

NO.30
2025

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～

土地の活用方法など分からない
という方こそ「施主代行方式」で



知っておいたほうがいい
ちょっとした話

建築基準法改正



かながわ逸品探訪

はるみ煎餅

アンケートに答えてプレゼント!



塗り絵コーナー

JA あつぎのマスコットキャラクター

「ゆめみちゃん」

家族と一緒に塗り絵にチャレンジしよう!



土地の活用方法など分からないという方こそ「施主代行方式」で

野原 清様(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



自宅を含む土地を活用

厚木市船子地区は、市の西端で伊勢原市と接するエリアだ。西にそびえる大山は、江戸の人口100万人の時代に信仰と行楽で毎年20万人が参拝に訪れたという古くからの名所だ。今回はそんな歴史の深い町を訪ねた。

小田急小田原線、愛甲石田駅北口を降り、国道246号線を厚木方面に進む。船子交差点を左に入るとすぐに3階建ての集合住宅が現れる。平地の専用駐車場を備えたファミリー向けの物件だ。

駐車場の奥には平屋の戸建て住宅が見える。施主の自宅だ。さらにその隣地には、2階建てのグループホームが敷地一杯に広がり日当たりのよさそうな窓を並べている。

これらの敷地、約2300平方メートルのオーナーが野原さんだ。自宅の敷地と自宅に隣接する水田の「土地活用」を約3年かけて実現した。

先祖伝来の土地を今後も活かしていくために、さまざまな可能性をどのように検討し、ベストと思える活用方法をいかに選択したのだろう。

そんな疑問にご本人と奥さまは「土地の活用方法なんて私たちにはどうしたらいいのかさっぱり分からないのでね、全部JAさんの知恵ですよ。」とおおらかに笑った。

野原さんが土地活用に踏み切れたのはなぜか。JAグループならではの「施主代行方式」というサービスがあったからだ。

施主代行方式とは、「施主」つまり土地を所有する組合員さまからJAグループが委任を受けて、土地活用の計画・実施・アフターサービスまで、もろもろのお悩みの解決を施主と同じ立場に立ってサポートするシステムだ。施主とハウスメーカーの間に建築のプロであるJAグループが入ることとで、施主は些細な疑問も不安も気がねなくJAに

物件データ	
名 称	フィールドノエル
竣 工	令和5年11月
敷地面積	478.64㎡
延床面積	625.15㎡
構 造	軽量鉄骨造3階建て
構 造	1棟12戸



お話しを伺った野原 清様（中央）
JA あつぎ 南毛利支所 係長 山田 宏貴（右）
JA 全農かながわ 本荘 隆之（左）

確認でき、「さっぱり分からない」状態でも安心して土地活用を進められるのだ。

豊かなポテンシャルを秘めた土地

野原さんの場合はこうだった。

2021年ごろのことだ。自宅の隣地で、もとも水田だった土地約800平方メートルをなにかに活かしたいと思っていたが、できれば建物は建てたくない。となれば月極駐車場にするしかないか、と考えていたところでJAに相談した。

JAは周辺を調査し、この地域には月極駐車場がすでに飽和状態であることを確認した上で、具体的な活用方法の検討を始める。

野原さんの土地について、ご本人は「なんにもない田舎だから」と謙遜するが、実は魅力的なポテンシャルを秘めた土地だった。

最寄の愛甲石田駅は、新宿から乗り換えなしで約50分で到着する好アクセスで、駅から野原さんの家までは、ほぼ平坦地で徒歩18分ほどだ。

車でも東名高速道路厚木料金所まで10分もかからない。電車でも車でも、ともにアクセスが良く、周辺は住宅と農地が広がる静かな環境で、東京農業大学のキャンパスや広大な緑地公園まである。住宅にはもってこいの環境だ。

企業や法人への賃貸契約

JAは野原さんの初めての土地活用に、長期契約が望める案件を提案したいと情報を集めた。

長期契約案件とは、たとえば企業向けの賃貸倉庫や福祉事業者への賃貸施設などだ。契約期間が15年以上に及び、貸し手として安心感がある。

JAは、横浜市内の福祉系企業が、神奈川県内の県央・県北エリアでグループホームの建設用地を探しているとの情報を得る。その企業は360カ所以上もの施設運営の実績があった。

