

6土業連携那賀町 空き家空き地対策 プロジェクト

～令和5年度及び令和6年度
国交省所有者不明土地等対策モデル事業～

6土業連携那賀町空き家空き地対策チーム

代表 遠藤真紀子

令和6年12月

那賀町について



- ◆ 徳島県の南部に位置し、平成17年3月に、鷲敷町・相生町・上那賀町・木沢村・木頭村の5町村が合併して誕生。
- ◆ 那賀町の人口は7,367人、世帯数は3,187世帯（令和2年国勢調査）、平成17年から比較をすると3,000人以上の人口が減少しており、その間に高齢化率が37.8%から51.7%に上昇している。
- ◆ 町の総面積は694.98平方キロメートル（徳島県の面積のうち約17%）で、面積の9割以上を山林が占め、可住地面積は約5%の中山間地域である。



大釜の滝



町並み



太龍寺ロープウェイ



木頭柚子



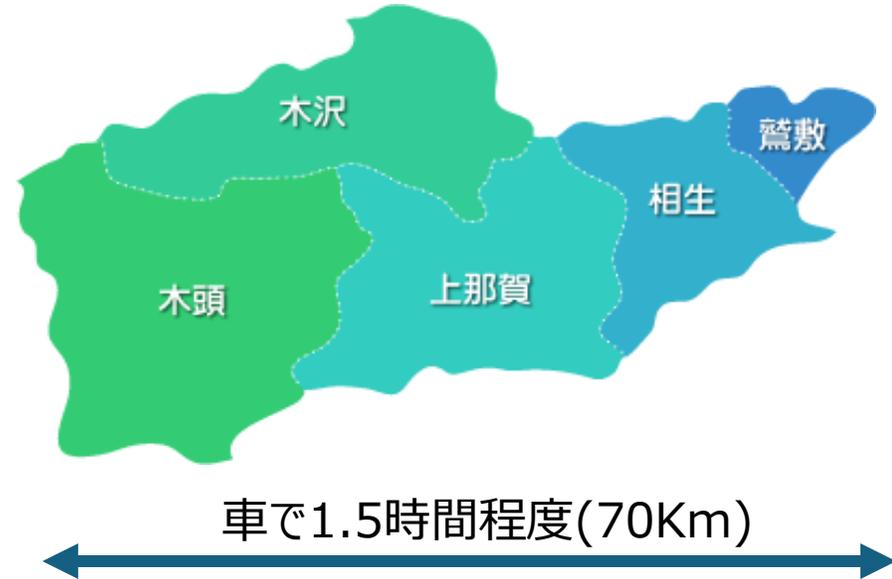
那賀川



川口ダム湖

那賀町の抱える問題

- ◆ 那賀町では山間部に小規模な集落が点在し、住民が公的・法的サービスを受けるためには、車で長時間移動する必要がある。特に、奥地の木頭、木沢から本庁のある鷺敷地区に出向くことは、高齢になればかなり難しい。なお、最寄りの法務局は町内になく、隣接する阿南市にあるが、最奥の木頭地区からは車で2時間ほどかかる。
- ◆ 住民の多くが高齢ゆえに法的理解が難しく、また、住民の相続人は県庁所在地や関西、関東等に出ていることが多く、那賀町内において空き家空き地が急増している。
- ◆ 合併前の市町村ごとに本庁・支所があり、住民が公的サービスを受けるのは、主に支所ごとになるが、町全体として職員の人的リソースが不足している。



那賀町の抱える問題



那賀町人口

【令和6年7月末現在】

地区	日本人					外国人			計			世帯数			
	男	女	計	65歳以上人口	高齢化率	男	女	計	男	女	計	日本人世帯数	外国人世帯数	混合世帯数	計
鷺敷	1,208	1,305	2,513	1,062	42.26	7	12	19	1,215	1,317	2,532	1,203	16	3	1,222
(前年同月)	1,241	1,335	2,576	1,063	41.27	2	7	9	1,243	1,342	2,585	1,216	6	3	1,225
相生	1,031	1,107	2,138	1,103	51.59		2	2	1,031	1,109	2,140	1,035	0	2	1,037
(前年同月)	1,047	1,142	2,189	1,102	50.34		2	2	1,047	1,144	2,191	1,043	0	2	1,045
上那賀	510	596	1,106	743	67.18	9	1	10	519	597	1,116	612	10	0	622
(前年同月)	540	627	1,167	772	66.15	9	1	10	549	628	1,177	633	10	0	643
木沢	201	205	406	288	70.94	0	1	1	201	206	407	228	0	1	229
(前年同月)	208	219	427	295	69.09	0	1	1	208	220	428	233	0	1	234
木頭	444	491	935	558	59.68	2	1	3	446	492	938	544	1	1	546
(前年同月)	465	511	976	582	59.63	2	1	3	467	512	979	560	2	0	562
合計	3,394	3,704	7,098	3,754	52.89	18	17	35	3,412	3,721	7,133	3,622	27	7	3,656
(前年同月)	3,501	3,834	7,335	3,814	52	13	12	25	3,514	3,846	7,360	3,685	18	6	3,709

