

**令和6年度
所有者不明土地等対策モデル事業
実施結果報告書**

令和7年3月

**6 土業連携那賀町
空き家空き地対策チーム**

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

専門性が異なり、かつ機動力のある士業と町が連携することにより、役場や町民が抱えている下記問題を解消し、適切な方向へと導く。それによって、町内の空き家空き地の適切な管理や利活用へとつなげていく。

【那賀町における主な問題】

- 役場において、全町的に人的リソースが不足し、さらに職員の不動産取引に関する法的知識も不十分な場合がある。
- 固定資産税納付書送付時に「那賀町空き家空き地バンク」チラシを同封するなど随時案内は行っているが、成果につながりにくく、結果として所有者からの問合せを待つ受け身のバンク運営となっている。
- 士業が町内に1人しかおらず、また、高齢化した町民の法的意識も低下し、過去現在において、適切な不動産管理がなされていないため、今後、町内に所有者不明土地が急増することが予想される。

② 対象地域名

徳島県那賀郡那賀町全域



(出典：Google マップ)

③ 対象地域の特性

- 平成 17 年に、5 カ町村（木頭村・木沢村・上那賀町・相生町・鷺敷町）が合併してできた、広大な面積を持つ那賀町の人口は 7,000 人ほど。毎年 200 人ほど純減し、過疎化と高齢化が急速に進んでいる。
- 山間部に集落が点在し、住民が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。
- 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。
- 山間部の不動産、特に、農地や山林においては資産価値が低く、相続登記が放置されがちな現状がある。
- 地縁や血縁で成り立ってきた土地柄、これまで不適当な不動産の扱いがなされており、相続登記が義務化された現代において、問題が勃発しているのが散見される。
- 共有地が多く、過去に適正に登記されていなかったため、相続人が不明となっている、もしくは相続人が判明していても手が出せない土地が多い。



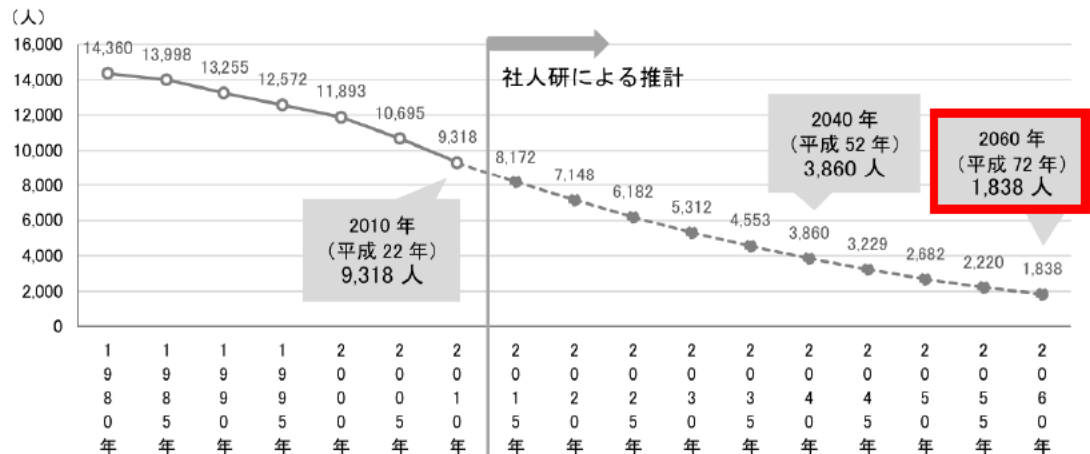
21 番札所「太龍寺」
ロープウェイから眺めた那賀町

④ 対象地域（対象物件）の課題

- 役場は、本庁と各支所の 5 カ所に分かれているが、全町的に人的リソース、さらに職員の法的知識が不足している。また、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（空き地約 100 件、空き家約 7～800 件と推測）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十分になりがちである。また、数年で担当者が異動すると、ノウハウが引き継がれないこともある。

- 「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には、地元民間団体と行政との密な連携が必要であるが、現在そのスキームはない。
- 近隣の専門家（土地家屋調査士、司法書士、弁護士、税理士等）が最短距離で別市の阿南、小松島地域にしか居ない、かつ、その専門家士業の高齢化も相まって、車で2時間以上かかる木頭、木沢、上那賀地区の顧客先に出向くことは、困難となりつつある。

■総人口の推移と将来推計



(出典：「那賀町人口ビジョン」平成27年10月)

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

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

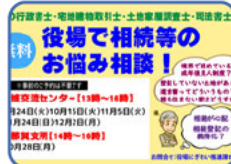
【事業の実施体制】

- 連携士業リーダー、唯一町内在住の行政書士・宅地建物取引士が那賀町役場と連携し、相談会等実施スケジュールを決定。士業が相談業務にあたり、解決手法を検討する。相談会を通じて得られた知見をリーダーがまとめて、問題解決フローを作成する。相続登記に関する相談が多いことが予想されるため、前回モデル調査より司法書士を増員し、各人の知見や経験により、より多くかつ複雑な事案にあたる体制を構築する。
- 役場においては、本庁の「にぎわい推進課」が中心となって、住民への広報や他部署、各支所への連絡を行う。

【活用する地域の資源】

- 全戸配布「広報なか」（折込チラシなど）
- 町内放送「ケーブルテレビ文字放送、音声放送」
- 那賀町ホームページ、那賀町移住者向けホームページ
- リーダーが連携士業かつ町民であることを活かしたアプローチ

