

NO.32

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

自宅新築も施主代行方式で。
JAのサポートは一生涯。



知っておいたほうがいい ちょっとした話

2026年 建築・不動産関連 法改正について



かながわ逸品探訪

ニッポンエールグミ10種食べ比べセット
アンケートに答えてプレゼント!



間違い探しコーナー

5つの間違い、わかるかなあ?
家族と一緒に間違い探しにチャレンジしよう!



自宅新築も施主代行方式で。 JAのサポートは一生涯。

Sさま (JAあつぎ組合員)

こんにちは
組合員さん

経験者に訊く土地活用



JA全農かながわ職員が語る、 自宅新築の体験談

当連載記事『こんにちは組合員さん』経験者に訊く土地活用』では、組合員さまの土地活用事例を紹介してきたが、土地活用とひとことで言っても、駐車場や店舗の開発から複合ビルや福祉施設の建設、中には複数の施主が協力してスーパーマーケットを誘致するなど、活用の方法は実にさまざまだ。

こうした土地活用を支えているのは、JAグループの不動産部門のスタッフだ。長年の経験と不動産関連の最新情報、さらにJAグループの総合力を背景として、組合員さま一人ひとりに合った提案とサポートを続けている。

今回は、そのサポート側にスポットを当てる。JA全農かながわ施設部で10年以上の経験を積んだ30代のJA全農かながわ職員が、自分の家を「施主代行方式」で新築したという話を聞き、取材した。自ら居住する自宅の新築だからこそ施主代行方式のメリットはより活きてくる。そこで、施主とサポート側の両方の視点から「家を建てる」という大きなプロジェクトを語ってもらった。

思い入れがある『わが家』を残す選択

Sさんは32歳、妻と2歳半の子どもの3人家族だ。

「市外の賃貸に住んでいましたが、手狭になってきたことと、子どもが小学校に入る前には実家のある地域に戻ろうと考えていたので、いろいろなタイミングを考えて一念発起しました」と話す。

今回の新築は、子どもの生活環境のためだけでなく、90歳を超えた祖父に代わって畑仕事を担うことも目的だった。子どもの頃から農地を継ぐ気持ちがあったという。

物件データ

竣工	2025年9月
敷地面積	184.63㎡
延床面積	118.14㎡
構造	木造2階建て



実家は、市街化調整区域の畑や雑木林が点在する静かな丘陵地にある。敷地には祖父と父がそれぞれ建てた住宅、そして今回新築したSさんの住宅、3世代3棟が並んでいる。祖父の家は農家らしい外観で、太い梁には今では手に入らない地元産の木材が使われているという。

「古い家を整理して3世代住宅を建てる選択もあったのでは？」と尋ねると、

「どの組合員も、自分が建てた家には強い思い入れがあります。自分が元気なうちにこの家を建て替えるなんてとんでもない」と考える人が少なくありません。うちの祖父ももちろんそうです。営業担当としても組合員さまに寄り添いながら、ご自宅の建築を提案しています」とSさん。

こうして、既存の2軒に並ぶ余白地が新築予定地となった。

相談は早いうちから。 展示場見学も有効

まずは、新築や土地活用についてというタイミングでJAに相談したらよいのだろうか。

「もちろん早いほどいいです。組合員さまの中には、自分でどうしたいのかも決まっていないうちから相談したところで迷惑だろう」と気を使われる方も少なくありませんが、新築やリフォーム、土地活用は一生に何度も経験できるものではありません。経験のないことをお一人で決めるのは難しく危うい面もあります。土地の特性（法規制・地形・接道状況・既存建築物等）を踏まえた検討から一緒にお手伝いいたします」

今回の事例も、市街化調整区域で高低差もある土地だったため建築にあたっては一定の制限があった。こうしたケースも経験が豊富なJAに相談すれば安心だ。しかも相談の段階で施主の要望は必ずしも明確

でなくてもよいのだ。

たとえば新築希望の場合、JAグループのスタッフが施主の家族構成や建築予定地を確認することで、できること・できないこと・今後検討に値する点などが見えてくるという。

さらにこの段階で、近くの住宅展示場の見学も勧められた。

「JAグループのスタッフが、住宅展示場の見学を無料でサポートします。住宅展示場のモデルハウスはハウスメーカーの雰囲気や得意な分野などを体感でき、ご自宅の建築を検討する第一歩としてはとても良いと思います。とはいえ展示場でハウスメーカーの営業担当に声をかけるのはちょっと躊躇しますよね。そこでJAグループのスタッフが同伴し、疑問や質問をお受けします。建物のデザインだけでなく、住宅の性能や省エネ技術も日進月歩で新しくなっていますので、後悔しない家づくりのためには住宅展示場見学はおすすめです。ぜひ、JA全農かながわのHPからお申し込みください」