那賀町の抱える問題



那賀町人口

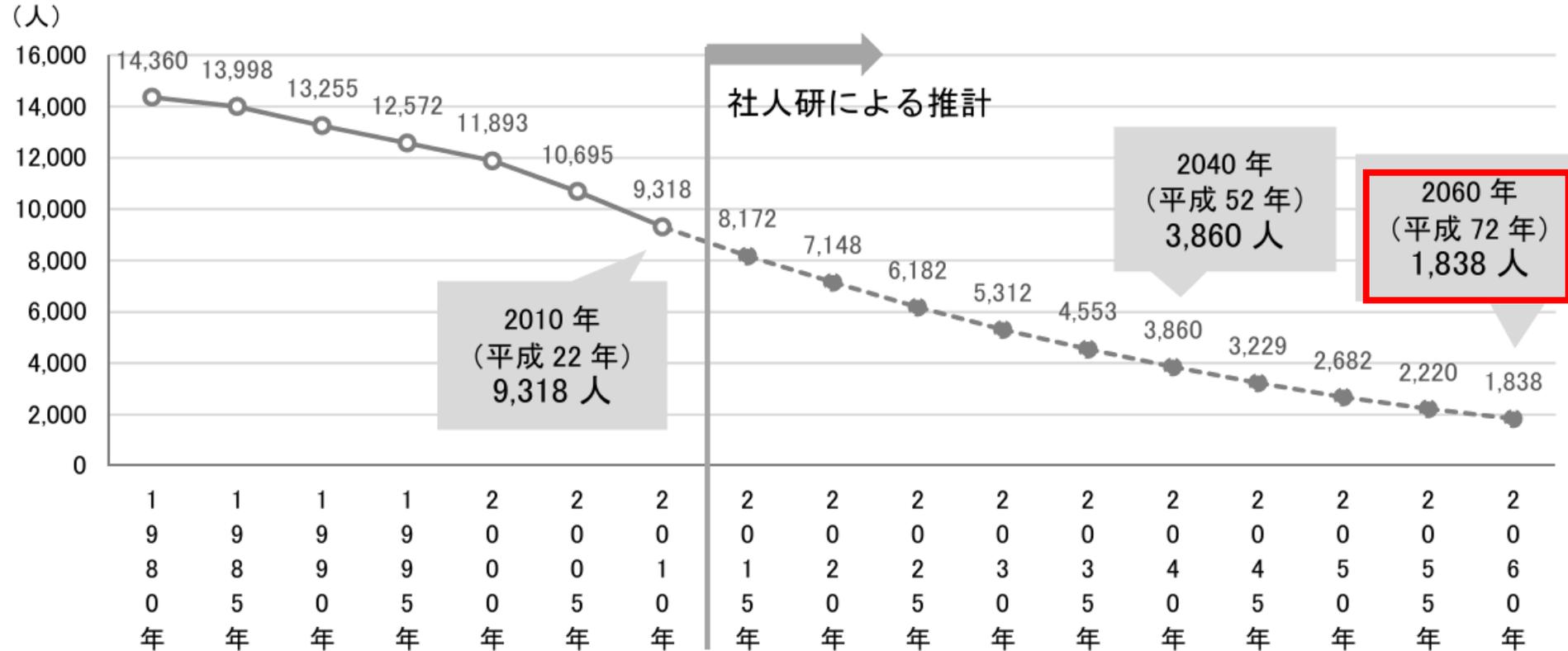
【令和6年7月末現在】

地区	日本人					外国人			計			世帯数			
	男	女	計	65歳以上人口	高齢化率	男	女	計	男	女	計	日本人世帯数	外国人世帯数	混合世帯数	計
鷺敷	1,208	1,305	2,513	1,062	42.26	7	12	19	1,215	1,317	2,532	1,203	16	3	1,222
(前年同月)	1,241	1,335	2,576	1,063	41.27	2	7	9	1,243	1,342	2,585	1,216	6	3	1,225
相生	1,031	1,107	2,138	1,103	51.59		2	2	1,031	1,109	2,140	1,035	0	2	1,037
(前年同月)	1,047	1,142	2,189	1,102	50.34		2	2	1,047	1,144	2,191	1,043	0	2	1,045
上那賀	510	596	1,106	743	67.18	9	1	10	519	597	1,116	612	10	0	622
(前年同月)	540	627	1,167	772	66.15	9	1	10	549	628	1,177	633	10	0	643
木沢	201	205	406	288	70.94	0	1	1	201	206	407	228	0	1	229
(前年同月)	208	219	427	295	69.09	0	1	1	208	220	428	233	0	1	234
木頭	444	491	935	558	59.68	2	1	3	446	492	938	544	1	1	546
(前年同月)	465	511	976	582	59.63	2	1	3	467	512	979	560	2	0	562
合計	3,394	3,704	7,098	3,754	52.89	18	17	35	3,412	3,721	7,133	3,622	27	7	3,656
(前年同月)	3,501	3,834	7,335	3,814	52	13	12	25	3,514	3,846	7,360	3,685	18	6	3,709

那賀町の抱える問題

出典「那賀町人口ビジョン」平成27年10月

■総人口の推移と将来推計



資料：2010年までは国勢調査、2015年以降は社人研推計※より作成

※社人研推計：国立社会保障・人口問題研究所の推計に準拠した推計

那賀町の抱える問題



【役場本庁（旧・鷺敷町）近くにある空き家】



人口減少に伴い、空き地・空き家も増加傾向であり、町内には**空き地が約100件、空き家は約7～800件**が存在していると推定される。

<鷺敷地区>

字名	空家数（件）
中山	6
和食郷八幡原	4
和食郷北地	21
和食郷田野	2
和食郷南川	13
和食	12
土佐	9
小仁宇	6
仁宇	17
阿井	14
百合/百合谷	5
鷺敷地区 計	109

<相生地区>

字名	空家数（件）
西納	13
平野	19
延野	27
日野谷	18
相生地区 計	77

<上那賀地区>

字名	空家数（件）
白ヶ谷	3
音谷	5
桜谷	9
小浜	11
小計	1
水崎	7
古屋	4
深森	7
川俣	8
谷山	3
東尾	5
菫浦	3
桧曾根	5
長安	5
大戸	6
日真	1
拝宮	16
林谷	8
白石	1

市宇	空家数（件）
松久保	3
下司	3
平谷	14
大殿	8
柳瀬	3
成瀬	5
府殿	3
御所谷	11
宮ヶ谷	1
上ノ内	4
丈ヶ谷	4
海川	14
上海川	3
上那賀地区 計	193

<木沢地区>

字名	空家数（件）
木頭	8
坂州	20
当山	5
木頭名	7
出羽	5
阿津江	7
小泉・高野・寺内	8
掛盤	22
沢谷	15
小島	13
横谷	4
川成	3
岩倉	7
木沢地区 計	124

<木頭地区>

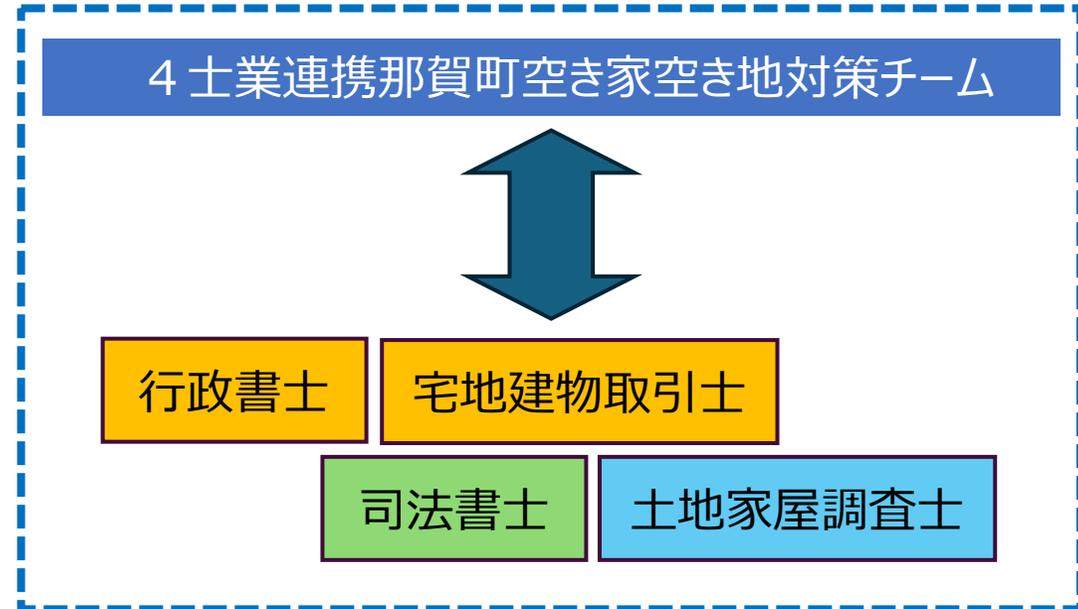
字名	空家数（件）
木頭助	15
木頭出原	42
木頭和無田	18
木頭南宇	8
木頭西宇	7
木頭折宇	31
木頭北川	22
木頭地区 計	143

