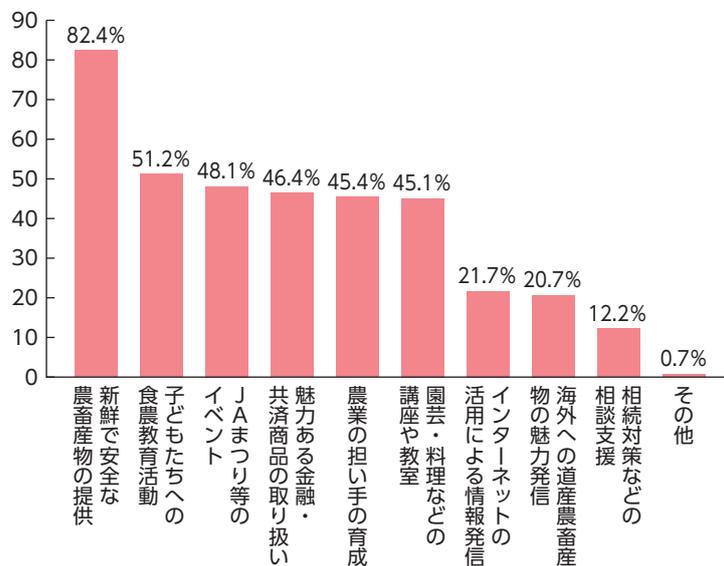
※准組合員の利用規制は、実施するかどうかも含めて内容は決まっています。もし実施された場合、准組合員の暮らしの利便性に留まらず、正組合員(農業者)の農業や暮らしにも大きな影響が出るのが懸念されています。

准組合員のJA事業利用規制についてどう思いますか



規制に反対
わからない
規制すべき
未回答

Q、JAさっぽろやJAグループが今後重視すべき取り組みについて



【その他、コンベンションやJAに対するご意見】

- ・札幌の野菜を知ることができ、河野さんの話もとても面白かった。感動的だった。
- ・ただ売るのではなく、消費者が何を求めているかを知る必要があると思う。
- ・稲作、畑作、酪農農家においてJAが将来の道を示すことが必要。各農家の立場に立ってほしい。
- ・札幌でとれた野菜を食べたいので、買えるお店を増やしてほしい。

他、同様意見多数

1日目

今年もたくさんの組合員の皆さんにご参加いただき、温泉湯治がスタート！初日の宴では、開会セレモニーの後、大迫力の和太鼓のショーを楽しみました。



▲組合員の皆さんにもお馴染み「風雪太鼓」の和太鼓ショーが会場を盛り上げました。



▲開会セレモニーでは、毎年恒例の鏡開き！今年は、年男・年女を代表して、篠路地区の高見才三さんと琴似地区の村上礼子さんにも行なっていただきました。



▲風雪太鼓のメンバーに教わりながら、和太鼓体験。



第20回 組合員親睦 温泉湯治



2日目

2日目はイベントが盛りだくさん。モノマネ界の歌姫、「お嬢ちばり」さんによる美空ひばり歌まねショーでは、名曲の数々に酔いしれ、豪華賞品をかけた大ビンゴ大会も行ないました。



▲お嬢ちばりさんの歌まねは、美空ひばり事務所公認。

1月16日（火）から19日（金）までの4日間に亘り、第20回組合員親睦温泉湯治を行ないました。登別温泉ホテルまほろばを会場に組合員131名と役職員29名が参加し、温泉と食事、数々のイベントを楽しみました。