野原さんの土地は、前述したように住環境としては申し分ない地域だ。JAは案件に瑕疵がないことを確認し、野原さんに提案した。

「できれば建物は建てたくない」と考えていた野原さんも、JAの周辺調査や確かな情報ネットワークによる提案に納得して任せた。

野原さんと福祉企業の契約は普通賃貸契約と呼ばれる、野原さんが建物を建て福祉法人に敷地と建物を貸し出す契約形態だ。この賃貸契約は長期間にわたり、安定した家賃収入を生む。

建築物に関する福祉企業からのオーダーにもJAの担当者が専門家として応えてくれ、素人では判断できない細部の交渉も進めてくれた。

思い出深い我が家の土地を有効活用

グループホームは約1年で完成した。

その際にJAから野原さんに新しい提案があった。グループホームに隣接した野原さんの自宅敷地約1500平方メートルの活用についてだ。

敷地の門には太い松が枝を伸ばし、広い庭には、ツゲやモチの木、モミジ、キャラが50本ほども植栽されていた。野原さんの祖父が植えたものだから100年を越す立派な庭木ばかりだ。

自宅は入母屋屋根の黒瓦がどっしりと家を守る日本家屋だ。野原さんより九つ年長で当時法科大学生だった長兄が、家族のために建築を独学し工務店と仔細を相談しながら建ててくれた家で、野原さんにとっても思い出深い我が家だ。

「その兄も、家が完成した2か月後に病気で亡くなりました。だからこの家が形見のように思えて、ここ以外で暮らすなんて考えたこともありません。」と野原さんは述懐する。

読者の皆さんも「古くても思い出深い我が家に住み続けたい」との気持ちには同感するだろう。しかし思い出の我が家にも相続税はやってくる。



野原さん自身にも相続の経験があり、当時苦勞したことを鮮明に覚えていた。その経験から、さらなる相続税対策を行うために、思い出深い我が家を建て替える決心をした。

JAの担当者は言う。

「組合員さんの多くが、それなりの広さの土地をお持ちです。しかし、その土地の相続税に見合う現金をお持ちの方は多くはありません。ではどうしたらよいのでしょうか。節税に最も効果的な方法が土地活用なのです。」

その土地の不動産としての価値を知り、さまざまな建築情報にアクセスできるJAだからこそ、最適な提案ができるのだ。

JAの提案は、自宅の敷地約1500平方メートルを三分割し、賃貸の集合住宅と、入居者専用駐車場と、自宅を新築するというものだ。

慣れ親しんだ家を建て替えるというケースでは、住んでいる家族はもちろんだが、その家で育ち、嫁いだり分家したりした兄弟たちの心理的な抵抗感も少なくない。

しかし、JAの真摯な説明に、野原さんの姉らも、独立した子どもたちも納得してくれた。

JAグループならではの施主代行方式

野原さんはあらためてJAグループと施主代行方式の委任契約を結んだ。

一般的な請負契約では、施主とハウスメーカーが直接請負契約を結ぶ。しかし建築に関して、施主は素人で相手はプロだ。提案された建築計画について、見積は見合っているのか、安全性はどうかなど正確に判断することもままならない。さらに建築中に緊急事態があっても施主が一人では対応しなければならないのだ。

その点を野原さんは「私たちにはJAさんが付いていたのね」とほほ笑む。

土地活用という取り組みは、一生の間にそう多く経験できることではない。だから施主代行方式で、活用の相談から始まって、建設業者選び、資金計画、図面の点検、工事検査など開発中のあらゆる課題に施主と一体となって取り組んでくれる存在が、なにより心強いのだ。

JAの担当者は言う。

「どこの開発業者さんも、施主の気持ちになって仕事を進めずとおっしゃると思います。しかしJAと組合員さまは、世代を超えてお付き合いを受け継いできた間柄です。目の前の課題も、やがてくる相続時の課題も、さらにその先の二次相続も見据えて取り組む存在です。目先の損得にとらわれないご提案を心がけています。」