(2) 業務フロー



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

士業間スケジュール調整→役場とのスケジュール調整（会場確保）
→チラシ作成→役場にて広報→相談会実施→士業間で情報共有



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

研修資料作成→研修会実施→バンク担当者からフィードバック



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

住民アンケート実施、バンク担当者ヒアリング、研修会実施→バンク運営にあたって大事だが出来ていない点を中心にマニュアル化



④全役場職員（全支所）向け勉強会（相続等）の実施

勉強会スケジュール調整→役場担当者から全職員に参加呼びかけ
→勉強会資料作成→勉強会実施→役場職員からフィードバック



⑤「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

バンク担当者ヒアリング、バンク担当者向け研修会、他市町村の空き家空き地バンク事例研究等を通じて、那賀町における「空き家空き地バンク」の最適な運営方法を話し合う



⑥徳島県内他市町村の「空き家空き地バンク」事例研究

ヒアリング先の市町村選定→バンク担当者とスケジュール調整→5市町村とオンラインMTG→議事録作成・共有→5市町村比較表作成



⑦「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

1/30のリニューアルまでに情報共有を随時呼びかけたが、提案前にリニューアル完了→今後、リニューアルしたサイトへ提案予定



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）

四国地方整備局が那賀町訪問する日程や役場参加者（町長や課長）のメンバー調整→東京の有識者も招き「第1回所有者不明土地意見交換会」を実施



⑨住民団体「なか地域価値創造協議会」設立

地域情報吸い上げのためのサポーター集めから、住民が主体となり推進法人の母体となれる任意団体を設立→1/31、設立総会

図表1 業務フロー

(3) 業務工程

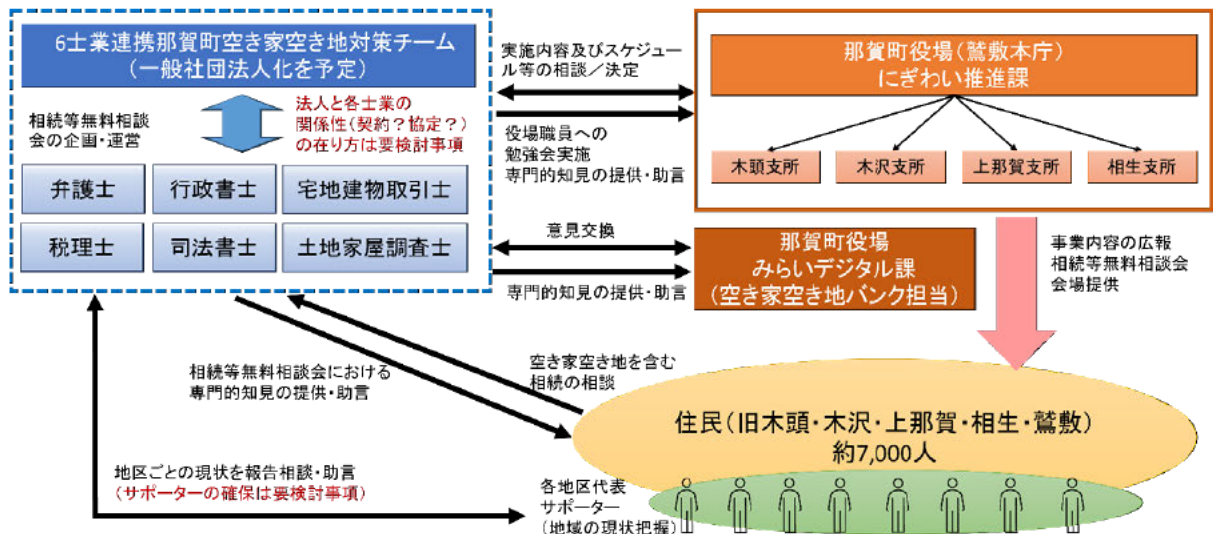
実施内容	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月
①「那賀町空き家空き地バンク」と連携した住民向け「相続等無料相談会」の実施								
②「那賀町空き家空き地バンク」担当職員向け研修会の実施								
③「那賀町空き家空き地バンク」担当職員向け「運営マニュアル」の作成								
④全役場職員（全支所）向け勉強会（相続等）の実施								
⑤「那賀町空き家空き地バンク」と地元民間団体との連携方法の模索								
⑥徳島県内他市町村の「空き家空き地バンク」事例研究								
⑦「那賀町空き家空き地バンク」を含む移住者向けホームページへの提案								
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）								
⑨住民団体「なか地域価値創造協議会」設立								

図表 2 業務工程

(4) 詳細な業務内容

■取組の全体像（事業スキーム）

- 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。（住民向け無料相続等相談会、職員向け勉強会の開催等）
- 受け身かつ担当者異動等でノウハウが蓄積されにくい「那賀町空き家空き地バンク（平成29年設置）」の運営を見直し、空き家空き地の利活用を促進する。（担当者研修、運営マニュアル作成、住民アンケート、他自治体ヒアリング等）
- 連携する士業は、弁護士、司法書士、行政書士、土地家屋調査士、税理士、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 「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

- 2024年9月～2025年2月（合計10回：本庁7回、各支所3回）
- 1回2～3時間（平日午後・1日はテスト的に日曜開催）
- 本庁2チーム2部屋（4名）、支所1チーム1部屋（3名）で対応（司法書士、土地家屋調査士、行政書士&宅地建物取引士）
- 遠隔地の司法書士は、オンラインで対応
- 予約不要
- 相談件数合計69件（令和5年度は、およそ100件）

相談件数推移

					※日曜
日付	9/24	10/15	10/28	11/5	11/24
回数	1	2	3	4	5
場所	本庁	本庁	上那賀	本庁	本庁
対応人数	4 (2 部屋)	4 (2 部屋)	3 (1 部屋)	4 (2 部屋)	4 (2 部屋)
相談件数	12	4	3	5	2

日付	12/2	1/9	1/21	1/27	2/3	
回数	6	7	8	9	10	
場所	本庁	本庁	木頭	木沢	本庁	
対応人数	4 (2 部屋)	4 (2 部屋)	3 (1 部屋)	3 (1 部屋)	4 (2 部屋)	合計
相談件数	4	11	10	5	13	69

【相談会フロー】

- ① 当日までの問い合わせ対応：役場にぎわい推進課
- ② 当日受付：役場にぎわい推進課→相談室の割り振り（2 部屋の場合）
- ③ 士業にて相談対応
- ④ 相談後、対応士業にて情報共有
- ⑤ 相談受付票スキャンデータを連携士業で共有
- ⑥ 相談会中・相談後の受任は対応した士業の判断

地元の行政書士・宅地建物取引士・司法書士・土地家屋調査士等に

2024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。
相続登記のご相談の際は「固定資産税納付書」等をお持ちください。

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

■地域交流センター2階(蔵敷本庁舎)【13時～16時】
9月24日(火) 10月15日(火) 11月5日(火) 11月24日(日) 12月2日(月)
■上郷支所【14時～16時】
10月28日(月)

相談員 ※地元の行政書士・宅建士以外は、オンライン相談となる場合があります。

（那賀町）
（伊南町）
（徳島市）
（小松島町）
（大坂町）

※場合によって、税理士・弁護士のご紹介も可能です。

本取り組みは「国土交通省所管の国土政策推進基金（補助金）」と「国土交通省所管の国土政策推進基金（補助金）」により実施されています。国土交通省「令和6年度国土政策推進基金（補助金）」により実施されています。

地元の行政書士・宅地建物取引士・土地家屋調査士・司法書士に

無料 役場で相続等のお悩み相談！

地域で探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？
継ぎ住まない家はどうぞれば？
相続の心配、相続登記の義務化？

