

**令和5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**

実施結果報告書

令和6年3月

4 士業連携那賀町空き家空き地対策チーム

(1) 取組の背景と目的

① 取組の背景・経緯

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行い、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。

(ア)徳島県の南部に位置し、平成17年3月に、鷺敷町・相生町・上那賀町・木沢村・木頭村の5町村が合併して誕生した「那賀町全域」を対象とする取り組みである。

(イ)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。

(ウ)町の総面積は694.98平方キロメートルで、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。

(エ)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。

(オ)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。

(カ)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。

② 取組の目的

広大な範囲をカバーしないといけない那賀町では、役場において人的なリソース（知識面や事務作業面など）が不足しがちである。

また、相続発生時、及び不動産に関する法的問題が発生した際に、住民が窓口として最初に利用する役場では、住民の個別具体的な相談に乗ることは難しい。

そこで、4士業が連携して、役場の相談業務を補完することで、住民サービスの幅を広げ、ひいては所有者不明土地発生の抑制につなげる。

(2) 取組の流れ（フローとスケジュール）

以下を、主な柱として活動を行った。

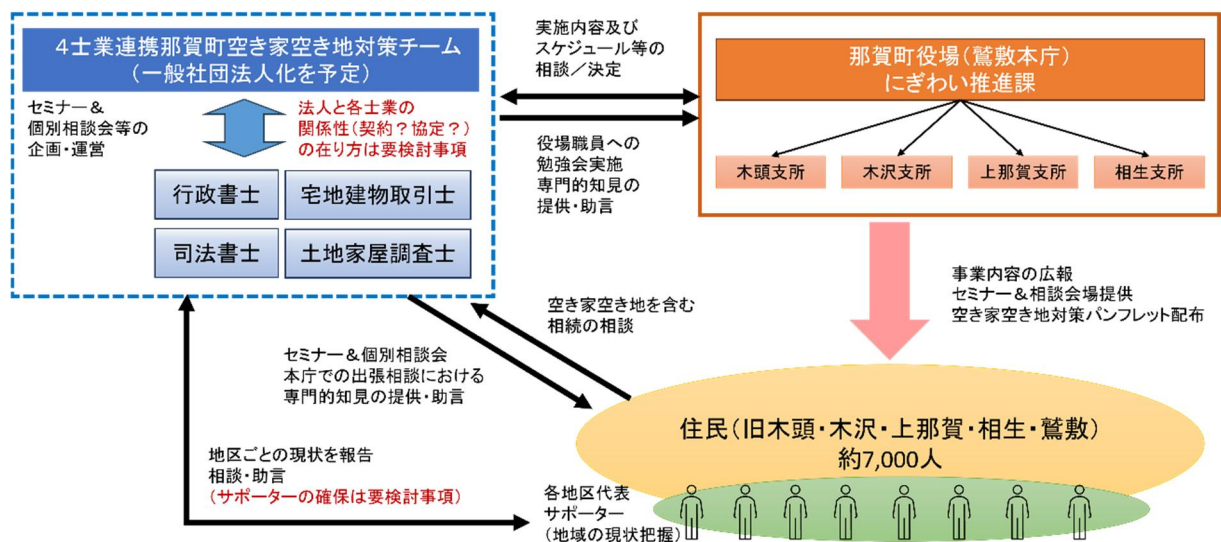
- (ア) 住民と役場職員向けの相続&空き家対策の「啓蒙」活動
- (イ) 現時点で発生している相続や不動産問題への「相談」対応
- (ウ) 住民に配布する「空き家空き地対策パンフレット」作成
- (エ) 「推進法人指定申請」に向けた役場と4士業での協議

【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士業） ・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）

(3) 取組の体制

(ア) 4士業は、本モデル調査事業以前から、任意団体として地域の相続問題等に取り組んでいたメンバーである。事業の中心となったのは、唯一、対象地域の那賀町在住の行政書士・宅地建物取引士であり、それ以外の士業は他市町村在住である。

(イ) 4士業と那賀町役場にぎわい推進課（本庁）の担当者が連携して、取り組みスケジュールや内容を決定。にぎわい推進課担当者が、本庁他部署や各支所への連絡、住民への広報活動も行った。また、住民からの相談会やセミナー等への問い合わせ対応や当日受付も、にぎわい推進課担当者が担った。