出典「那賀町空家等対策計画」2015年

モデル事業

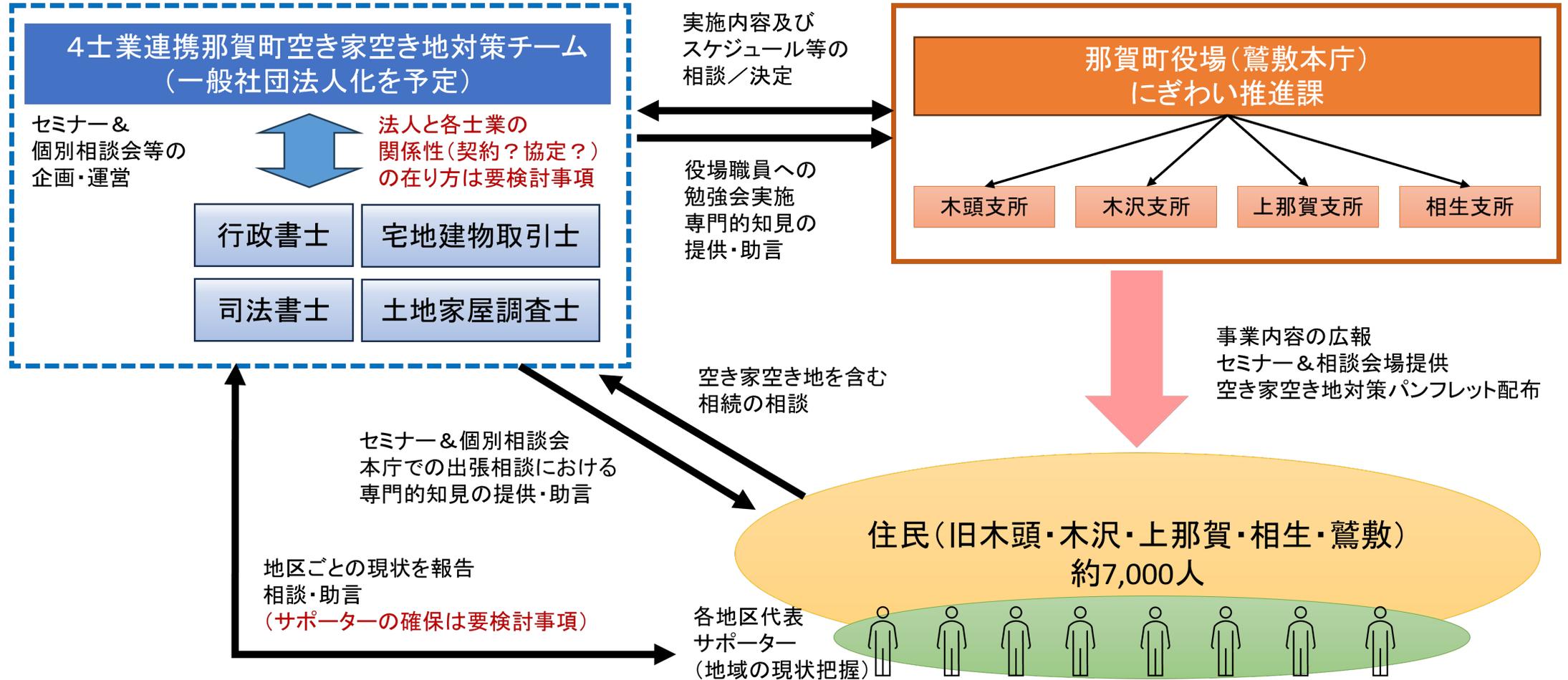
令和5年度

面積が広大、かつ、過疎化と高齢化が急速に進む那賀町において、空き家空き地の最大発生原因となっている「相続」に対する住民への啓蒙活動、及び「土地の利活用」に関する法的アドバイスを、不足しがちな役場の人的リソースを、本事業において連携する4士業（司法書士・行政書士・土地家屋調査士・宅地建物取引士）が補完する。



以前は、那賀町内でも、司法書士・土地家屋調査士が事務所を営んでいたが、現在は廃業しており、現状、士業は、行政書士兼宅地建物取引士の1名になっている。住民に対する法的サービスの低下も問題であるため、本チームで補完する体制づくりを行った。

全体の体制



取組内容

【住民向け】

相続等個別相談会

- 2023年10月～24年2月（合計17回）
- 開催日時決定 ▶ 広報手段・内容・日程決定 ▶ 開催 ▶ 相談内容のとりまとめ

【住民向け】

相続＆空き家セミナー

- 2023年10月～12月（合計5回）
- 開催日時決定 ▶ 広報手段・内容・日程決定 ▶ 開催
- 参加人数が少なく2024年は取りやめ

【役場職員向け】

相続＆空き家勉強会

- 2023年10月11月（合計2回）
- 開催日時決定 ▶ 役場担当者から各支所・部署へ連絡 ▶ 開催

空き家空き地対策

パンフレット

- 2023年12月 計画
- 2024年 1月 詳細決定・発注
- 2024年 2月 印刷・各役場窓口に配布

推進法人の指定申請

に関する検討会

- 2023年10月～随時（役場担当者・4土業）
- 2023年11月 町長面談（役場担当課長・担当者・那賀町在住行政書士 & 宅地建物取引士）

①本庁出張「相続」相談所での個別相談

- 各回3時間（2時間、4時間もあり）
- 合計12回
- 場所：鶯敷本庁の一室
- 予約不要、来庁順に受け付け（役場担当）
- 広報活動
 - ①町内全域配布「広報なか」チラシ折込
 - ②ケーブルテレビで毎日開催案内を放映
 - ③開催日の数日前は、町内有線放送
 - ④那賀町ホームページ掲載など
- 相談時間：1組20～30分

※モデル事業としての【不動産登記情報取得】【現地調査】は、予算の関係で12月末まで。1月以降は相談者実費負担。

地元の行政書士・宅地建物取引士による

無料 出張「相続」相談所が
鶯敷庁舎に開設されます！

「子ども全員が町外や県外にいて、相続が心配」
 「相続登記の義務化ってどういうこと？」
 「山や畑を、引き継ぐ人がいないんだけど…」
 「遺言書を書きたいけど、どうしたらいい？」
 「相続放棄について、教えてほしい」
 「ずっと登記の出来ていない土地や家があるんだけど…」



気になることをお気軽にご相談ください。
 事前のご予約は不要ですが、来られた順番に受付をいたします。
 完全個室で相談いただけ、秘密は固く守られます。

開催日時 お問い合わせ TEL 0884-62-1198（にぎわい推進課 宮本）

以下の日程で、毎月2回【13時～16時】に開設されます。
 （現時点では、2024年3月までの開設が決まっています）

10月16日（月）24日（火）
 11月13日（月）28日（火）
 12月 5日（火）25日（月）



相談員

藍行政書士事務所・藍不動産
 行政書士・宅地建物取引士 遠藤 真紀子

※内容や状況に応じて、随時、司法書士等にもオンライン等でつないで、ご相談に応じます。

本取り組みは「4土業連携那賀町空き家空き地対策チーム」と那賀町が連携をし、国土省「令和6年度所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」に採択された事業の一環です。

地元の行政書士&宅地建物取引士・司法書士・土地家屋調査士に

来年4月1日から「相続登記」義務化！

無料 相続等のお悩み
役場で相談いただけます！

「子ども全員が町外や県外にいて、相続が心配」
 「相続登記の義務化ってどういうこと？」
 「山や畑を、引き継ぐ人がいないんだけど…」
 「遺言書を書きたいけど、どうしたらいい？」
 「相続放棄について、教えてほしい」
 「ずっと登記の出来ていない土地や家があるんだけど…」



事前のご予約は不要ですが、来られた順番に受付をいたします。
 完全個室で相談いただけ、秘密は固く守られます。
 ※相続以外の相談もお受けいたします。

開催日時 お問い合わせ TEL 0884-62-1198（にぎわい推進課 宮本）

■地域交流センター2階（鶯敷本庁隣）【13時～16時】
 1月9日（火）、2月1日（木）、2月13日（火）、2月21日（水）

■相生庁舎【14時～16時】
 1月19日（金）

■地域交流センター2階（鶯敷本庁隣）【10時～12時】
 1月28日（日）



相談員

藍行政書士事務所・藍不動産 遠藤 真紀子（那賀町）
 木下峻輔土地家屋調査士事務所 木下峻輔（阿南町）
 松永司法書士事務所 松永千雅（徳島市）

本取り組みは「4土業連携那賀町空き家空き地対策チーム」と那賀町が連携をし、国土省「令和6年度所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」に採択された事業の一環です。

①本庁出張「相続」相談所での個別相談

地元の行政書士・宅地建物取引士・土地家屋調査士による

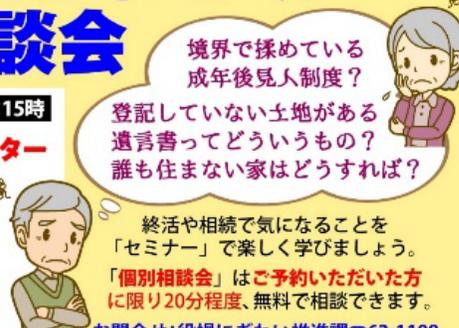
無料 相続・空き家セミナー 個別相談会

開催日 セミナー:14時 個別相談会:15時

11月14日(火) 地域交流センター
11月24日(金) 相生庁舎
11月30日(木) 平谷出張所
12月14日(木) 木沢支所
12月20日(水) 木頭文化会館

境界で採めている
成年後見人制度？
登記していない土地がある
遺言書ってどういうもの？
誰も住まない家はどうすれば？

終活や相続で気になることを
「セミナー」で楽しく学びましょう。
「個別相談会」はご予約いただいた方
に限り20分程度、無料で相談できます。
お問合せ:役場にぎわい推進課☎62-1198



那賀町ケーブルテレビで毎日放映



相談会の様子



役場での案内

①本庁出張「相続」相談所での個別相談

問題となったこと・苦労したこと

①最も多いのは相続登記の相談。精神障がいや認知症の方が相続人に含まれ、成年後見制度と合わせて案内しないと対策が打てない。

②弁護士に相談するのが適切だと思われる事例。境界トラブルなど。

③数次相続など複雑な案件が多く、その場で回答できない。

④固定資産税納付書や戸籍等の資料を何も持参しない相談者が多い。

⑤広報活動が功を奏し、回を追う毎に相談者が殺到。次回にまわっていただいた。

⑥自作した登記申請書や添付書類のチェックをその場でして欲しいという相談もたまにあり。

⑦Wi-Fi不良、もしくは、部屋の音声反響度合いに不具合。

①本庁出張「相続」相談所での個別相談

工夫した点・特徴等

①町内の不動産所有者（相続人）は、那賀町外に転居している者も多いため、相談会開催案内の広報は、地元新聞等を通じ、徳島県内全域に対して行った。

②役場担当者（にぎわい推進課）との連携を強化し、情報の共有や相談の問い合わせから実施までのフローの調整等を行った。情報共有には、Googleのクラウドツールなども活用した。