▲思わず口ずさんでしまう名曲メドレーに感激。

▶ビンゴ大会では、一番良い賞品を狙って、真剣にカードを見つめます。





3 日 目

大演芸大会

組合員の皆さんが主役の大演芸大会では、27組が出演し、歌や踊りを披露。会場は声援と拍手に包まれました。



最終夜の大宴会

最後の夜は函館出身の歌手、高田ともえさんの歌謡ショーや新春お楽しみ抽選会で盛り上がりました。



▲新年最初の運試し！お楽しみ抽選会では、6名の方が賞品をゲット。当選された皆さん、おめでとうございます。



▲見事な歌声で宴会に花を添えた高田ともえさん。



▲一本締めで今年の温泉湯治を締めくくりました。





中央支店組合員 三上芳弘さん 『あぐり王国北海道NEXT』に出演！

J A グループ北海道提供の広報番組「あぐり王国北海道NEXT」(HBC 北海道放送) の 12 月 16 日 (土) 放送回に、中央支店組合員で札幌大球生産者の三上芳弘さんが出演しました。

今回のテーマは、「冬の保存食に欠かせない！巨大キャベツ“札幌大球”でニシン漬け」と題し、札幌伝統野菜のひとつである札幌大球にスポットを当てました。三上さんの圃場では、出演者の森崎博之さんや“あぐりっこ”親子が札幌大球の収穫作業に挑戦し重そうに抱える場面や、三上さんが札幌大球の種を見せ、小さな種が大きな札幌大球に育つまでの苦労を説明する場面などを収録。笑いの絶えない撮影に、三上さんも終始リラックスした様子で臨んでいました。番組ではその後、漬物を製造・販売する株式会社北彩庵に場所を移し、札幌大球を使ってニシン漬け作りを学ぶ様子も撮影されました。



12月19日(火)

タマネギ生産者の北嶋茂さん 苗穂小学校で出前授業

玉葱部会北札幌支部の北嶋茂さんが苗穂小学校 4 年生から 6 年生 150 名を対象に行なわれたタマネギに関する出前授業で講師を務めました。

この取り組みは、食育「Green ベジフル教室」と題し、道内 J A とホクレンで組織する北海道産青果物拡販宣伝協議会が行なっています。北嶋さんは、スライドを使いながらタマネギ生産者が行なう年間の農作業について、普段感じている農業の苦労ややりがいなどを児童に伝えました。熱心に耳を傾けていた児童からはたくさんの質問があり、農業への関心を高めるきっかけになったようです。

◀大勢の児童を前にタマネギ先生を務めた北嶋さん。



11月27日(月) 青年部琴似支部OB親交会

いつまでも、変わらぬ親交を

青年部琴似支部 OB 親交会 (佐藤紀義会長) では、会員 12 名と職員 2 名が参加し、すすきの「千歳鶴」にて第 29 回目となる例会を開催しました。

この会は、青年部を退いた後も変わらぬ親交を持ち続けたいとので、歴代の支部長と副支部長が立ち上げたもので、事務局を務めた職員も会員として参加しています。

当日は、久しぶりに顔を合わせる方や遠方からお見えになった方等、それぞれの近況や当時の思い出を語りながら美味しいお酒を酌み交わし、時間を忘れて楽しいひと時を過ごしました。(吉田特派員)





1月11日(木)

女性部厚別支部 茶道・生花サークル

初釜・初活けで華々しく新年の幕開け

女性部厚別支部茶道・生花サークル(栗井幸子代表)では、会員13名が参加し、新年の恒例行事である初釜・初活けを行いました。賑やかに昼食会を楽しんだ後、気持ちを引き締め、いよいよ茶会へ。おめでたい新年にふさわしく花や掛け軸を会場に設え、女性部厚別支部の小林裕子支部長はじめ支店職員を招待しました。お茶菓子と濃茶を振る舞い、茶問答も交えながらの本格的な茶会に会場は心地よい緊張感に包まれました。(吉村特派員)



▲「お茶菓子どうぞ」今回のお茶菓子は落雁。



▲おいしいお茶で職員の緊張もほぐれます。



12月5日(火)~6日(水)