(4) 取組の対象とする地域（土地）の概要

那賀町は、徳島県の南部に位置し、平成17年3月に、驚敷町・相生町・上那賀町・木沢村・木頭村の5町村が合併して誕生した。

町の総面積は694.98平方キロメートルで、徳島県の面積の内、約17%を占めている。那賀町の北西部には四国山地、南部には海部山脈などを配しており、標高1,000m以上の山々に囲まれ、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。

【徳島県における那賀町位置図】



【那賀町の山（高ノ瀬峡）・高知県との県境】



人口は7,367人、世帯数は3,187世帯（令和2年度国勢調査）、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

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。

広大な面積を有し、過疎化・高齢化が急速に進む那賀町には、小規模な集落が点在しており、今後も更に、空き地・空き家数、未相続の土地・建物が増加することが予想される。

一方で、那賀町から最寄りの法務局には、旧鷺敷町・役場本庁所在地からでも、車で片道約1時間前後の時間を要することから、今後、高齢の地元住民に対して、どのように相続意識や土地利活用意識向上のための啓蒙を行うかが、大きな課題となっている。

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、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。

【旧鷺敷町・役場本庁近くにある空き家】



空き家になって長期間経過し、管理状態が悪い空き家も多いが、少し手入れをすれば居住可能だと思われる空き家も散見される。

2015年度（平成27年度）「那賀町空家等対策計画」より

（[那賀町空き家等対策計画 \(tokushima-naka.lg.jp\)](http://tokushima-naka.lg.jp)）

「空家等実態調査」

①外観目視による「現地調査」 ②所有者及び近隣住民への「聞き取り調査」 ③固定資産税の「課税情報」 ④「上水道の使用状況」等により、空き家であるか否かを総合的に判断。

＜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）
臼ヶ谷	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
菰浦	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	9
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
小畠	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

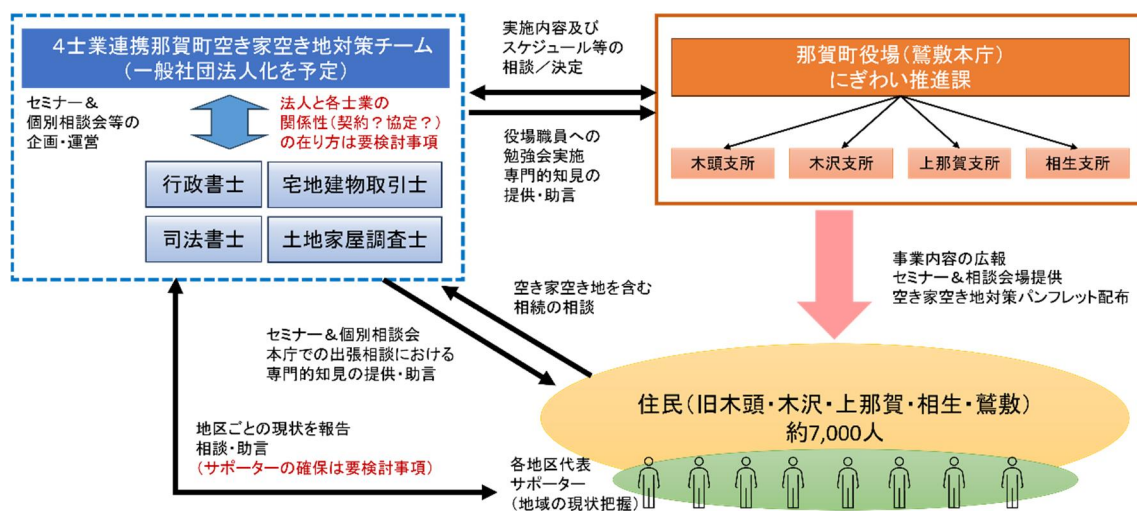
(5) 取組（活動）の内容

■取組の全体像（事業スキーム）

(ア)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を行い、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士業が補完する。

(イ)具体的には、住民向けセミナー&個別相談会、本庁での出張相談所設置、役場職員への相続&空き家勉強会、空き家空き地対策パンフレットの作成・配布等を行う。

(ウ)連携する士業は、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、宅地建物取引士（町内在住の行政書士兼宅地建物取引士がリーダーとして、事業内容に応じて、各士業を采配する）