③会場のすぐ近くに「名寄帳」を取得できる「税務保険課」があり、相談中に不動産を確認する必要がでてきたら、名寄帳を取得に行ってもらい、その間に待っている相談者の相談対応をし、効率化した。

④相談状況を見て、相談に当たる士業の人数や部屋数を調整した。「相続登記義務化」が浸透してきた2024年に入ってから、明らかに相談者が増えたので、2チーム2部屋に分け、全員で対応に当たった。

⑤4士業の誰が担当しても不平等や抜け漏れがないように、相談フローの調整を行った。

⑥地元在住の行政書士 & 宅地建物取引士のリーダーに情報を一元化し、問題点と改善策を集約した。

①本庁出張「相続」相談所での個別相談

工夫した点・特徴等

⑦数十筆所有する相談者が多く、最初、予算に不動産登記情報取得を入れたことで、あっという間に予算を消化。委託費の捻出が難しくなってきたので、予算編成を変更し、年明けからは不動産登記情報取得は、相談者の実費とした。

⑧建物登記の現状との乖離が多く、土地家屋調査士による現地調査費も予算オーバーする可能性があったので、年明けから現地調査費は、相談者の実費とした。

⑨相談内容を類型化し、那賀町でよくある問題事例をまとめた。（後掲）

⑩地方特有の案件（農地法、森林法等）山林、田、畑の永続的な利活用に関する相談も多かった。これらに対して専門家から法的アドバイス、さらに具体的な申請の案内等（農地転用、伐採届等）を行うことで、本町の土地利活用的一端を担うことができた。

②セミナー & 個別相談会

- 合計5回
- ※参加人数が少なかったため取りやめ
- 1回1時間セミナー、セミナー後に**事前予約**必要な個別相談（20分ずつ3枠）
- 場所：本庁と各支所の一室
- 広報活動
 - ①町内全域配布「広報なか」チラシ折込
 - ②ケーブルテレビで毎日開催案内を放映
 - ③開催日の数日前は、町内有線放送
 - ④那賀町ホームページ掲載など

地元の行政書士・宅地建物取引士・土地家屋調査士による

相続・空き家セミナー（予約不要） & 無料個別相談会（要予約）

「誰も住まなくなる家をどうしたらいい？」
「境界で揉めている…」
「子ども達が遠くにいる、相続が心配」

「遺言書って、どういうもの？」
「ずっと登記をしていない土地がある…」
「成年後見制度って？」
「遺産分割協議での財産のベストな分け方は？」

終活や相続で気になることを「セミナー」で楽しく学びましょう！
セミナー後の「個別相談」は、ご予約いただいた方に限り20分程度、
無料でご相談いただけます。この機会に、ぜひご参加ください。

開催場所と日時 お問い合わせ TEL 0884-62-1198（にぎわい推進課 宮本）

【旧鷺敷町】地域交流センター
11月14日（火） セミナー14時～15時、個別相談15時～16時

【旧相生町】相生庁舎
11月24日（金） セミナー14時～15時、個別相談15時～16時

【旧上那賀町】平谷出張所
11月30日（木） セミナー14時～15時、個別相談15時～16時

【旧木沢村】木沢支所
12月14日（木） セミナー14時～15時、個別相談15時～16時

【旧木頭村】木頭文化会館
12月20日（水） セミナー14時～15時、個別相談15時～16時

本取り組みは「4土業連携那賀町空き家空き地対策チーム」と那賀町が連携をし、国土省「令和6年度所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けたモデル調査」に採択された事業の一環です。

②セミナー & 個別相談会

問題となったこと・苦労したこと

①役場協力の幅広い広報にもかかわらず、セミナー参加者はほぼゼロ。高齢化率の高さや人口の少なさ、意識の低さなどが原因と思われる。

②予約制の相談会では、おひとり様の終活として所有不動産をどうするか、という相談事例が数件。全く相続人がいないわけではなく、疎遠であるケースのため、相続人を割り出さないと対策が打てない。

工夫した点・特徴等

①会場によっては、セミナー参加者をそのまま個別相談に変えたり、役場職員向け勉強会に変更したりした。

②参加人数が少ないことが想定されたため、途中で取りやめにし、本庁での予約不要な個別相談に切り替えた。

③ 役場職員向け「相続 & 空き家」勉強会

- ❑ 町内在住の行政書士 & 宅地建物取引士が講師として、役場職員を対象に、相続と空き家対策の基礎知識をセミナー形式で講義。
- ❑ 合計2回
- ❑ 1回1時間セミナー（講義45分、質疑応答15分程度）
- ❑ 場所：本庁 ※支所はオンライン
- ❑ 合計50名ほどの職員参加（本庁、各支所から）



勉強会の様子



③ 役場職員向け「相続 & 空き家」勉強会

工夫した点・特徴等

① 連携する「にぎわい推進課」担当職員から、全職員を対象に参加を呼びかけてもらった。結果、かなりの部署から参加者が増えた。

② 遠方の支所職員には、オンラインで参加してもらった。

③ 社会福祉協議会や地域包括支援センターなど、高齢者と日常接する団体職員にも参加してもらった。

④ 役場職員は、日常業務に追われており、なかなか最新の法律知識を仕入れる時間がないことがよく分かった。職員の知識を補完し、役場職員が住民から相談を持ちかけられたときに、力になれる存在として推進法人が考えられる。

⑤ 職員は住民から「相続や不動産利活用の相談が出来る先を紹介して欲しい」と言われることが多いということが分かった。（実際は、民間を紹介できない）その時に、推進法人を紹介できると、行政・住民ともに良い結果となる。

⑥ 勉強会に参加した職員からは、積極的な質問が多かった。（後掲）

④ 空き家空き地対策パンフレット

- ❑ 役場の窓口で住民に配布する「空き家空き地対策パンフレット」を作成
- ❑ A5サイズ二つ折りで、合計1,000部印刷し、本庁と各支所に設置

空き家に関する補助金のご案内
主に、以下の補助金をご準備しています。*詳しくはお問い合わせください。

1 改修する場合
空き家改修費等補助金
補助金 上限 **100万円** 補助率 2分の1
※空き家バンクに3年以上登録する、補助事業終了後10年間は移住者等の居住用住宅とする、などの利用条件があります。
※売主・買主(賃貸人・賃借人)の双方が申請できます。
※町産材でリフォームの際は「木づかい住宅等支援事業」(林業振興課 62-1175)があります。

2 家財道具を処分する場合
空き家の家財道具等の処分運搬及び清掃等経費補助金
補助金 上限 **14万円** 補助率 2分の1

3 解体する場合
老朽危険空き家等除却支援事業
補助金 上限 **80万円** 補助率 5分の4
※概ね10年以上の空き家で、倒壊の危険があり、かつ地震等災害で崩壊した場合に周辺道路を半分以上ふさぐおそれのある住宅で、「空き家判定業務」により判定します。

お問い合わせ先
1 2 の補助金について **3** の補助金について
みらいデジタル課 防災課
☎(0884)62-1184 ☎(0884)62-1183

あなたの空き家・空き地 どうしますか？
～ 相続人・所有者の皆様が知っておいた方がいいこと～

空き家・空き地の所有者には「管理責任」があります！

制作 / 那賀町・4土業連携那賀町空き家空き地対策チーム

空き家・空き地を適正に管理するために 3つのポイント

ポイント1 相続発生後は「相続登記」を速やかに
1. 役場で「名寄帳」(課税台帳)を取得し、故人名義の不動産を確認
2. 法務局で不動産の「登記事項証明書」を取得し、実際の「登記名義人」を確認
3. 相続人全員で「遺産分割協議」をし、新しい名義人に「相続登記」を行う