開催日 ※事前のご予約は不要です

○地域交流センター【13時～16時】
9月24日(火) 10月15日(火) 11月5日(火)
11月24日(日) 12月2日(月)

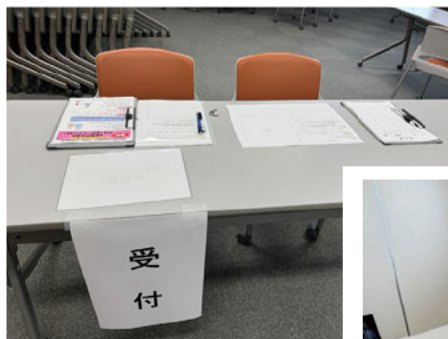
○上郷支所【14時～16時】
10月28日(月)

お問合せ：役場にぎわい推進課0884-62-1198

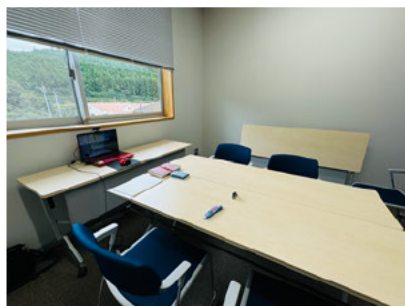
町内ケーブルテレビ放送（毎日）



役場内案内



相談会の様子
(土地家屋調査士、司法書士、
行政書士&宅地建物取引士)



相 談 受 付 票	
■役場記載	
受付 NO	
相談 日	令和 年 月 日
受付 時間	時 分
■相談者様記載	
氏 名	(ふりがな)
生 年 月 日	昭和 年 月 日 (歳) 性 別 男性 女性
住 所	〒
電 話 番 号	自宅 携帯
■士業記載	
区 分	数次相続登記／親から子相続登記／相続放棄／遺産分割トラブル／不動産売買・贈与 土地トラブル(境界など)／遺言書／成年後見／建替未登記／生前贈与／親族全般 おひとりの専断の考後／相続税／相続人不明・不存在／相続財産不明／山林・田畑の遺分 農地転用／その他()
不動産の種類	宅地／建替／田畑／山林／その他()
対 応 者	斎藤／太田／松永／上田／木下 ※紹介(弁護士／税理士)
対 応	受任／保留／ご相談のみ

相談図

被相続人

【工夫した点・特徴等】

- 役場担当者と士業が、相談会における役割を明確に分担したことで、相談者がスムーズに相談を受けることができた。
- 初めて日曜開催したが、相談者数は少なかった。会社等に勤めていないご高齢の方が多いので、平日土日はあまり関係がない可能性がある。
- 予約不要としたことで、相談件数の増加につながった。
- 相続登記の相談が多いことが予想されたので、1 チームに 1 人必ず司法書士が入った。
- 那賀町内の士業は 1 人しかいないことで、遠隔地の司法書士はオンライン対応をする場合もあったが、関連士業が連携して相談に当たすることで、総合的な判断が可能となった。
- 補助対象経費として「登記情報」を入れたことで、「オンライン登記情報サービス」を用い、その場で対象不動産の登記情報を確認するようにした。結果、複雑な案件に対しても、その場で迅速に対応ができた。
- 相続登記等の相談については、「固定資産税納付書」を持参するようチラシに注意書きを入れたが、忘れた相談者がいた場合、相談中に「固定資産評価証明」「名寄帳」を役場で取得してもらうことで、その場で対応が可能となった。(相談会場を役場としたことで、利便性アップ)
- 書き込みの多さを想定し、A3 で「相談受付票」ひな形を作った。士業記載欄については、後から整理しやすいよう区分を分けた。相続関係図においては、数次相続が多いことか

ら、被相続人を中心とし、上下に余白を広くとった。

- 士業が部屋を分かれて対応しても、モデル事業としての相談対応であることを各々が意識し、相談会終了後、情報共有を行った。対応に迷うことがあれば、その場で解決策を話し合った。
- 相談件数が多い場合は、時間を延長してでも対応した。（ご高齢の相談者が遠方から来られていることに配慮）
- 「相談受付票」を後日データで共有し、後から誰でも対応できるようにした。
- 現地調査が必要と思われるケースは、後日、相談者とスケジュールを調整して、現地調査に行った。

【問題となったこと・苦労したこと】

- 数ヶ月先まで相談会スケジュールを決めるため、後からメンバー士業間でのスケジュール調整が必要となった。
- 駆け込み相談者が増えて、相談時間が大幅に伸びた日があり、チームメンバーの通常業務に支障をきたす恐れがあった。
- 相談段階で、すでに解決が困難と思われる事例（相続人間でのもめ事や数次相続など）が複数あった。

NO	項目	課題	解決策
1	数次相続	相談者が高齢かつ子孫が町外に出ており、那賀町に戻る可能性が低く、数十万円かかる数次相続登記に対する意欲が薄れがち。山林や農地を多数含むケースが多い。	まず直系の戸籍を収集し、相続人数がある程度判明した時点で、相談者に判断を委ねる。家族関係を丁寧にヒアリングし、相談者の子どもとの話し合いを促す。 ①数次相続でも、家督相続が含まれて相続人数が押えられ、登記完了に至ったケースあり。 ②親戚と年賀状交換など付き合いを続けており、相続人数が多くても、登記完了に至ったケースあり。
2	土地の交換（数次相続）	交換した土地それぞれに相続が発生しているが、それぞれが自分の土地として、相手の土地を管理してきた。	交換後の相続人同士で話し合うことが可能であれば、解決に導くことができる。まったくやりとりがない他人同士では難しい。

3	所有者の町外への移動による家・土地の譲渡	親戚同士で売買をしようとしていたが、建物未登記、家の周辺敷地は農地だったため転用手続きが必要だった事例。	まず建物の表題登記、所有権保存登記を実行。その後、売買による土地・建物移転登記を行う。買主が県外在住で農地の3条転用が難しいとの判断から、町内にいる買主の親が農地を取得し、いずれ相続で買主所有になるよう設計。
4	建物登記と底地（数次相続）	隣同士、土地の交換をして未登記のまま数次相続発生。さらに、その土地上の建物について、底地が数次相続で残ったまま登記された事例。（建物登記はいずれの売買目的のため）	相談者は底地の相続人。たまたま自分の土地の上に隣地所有者が建物登記をしたことを知った。建物所有者との関係が良好だったため、底地の数次相続登記を進めることで合意。登記完了後、土地を現状の管理状況に合わせて譲渡する。
5	役場所有建物の底地（借地）が相続登記未了	数次相続の調査中に、土地の一部が役場に賃貸されていたことを知る。さらに農地のままだった。	相続登記が完了したら、役場にて農地転用手続きすることで合意。数次相続の相続人については連絡をとったことのない人が含まれていたため、慎重に進める。
6	遺言対象土地の相続登記	遺言の相談で、遺言対象となる土地が相続登記できていなかった事例	遺言書作成のために、対象土地について相続登記を進めるべく、相続人に慎重に連絡をとってもらう。
7	生前贈与で家・宅地・山林・農地の譲渡	相続人の一人に生前贈与する予定の家が未登記で、山林については県の事前届け出対象だった事例	まず建物の表題登記、所有権保存登記を実行。山林については県に届け出をしてから、贈与契約による移転登記。
8	共有山林の数次相続	山林を数人から数十人で管理してきたが、何世代も前で登記が止まっており、相談者も、そもそもどこにある土地か分からない	他の土地とともに数次相続でも登記できそうなら、その旨を案内。逆に、共有地だけが数次相続だった場合、多額の登記費用を払うメリットはあまりないということで断念するケース多数。