① 本庁出張「相続」相談所での個別相談

1) 具体的な取組の内容

(ア) 各回3時間（イレギュラーで2時間、4時間のときもあり）

(イ) 合計12回（10月16日24日、11月13日28日、12月5日25日、1月9日19日28日、2月1日13日21日）

- (ウ) 場所は、驚敷本庁の一室にて
- (エ) 予約不要、来庁順に受け付け（にぎわい推進課にて）
- (オ) 広報活動は、①町内全域配布の「広報なか」にチラシ折込 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
- (カ) 相談時間は1組20～30分を目安
- (キ) 10月 行政書士&宅地建物取引士 対面 ・司法書士 オンライン
 11月 行政書士&宅地建物取引士 対面 ・司法書士 オンライン
 12月 行政書士&宅地建物取引士 対面 ・司法書士 オンライン
 1月 行政書士&宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士 対面
 2月 相談件数増加により2部屋（2チーム）に分ける
 行政書士&宅地建物取引士、司法書士、土地家屋調査士 対面
 （司法書士1名はオンライン）
- (ク) モデル調査事業としての不動産登記情報取得は12月末まで。予算との関係で1月以降は相談者の実費負担。
- (ケ) モデル調査事業としての現地調査（土地家屋調査士による）は12月末まで。予算との関係で1月以降は相談者の実費負担。

▼「広報なか」折込チラシ（左 2023年 右 2024年）

地元の行政書士・宅地建物取引士による

無料 出張「相続」相談所が驚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 0984-62-1198 （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。
 （概時点では、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
 監行政書士事務所・監不動産
 行政書士・宅地建物取引士 松永千雄（那賀町）
 遺贈 貞紀子

※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土壌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、国交省「令和6年度所有権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 0984-62-1196 （にぎわい推進課 宮本）

■地域交流センター2階（驚敷本庁隣）【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（驚敷本庁隣）【10時～12時】
 1月28日（日）

相談員
 監行政書士事務所・監不動産 遠藤 貞紀子（那賀町）
 木下修輔士地家屋調査士事務所 木下修輔（阿南市）
 松永司法書士事務所 松永千雄（那賀町）

本取り組みは「4土壌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、国交省「令和6年度所有権不明土地利用円滑化等推進法人の指定円滑化、普及・定着等に向けモデル調査」に採択された事業の一環です。

▼那賀町ケーブルテレビで毎日放映（左 2023年 右 2024年）

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) 本願文化会館

お問合せ：役場にぎわい推進課☎62-1198

地元の行政書士・宅地建物取引士・土地家屋調査士に

無料 役場で相続等のお悩み相談！

開催日 ※事前のご予約は不要です

1月9日(火) 地域交流センター【13時～16時】

1月19日(金) 相生庁舎【14時～16時】

1月28日(日) 地域交流センター【10時～12時】

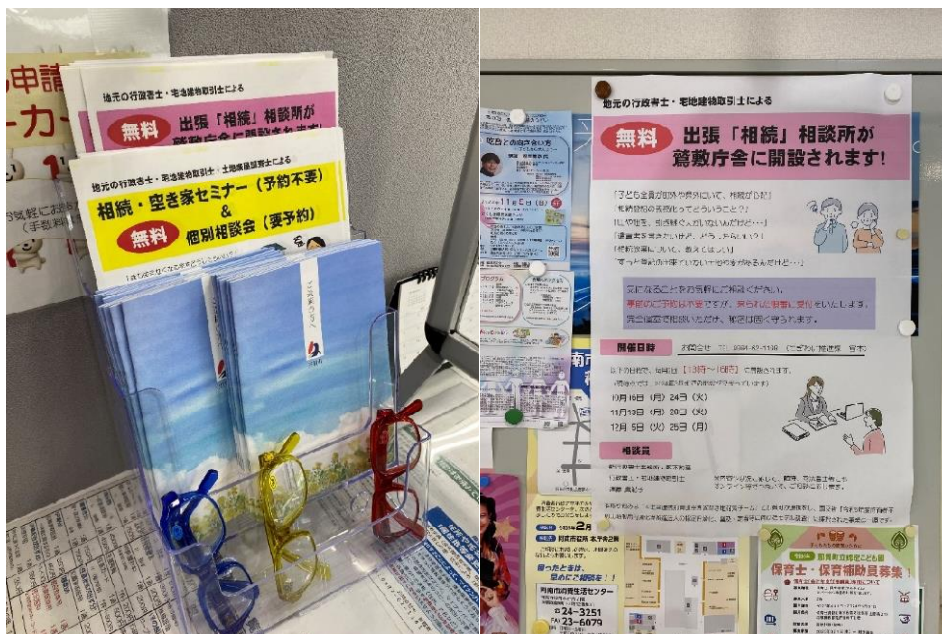
2月1日(水)、2月13日(火)、2月21日(水)