ポイント2 前もって「相続」について考えよう
残された家族が、相続で悩んだり争いに巻き込まれたりしないように、生前から相続について親族間で話し合しましょう。

生前にできる相続対策
① 遺言書の作成 (死後、誰に登記するか遺言書で名義人を指定)
② 生前贈与 (贈与税がかかる場合もあります)
※認知症の方や、遺産分割協議に反対すると思われる方が、相続人に含まれている場合は、特にこれらの対策が有効です。

ポイント3 専門家に相談しましょう
相続については、権利関係の把握や名義変更、境界の確認、税金、空き家の管理など複雑な課題が発生します。
判断に迷ったら、**司法書士、行政書士、宅地建物取引士(不動産業者)、土地家屋調査士、弁護士、税理士**など、各専門家に相談しましょう。

～所有者と、購入・賃貸希望者を繋ぐ～
空き家バンクのご案内

「那賀町空き家バンク」は、空き家・空き地所有者と購入・賃貸希望者の橋渡しをする制度です。空き家・空き地をお持ちの方は、お気軽にご相談ください。

ご利用無料 ※相続登記完了、もしくは相続登記申請中(司法書士による)の物件であること

ご利用の流れ

空き家・空き地所有者による**ご相談**
↓
那賀町職員による**現地調査やヒアリング**
↓
売却・賃貸物件として「那賀町空き家バンク」や「全国版空き家バンク」に**登録**
↓
内見問い合わせ(那賀町職員対応)
↓
所有者・購入(賃貸)希望者・那賀町職員・徳島県空き家コーディネーター(宅建業者)で**四者面談**
↓
徳島県空き家コーディネーターが**仲介して契約**

お問い合わせ先
那賀町移住交流支援センター
(みらいデジタル課内) ☎(0884)62-1184

④ 空き家空き地対策パンフレット

問題となったこと・苦労したこと

① 空き家空き地バンク担当課と記載内容のすり合わせがなかなかできず（特に相続登記に関する記述）、掲載内容が決定するまで少し時間がかかった。

② オンラインで得られる那賀町の空き家対策情報が、掲載時期によってか、内容に差が見られ、パンフレット記載内容で迷いが生じた。

工夫した点・特徴等

① 各市町村が配布する同様のパンフレットをオンラインで入手し、記載内容を検討した。

③ 各窓口に置きやすく、かつ、来庁者が手に取ってバッグなどに入れて持って帰りやすい A5サイズにした。

② にぎわい推進課の担当者経由で、空き家空き地バンク担当や補助金担当部署などの各課から情報を集めてもらった。

④ 掲載内容を簡潔し、フォントを大きくすることで、年配者が読みやすいように工夫した。

⑤ 役場各部署への確認

- 町道指定されている私道の扱いや、空き家空き地バンクにおける所有権の確認、共有者不確知山林や耕作放棄農地等の扱いの確認を各部署に行った。

問題となったこと・苦労したこと

一概に所有者不明土地といっても、中山間部においては、宅地のみならず、山林、田畑などが多く、それらにおいては、慣例で行われていた不適切な課税処理もあった。よって、部署ごとに取扱方針を確認する必要があった。

工夫した点・特徴等

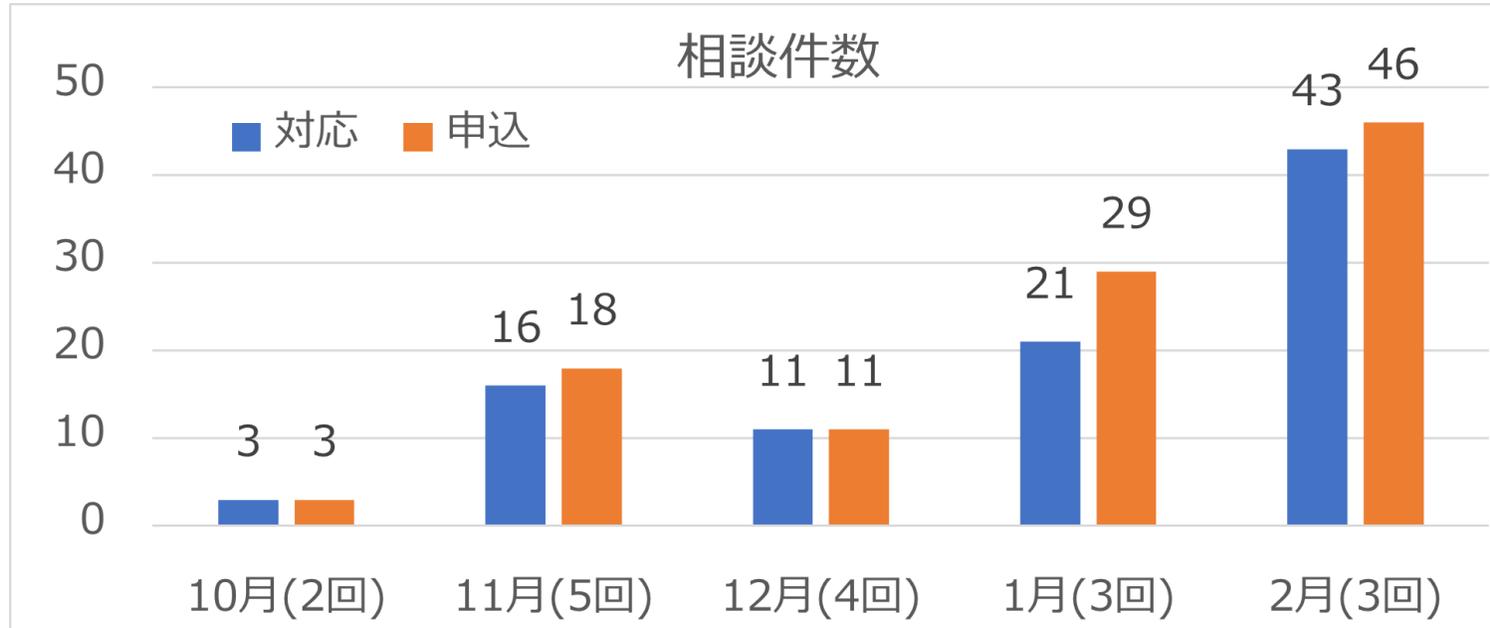
① 個別の相談内容から、どこの部署に何を確認すべきかを洗い出し、那賀町における問題点を類型化していった。（後掲）

② 推進法人の取り扱う土地として、宅地以外に山林、農地が多く含まれることで、それらをどうしていくかについて幅広く知識を仕入れる必要がある。また、役場の各部署との連携が必要との見解を得た。

⑥町長面談

- 中間報告会、及び他のモデル調査事業団体と4士業チームの取り組みについて、町長に報告
- 現時点での役場内部の問題点や今後の流れ、どういった取り組みが今後必要となるかなど、プレスト
- 参加者：町長、にぎわい推進課課長、同課担当者、地元行政書士&宅地建物取引士

事業開始からの相談件数推移



1回あたり対応人数

10月：1.5人

11月：3.2人

12月：2.75人

1月：7人

2月：14人

※本モデル事業や「相続登記義務化」が浸透してきた**2024年以降、相談件数が増加**

相談会で判明した地域の問題

NO	項目	詳細
1	かくし田・隠田（おんでん）	税金を逃れるために、あえて相続登記をしていない土地。「江戸時代になっても新たに隠田は開かれ、一部は地租改正まで残存した」ということらしいが、地方ではもっと後期まで残っていたと思われる。
2	農地集約化・活性化のための「地域計画」が法定化（令和5年4月・農林水産省）	相続登記できていない（所有者が確定していない）田畑が多く、「地域計画」を立てることもままならない。また、遠方に住む相続人は田畑への関心が低く、相続登記をするための前向きな意欲も湧きにくい。
3	放置山林	山林の価値が低く、 <u>相続登記への意欲が湧かない</u> 相続人多数。境界も未確定のまま。
4	土地の交換（登記せず）	隣近所や親戚で田畑を交換し、 <u>あえて登記をせず</u> 、暗黙の了解で耕作・管理してきた。 <u>子孫はその状況を把握できていない</u> 。
5	残置物問題	空き家の大多数は、 <u>旧所有者の残置物が残されたまま</u> 。売買・賃貸・解体が何もできない状況。