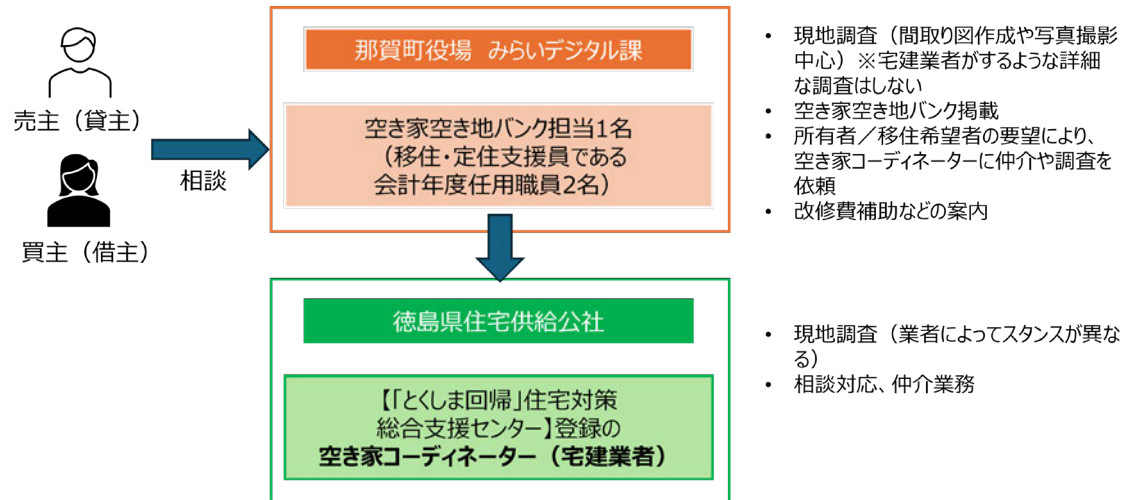
9	畑の中の墓地（数次相続）	畑の中に取り残された墓地を畑の所有者に売りたいと相談	相談者は畑の所有者。墓地ごと自分の土地にできたら売りたい意向。ただし、墓地の所有者は最初、数次相続になっているという認識がなかったが、数次相続登記を自分で行うとのことで、墓地所有者の結果待ち。
10	区域全体の用水がとまっている農地の相続	電気代高騰により、耕作者が少ない地区では用水を止めているが、田について相続が発生	今後、同地区において耕作者が増える見通しが立ちにくく、用水の復活は難しいが、相続登記は必須であるため、その旨を説明。

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

- 1月16日（木）10時～12時 2時間実施
- 受講者：空き家空き地バンク担当1名、移住・定住支援員（会計年度任用職員）2名
- 宅建業者における空き家空き地相談フロー、現地確認における注意点等を、資料として準備（宅建業者向けテキストや市販本等から抜粋）
- その場で質疑応答



【現在の「空き家空き地バンク」運営体制】



【工夫した点・特徴等】

- 現状、那賀町の空き家空き地バンク担当者は主に一人である。那賀町における不動産の円滑な活用のためにも、部署異動の際に十分な引継ぎを行い、バンク運営をよりグレードアップしていくようお願いをし、了承いただいた。
- 不動産に関する専門知識を有する士業による研修を通じて、バンク担当者に宅建業の全体像を伝えたことで、今後の運営に活かすことができるようになる。
- 研修後、バンク運営マニュアル（バンク登録希望の所有者ヒアリングにおける注意点等）を作成し、現状の運営体制のままでできる改善を目指した。

【問題となったこと・苦勞したこと】

- 担当者と事前のコミュニケーションがしっかり図れたことで、研修においては問題点や苦勞した点はなかった。

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

- マニュアル作成のため、「空き家・空き地の利活用アンケート」実施（「広報なか 10月号」に折込、全町 3,651 部配布）
- 回答期間 10月1日～31日
- 回答数 合計 12 件（WEB：8 紙：4）
- バンク担当者へのヒアリング、アンケート結果、研修会等を踏まえて、マニュアル作成

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／鶯敷

- 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いますか？
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/>

【アンケート結果】

①お住まいのエリア（旧市町村）を教えてください。	
木頭	3
木沢	1
上那賀	3
相生	2
鷺敷	3
合計	12

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	4
所有していない	8
合計	12

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？	
登録していない（登録したことがない）	4

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	2
家財道具の処分ができていない	3
登録に手間がかかるのが面倒	2
家族の意見が合わない	0
相続登記が終わっていない	1
空き家空き地バンクを知らなかった	0
その他：崩れかけている	1

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	1
決めていない	7

⑥ ⑤で「決めている」と回答した方にお尋ねします。		
どうなさいたいですか？（複数回答可）		
売却したい	1	
賃貸したい	1	※同一人回答

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いますか？	
利用したい	8
利用したくない	3
合計	11

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	1
家財道具の処分が面倒	3
登録に手間がかかるのが面倒	1

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。
・どんな人が来るのかわからないのは、気持ち悪い。近所の人や地域の方に迷惑かけてしまったら。
・件数が少ない。町内の人間が使うメリットが少ない。
・公に公表して頂けたら、買いたい人もいます。
・保守的な考え方が強く、賃貸したがない。また、相続人が町外在住。この制度を知らないのでは？
・空き家までの道路（進入路）の維持管理が課題。
・子ども（跡継）がいなくて老齢や事故で亡くなり、そのまま空き家になってしまった一軒家等があるようです。
・まだまだ外観は綺麗でおそらく家の中も使用できそうな家をなんとか安価で利用できるようにしていただけたらと思います。