土地活用はJAへ

新築された集合住宅は、軽量鉄骨造り、地上3階建て、2LDK12戸で、入居者用に専用駐車場が用意してある。エントランスと各戸のドアに別のセキュリティが二重に設けられ、宅配ボックスやステンレス製のごみステーションも備えた。外壁は、アイボリーとライトブラウンのモザイクタイルで上品に仕上げられている。募集早々に満室になった理由が良く分かる。

建物を見上げて野原さんは言う。

「私が12世帯も入る集合住宅を建てるなんて思いもよらないことでしたが、JAさんが取り仕切ってくれるというので安心して任せました。」

JAグループでは、土地の特性に合わせて、アパート、マンション、テナントなどさまざまな事業の提案を用意している。引き渡し後も、入居者募集やテナント誘致、建物の維持管理など、賃貸経営の専門家であるJAグループの管理会社が支援してくれる。あなたの土地活用も、まずは近くのJAに相談してみてもいいだろう。

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

建築基準法改正

建築基準法とは

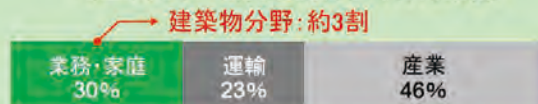
建築基準法とは、建物の安全を確保し、国民の生命・健康・財産の保護を図るための法律です。建築物の敷地・構造・建築設備・用途などに関する規制が定められています。建築基準法に基づき、建物を建てる際に行政庁や検査機関が建築確認や竣工検査などを行います。

2025 年 4 月から建築基準法改正が予定されています

2025 年 4 月から施行される建築基準法改正ではさまざまな改正が行われます。今回の改正の目的は建築物分野における省エネ対策を加速させること、および木材利用を促進することです。

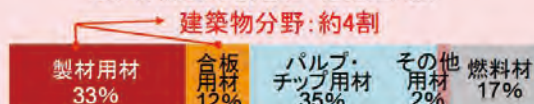
エネルギー消費の約3割を占める 建築物分野での省エネ対策を加速

＜エネルギー消費の割合＞（2019年度）



木材需要の約4割を占める 建築物分野での木材利用を促進

＜木材需要の割合＞（2020年度）



大きく変更したポイントをご紹介します

①省エネ基準適合義務化について

●省エネ基準適合義務の対象について

〈現行〉	非住宅	住宅	〈改正〉	非住宅	住宅
大規模 (2000㎡以上)	適合義務 (2017.4~)	届出義務		適合義務 (2017.4~)	適合義務
中規模	適合義務 (2021.4~)	届出義務		適合義務 (2021.4~)	適合義務
小規模 (300㎡未満)	説明義務	説明義務		適合義務	適合義務

※エネルギー消費性能に及ぼす影響が少ないものとして政令で定める規模(10 mを想定)以下のもの及び、現行制度で適用除外とされている建築物は、適合義務の対象から除く

建築物省エネ法の改正により届出義務制度、説明義務制度が廃止され、全ての新築住宅・非住宅において省エネ基準適合が義務付けられます。

② 4号特例の見直し

● 4号特例とは

2階建て以下の木造住宅等の小規模建築物※については、都市計画区域等の区域内で建築確認の対象となる場合でも建築士が設計を行った場合には、建築確認の際に構造耐力関係規定等の審査を省略することとなっています。

※建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物（いわゆる「4号建築物」）

<4号建築物>	
一般建築物の場合（戸建住宅、事務所等）	
木造	「2階建て以下」かつ「延べ面積500㎡以下」かつ「高さ13m・軒高9m以下」
非木造	平家 かつ、延べ面積200㎡以下

4号特例の改正点は…

1 「建築確認・検査」「審査省略制度」の対象範囲が変わります

改正前

4号建築物 建築基準法第6条第1項第4号に該当する建築物

木造 2階建て 木造 平屋建て 等

- ・都市計画区域等内に建築する際には建築確認・検査が必要
- ・審査省略制度の対象

改正後

新2号建築物 改正法第6条第1項第2号に該当する建築物

木造 2階建て 木造平屋建て (延べ面積200㎡超)

- ・全ての地域で建築確認・検査(大規模な修繕・模様替を含む)が必要
- ・審査省略制度の**対象外**

新3号建築物 改正法第6条第1項第3号に該当する建築物

木造平屋建て (延べ面積200㎡以下)