相談会で判明した地域の問題

NO	項目	詳細
6	境界杭を勝手に移動	国土調査後（もしくは境界確定後）にもかかわらず、 <u>境界杭を勝手に動かしてしまう人がいる。</u>
7	表題部しか登記していない土地	草刈場として <u>所有権保存登記をあえてせず、数十人で管理してきた土地がある。</u>
8	空き家空き地バンク担当者が不動産の知識を持ち合わせていない	役場職員向け勉強会で「 <u>空き家空き地バンク登録には、所有権を確認しないとイケないのか？</u> 」「 <u>未登記の家屋は、空き家空き地バンクに登録できるのか？</u> 」という質問があった。
9	町道指定（位置指定道路）で私有地のまま。同場所の購入者が通行妨害	那賀町には、町道指定されている私有地が多い。諸々の事情で町に移転登記せず、所有者は私人のまま。結果、売買されて、 <u>次の購入者が通行妨害しているケースがある。</u>
10	固定資産税担当者が1人だけ	役場職員向け勉強会で不安の声を聞く。「 <u>管理不全空き家は、実際には誰が確認する？</u> 」「 <u>相続登記に伴って、古い建物の表題登記を改めて起こす場合、どう評価する？</u> 」など、1人では回しきれないし、知識を補充する時間もない様子。

相談会で判明した地域の問題

NO	項目	詳細
11	所有権を持っていない相続人からの売買	役場職員向け勉強会で、「 <u>相続人が多数で相続登記が出来ていない土地を買った。固定資産税だけ納めてるが、今後、登記できる可能性があるか？</u> 」という質問があった。時効取得は可能か？など。
12	身寄りがない人の対応に苦慮	役場職員向け勉強会で <u>社会福祉協議会から質問。法人後見をしていて、亡くなる間近になって、相続人を名乗る人が現れて、権利を主張してくる。預貯金を預かりたい、など、どう対応したらいいか。</u>
13	相続放棄をした人から固定資産税を徴収している	役場職員向け勉強会での質問。 <u>相続放棄をした人に「管理費」として固定資産税（山林）を納めてもらっている。</u>
14	登記のない土地に固定資産税をかけている	登記情報を調べても出てこない地番に固定資産税をかけている。 <u>農地転用せずに家を建てた土地の処理（農地を宅地の一部として課税処理）との関係か？</u>
15	地縁団体名義の土地	<u>最後の一人や廃集落になったら、どうなるか？</u> 明確にされていない。

相談会で判明した地域の問題

NO	項目	詳細
16	共有者不確知森林	<p>共有者が数十名になり、遺産分割協議が行われず相続登記が滞っているような山林。那賀町では散見される。</p> <p><林業振興課より回答></p> <ul style="list-style-type: none">• 基本的に森林施業については、組合等の林業事業体を実施。その中で、森林所有者への探索の際などに、町が整備している林地台帳の閲覧・情報提供を実施し、施業の効率化なども図っている。• <u>現状は「共有者不確知制度」の活用にはいならず、施業ができる（所有者が分かる）箇所にて施業が実施されている。</u>
17	農地転用を行わずに造成を行っている	<p>農地転用を行わずに宅地造成や、雑種地としている土地が多く存在する。農地が土地の多くを占める那賀町で、<u>農地の適正利用が計られておらず、住民の農地法に関する意識も低い。</u></p>

相談案件事例ー登記情報と現況が異なる建物

▼個人名義の相続登記相談だったが、清算中の会社名義の建物が敷地内に複数あり、権利関係が複雑だった事例（個人名義の表題部も、現況と異なる建物が滅失されずに登記されたままだった）
写真は、事業用途だが未登記の建物。



▼隣地所有者が前面道路を塞いでおり、現地確認がままならなかった空き家

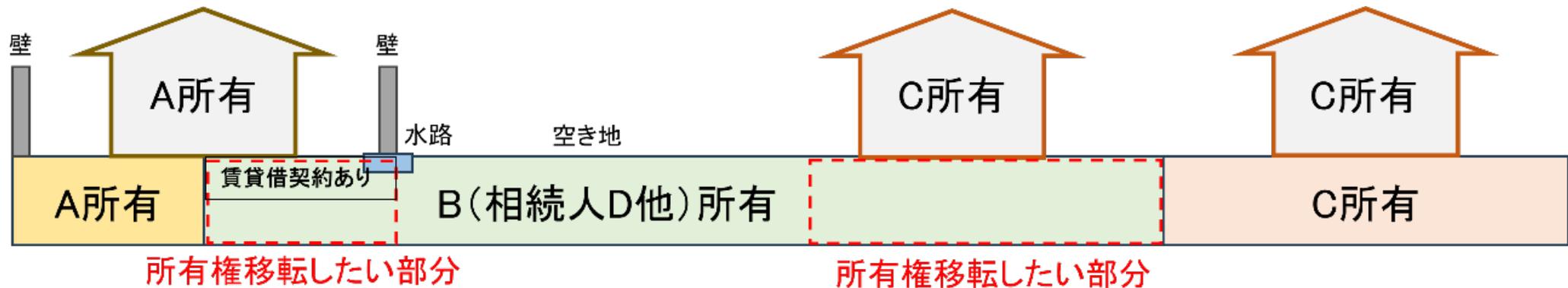


▼滅失した古い建物が表題部に残されたまま新築後、登記されていない建物（現住）



相談案件事例ー建物所有者(占有者)と土地所有者が異なっている例

相談内容	現況
建物所有者A氏及びC氏（相談者）が占有しているB氏名義の土地の所有権移転登記を行いたい。	<ul style="list-style-type: none">① A氏建物は、<u>A氏所有土地とB氏所有土地の2筆上</u>に建っている。② C氏建物は2棟あり、うち1棟はC氏所有土地にあり、<u>もう1棟はB氏所有土地</u>上にある。③ <u>土地所有者B氏は既に死亡しているが、相続登記が未了かつ相続人多数</u>のため所有者不明土地となっている。④ A氏とC氏の建物登記の有無は不明（確認できず）。



相談案件事例ー建物所有者(占有者)と土地所有者が異なっている例

経緯	対応と課題
<p>① <u>A氏は、B氏の相続人のうちの1名（D氏）と40年ほど前に「土地賃貸借契約書」を締結している。</u> ※賃料は、数十年単位で一括支払いをしたとのこと。</p> <p>① その際に、土地の取得を模索したが断念した。</p> <p>② その後、<u>D氏が死亡した</u>ことを知り、D氏相続人との間に、土地を継続して使用することに対する覚書（実印付き）を締結している。</p> <p>③ C氏は、B氏との間に契約関係や書面の取り交わしはない（過去に賃料を支払った記憶はある）。</p>	<p>① 土地の名義変更に向けて、<u>時効取得</u>の手続きを行うことが考えられる。 ※権利関係や過去の経緯等は不明な点も多いことから、裁判による判決に委ねることとなる。</p> <p>② しかし、手続きを行うためには相続人探索が必要となり、<u>費用的な負担</u>も生じる。</p> <p>③ A氏は以前、相続人探索を試みたものの断念しており、費用の面でも難しいという意向であった。</p> <p>④ 上記のような建物所有者による所有者不明土地の取得について、今後、手続きの簡便化がなされた場合には解決を行っていきたいと判断した。</p>

本取組で得られた成果・知見

①空き家となった経緯、所有者の現状、かつての利用状態等、**地域の事情に詳しい方**しか把握していない情報があり、このような方々の協力は不可欠である（**推進法人のサポートメンバー**として協力を得ていく）。

②**町の担当職員の人材不足**（固定資産税の業務は1名で対応）、知識を補充する時間もないことによる担当者の方の不安の声を把握した。

③職員は住民から相続や土地利活用の**相談先の紹介**を求められることが多いが、**民間業者を紹介できない**といった苦労がある。推進法人を紹介することができれば、行政・住民ともに良い結果となる。

④空き家空き地対策としては、相続のための法的な対策（成年後見制度も含む）を**総合的に案内**する必要がある。**単に「相続登記をしましょう」だけでは情報が足りない。**

⑤特に**建物登記について現況と乖離**している場合が多く、不適切な課税処理、違法状態になっている（農地転用されていないなど）等も見受けられることから、相続に際して**現地調査を踏まえて適切な情報を整理する**必要があった。