地域交流センター【13時～16時】

お問合せ：役場にぎわい推進課☎62-1198

▼役場窓口にチラシ設置

▼役場入口入ってすぐポスター掲示



▼出張「相続」相談会の当日、役場入口と部屋の前で案内



▼相談会の様子



2) 問題となったこと・苦労したこと

- 相続登記の相談が多かったが、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ことがあった。
- 弁護士に相談するのが適切だと思われる事例が複数あった。（相続登記の際も問題になると思われる）
- 数次相続など複雑な案件が多く、その場での回答は難しい状況であった。
- 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く、明確な回答をするのが難しい場合があった。
- 幅広い広報活動が功を奏し、かつ、予約不要としたことで、相談者が一度に殺到。対応しきれなかった相談者には、次回に回っていただくか、お帰りいただいたことがあった。
- 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が複数あり、事業内容の理解をしてもらうのに苦慮した。
- Wi-Fi 不良、もしくは、部屋の音声反響度合いに不具合があり、オンライン面談で聞き取りづらい場面があった。

3) エフした点、特徴等

- 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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 4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。
- 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。
- 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。
- 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。
- 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）
- 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

1) 具体的な取組の内容

- (ア) 合計5回（11月14日24日30日、12月14日20日）本庁と各支所1回ずつ。
2024年も予定していたが、参加人数が少なかったため取りやめ。
- (イ) 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）
- (ウ) 場所は、本庁と各支所の一室にて
- (エ) セミナーは、町内在住の行政書士＆宅地建物取引士と、隣市在住の土地家屋調査士が講師
- (オ) 広報活動は、①町内全域配布の「広報なか」にチラシ折込 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

▼「広報なか」折込チラシ

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？」

新生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）

【旧幡豆町】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 土壌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、国交省「令和5年度所有権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) 問題となったこと・苦勞したこと

- 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。

- 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。

3)工夫した点、特徴等

- 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。
- 2024年もセミナーを予定していたが、参加人数が少ないことが想定されたため、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

1) 具体的な取組の内容

- (ア) 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。
- (イ) 合計2回（10月30日、11月10日）
- (ウ) 1回1時間セミナー（講義45分、質疑応答15分程度）
- (エ) 合計50名ほどの職員参加（本庁、各支所から）

▼勉強会の様子



2) 問題となったこと・苦労したこと

- 旧 5 か町村のうち 1 支所だけが参加者ゼロだった。同じ町内でありながら、支所ごとに職員の知識や意識にバラつきが出る可能性がある。

3)工夫した点、特徴等

- 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。
- 遠方の支所職員には、オンラインで参加してもらった。
- 社会福祉協議会や地域包括センターなど、高齢者と日常接する団体職員にも参加してもらった。
- 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。
- 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。
- 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

1) 具体的な取組の内容

- (ア) 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。
- (イ) A5 サイズ二つ折りで、合計 1, 0 0 0 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。
※助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、かつ地震等災害で倒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

みらいデジタル課

☎(0884)62-1184

3 の補助金について

防災課

☎(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

※1 相続発生後は「相続登記」を速やかに

- 役場で「名義帳」（課税台帳）を取得し、故人名義の不動産を確認
- 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
- 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

※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ごと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いましょう。

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等が、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。

※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

2) 問題となったこと・苦労したこと

- 空き家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。
- 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。
- 町が支給する空き家に関する補助金の種類が多く、記載内容の絞り込みに少し時間を要した。

3) 工夫した点、特徴等

- 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。
- にぎわい推進課の担当者経由で、空き家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。
- 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。
- 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。

配布先	初回配布部数
本庁・みらいデジタル課	175
本庁・にぎわい推進課	50
本庁・住民課	30
本庁・税務保険課	30
本庁・防災課	30
相生支所	50
上那賀支所	50
木沢支所	50
木頭支所	50
林業振興課（森林管理サポートセンター）	30
社会福祉協議会	100
	645
残枚数	355

⑤ 役場各部署への確認

1) 具体的な取組の内容

(ア) 町道指定されている私道の扱いや、空き家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。

2) 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。

3) 工夫した点、特徴等

- 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）
- 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

