

NO.33

2026

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～

調整区域でも土地活用は可能。想定外のトラブルにも対応。



知っておいたほうがいい ちょっとした話

空家問題について



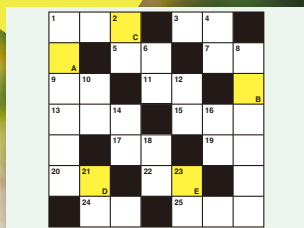
かながわ逸品探訪

農協直売所 カレールウ・ハヤシルウ詰め合わせ
アンケートに答えてプレゼント!



クロスワードパズル

クロスワードを解き、黄色いマスの文字をA～
Eの順に並べてできる言葉を答えてください。



調整区域でも土地活用は可能。 想定外のトラブルにも対応。

Mさま (JA横浜組合員)

こんにちは 組合員さん

経験者に訊く土地活用



谷戸と里山の面影が残る舞岡町

横浜市戸塚区舞岡町は、谷戸の風景と里山の暮らしが残る地域である。町の中央には横浜市営地下鉄が走り舞岡駅もあるが、地上には商店などはほとんど見当たらない。田と畑とまばらな人家だけだ。初めて訪れる人は、「横浜にも素朴な里山が残っているのか」と驚くのではないかな。

この地域はかつて「腰村」と呼ばれていたが、鎌倉時代に村の上空を源氏の白旗が舞ったという言い伝えがある。村人はこれを吉兆と受け止め、地名を「舞岡」と改めたと伝えられている。

受け継がれた土地

今回取材に応じてくれたMさんは、この舞岡町で生まれ育った。15代続く家系の長女である。祖父の代までは専業農家だった。祖父はとりわけニンジンづくりに情熱を注ぎ、品種改良で表彰されたこともあったと聞いている。

しかし父の代には兼業農家になった。Mさん自身も結婚し家を離れたが、舞岡の土地はいつも心の拠りどころだった。

今から約30年前に両親が相次いで他界した。さらに10年ほど前には、跡を継いでいた弟が急逝した。弟は独身だったため、結果としてMさんが土地のすべてを相続することになった。

とはいえ、シニア世代になっていったMさんには、土地の活用方法などまったく見当がつかない。

そんな折、偶然にも昔なじみのJAの支店担当者と再会した。この再会がMさんの土地活用の大きなきっかけになったのだ。

土地を活かす、という選択

JAの支店担当者はMさんにこう語ってくれた。「土地は持っているだけでもお金がかかるんですよ。でも、活用すれば価値や収益を生み出すこ

物件データ	
名 称	福祉施設「想」
竣 工	令和8年2月
敷地面積	763.26㎡
延床面積	438.37㎡
構 造	木造2階建て、 入所者10室＋施設1室、計11室



ともできます。先祖から受け継いだ大切な土地ですから、有効な使い方を考えてみませんか」
そして、土地活用について説明してくれた。

「土地は保有しているだけでも固定資産税や都市計画税などが発生します。逆に、何らかの形で活用すれば評価額を抑えられることが多く、結果として税負担を軽くする効果が生れます」

話を聞きながら、Mさんの頭に浮かんだのは、障がい者向けの福祉施設だった。親しく付き合う友人の息子が知的障がい者でもあり、自分に何かできることはないだろうかとい前から考えることがあったという。しかし資金はないし、そもそもこの土地は市街化調整区域で建物を自由に建てられる場所ではない。Mさんの心中を察したように、JAの支店担当者は言った。

「土地活用に不慣れな組合員さん向けに、JAが施主さんと共に事業を進める『施主代行方式』というサービスがあります」

シニア世代でも、不慣れでも、施主代行方式ならば

施主代行方式とは、JAグループが施主である組合員と同じ目線で土地活用を支援する仕組みである。企画立案から設計、施工会社の選定、資金計画の相談、完成後の管理や運営まで、幅広い工程に関与し組合員の負担を軽減するサービスだ。

組合員さん自身が、施主として主体的に判断しつつも、JAグループが「組合員さんの代行者」として業者との間に立ち、適切な助言と調整を行う。これにより土地活用に不慣れな方でも、安心して事業を進められる環境が整うのだ。施主代行方式は、土地を守りながら次代へつなぐための現実的な選択肢だと言えるだろう。

市街化調整区域でも可能な土地活用

ほどこなくJA施設事業担当者からこんな情報がも

たらされた。

「障がい者施設を運営するNPO法人が、戸塚区内でグループホーム用の賃貸物件を探しています。社会的な意義のある施設であれば、市街化調整区域でも建設できる可能性があるんです」