そ菜部会清田支部

毎年恒例、流通懇談会で一年を締めくく

そ菜部会清田支部(三上芳弘支部長)では、部会員11名が参加し登別グランドホテルにて毎年恒例の流通懇談会を実施しました。

流通懇談会では、丸果札幌青果株式会社・札幌ホクレン青果株式会社の市場2社より平成29年産ポースターほうれんそうの販売状況等について説明いただき、部会員は熱心に説明を聞いている様子でした。流通懇談会終了後には懇親会を開催。参加部会員相互で一年の労をねぎらい、有意義な時間を過ごしました。(曾我特派員)





12月5日(火)
しろいし友の会
ボウリングサークル

球の行方に一喜一憂 ストライク、スペアで大歓声

しろいし友の会ボウリングサークル(碓光直部長)では、会員17名が参加しサッポロオリンピックアボウリング大会を開催しました。

今大会には、たくさんの参加者が集まり、ストライクやスペアが出るたびに大きな歓声があがり会場は沸き立ちました。会員の皆さんに職員も加わり、さらに親睦を深めながら楽しい時間を過ごしました。
(庄原特派員)



12月9日(土)
しろいし友の会麻雀サークル

談笑しつつも眼差しは真剣! 満貫賞が続出

しろいし友の会麻雀サークル(大塚弘明部長)では、会員20名が参加し麻雀大会を開催しました。

雀卓を囲みゲームが始まると、和やかに懇談しながらも手元の牌からは目を離すことなく真剣な様子の皆さん。満貫賞が多く飛び交う波乱の大会となりましたが、最後は笑顔で表彰式を終えて今大会の幕を閉じました。
(庄原特派員)



12月7日(木)~8日(金)
新琴似統括支店利用者年金友の会

温泉でやった1日頃の疲れを癒す

新琴似統括支店利用者年金友の会(安藤政義会長)では、会員15名が参加し1泊親睦温泉旅行を実施しました。

登別グランドホテルを会場に、宴の席では恒例のビンゴ大会を開催し大いに盛り上がりました。また旅の醍醐味のひとつである温泉に浸かり、日頃の疲れをのんびりと癒しました。翌日はウトナイ湖の道の駅に立ち寄り、中華やそばなどの名物を堪能。「心地よい温泉」と「美味しい食事」をたっぷり満喫した有意義な旅となりました。
(竹内特派員)



「ディンプルアート体験」

Lカレッジ

三浦 町子先生・小田原 綾子先生

～ Lady (女性) が Link (つながり) を持って Life (生活) について Liberty (自由) に Learn (学ぶ) ところ～



▲ 2色を使ってグラデーションにすると、より立体感のある作品に。

▶ 絵の具の種類が多くて迷います。



12月12日(火)のLカレッジ第5回講座では、ディンプルアート北海道公認資格インストラクターの三浦町子さん、小田原綾子さんを講師にお招きし、ディンプルアート体験を行いました。

ディンプルアートとは、ディンプルアートカラーという車のフロントガラスをリサイクルして生まれた特殊な絵の具を使ってガラスやプラ板に模様を描くアートのこと。この絵の具が乾くと表面にさざ波のような模様が浮かび上がり、ステンドグラス風の作品が出来上がります。

今回は、あらかじめ下絵が施されたガラスの鍋敷きとさまざまな色のディンプルアートカラーを用意。色をつけた時に細かな気泡が入らないようにするのが、きれいに仕上げるコツとのことで、受講生は作品とにらめっこしながら集中して取り組んでいました。

作業中、静まり返っていた教室も、全員の作品が完成すると互いの作品を見比べて一気に賑やかに。受講生の大多数がディンプルアート初挑戦でしたが、華やかな作品に仕上がりに大満足の様子でした。



▲お鍋の下で絵が見えなくなるのはもったいない!?お部屋に飾っても素敵なお作品ができました。

ディンプルアート北海道公認資格
エリアインストラクター



三浦 町子先生



小田原 綾子先生

今回の「^え得るカレッジ」

11月25日(土)に開催した、准組合員コンベンション『農と食をもっと身近に』(詳しくは、本誌5～6ページ参照)の概要や来場者からのアンケート結果を紹介。「農業の応援団」を増やすためにJAさっぽろが行なう取り組みについて解説しました。