1) 具体的な取組の内容

- (ア) 中間報告会、及び他のモデル調査事業団体と4土業チームの取り組みについて、町長に報告した。
- (イ) 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、ブレストした。
- (ウ) 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
- (エ) 本モデル調査事業終了後、3月中に、再度、4土業全員で面談予定。

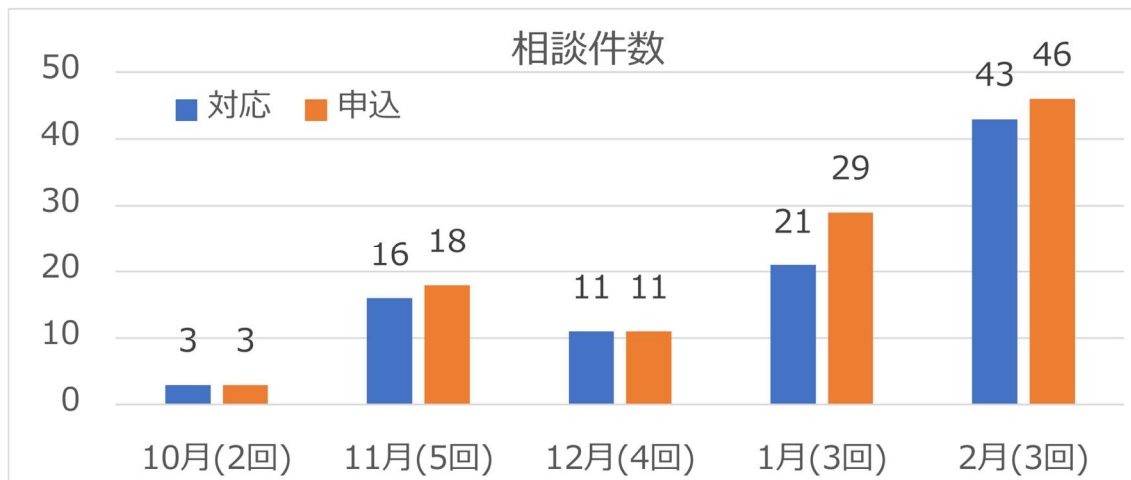
2) 問題となったこと・苦労したこと

- 町長のスケジュールを押えるのに、予定していた時期（11月中）より面談日が遅くなった。

3) 工夫した点、特徴等

- 1時間と限られた時間であったが、かなり詳細な報告や相談が出来た。
- ざっくばらんなブレストの中で、町長の姿勢がある程度明確になり、4土業が役場とどういう取り組みをしていくかが見えてき始めた。

(参考) 事業開始からの相談件数推移



<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

※本モデル調査事業や「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

<今後、無料相談で対応可能なこと>

- ・固定資産税納付書（名寄帳）からの相続不動産の確認
- ・ヒアリングによる相続人確認（戸籍謄本持参ならこちらから）

<受任しないと対応できないこと>

- ・不動産登記情報代理取得からの相続不動産の確認
- ・戸籍謄本等の代理取得からの相続人確認
- ・現地調査（建物現況や境界など）

(参考) 出張「相続」相談所並びに役場職員向け勉強会で判明した 地域の土地・建物の問題

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」策定が今年4月に法定化（農林水産省） https://www.maff.go.jp/j/keiei/koukai/cihiiki_keikaku.html	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、相続登記への意欲が湧かない相続人多数。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、あえて登記をせず、暗黙の了解で耕作・管理してきた。子孫はその状況を把握できていない。
5	残置物問題	空き家の大多数は、旧所有者の残置物が残されたまま。売買・賃貸・解体が何もできない状況。
6	境界杭を勝手に移動	国土調査後にもかかわらず、境界杭を勝手に動かしてしまう人がいる。
7	表題部しか登記していない土地	草刈場として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。
8	空き家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、「空き家バンク登録には、所有権を確認しないといけないのか?」「未登記の家屋は、空き家バンクに登録できるのか?」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、次の購入者が通行妨害しているケースがある。
NO	項目	詳細
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。「管理不全空き家は、実際には誰が確認する?」「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?」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。
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、「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?」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。
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。相続放棄をした人に「管理費」として固定資産税を納めてもらっている。（山林）
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。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?
15	地縁団体名義の土地	最後の一人や廃集落になったら、どうなるか? 明確にされていない。