▼以下の内容を、所有者からバンク登録相談があった際に確認する事項として、バンク担当者に共有（マニュアル）

【空き家空き地バンク登録におけるヒアリング】

NO	区分	項目	詳細
1	登記	所有権確認(相続登記完了の有無)	①本人の身分証明書と公用請求で取得した登記情報で「所有者」かどうか確認→所有者でない場合は、相続登記申請中(司法書士による)かどうか→どちらでもない場合は、登録できない旨を説明(所有者からの委任状があれば可)

2		特に売買希望の場合、建物登記があるか	①登記情報で建物登記がなされているか確認（公図から地番を幅広く割り出す）→建物未登記の場合、建物登記をしないと建物は売買対象にならない旨を説明。また登記があっても現況と合っていない場合もある旨を説明（固定資産評価証明書から判断） ②土地と共に「権利証」が保管されているか確認 ※判断がつかない場合は、事前に宅建業者・士業に相談することを提案
3		賃貸希望で相続登記未了の場合、他の相続人の同意があるか	他の相続人の同意がなければ、原則、賃貸できない旨を説明
4	農地	農地を一緒に売買/賃貸する場合	農業振興課に申請書類を提出し、農地転用手続きを終えてからでないと、売買/賃貸できない旨を説明
5	個人間取引	中古住宅販売について留意点	①所有者があえて不具合箇所を隠していた場合は、民法第 572 条の責任が発生する旨を説明 ②インスペクション（建物状況調査）という方法があると説明（売主・買主保護）
6		貸主の責任	賃貸借契約書が重要である旨を説明。個人間取引としても、できれば士業に作成してもらうこと。貸主として修繕義務を負うことを説明。
7	現地調査	隣近所の付き合いやもめ事など	現地調査に行った際等に、隣近所との関係は隠さず説明をしてもらうこと
8		境界	特に売買の場合、敷地境界を把握しているか確認
9		敷地に接する道路	特に売買の場合、敷地に接している道路が私有地かどうかの確認。私有地の場合、通行承諾の書面があった方がいいと説明。

10	査定	中古住宅の価格査定(個人が行う場合)	木造住宅の場合、一般的に 22 年で資産価値がゼロになる旨を説明。宅建業者に相談をせずに個人の感覚で見当外れな売値をつけないよう導く。→バンク上で後から価格を下げていくと「売れていない感」が出てしまう ★主な減価償却資産の耐用年数表 - 国税庁 https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/shotoku/pdf/2100_01.pdf
11		土地の価格査定(個人が行う場合)	近隣の取引事例や地価調査から判断→ただし、利便性や地域状況により売値は変わると説明 https://www.pref.tokushima.lg.jp/ippannokata/kendozukuri/tochi/7244002/ 例) 那賀町■■■■■ 1 12,900 円/㎡ 那賀町■■■■■ 2 9,250 円/㎡
12	持参物	登録時における所有者の持参物	・対象物件が含まれる固定資産評価証明 ・本人確認書類(免許証等) ・相続登記申請中の場合は、そのことが分かる書類 ・対象物件の権利証(売買の場合は必要) ・対象物件の図面、確認済証、検査済証等一式 ※登記情報は公用請求できるが、相談時に持参してもらうことも検討する

【工夫した点・特徴等】

- 「空き家・空き地の利活用アンケート」においては、回収率アップを目指し、紙と WEB (Google フォーム) の 2 パターンで実施した。結果、WEB の方が回答数が多かった。
- 現状のバンク登録においては、宅建業におけるリスク管理視点が抜けていたので、それを補う所有者ヒアリング項目をマニュアル化。
- マニュアルは、宅建研修を受けた職員が運用することを前提として作成。
- バンク運営において民間連携が今すぐにはできないため、現状の体制のまま、バンク登録を希望する所有者や、バンクを利用して空き家空き地を購入/賃貸する利用者が不利になることのないような内容として、マニュアルを精査。

【問題となったこと・苦労したこと】

- 「空き家・空き地の利活用アンケート」においては、想像以上に回答数が少なかった。また、空き家空き地活用についての積極的な意見が少なく、改めて、住民啓蒙が重要である旨を理解した。

- 宅建業者目線での注意点を細かくしすぎると、専門的な知識が不十分なバンク担当者では、結局、マニュアルを運営に活かせない。そのため、何をどこまで所有者にヒアリングするか、どこから宅建業者に委ねてもらうかの精査に知恵を絞った。
- 一度マニュアルを作って終わりではなく、実際の運営においてバージョンアップしていく必要がある。

④ 全役場職員（全支所）向け勉強会（相続等）の実施

- 11月27日（木）14時30分～15時30分 1時間実施
- 受講者：全職員中22名（本庁、各支所、町営診療所、地域包括支援センター）
- 内容：「相続と空き家・空き地対策の基礎知識」
 - 空き家発生要因、徳島の空き家状況、空き家・空き地利活用アンケート結果、相続の基礎知識（法定相続人、相続分、遺留分、遺産分割協議、遺言書、成年後見制度等）、相続土地国庫帰属、相続登記の義務化、特定空き家と管理不全空き家、那賀町における課題など）



参加者一覧

NO	参加場所	所属	役職
1	地域交流センター	にぎわい推進課	課長
2	地域交流センター	にぎわい推進課	課長補佐
3	地域交流センター	にぎわい推進課	主事
4	地域交流センター	にぎわい推進課	主事
5	地域交流センター	みらいデジタル課	係長
6	地域交流センター	みらいデジタル課	移住・定住支援員
7	地域交流センター	みらいデジタル課	移住・定住支援員
8	地域交流センター	税務保険課	課長補佐
9	地域交流センター	税務保険課	係長

10	地域交流センター	日野谷診療所	介護支援専門員
11	地域交流センター	地域包括支援センター	社会福祉士
12	相生支所	相生支所地域振興室	主事
13	相生支所	相生支所地域振興室	主事補
14	上那賀支所	上那賀支所地域振興室	副支所長
15	上那賀支所	上那賀支所地域振興室	室長補佐
16	上那賀支所	上那賀支所地域振興室	主事
17	木沢支所	木沢支所地域振興室	副支所長
18	木沢支所	木沢支所地域振興室	主事
19	木頭支所	木頭支所地域振興室	支所長
20	木頭支所	木頭支所地域振興室	係長
21	木頭支所	木頭支所地域振興室	係長
22	木頭支所	木頭支所地域振興室	集落支援員

【工夫した点・特徴等】

- にぎわい推進課担当者が中心となり、積極的に職員に参加を呼びかけた結果、令和5年度の勉強会に出席していなかった職員や二年連続参加の職員を含め、ある程度参加者が多かった。
- 会場は本庁のみとし、遠隔地の職員はオンラインで参加してもらった。
- 本庁、各支所のみならず、高齢者と日常接する町営診療所や地域包括支援センター職員にも参加してもらった。
- 質問は、講義時間を超過しても受け付け、職員の知識習得に努めた。