そのNPO法人は、横浜市内で複数の障がい者福祉施設を運営しているという。図らずも、それはMさんが思い描いていたものと重なっていた。Mさんは代表者と面会し、これまでの実績や将来のビジョンに耳を傾けた。その人柄や事業への思いにも共感し、契約は順調にまとまった。

Mさんは、NPO法人の要望に沿ってグループホームを建設しそれを貸し出す。NPO法人は25年の長期契約で施設を運営し、Mさんは安定した賃料収入を得る。いわゆる普通賃貸借契約による土地活用だ。「土地はあるがお金はなかった」と言うMさんだが、そこはJAグループの総合力が支えた。JA施設事業担当者が事業計画をまとめ、JAの支店が融資を行い、返済しながら無理なく土地を活用運営できる仕組みを整えてくれた。

「私は本当に何もしてないのよ」とMさんは笑うが、「少しでも障がい者の役に立てるのなら」という願いはこうして形になったのである。

トラブルの時こそその施主代行方式

そんなMさんのもとに、新たな話が舞い込んだ。前述のグループホームを建設した大手建設会社の関係者から「別の社会福祉法人が、障がい者の就労支援作業所を建設する用地を探している」との話が持ち込まれたのだ。Mさんのグループホームの隣には未活用の土地が残されていた。

Mさんは早速、相手先の代表者と面会した。代表者は企業経営者でもあり、自身の子どもも障がいがあるという。

「障がいのある人やその家族が希望を持てる場所をつくりたい」



そう語る代表者の熱意に、Mさんも深く共感した。計画は順調に進み、建物は完成。新たな就労支援作業所がスタートを切った。

ところが、開設から1ヵ月ほどたった頃、思わぬ問題が発生する。肝心の賃料が支払われていなかったのだ。Mさんはしばらく様子を見ることにしたが、半年が過ぎても状況は改善しなかった。融資の返済も抱えており、不安は次第に大きくなっていった。そんなMさんを支えたのが、やはりJAグループだった。

JA施設事業担当者は当時をこう振り返る。

「この案件では、不動産会社が賃貸の仲介に入っていたのでJAが直接借り手に支払いを求める立場にはありませんでした。しかし、施主代行方式の契約に基づき、Mさんと共に改善要望について仲介会社や借り手へ情報共有を行いました。何度も協議を重ねましたが状況は変わらず、最終的には弁護士を通じて法的な手続きを取らざるを得ませんでした。Mさんとしては、就労支援作業所で働く方々のことを思うと断腸の思いだったはずですが、しかし、こうした局面だからこそ、私たちが施主を支え、冷静に対応することが必要だと考えました」

施主代行方式は、思いがけないトラブルが発生した際にも、専門家が組合員に寄り添いながら対応できることが大きな強みなのである。

新たな安定への転機

就労支援作業所の借主は退去したが、Mさんのもとは新しい建物と融資の返済が残された。

JA施設事業担当者はその後も新たな借主探しを続け、この作業所の隣で先にグループホームを運営していたNPO法人が活用してくれることになった。運営状況は安定しており、賃料の滞りもない。Mさんにとっても安心できる契約となった。「勉強代としては少々高くつきましたが、JAさ

慌てず、急がず、JAの総合力を活用

さんがついていてくれなかったらどうなっていたことかと思います。今では他行の口座はすべて解約し、JAバンクに一本化しました。娘への相続のことも、その後の資産管理のことも、JAさんに任せておけば安心だと思っています」

トラブルという苦い経験があったものの、Mさんにとっては、土地活用だけでなく将来の資産管理や相続まで見据え、JAとの信頼関係を深める出来事にもなったのである。

さらに今年、Mさんは舞岡町に新たなグループホームを建設した。これも、前述のNPO法人の要望に応じて実現したものだ。

この土地も市街化調整区域だったが、JAグループの丁寧な折衝で土地活用への道が開かれた。

建物の外観はシンプルで温かみのあるデザインだ。一方で、機能面は十分に配慮されている。玄関へは緩やかなスロープが設けられ、車いすでも無理なく出入りできる。施設は1階5室、2階5室の計10室。各居室には、スタッフが利用者を介助しやすい前室を備えた。さらに、ユーティリティスペースや介助に配慮したバスルーム、バリアフリー仕様のトイレなども整備され、利用者と支援者の双方にとって使いやすい設計だ。

Mさんは陶芸が趣味だという。陶作（すえつき）は、土と向き合い、焦らず丁寧に形を整えていくことが大切だという。振り返れば、一連の土地活用も同じだったのかもしれない。思いがけないトラブルに直面しても慌てず専門家であるJAを信頼し、その力を上手に活用してきた。