NO	項目	詳細
16	共有者不確知森林	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。 ・＜林業振興課より回答＞ ・基本的に森林施業については、組合等の林業事業体が実施。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。 ・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。 ・平成31年度からは「森林経営管理制度」により、市町村が主体となって森林整備に取り組むことが可能になっている。 共有者不確知制度 https://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/sinrin_keikaku/kyouyuurin.html 森林経営管理制度（森林経営管理法） https://www.rinya.maff.go.jp/j/keikaku/keieikanri/sinrinkeieikanriseido.html 市町村が計画を作成するに当たって、原則該当する森林の関係権利者全員からの同意が必要となるが、特例措置として「共有者不明森林の特例」ある。しかし、現在のところ当町においては取組事例はない。 経営管理権集積計画の作成に係る特例措置の概要
17	農地転用を行わずに造成を行っている	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、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。

（参考）相談案件事例一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、登記されていなかった建物（現住）



（参考）相談案件事例一建物所有者（占有者）と土地所有者が異なっている例

<相談内容>

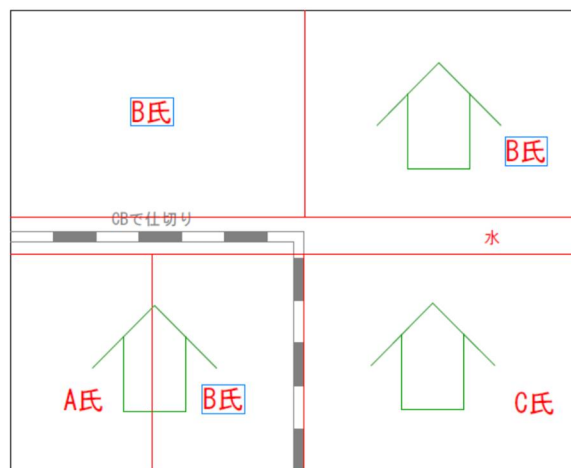
建物所有者 A 氏及び C 氏（相談者）が占有している B 氏名義の土地の所有権移転登記を行いたい。

<現況>

- A 氏建物は、A 氏所有土地と B 氏所有土地の 2 筆上に建っている。
- C 氏建物は 2 棟あり、うち 1 棟は C 氏所有土地にあり、もう 1 棟は B 氏所有土地にある。
- 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のため所有者不

● A氏とC氏の建物登記の有無は不明（確認できず）

- 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。※賃料は、数十年単位で一括支払いをしたとのこと。
- その際に、土地の取得を模索したが断念した。
- その後、D氏が死亡したことを知り、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。
- 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）。



壁 A所有 壁 水路 空地 C所有 C所有

A所有 賃貸借契約あり B(相続人D他)所有 C所有

所有権移転したい部分 所有権移転したい部分

- 土地の名義変更に向けて、時効取得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。

- しかし、手続きを行うためには相続人探索が必要となり、費用的な負担も生じる。
- 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。

- 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。

(6) 取組内容のまとめ

① 本取組で得られた成果・知見

- (ア) 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）。
- (イ) 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。
- (ウ) 職員は住民から相続や土地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。
- (エ) 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。
- (オ) 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。
- (カ) 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。

② 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

- (ア) 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。

(イ) 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。

(ウ) 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

(ア) 相続登記の義務化が浸透してきており、相談件数は増えてつつあるが、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。

(イ) 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。

(ウ) 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）が上がることを考えられる。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。

(7) 今後の取組予定・見通し

■個別の相談事例を分類し、今後の相談費や現地調査費を可視化し、事業予算を設定。

■4 士業間での対応体制の整備。

■モデル調査事業担当「にぎわい推進課」以外の課との連携促進。

✓ 各課に求める対応事項について整備を行う。（特に、固定資産税担当部署や林業、農業、空き家バンク担当課など）

✓ 現状、「にぎわい推進課」以外の課とは、問題意識共有が明確になされていない。そのため、本事業終了後、町の体制整備についての町長面談を申し込む。

■相続登記の義務化がスタートする４月以降、相談件数の増加が予想されるが、推進法人立ち上げに向けては、体制整備を進めるための時間が必要。

- ✓ 「総合的な相談業務」が根幹になると思われるが、住民が自ら相談に来るのを待つだけでなく、地元サポーターの協力を得て、士業と行政とタッグを組み、空き家空き地の調査を積極的に行うことも必要になってくる。そのための体制を構築したい。
- ✓ 那賀町は面積が広大で、５カ所の本庁と支所に分かれており、取組がまんべんなく各地域に行き渡るよう工夫すること（資金確保も含めて）も必要となる。