▶ 簡単にまとめたプリントを使って3分程度のミニ講座を行います。



退去における原状回復義務について

退去に伴う原状回復等については、トラブル防止を考え国土交通省から一定の基準（ガイドライン）が示されておりますが、賃貸借契約書の特約が優先されることから賃借人・賃貸人双方の十分な理解による契約締結が重要とされています。

■原状回復の負担について（国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」より）

原状回復については、一定期間建物を借りて退去するまでの間に建物の価値がどの程度減少したのか、何が原因で減少したのかを整理することが大切です。

ガイドラインでは、右の3つに区分しています（※図1参照）。

- ① 建物・設備等の自然的な劣化、損耗等（経年変化）
- ② 借主の通常の使用により生ずる損耗等（通常損耗）
- ③ 借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗等

貸主負担

☆経年変化 ☆通常損耗

例えば…

- ・壁に貼ったポスターや絵画の跡
- ・家具の設置によるカーペットのへこみ
- ・日照等による畳やクロスの変色

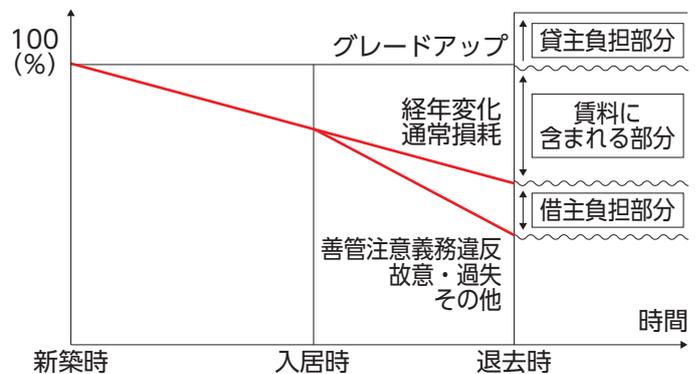
借主負担

☆借主の責任によって生じた汚れやキズ
 ☆故障や不具合を放置したことにより、発生・拡大した汚れやキズ

例えば…

- ・タバコによる畳の焼け焦げ
- ・引越作業で生じた引っかきキズ
- ・借主が、結露を放置したために拡大したシミやカビ

図1：賃貸住宅の価値（建物価値）に関する判例等の考え方



※参考：国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」

■賃貸借契約における特約について

賃貸借契約は、借地借家法などの強行規定（契約内容を規制する規定）に反しない限り、「契約自由の原則」により当事者間で内容を自由に決めることができます。賃借人・賃貸人の当事者双方は、合意締結した賃貸借契約書の各条項や特約を遵守することが求められます。

ただし、原状回復等で賃借人に不利な内容の条項や特約は、次の要件を満たさなければ裁判等で効力を争われる場合もあるので留意が必要です。

借主に特別の負担を課す特約が有効と認められるための要件

- ① 特約の必要性があり、かつ、暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 借主が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

■トラブルを防止するためには

ガイドラインは、あくまで負担割合等について一般的な基準を示したものであり、法的な拘束力を持つものではありません。

したがって、当事者双方が賃貸借契約書の内容を十分に理解することが重要であり、入居時および退去時に部位ごとの損耗等の状況や原状回復の内容について立会いのうえ十分に確認することがトラブル防止に繋がります。また、立会いの際には、物件状況に関するチェックリストの活用や写真を撮り保存すること等も有効な対応となります。