プランニングは、 最も楽しく、最も大事な過程

ところでSさんは自身の新居の建築に際し、どんな要望を持っていたのだろうか。

「リビングルームは広々と見せたいねって奥さんと話していました。建坪は特に大きなわけではありませんが、そこを建築デザインの力で開放感があるリビングを実現できないかと（笑）。

リビングルームを広く見せるために、リビングの窓を広い掃き出し窓にして、視線が抜け、光が入りやすい位置にあった2か所の窓をコーナーサッシにしたかったんです。これができるハウスメーカーは限られます。このように、要望から最適なハウスメーカーの候補が絞られるんです」



Sさんは自分で住宅のイメージスケッチも描いてみたという。しかしあえてハウスメーカーにはそれを見せずに言葉だけで伝えたそう。

「施主が（手描きのスケッチであっても）絵を見せると、ハウスメーカーはその絵を実現してくれようとしています。その結果スケッチ以上のアイデアがなくなりがちです。一方、言葉だけで伝えると建築士の多彩な引き出しが開き、こちらが思いもしなかったアイデアを見ることができんです」

ハウスメーカーからの提案は主に図面で提出される。図面の見方など分らないと思うかもしれないが、分らないことは建築のプロであるJAグループやハウスメーカーの担当者が詳しく説明してくれるのだ。

「この過程をプランニングと言いますが、これが家づくりで最も面白く、最も大事なポイントなのです。分らないことや納得できないことは遠慮なくご相談ください」

Sさんも何度も打合せを重ねて開放感のあるリビング、フレキシブルに使える空間、使いやすく容量が十分な収納、使いやすく意匠性が高い照明、コンセント計画を図面に反映させたと話す。

5回にも及ぶ工事検査で安全・安心

こうして図面が決定し、詳細打ち合わせで住宅のさまざまな仕様を決め、建築資金が固まったのち、JAグループと施主代行方式の契約を結ぶ。その後は基礎配筋工事、建方工事と順々に建築工事が進んでいく。

「我が家の場合は家族が敷地内に住んでいるので、よく工事現場を訪れていました。しかし、なかなか工事現場を見に行くことができない組合員さまもいらっしゃるかと思います。その場合は施主代行方式の検査が良いタイミングです。ご都合がつけば検査

に立ち合っていたことも可能です」

施主代行方式では、建築中に5回もの工事検査を組み込んでいます。JAの検査専門部署の検査員が、現場を確認する。図面通りに仕上げてあるか、強度は確かかなど、プロの目で検査し、安全・安心な住まいを提供するためだ。

目先の損得ではない、 長い目線のサポート体制

こうして新築の相談段階から竣工するまで、平均8カ月から1年半程度かかる。この期間中、施主代行方式ならJAグループが施主と同じ気持ちとプロの目を持って伴走してくれるのだ。

新築を果たしたSさんの満足度は聞くまでもない。

取材したリビングルームは、大きな掃き出し窓、廊下を作らないワイドな設計、たつぷりと外光が入る吹き抜け階段などなど、さまざまな工夫で広く開放感がある空間を実現していた。このリビングルームを中心に、家族が10年、20年にわたって温かな暮らしを営んでいく様子が見えるようだ。

Sさんは取材の最後にJA全農かながわの担当者の顔になってこう言った。

「JAグループにとっては、物件を引き渡すことは第一幕に過ぎません。その後のリフォームや相続など、代々のお付き合いの始まりだからです。そこが一般のハウスメーカーとの大きな違いです。目先の損得ではない長い視線でのサポートを心掛けています」

土地活用とともに、あたなの大切なご自宅の建築やリフォームもJAに相談してみたいいかがだろうか。

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

2026 年 建築・不動産関連 法改正について

①不動産登記法の改正（令和 8 年 4 月 1 日施行）

氏名・住所変更登記の義務化

これまで任意であった、不動産の所有者（登記名義人）の氏名・住所に変更があった場合はその変更日から 2 年以内に変更登記の申請をすることが義務付けられました。正当な理由がなく申請を怠った場合は 5 万円以下の過料が科せられる可能性があります。また、施行日以前の変更も義務化の対象となり、令和 10 年 3 月 31 日までに変更登記を行う必要があります。