- ・都市計画区域等内に建築する際に、建築確認・検査が必要
- ・審査省略制度の**対象**

2 確認申請の際に構造・省エネ関連の図書の提出が必要になります

改正前

4号建築物

確認申請書・図書
(一部図書省略)

改正後

新2号建築物

確認申請書・図書 構造関係規定等の図書 (新たに提出が必要) 省エネ関連の図書 (新たに提出が必要)

新3号建築物

確認申請書・図書 (現行と同様に一部図書省略を継続)

●今後、建築基準法施行規則において、申請に必要な図書の種類と明示すべき事項を規定する予定です。

4号特例の見直しによって、図書を作成する手間が増え、審査項目も多くなるため着工までが延びてしまう可能性が懸念されていますが、その一方で構造や耐震性能の向上や安全性が高まることが期待されています。

今回の改正による消費者への影響は

メリット

① 建物の安全性能向上

- ・新築住宅に対して、耐震性や省エネ性能を含む建築基準が厳格に適用されるようになるため、安全性能が向上します。

② 省エネ性能の向上

- ・エネルギー効率の高い建物による光熱費の削減が期待されます。

③ 住宅の長寿命化

- ・新基準に基づいた住宅は、耐久性の向上により、長期的に性能を維持することができま

デメリット

① 住宅価格が高くなる

- ・規定に合わせるために追加の工事や資材が必要になる可能性があります。
- ・提出図書の作成や確認作業で、人件費などのコストが増えます。

② 工期の長期化

- ・適合義務化にともない、適合確認と現場検査が必要となるため、建築期間が延長される可能性があります。

ま と め

2025 年の建築基準法改正は、住宅の安全性や省エネ性能の向上につながる一方、コストや選択肢にも影響を与える可能性があります。住宅の購入やリフォームを検討する際には、積極的に専門家に相談を行いましょう。よりよい住環境を実現するためには、改正内容を理解し、将来を見据えた上で適切な判断をすることが重要になります。



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

国土交通省「建築基準法・建築物省エネ法 改正法制度説明資料」

<https://www.mlit.go.jp/common/001627103.pdf>

国土交通省「4号特例見直しチラシ」

<https://www.mlit.go.jp/common/001500388.pdf>



神奈川県産のはるみ米を使用し、お醤油はこだわりの正田醤油を使用したおせんべいです。

職人技の製法で焼き上げた味をご堪能ください。

〈お問い合わせ〉

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場合がございます。予めご了承ください。

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



キリトリ

ハガキを送って

「はるみ煎餅セット」

を抽選で **20名**の方にプレゼント！

応募方法：本誌をキリトリ線で切り、各記入箇所に回答の上、
ご応募ください。（切手は必要ありません）
（塗り絵は塗らなくても構いません）

締 切：2025 年 4 月 18 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。

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. 特になし
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

連絡先等ご記入ください

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

お名前			年齢
			歳
ご住所	〒		
お電話	()		

塗り絵を送付いただいた場合、全農神奈川県本部ホームページ・広報誌等に掲載を予定しております。

掲載用ペンネーム

※ペンネームが空欄、あるいは掲載に不適切な内容のペンネームが記載されていた場合、苗字にて掲載します。

※掲載を希望しない場合は以下の項目に☒印をつけてください。

☐ 塗り絵の掲載を希望しません。

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

JAグループ神奈川の キャラクター紹介コーナー

ゆめみちゃん

マスコットは「ゆめみちゃん」

特産であるトマトのようでもあり、
イチゴのようでもあり…



JAあつぎ マスコットキャラクター

ゆめみちゃん

名称とあわせて
野菜、果物の赤、
緑、オレンジと、豊
かで温かな食卓
をイメージしまし
た。JAあつぎのマ
スコットとして愛
されることを願っ
ています。



「ゆめみちゃん」は、JA
あつぎのマスコットキ
ャクター!

JAあつぎ管内の特産
品であるイチゴとトマト
をイメージしたかわい
らしい姿をしているよ!



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

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

『塗り絵コーナー』

ご家族でお楽しみ下さい!
※裏面アンケートのみでもご応募できます。