【問題となったこと・苦労したこと】

- 計画時は2回に分けて勉強会を開催する予定だったが、当日自由参加としたことで1回目の参加者数が読めずに2回目にまとめた。
- 日常業務で相続関係を扱わない部署の参加者も多かったため、相続に関する基礎的な質問が多かった。より多くの職員に、相続に関する知識や所有者不明土地に関する勉強機会（特に、所有者不明土地になることの住民・行政デメリット）を提供し、今後も、弊団体と職員が一丸となって、問題に取り組んでいくようにしたいと提案した。

⑤ 「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

- 連携方法を探る前提として、現時点で空き家空き地に関して、役場がどのような体制か、周辺の制度とともに実態を調査した。
 - (ア) 徳島県住宅供給公社の「空き家管理サービス」利用調査
 - 那賀町内においては、令和 5 年度で利用実績 1 回
 - (イ) 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
 - 那賀町から住宅供給公社に派遣依頼をし、住宅供給公社が同社に登録のある「空き家コーディネーター」を選んで、那賀町に派遣する。詳細については、那賀町の管轄ではないため、調査が難しかった。
 - cf. 「空き家コーディネーターとして登録されるには」(出典：徳島県庁 HP)
 - ① 徳島県内に事務所を有する宅地建物取引業者において業務に従事する宅地建物取引士であること
 - ② 空き家コーディネーターの養成を目的とした、県が主催する講習会を受講すること
 - (ウ) 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)
 - 空き家空き地バンクの運営になんらかの問題があったとしても、地方自治体においては宅地建物取引業法の「適用除外」
 - cf. この法律の規定は、国及び地方公共団体には、適用しない。(同法 78 条 1 項)
 - (エ) 「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
 - 「移住コーディネーター」は、令和 5 年 3 月時点で、県下 116 名、那賀町は 12 名。移住者と地域の仲介役であり、空き家空き地に関する取り組みは行っていない。
 - 「集落支援員」は、木頭地区に 1 名。地域と人をつなぐ活動をしているが、現時点では空き家空き地に関する活動はしていない。
 - (オ) 「那賀町空き家等対策計画」調査
 - 令和 2 年度から令和 6 年度までの 5 カ年計画を調査。
[那賀町空き家等対策計画](#)
 - 1 月 30 日(金) 令和 7 年度以降の「空き家等対策計画策定会議」にオブザーバー参加
 - (カ) 「空き家改修補助金」調査
- 対面及びメール等でのバンク担当者ヒアリングを行った。
- 11 月 22 日(金) 10 時～11 時 担当課長・バンク担当者・土業チームにて、これまでのヒアリングをまとめたシートをもとに「空き家空き地バンク MTG」を開催

空き家空き地バンク要点整理：所有者編（11月22日 MTG 資料）

	フロー	詳細	運営における問題点・確認事項
1	那賀町 空き家 空き地 バンク 登録申 込み	空き家空き地バンク登録申込書 兼誓約書（様式第1号）と登録を 希望される物件の情報を記載し た、那賀町空き家空き地バンク登 録カード（様式第2号）を提出。	①威圧的、高圧的な方など対応困難な 方が来た場合の対応。 ②移住・定住支援員2名が主に空き家 相談・バンク登録・内覧など、登録に 必要な実務担当。予算や最終確認は正 規職員含む3人で。
2	現地調 査の実 施	申し込み物件について所有者立 会いのもと、物件の調査。設備状 況の確認、写真撮影や間取り図の 作成。	①所有権につき所有者から聞き取り。 法務局から登記簿徴取して確認。 ②登録前の本格調査は行っていない。 職員で対応できる範囲のみの扱い。空 き家コーディネーターへの相談・契約 依頼はバンク登録後。→バンクは、所 有者と購入・賃貸希望者のマッチング を目的としており、宅建業者において 必須とされる初動段階での物件の詳 細確認（物件の瑕疵、法令制限や危険 区域など）はしていない。所有者等の 希望があれば、空き家コーディネーター 業務の範囲で調査や相談を依頼。
3	空き家 空き地 バンク 登録完了通知 の発行	現地調査等を実施した結果、空き 家空き地バンクへ登録した場合は、 申請者宛に那賀町空き家空き 地バンク登録完了通知書（様式第 3号）を通知。 ※現地調査の結果、老朽化が著し く危険な場合は登録を断る場合 あり。 ※空き家空き地バンクへの登録 は最大3年。更新可能。	①空き家空き地バンク物件の所有権 が「申請者」になっているか確認でき ていない物件もある。→登録中の所有 権変更は任意で連絡するよう要請。 ②既登録分で所有権が確認できてい ない物件は、契約時に仲介業者が確認 してくれているという認識。 ★「〇〇年より前に登録された物件に ついては、所有権の確認ができていな い場合があります」等の注意書きをバ ンク HP に掲載することについては協 議可能。
4	空き家 空き地 情報の 公開	那賀町役場窓口にて物件の紹介。 希望者には那賀町ホームページ、 全国版空き家空き地バンクホー ムページ等に掲載して情報公開。	

5	所有者による空き家の改修等	空き家改修費や家財道具運搬費を助成する「那賀町空き家改修費等補助金交付」制度あり。住宅改修工事は10万円以上の経費の2分の1（上限100万円）、家財道具等処分運搬及び清掃等費用は2分の1（上限14万円）に相当する金額を補助。（条件あり）	改修費等補助金は、買主（借主）が 移住者 で契約成立の場合に初めて申請できる。→改修前の写真をバンクに掲載するので、成約率が落ちる可能性があるが、目的外使用の恐れがあるため、この制約は必須。 ※移住者：那賀町に移住（住民票をうつして定住）する人、もしくは移住から3年以内の人
6	交渉申込みの通知（内覧希望者があった場合）	空き家利用希望者から内覧等を希望される場合、空き家所有者へ連絡し、所有者と利用希望者の日程調整をした上で役場職員立会のもと内覧。	この時点で宅建業者が入らないので、瑕疵の確認をすることができない。民法における所有者責任の説明も難しい。
7	交渉	①直接交渉：所有者と利用者の2者間で交渉。 ②間接交渉：「とくしま回帰」住宅対策総合支援センター（徳島県住宅供給公社）から空き家コーディネーター（宅建業者）が派遣される。もしくは、個人で宅建業者へ仲介を依頼する。	契約前に仲介業者が物件を確認することが難しい。★町外の空き家コーディネーターは、賃貸の場合、仲介手数料4万円の補助ではコストに合わない所以こまで詳細に物件調査を行わない可能性がある。
8	契約の成立（不成立）、町への報告	賃貸や売買契約が成立（または不成立）した場合には、町へ報告。	トラブル事例：直接契約の場合が多い。 ・貸主と借主の認識違い ・家賃が払えるかの相談あり ※契約成立後は連絡（相談等）が無い限り町では把握できない→町が紹介した物件で問題が生じて、当事者が相談できる相手がいない。宅建業者が最初から詳細な調査を行っていた場合は、宅建業者の責任も発生するため、契約後トラブルは起きにくい。