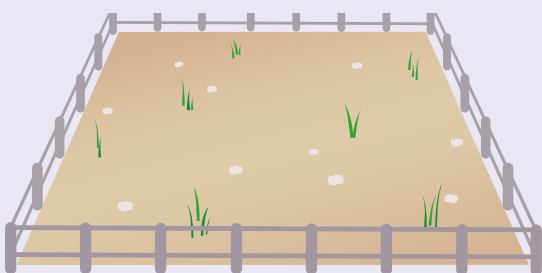
義務化された背景

相続登記や住所等変更登記がなされていない「所有者不明土地」が全国に多数あり、社会問題となっています。

これらの土地の所有者の探索に多大な時間と費用がかかり、土地が放置された結果、隣地に悪影響が出たり、民間取引が難航したりと様々な問題が生じています。

そこで「所有者不明土地」の大きな要因となる相続登記と住所等変更登記の未了に対応するため、法改正がなされることになりました。

ちなみに！

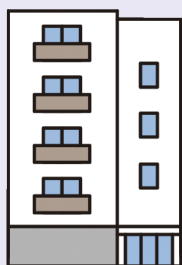


上記に出てきた、「相続登記」の義務化は令和 6 年 4 月 1 日に施行されています。相続（遺言も含む）によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から 3 年以内に相続登記の申請をしなければならなくなりました。

正当な理由がなく申請を怠った場合は 10 万円以下の過料が科せられる場合があります。

過去の相続も対象となり、猶予期間の終了となる令和 9 年 3 月 31 日までに登記が必要です。

② 区分所有法の改正（令和 8 年 4 月 1 日施行）



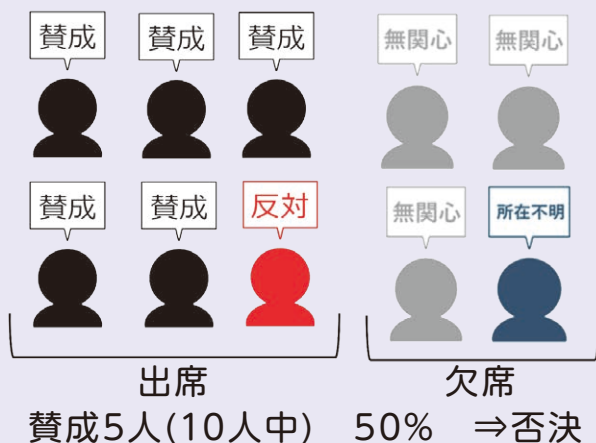
老朽化マンションの管理と再生の円滑化を目的とした、約 24 年ぶりの大改正となります。
それに伴い、マンション標準管理規約も変更されました。
主な変更点を紹介します。