⑥中山間部のため、**宅地の他にも山林・田畑も含めて対処**していく必要があるが、それぞれに異なる課題を抱えているため、**幅広く専門家が連携して対応にあたる**必要がある。

今後の課題

複雑化、複合化している相続の問題に 対応できる総合的な窓口が必要

① 不動産の財産価値が低いこと、住民の法に対する意識の低さ、地縁による濃い人間関係などにより、売買・贈与等による移転登記や相続登記が数代に渡り放置された結果、権利関係・相続関係が複雑になりすぎて、現在の相続人が対応しかねている現状がある。

② 相続人が認知症になり、成年後見制度の利用が必要になったり、山林や農地の相続における個別具体的な対応が必要になっているなど、複数士業（異なる分野の専門家）による住民や行政へのサポートが必要な事態になっている。

③ 那賀町に士業事務所は1カ所しかなく（行政書士 & 不動産）、高齢の住民が隣接する阿南市の士業事務所に相談に出かけることも難しいことから、那賀町内の利便性のいい場所（役場など）に常設相談所を設ける必要性がある。

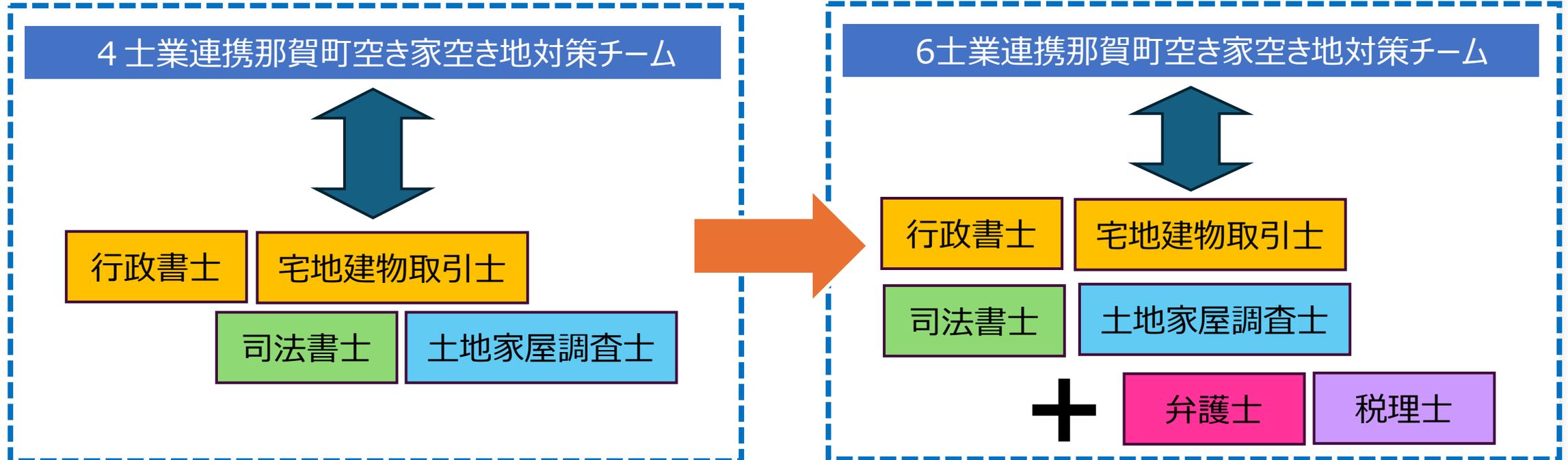
相続人に対する救済措置や 運営者側への資金的援助等が必要

① 相続登記の義務化が浸透してきており、相談件数は増えつつあるが、相談段階でも状況が複雑すぎて相続登記を断念する事例も散見される。そういった事例に対して法的な救済が今後必要である。

② 中山間部では、数十名で山林や農地を共有している土地も相続登記が放置される傾向にあり、法的な救済が今後必要である。

③ 相談件数が増えれば増えるほど、士業への委託費（相談費や現地調査費）が上がるのが考えられる。住民が気軽に相談できる窓口を役場等に常設するためには委託費等を捻出するための資金が必須となる。

令和6年度モデル事業 「6士業連携那賀町空き家空き地対策プロジェクト」



令和5年度モデル事業での相談件数の増加や多岐に渡る相談内容を踏まえて、司法書士を1名追加、弁護士、税理士もチームに加える。
ただし、那賀町内の士業は変わらず、行政書士兼宅地建物取引士の1名のみ。

令和6年度の課題

- 令和5年度モデル調査で判明した問題について、引き続き役場内部における対応が求められる。
- 「那賀町空き家空き地バンク」は平成29年から設置されているが、空き家空き地の数に対して実績は芳しくない。（令和5年度：相談38件、物件登録21件、成約16件）現状、問い合わせを受けるだけの受け身の運営となっており、担当者の不動産知識も不足している。数年で担当者が異動になっても、ノウハウはほとんど引き継がれていない。
- 「那賀町空き家空き地バンク」登録物件を活用し、今後の移住者支援策につなげるためには地元民間団体と那賀町との密な連携が必要であるが、現在そのスキームはない。



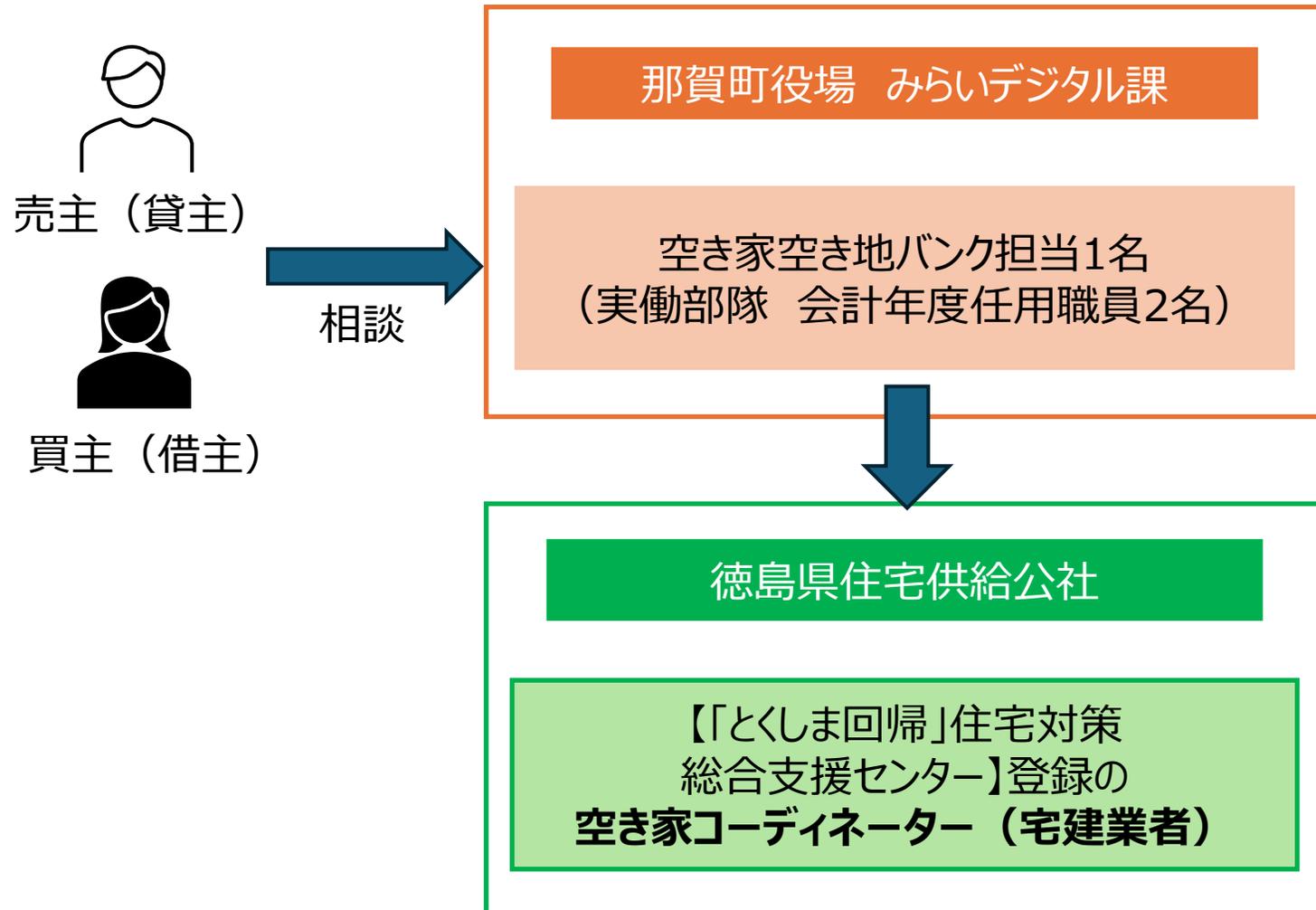
那賀町の住まい

空き家空き地バンク

空き家

 【賃貸】上那賀 No.3-25	 【売買】相生No.2-42	 【売買】上那賀 No.3-6
 【売買】上那賀 No.3-23	 【売買】相生No.2-39	 【売買】相生No.2-40
 【売買】相生No.2-38	 【売買】相生 No.2-36	 【売買・賃貸】相生No.2-35
 【売買】藍敷No.1-42	 【売買】藍敷 No.1-25	 【賃貸】相生 No.2-28