9	買主 (借主)による 空き家の 改修等	空き家の購入または賃貸の契約が成立し、一定の条件を満たす場合には空き家改修費や家財道具等の処分運搬費を助成する「那賀町空き家改修費等補助金交付」の対象。	那賀町に移住（住民票をうつして定住）する人、もしくは移住から3年以内の人のみ対象→二地域居住促進法（令和6年11月1日施行）はまだ考慮されていない。
---	------------------------------	--	--

【工夫した点・特徴等】

- バンク担当者と対面やメール等、密なやりとりをする中で、何が問題点かをあぶり出しつつ、担当者との信頼関係を築いていった。
- 現在の運営方法をチャートにまとめ、運営フローそれぞれにおける課題を抽出した。
- 地元民間団体との連携を近々に進めることは難しいことが分かり、プロジェクトの方向性を「民間団体との連携の模索」から「行政のみによる運営体制を維持したまま、バンク運営を改善する提案」に変えた。

【問題となったこと・苦労したこと】

- バンク担当者は、バンク専任ではなくマルチタスクを担っており、また、数年の担当期間では、成約数も多くなく事例に触れる機会が少なくと推測される。今後も判断に迷った際は、弊団体を頼ってもらえるような存在になるべく、信頼関係を築いていきたい。
- 今後、空き家空き地バンクをどのように有効活用するか？どのように広めていくか？所有者と利用者保護はどうしていくか？などに関しては、一旦は、上記「提案」にとどめるが、今後、引き続き改善要望を挙げ、役場との意識のすり合わせを継続して行っていきたい。

⑥ 徳島県内各市町村の「空き家空き地バンク」事例研究

- 那賀町における空き家空き地バンク運営のヒントを探るため、ヒアリング先の市町村をインターネット検索及び新聞記者に相談して選定
 - 選定基準
 - ◇ 空き家空き地バンク運営において、特色のある自治体
 - ◇ 同じぐらいの人口規模、もしくは中山間地の自治体
- バンク担当者とスケジュール調整
- 5市町と個別にオンラインMTG（12月2日・三好市、12月12日・美馬市、神山町、つるぎ町、12月13日・美波町）
- 議事録作成、各自治体担当者と共有
- 5市町比較表作成

	神山町	美馬市
区分	民間委託コンシェルジュ型	民間委託コンシェルジュ型
人口	およそ 4,600 人 (R7.3)	およそ 26,000 人 (R7.2)
バンク運営主体	民間 神山町移住交流支援センター (NPO 法人██████████)	民間 美馬市移住交流センター(NPO 法人██████████)
年間外部委託費	あり	あり
現地調査と不動産仲介	██████████が全て行う（宅建業免許あり）。役場職員ではなく、宅地建物取引士・設計士を含むスタッフが現地調査	相談員（空き家相談対応が出来る研修を受けた者）を 2 名現地雇用。契約に関しては地元宅建業者に仲介依頼（プラットホーム）
物件紹介ページ	設けていない（移住希望者ヒアリングにより当てはまりそうな物件をスタッフが一緒に探すコンシェルジュ方式）	設けている(空き家・空き地)
年間平均相談件数	30 件/年	53 件/年
年間平均登録件数		16 件/年
年間平均成約件数	20 件/年	15～20 件/年
所有者の意向	賃貸より売買が多い	賃貸より売買が多い
相続登記	相続登記未了でも登録可能（ケースバイケースで対応）	相続登記未了でも登録可能（事前の詳細なヒアリングによりトラブルを回避）
未登記建物の取扱	とりあえず登録可能。買主次第	登録可能（解体する場合や買主が納得すれば問題ない）
残置物処分	委託業務の一環として残置物処分もしている（残置物が残った状態でも物件登録は受付）	委託業務の一環として残置物処理も対応可。残置物が残ったままでも登録可。

山林・農地の扱い	空き家とセットで紹介することも可能	2024 年から空き地バンク開始。現在は、宅地のみの取扱。農地・山林は空き家とセットで紹介可能。
運営ポイント	■■■■■■■■■■ 理事メンバーの人脈と空き家所有者へのきめ細やかなフォロー	相談員が所有者と売買価格をしっかりと相談。利用者も随時フォロー
	移住希望者のきめ細やかなフォロー（移住希望の理由や仕事、暮らしのイメージなどを事前ヒアリング）	現地調査とヒアリングを丁寧に行い、購入・賃貸希望者と所有者双方に理解いただけるよう取り組んでいる。
	委託費のため、一般の不動産業者のように媒介報酬（儲け）を気にせず動ける	地元不動産業者や士業と密に連携（プラットフォームを構築）

	三好市	つるぎ町	美波町
区分	行政と地元宅建業者の役割分担型	行政と地元宅建業者の役割分担型	行政のみ運営型
人口	およそ 22,000 人 (R7.2)	およそ 7,800 人 (R6.8)	およそ 5,700 人 (R7.2)
バンク運営主体	行政	行政	行政
	三好市地方創生推進課	つるぎ町まちづくり戦略課	美波町政策推進課 (移住交流支援センター)
年間外部委託費	あり	なし	なし
現地調査と不動産仲介	行政による外観調査のあと、宅建業者による本調査（査定あり）。	地元宅建業者が現地調査（家屋・設備の情報に加え、近隣の情報、賃貸・売買に関する諸条件についても詳細を確認）	行政職員のみが現地調査