「私は何もしていませんよ。全部、JAさんのおかげです」そう話すMさんは、いつものおらかな笑顔を見せてくれた。

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

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

図面チェック

施工業者が作成した図面を、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

空家問題について

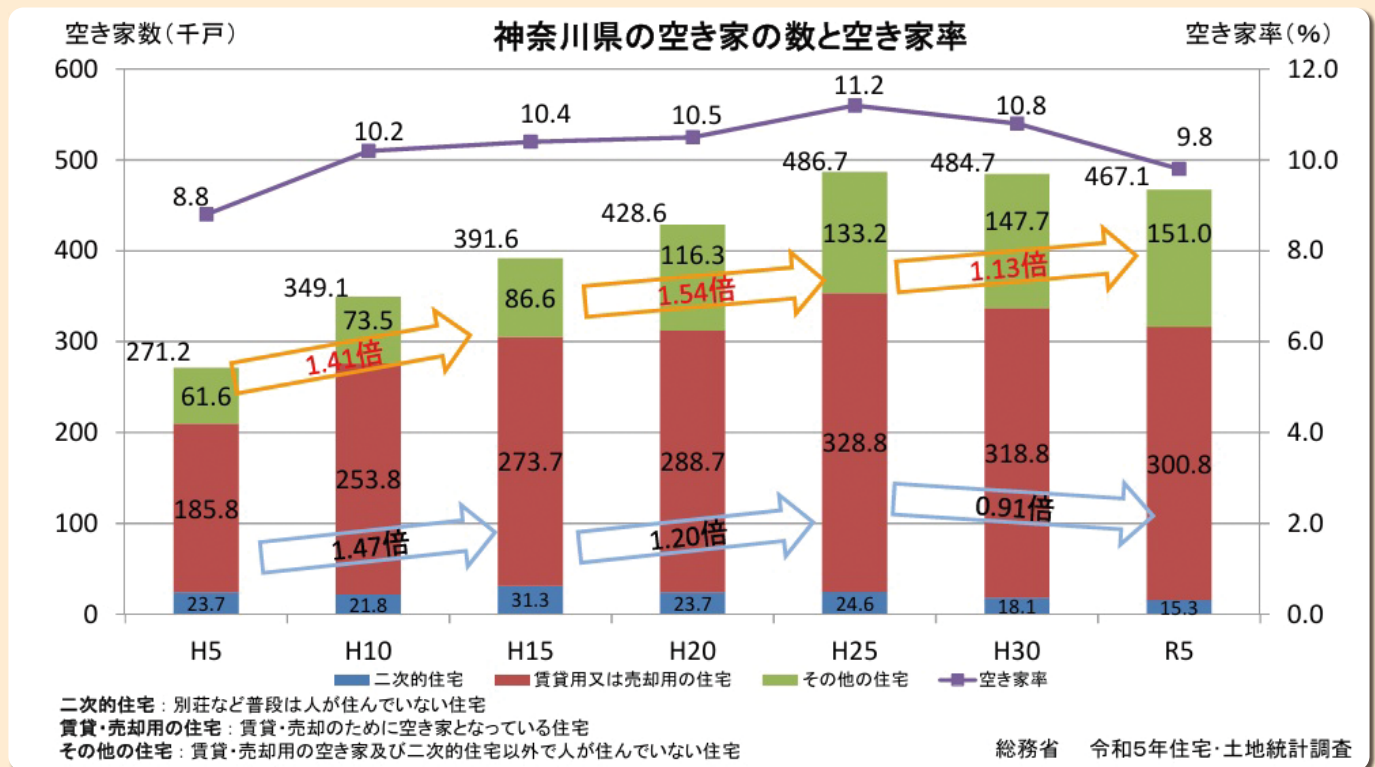
1. 背景と方向性

神奈川県は全国でもトップ3になる空き家の多さ

使用目的のない空家は、この20年で1.9倍となり、今後も増加する見込みです。神奈川県の空家の戸数は、約47万戸で全国で3番目の多さ（総務省：住宅・土地統計調査）であり、今後一層増加することが懸念されています。

国土交通省では、空家を「活用拡大」「管理の確保」「特定空家の除却等」の3本柱で、対策措置を強化しています。

※特定空家とは、周囲に著しい悪影響をおよぼす空家のこと



状態
【良】

活用拡大

状態
【中】

管理の
確保

状態
【悪】

特定空家の
除去



管理せず放置してしまうと、状態が悪化して資産価値が下がるほか、近隣の方の暮らしにも悪影響が及んでしまいます。家の活かし方、しまい方を考え、あらかじめ行動することも大切です。