現在の「空き家空き地バンク」運営体制



- 現地調査（間取り図作成や写真撮影中心）※宅建業者がするような詳細な調査はしない
- 空き家空き地バンク掲載
- 必要に応じて空き家コーディネーターに個人情報提供し、調査や仲介を依頼
- 改修費補助などの案内

- 現地調査（業者によってスタンスが異なる）
- 相談対応、仲介業務

令和6年度の取組内容(応募時点)

①「那賀町空き家空き地バンク」と連携した住民向け「相続等無料相談会」の実施（相談会での空き家空き地バンク案内含む）

②「那賀町空き家空き地バンク」担当職員向け研修会の実施

③「那賀町空き家空き地バンク」担当職員向け「運営マニュアル」の作成

④「那賀町空き家空き地バンク」と地元民間団体との連携方法の模索

⑤徳島県内他市町村の「空き家空き地バンク」事例研究

⑥「那賀町空き家空き地バンク」を含む移住者向けホームページへの提案

⑦全役場職員（全支所）向け勉強会（相続等）の実施

⑧推進法人指定申請のための関係者協議（役場や連携士業）

令和6年度の取組課題(現時点)

住民団体立ち上げ計画

- 町と協議をする中で、法人格を持つ地元団体を組織しないと行政への提言及び予算獲得が難しいことを知り、今後の空き家空き地管理も想定した住民団体を立ち上げる計画を立てた。最初から一般社団法人などの法人格を持つ団体の一員となる住民を確保するのは難しいため、まずは、協議会として立ち上げる予定。議員や町内で積極的に活動してきた行政との折衝経験者を中心に声をかけている。
- 住民だけで構成する団体では法的実行力にかけるため、連携士業をメンバーに含む組織とする。

相続等無料相談会

- 高齢化が急速に進行していることで、住民の無気力化（問題意識の低下）が見られる。それが一因か、相談会においては相談件数が鈍化。相続人の認知症や死去で、数年で一気に所有者不明土地が増えることが予想されるため、事業が急がれる。
- 本庁と支所で住民サービスに乖離があることが判明。（支所における戸籍提供の不慣れさなど）住民や職員的人数的に、改善提案は難しいと思われる。

令和6年度の取組課題(現時点)

空き家空き地バンク改善のための調査

- バンク担当者ヒアリング
- バンク運営マニュアル作成のための「住民アンケート」作成
- 徳島県住宅供給公社の「空き家管理サービス」利用調査
- 徳島県住宅供給公社の「空き家コーディネーター」との関わり調査
- 空き家空き地バンク運営における宅建業法違反調査（四国地方整備局ヒアリング）
- 移住コーディネーターと集落支援員における空き家との関わり調査
- 他の自治体ヒアリングの前調査
- 「那賀町空き家等対策計画」調査
- バンク運営マニュアル作成のための「住民アンケート」用Googleフォームアンケート作成、「広報なか」での配布
- 「空き家改修補助金」調査

空き家・空き地の利活用アンケート

空き家・空き地の利活用に関するアンケートご協力をお願い

このアンケートは、行政書士等で構成される「6土業連携那賀町空き家空き地対策チーム」が国土交通省の「令和6年度所有者不明土地等対策モデル事業」に採択され、その事業の一環として那賀町と連携し実施するものです。みなさまのご協力をお願いいたします。

【ご回答の方法】 スマートフォン・パソコン・タブレットなどから、下記アンケートサイトにアクセスするか最寄りの役場(本庁は、みらいデジタル課)まで、この用紙をお持ちください。

【実施期間】 令和6年10月1日から10月31日まで

アンケートサイト

右の二次元コードを読み取るか、下記 URL を入力し、アクセスしてください。

URL <https://x.gd/yhMQY>



アンケート(該当するものに○をつけてください)

- ① お住まいのエリア(旧市町村)を教えてください。
木頭/木沢/上那賀/相生/麓敷
- ② 現在、空き家や空き地を所有していますか？
所有している/所有していない
- ③ ②で「所有している」と回答した方にお尋ねします。「那賀町空き家空き地バンク」に登録していますか？もしくは、過去に登録したことがありますか？
登録している(したことがある)/登録していない(したことがない)
- ④ ③で「登録していない(したことがない)」と回答した方にお尋ねします。理由として当てはまるものを選んでください。(複数回答可)
 - ・バンクの利用方法が分からない
 - ・家財道具の処分ができていない
 - ・登録に手間がかかるのが面倒
 - ・家族の意見が合わない
 - ・相続登記が終わっていない
 - ・空き家バンクを知らなかった
 - ・その他(自由記載)

裏面に続きます



⑤ ②で「所有していない」と回答した方にお尋ねします。将来的に空き家空き地になる可能性のあるお住まいの家や所有地について、今後どうするか決めていますか？
決めている/決めていない

⑥ ⑤で「決めている」と回答した方にお尋ねします。どうなさりたいですか？(複数回答可)

- ・売却したい
- ・賃貸したい
- ・解体したい
- ・その他(自由記載)

⑦ 所有者として「那賀町空き家空き地バンク」をいずれ利用したいと思えますか？
利用したい/利用したくない

⑧ ⑦で「利用したくない」と回答した方にお尋ねします。理由として当てはまるものを選んでください。(複数回答可)

- ・バンクの利用方法が分からない
- ・家財道具の処分が面倒
- ・登録に手間がかかるのが面倒
- ・その他(自由記載)

⑨ 「那賀町空き家空き地バンク」についてご意見がございましたら、お願いします。

この度はアンケートにご協力いただき、誠にありがとうございました。
お答えいただいた内容は、今後の取り組みに活かして参ります。

「空き家空き地バンク」とは

空き家(空き地)所有者と購入・賃貸希望者を結びつける制度です。
那賀町では、移住による地域活性化を目指し、平成 29 年度から設置しています。

那賀町空き家空き地バンク: <https://www.town.tokushima-naka.lg.jp/iju/house/>

回答期間 2024年10月1日～31日

告知方法 「広報なか」折込全町配布

回答数 WEB 8 紙 4

配布数 3,651部
回答数 12件

今後の課題

士業連携の難しさ

- 相続登記の義務化で、連携する士業（特に司法書士）が多忙を極め、徳島の中では僻地である那賀町の取組に密接に関与することが難しくなっている。
- 多様化、複雑化する過疎地の土地問題には、専門分野の異なる士業チームで当たらないと解決できないことが多いが、どうチームワークを発揮し、依頼者の権利利益の実現に資するか？
- 士業がいないと「実行力ある取組」にならないが、町全体としての所有者不明土地対策や空き家空き地対策に対する取組を「誰が」推進していくか？（町との協議を進めるのは誰？）

役場の人材不足をどう補うか

- マルチタスクを抱え、部署異動もある役場職員が所有者不明土地や空き家空き地対策に本腰を入れるのが難しい中、民間連携をどう推し進めていくか？

相続登記の先にあるものは？

- 田畑、山林等の所有者が相続登記で確定したことで、売買・贈与しやすくなるが、譲受人による不動産の適正管理がされていないケースがある。また、地域にとって不適切な人物（法人）への移転をどう考えていくか？合わせた法整備が必要ではないか？