就職、転勤や入学等の引越しシーズンの到来により、賃貸物件の入退去も多い季節となりますので、トラブルの未然防止を念頭にご対応いただきますようお願いいたします。

伝言板

理事会だより

◆第9回定例理事会

平成29年12月27日(水)午後2時より本店役員会議室において第9回定例理事会が開催された。

●協議事項

一、平成29年度仮決算監事監査回答書について

平成29年10月31日から11月7日までに実施された平成29年度仮決算定期監査(棚卸監査含む)での「改善を要する事項」に対する回答(案)が説明され、可決決定。

二、平成30年理事・監事報酬の役員報酬審議会への諮問について

平成30年7月から翌年6月までの理事報酬総額および監事報酬総額は、平成29年度に役員報酬審議会より答申された金額と同額で諮問する事が説明され、可決決定。

三、『個人情報保護法に基づく公表事項等』の一部改正について

改正マイナンバー法により預貯金口座へのマイナンバー付番制度が開始されることに伴う所要の変更である事が説明され、可決決定。

四、『特定個人情報取扱規程』の一部改正について

改正マイナンバー法により預貯金口座へのマイナンバー付番制度が開始されることに伴う所要の変更である事が説明され、可決決定。

五、大口融資の取り扱いについて

厚別支店扱いの大口融資1件の申込者、申込事項、取組経過、保全状況等が説明され、可決決定。

六、平成29年度第4四半期余剰金運用に係る基準金利の見直しおよび運用計画について(案)

平成29年度に取得計画を計上している国債の基準金利の見直し等、運用計画の変更である事が説明され、可決決定。

七、フィンテック(Fintech)企業等との連携および協働に係る方針の決定について

平成29年6月2日付施行の改正銀行法に準じる利用者保護の確保を趣旨として、農林中央金庫が金融関連IT企業等との連携・協働の推進、更には電子決済等代行業者に関する法制の整備等に係る措置に対応する方針についてJAバンクが同意する旨の決定である事が説明され、可決決定。

●報告事項

一、第29回JA北海道大会議案作成へ向けた正・准組合員アンケートの実施について

二、准組合員コンベンション開催結果報告について

三、JAさっぽろ協同組合講座「特別講義」について

四、金融機関貸付実行報告

五、平成29年度予約購買奨励金の交付について

六、11月末財務状況報告

七、11月末組合員加入・脱退状況

八、12月の動静と1月の予定について

九、直売所等に係る販売実績について

十、月寒中央ビル売却へ向けた動向について

(閉会・午後4時28分)

さとらんど 2月21日(水)から受付開始!

ホワイトデーのお菓子作り

日時:3月6日(火)
11時~13時

場所:さとらんどセンター
定員:16人
費用:1,300円

カップケーキを
手作りして飾りつけ



※申込みは、さとらんどセンターまでTELまたは直接受付ください。

【お問い合わせ】サッポロさとらんど

〒007-0880 札幌市東区丘珠町584番地2 TEL(011)787-0223

JAさっぽろDATA

(平成29年12月末業務実績) (平成29年11月末業務実績)

組合員数	正組合員	3,843名	正組合員	3,836名
	准組合員	31,606名	准組合員	31,276名
	合計	35,449名	合計	35,112名
出資金残高	55億3千8百万円		55億7百万円	
販売取扱高	17億6千万円		15億8千5百万円	
購買供給高	8億6千5百万円		7億5千8百万円	
貯金残高	3,164億7千9百万円		3,126億9千9百万円	
融資残高	889億4千8百万円		889億3千1百万円	
共済保有高	6,036億6千6百万円		6,041億6千3百万円	
施設建設取扱高	2億9千2百万円		2億4千7百万円	
管理受託戸数	4,383戸		4,359戸	

※出資金残高については、処分未済持分を控除した額です。

おくやみ

下記の正組合員の方が逝去されました。謹んでご冥福をお祈りいたします。(12月11日~1月15日)

支店名	氏名	享年	月日
手稲	三富 久子さん	86才	12/17
	高島 正さん	87才	1/2
月寒	吉田 フミさん	97才	1/12
	塚本 トシ子さん	79才	1/13
厚別	橋本 和夫さん	90才	12/25
篠路	豊田 哲馬さん	80才	1/1
新琴似	理寛寺 正幸さん	87才	12/29
	相田 一雄さん	76才	1/4