3 本柱の内容とは！

① 活用拡大

(1) 空家活用の重点的实施

市区町村が区域や活用指針等を定め、用途変更や建替え等を促進
⇒安全確保等を前提に接道に係る前面道路の幅員規制を合理化
⇒指針に合った用途に用途変更等する場合の用途規制等を合理化等

(2) 所有者不在の空家の処分

所有者に代わって処分を行う財産管理人の選任を市区町村が裁判所に請求

(3) 自治体や所有者等へのサポート体制

空家等管理活用支援法人の創設、所有者への普及啓発や相談対応の実施

② 管理の確保

(1) 特定空家化を未然に防止する管理

- ・放置すれば特定空家になるおそれのある空家に対し管理指針に即した措置を、市区町村長から指導・勧告
- ・勧告を受けた管理不全空家は、固定資産税の住宅用地特例（1/6 等に減額）を解除

(2) 所有者把握の円滑化

市区町村から電力会社等に情報提供を要請

⚠ 空家を放置するとリスクがたくさん



③ 特定空家の除却等

(1) 状態の把握・市区町村長に報告徴収権（勧告等を円滑化）

(2) 代執行の円滑化・命令等の事前手続を経るいとまがない緊急時の代執行制度を創設

(3) 財産管理人※による空家の管理・処分（管理不全空家、特定空家等）

※所有者に代わり財産を管理・処分する

使えるかもしれない！

相続した空家について（特例）

概要

相続または遺贈により取得した被相続人居住用家屋または被相続人居住用家屋の敷地等を、平成 28 年 4 月 1 日から令和 9 年 12 月 31 日までの間に売って、一定の要件に当てはまるときは、譲渡所得の金額から最高 3,000 万円（注）まで控除することができます。これを、被相続人の居住用財産（空き家）に係る譲渡所得の特別控除の特例といいます。

特例の対象

特例の対象となる「被相続人居住用家屋」とは、相続の開始の直前において被相続人の居住の用に供されていた家屋で、次の 3 つの要件すべてに当てはまるもの（主として被相続人の居住の用に供されていた一の建築物に限ります。）をいいます。

イ 昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築されたこと。

ロ 区分所有建物登記がされている建物でないこと。

ハ 相続の開始の直前において被相続人以外に居住をしていた人がいなかったこと。

※本特例の適用を受けるためには、上記以外にも条件がございます。



空家バンクとは

国土交通省では、自治体が把握・提供している空き家等の情報について、自治体を横断して簡単に検索できるよう「全国版空き家・空き地バンク」を構築。

空家を売りたい方、貸したい方に物件を登録していただき、全国の空家を利用したい方へ情報提供するものです。

令和8年5月末時点で、1,144自治体の参加、順次、物件情報の掲載等を推進中（現在、741自治体が掲載中）現在の運用状況成約実績は自治体へのアンケート調査等によると、約25,600件の物件が成約済

神奈川県内でも、各市町村ホームページ等で空家バンクについて掲載し運用を行っています。

放置空家にしないために「仕舞う（除却）」
「活かす」を早めにご検討ませんか



住まいのエンディングノートとは

国土交通省・日本司法書士会連合会・全国空き家対策推進協議会が作成したもの。ご自身や相続したご家族などがこんな空き家の問題で困らないよう、元気なうちから、住まいの将来についてご家族で話し合ってみませんか。

目次

第1部 住まいのエンディングノートを作成してみよう

わたし自身のこと

わたしの住まい・財産について

第2部 住まいの将来を考える際に知っておきたいこと

住まいなどを売る

住まいなどを貸す

住まいを所有し続ける

放置空き家の問題

「もしも」の後への備え（遺言書など）

生前での備え（成年後見制度・民事信託）

相続の仕組み

相続登記が義務化されました

どこに相談したらいいの？



国土交通省「住まいのエンディングノート」



所有している不動産（土地・住まい）などを記載しましょう

中略、所有している不動産をどうしたいか、相続や贈与などから記載していきましょう。資料から書き出すのが困難な場合は、取り立てた資料をこのノートと一緒に保管しておくだけでも、あとからこのノートを利用して相続や準備をするの助けになります。