変更点

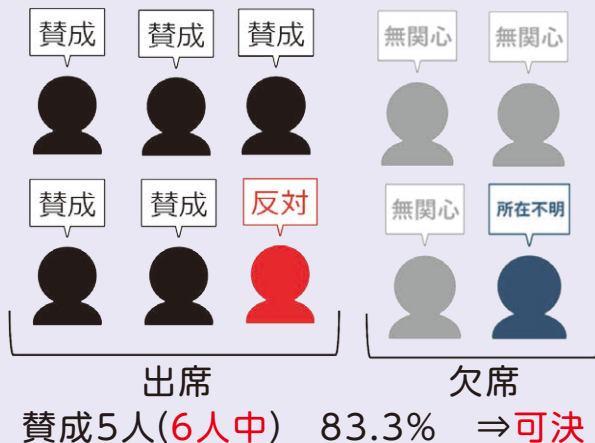
出席者の多数決による特別決議

特別決議(3/4以上の賛成を要する決議)についても総会の出席者による多数決に変更

現 行



改正後

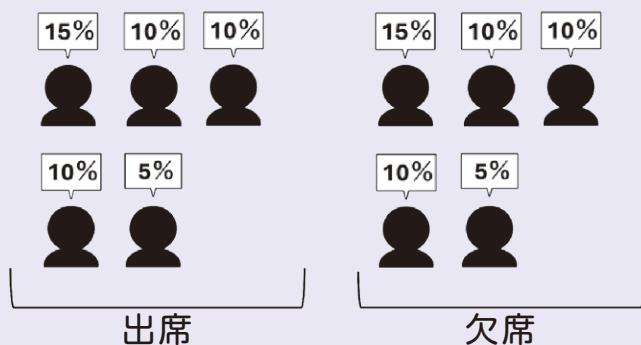


変更点

総会定足数の見直し

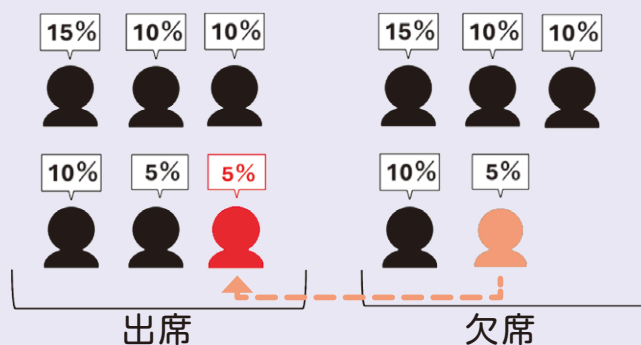
総会の定足数について議決権総数の「半数以上」から「過半数」に変更
「特別決議」を行う場合の総会の定足数を新たに規定

現 行



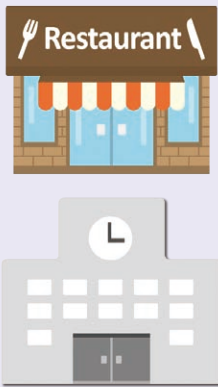
議決権総数の半数以上が出席
=> 総会成立

改正後



半数ちょうどでは不成立
=> 区分所有者総数の過半数かつ
議決権総数の過半数が出席
=> 総会成立

③ 中規模の非住宅建築物の省エネ基準（令和 8 年 4 月 1 日施行）



令和 7 年 4 月～すべての新築建築物に省エネ基準適合が義務化されました。さらに令和 8 年 4 月には**非**住宅建築物の内、延床面積 300㎡以上 2000㎡未満の建築物（以下、「中規模非住宅建築物」）に対して省エネ基準がさらに厳格化されます。高性能化にともない建築費の上昇が予想されます。建物用途ごとに基準値の水準が異なりますが、現行と比べ、15%～25%強化されることになります。

現行水準	
用途・規模	BEI 水準
中規模	1.00



令和 8 年 4 月 1 日以降～		
用途・規模		BEI 水準
中規模	学校等	0.80
	病院等	0.85
	飲食店等	



2030 年度までに目指す水準		
用途・規模		BEI 水準
中規模	学校等	0.60
	病院等	0.70
	飲食店等	

用語解説

BEI 水準：建築物の省エネ性能を評価する指標のこと。値が小さいほど高性能となる。

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

法務省 HP 不動産登記法の改正

https://www.moj.go.jp/MINJI/minji05_00687.html

国土交通省 HP マンション標準管理規約

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/mansionkiyaku.html>

<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001968331.pdf>

国土交通省 HP 中規模非住宅建築物の省エネ基準

<https://www.mlit.go.jp/common/001965307.pdf>



※イメージ写真です

ニッポンエール
専用箱で
お届けします!

※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。

全国各地の特色ある国産果汁等を使用したご当地グミの中でも特におすすめの10種をセットにしました。

神奈川県産の湘南ゴールド果汁を使用した湘南ゴールドグミは湘南ゴールドの爽やかな酸味と豊かな香りが広がります。

※10種詰め合わせの内容が変わる可能性があります。

〈お問い合わせ〉

JA全農かながわ 生活課
TEL. 0463-20-2877

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



パズルを解いて当てよう!

「ニッポンエールグミ10種 食べ比べセット」

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、各記入箇所へ回答の上、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**4月24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。

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。

ネットですぐ応募
できます!

のりしろ

連絡先等ご記入ください

お名前		年齢	歳
ご住所	〒		
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

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



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

2 5 4 8 7 9 0

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

JAビルかながわ5F

平塚市八重咲町三一三

折り線

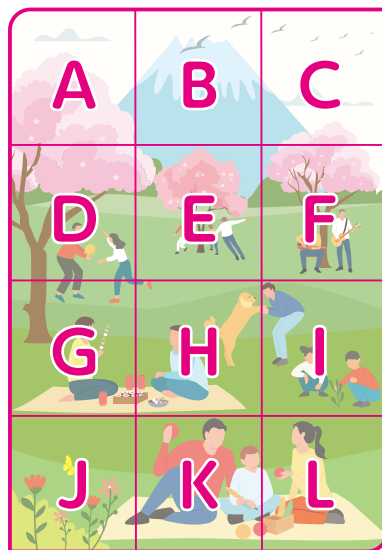
まちがいさがし

まちがいは5カ所。まちがいがある
場所を下記の記号で答えてください。

エリア分けの野線や印刷上のヨゴレ・キズ・
カスレはまちがいに含まれません。



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。



解答欄

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。右の二次元コードから応募フォームにアクセスしてください。