（1）所有している土地

所在地	所有者氏名・用途地	登記簿記載 権利関係 （共有持分・借地権等）	備考	どう活用したいか
1				☐ 売却 ☐ 貸す ☐ 住む ☐ 相続 ☐ その他
2				☐ 売却 ☐ 貸す ☐ 住む ☐ 相続 ☐ その他
3				☐ 売却 ☐ 貸す ☐ 住む ☐ 相続 ☐ その他
4				☐ 売却 ☐ 貸す ☐ 住む ☐ 相続 ☐ その他

（2）借りている土地

所在地	貸主の氏名・用途地	貸主の住所	備考
1			
2			
3			
4			

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

住宅：空家等対策の推進に関する特別措置法関連情報 - 国土交通省

住宅：住まいのエンディングノートについて - 国土交通省

空き家施策 - 神奈川県ホームページ（画像引用）

No.3306 被相続人の居住用財産（空き家）を売ったときの特例 | 国税庁



直火の釜でじっくりコクと旨みを引き出したカレールウ3袋とハヤシルウ3袋のセットです。国産の小麦粉を100%使用し、素材のおいしさが味わえるすぐ溶けるフレークタイプルウです。

セット内容
カレールウ 中辛 4皿分 110g (フレークタイプ) × 3袋
ハヤシルウ 4皿分 110g (フレークタイプ) × 3袋

〈商品に関する問い合わせ〉
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可能性があります。予めご了承ください。

本誌に関する
お問い合せ先

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



クロスワードを解いて当てよう!

「農協直売所 カレールウ・ハヤシルウ詰め合わせ」

正解者の中から抽選で20名の方にプレゼント!

応募方法: 本誌添付のハガキまたは、右の二次元コードを読み取り、各記入箇所に回答の上、ご応募ください。(ハガキに切手は必要ありません)

締 切: 2026年 10月23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。



ネットで
いますぐ応募
できます!

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

連絡先等ご記入ください

お名前	年齢	
ご住所	歳	
お電話	()	

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

※資料請求の有無は、当選確率および当選結果に影響しません。

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. 補助金等に関する内容
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

クロスワードパズル

●クロスワードを解き、黄色いマスの文字を A～E の順に並べてできる言葉を教えてください。
●ご回答いただいた方の中から抽選で「農協直売所 カレールウ・ハヤシルウ詰め合わせ」を進呈いたします。



■ヨコのカギ

1. 嫡出の男子。
3. 混じり気がないこと。木材なら、〇〇材。
5. オオカミを家畜化した動物。
7. 勾配がある道。
9. 〇〇⇄クロ。
11. アサリ、ホタテ、サザエなどの軟体動物。
13. 関東で「〇〇〇エイド」といえば、絆創膏。
15. シネマ。
17. 驚いたときに、冷やしたり、潰したりするもの。
19. アマゾン、ナイル、相模といえば？
20. ボーダーやストライプを日本語でいうと？
22. 人や車が行き交う公共の場所。
24. たてば芍薬、座れば牡丹、歩く姿は〇〇の花。
25. 駅伝はタスキをつなぎ、リレーはこれをつなぎ。

■タテのカギ

1. 古くから語り継がれてきた話。
2. 滝を登ると竜になる魚。
4. 「笑う」「笑える」を表すネットスラング。
6. 精米して取り除かれる部分。
8. 日本で2番目に人口が多い都道府県。
10. 「ツモ」と対になる麻雀用語。
12. 住む場所。ハウス。
14. 縄文時代や弥生時代の焼き物。
16. なぜかカラスのゾク（烏賊）と書く海洋生物。
18. 常緑針葉樹で、クリスマスによく使われる樹木。
21. 「気まずい時」にひそめ、「ほっとして」開く顔の部分。
23. 平均標高が日本一低い（約 45m）のは何県？

正解者の中からプレゼント！
プレゼントの詳細はウラ面をご覧ください。

ご応募はハガキのほかに、インターネットでも受け付けています。右の QR コードから応募フォームにアクセスしてください。



料金受取人払郵便

平塚局承認

416

差出有効期間
2027年2月
2日まで
切手を貼らずに
お出しください

2548790

平塚市八重咲町三ー三

JA全農かながわ

JAビルかながわ5F

全国農業協同組合連合会 神奈川県本部

施設部行

折り線

1		2		3	4	
		C				
	A	5	6		7	8
9	10		11	12		B
13		14		15	16	
		17	18		19	
20	21		22	23		
	D			E		
	24			25		

●クロスワードを解き、黄色いマスの文字を A～E の順に並べてできる言葉を教えてください。正解者の中から抽選でプレゼントが当たります。●ヒントは、神奈川生まれの美しくておいしいオリジナルのイチゴ品種です。

解答欄

A	B	C	D	E
---	---	---	---	---