物件紹介ページ	設けている（ただし、 空き地取扱なし）	設けている	設けていない（殺 到するのを防ぐた め）が、空き家所有 者の希望により一 部公開あり
年間平均相談件数		40～50 件/年	
年間平均登録件数	16 件/年	5 件/年	10 件/年
年間平均成約件数	6 件/年	4 件/年	5 件/年
所有者の意向	賃貸より売買が多い	賃貸より売買が多い	賃貸と売買が同数 程度
相続登記	相続登記未了でも登 録可能（登録前の本調 査で宅建業者が入る のでそこで注意喚起）	相続登記必須（バンク 登録前に公用請求で 役場が登記情報を確 認）	相続登記未了でも 登録可能（申請者 から全部事項証明 を提出してもら う）
未登記建物の取扱	登録可能であるが、申 請時にそのままでは 売買が難しいことを 説明し、登記を促して いる	賃貸も売買も原則断 っている	そもそも未登記が 少ない
残置物処分	改修補助金で空き家 の家財撤去(空き家に 残存する家財道具等 の処分又は搬出)にか かる経費も申請可能	バンク登録要件とし て、残置物は成約時に 必要物品以外全撤去	
山林・農地の扱い	空き地取扱なし	空き家とセットで紹介 することも可能	
運営ポイント	売れる物件は、特に価 格査定において最初 から宅建業者がきめ 細やかなフォロー	空き家バンク活用補 助金 ※購入又は賃借した 人が指定宅建業者に 支払った仲介手数料 （消費税除く）の額 （上限 20 万円）	移住希望者等への ヒアリングの実施 （移住担当と空き 家空き地バンク担 当が一緒の職員の ため）

	個人間の売買は禁止していないが、あまり勧めておらず、宅建業者を利用して契約した方が、トラブルが少ないというアドバイスを行っている	個人間売買は原則認めない。宅建業者が入ることを前提に運営。トラブル回避のため	空き家所有者へのヒアリングの実施（どういった方に貸したいか、ホームページに掲載したか等）
	市の HP だけでなく、外部のサイトにも転載している（ と 空き家バンク）	宅建業者に入ってもらうことで、移住者に対してもライフラインの業者を紹介してもらえ	

【工夫した点・特徴等】

- 徳島県内に自治体は 24 あるが、どの自治体を選ぶか選定基準をしっかり定めた。結果、自治体ごとに運営の特色が明らかになった。その上で、那賀町としてはどのような運営方法をとっていくか、担当者と話し合う土台ができた。
- 空き家空き地バンク運営を外部委託した際の予算規模をヒアリングすることができた。
- 今後のため（モデル事業の横展開）、各自治体と良好な関係を構築することを意識した。

【問題となったこと・苦労したこと】

- 那賀町バンク担当者が多忙な時期にヒアリングを実施したため、バンク担当者不在で、士業 1 人で対応したこともあった。
- 当初想定よりヒアリング先自治体の運営体制がバラバラだったため、那賀町でのバンク運営において何が最良か、改めて根底から考え直す必要があった。

⑦ 「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

- 提案を実施予定だったが、サイトリニューアルの時期が不明瞭だったため、提案事項の協議が間に合わなかった。
- 現在も流動的にサイト内容が変わっていているので、ある程度落ち着いた段階で、リニューアルしたサイトについて提案予定。

【工夫した点・特徴等】

- バンク担当者に随時、サイトリニューアル進捗を含む情報提供を呼びかけた。

【問題となったこと・苦労したこと】

- サイトリニューアル担当がバンク担当と別だった（部署は同じ）ことで、役場内での情報共有もうまくなされておらず、リニューアルまでに提案が間に合わなかった。

那賀町移住・定住サイト／那賀町公式ホームページ



那賀町の空き家

更新日：2025年01月30日
ページID：2996



鷺敷地区
-WAJIKI-

>> [鷺敷地区の空き家](#)

上那賀地区
-KAMINAKA-

>> [上那賀地区の空き家](#)

木頭地区
-KITO-

>> [木頭地区の空き家](#)

相生地区
-AIOI-

>> [相生地区の空き家](#)

木沢地区
-KISAWA-

>> [木沢地区の空き家](#)

空き地・空き家バンク

補助金

[那賀町について](#) | [移住者の声](#) |

[那賀町の空き地](#)

[那賀町の空き地](#)

[その空き家、有効活用しませんか？](#)

[那賀町空き家バンク 空き家対応策フロー図](#)

[全国の空き家バンク情報を検索できる「全国版空き家バンク」](#)

[360°カメラで空き家バンク登録物件を撮影しました！](#)

鶯敷地区

更新日：2025年01月30日

ページID：2991

[鶯敷地区の紹介](#)

【売買】鶯敷 No.1-2



現在の内覧予定：0組

- ・ 価格：要相談
- ・ 構造：木造 2階建て
- ・ 住所：那賀町百合

[>>物件の詳細を見る](#)

【賃貸・売買】鶯敷 No.1-8



現在の内覧予定：0組

- ・ 価格：賃貸 月額 5万円（別荘地管理費込） / 売却 要相談
- ・ 構造：木造 2階建て
- ・ 住所：那賀町百合

那賀町外からの移住者、または町内に住民票を移して3年以内の方のみ

[>>物件の詳細を見る](#)

空き地・空き家バンク

[補助金](#)

[那賀町の空き家](#)

[那賀町の空き地](#)

[その空き家、有効活用しませんか？](#)

[那賀町空き家バンク 空き家対応策フロー図](#)

[那賀町について](#) | [移住者の声](#)

[360° カメラで空き家バンク登録物件を撮影しました！](#)

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）

- 1月31日（金）13時～15時 初めて町長を含めて課を横断した「所有者不明土地意見交換会」を実施
- 参加（予定）者 合計17名
＜那賀町＞ 町長／みらいデジタル課課長／税務保険課課長（当日欠席）／農業振興課課長／同課長補佐（当日欠席）／林業振興課課長／建設課課長／防災課課長／にぎわい推進課課長／同課長補佐
＜国土交通省四国地方整備局用地部＞ 用地補償・土地調整管理官／建設専門官／事務官
＜有識者＞
＜士業チーム＞ 司法書士、土地家屋調査士、行政書士&宅地建物取引士
- 議事次第（一部抜粋）
 1. 講演

「土地制度見直しの動向と課題～新たな土地ガバナンスの必要性」

2. 四国地方整備局

① 現場ヒアリング

- ・用地取得で問題となっている点
- ・町内の土地、空き家の管理で問題となっている点
- ・地籍調査で問題となっている点
- ・固定資産税徴収で問題となっている点

② 所有者不明土地に関する制度説明（対策計画、補助金、推進法人等）

③ 質疑応答



【工夫した点・特徴等】

- 四国地方整備局が那賀町に制度及び推進法人説明に来られるタイミングに合わせて、町長を含めた意見交換会を企画した。課を横断して所有者不明土地について話し合ったのは、那賀町において今回が初めて。
- 所有者不明土地問題を俯瞰して説明してもらうため、東京の有識者を招いた。

【問題となったこと・苦勞したこと】

- 那賀町においては、空き地担当課がないことで、キーパーソンとして町長に会議に参加してもらうため、スケジュールを密に調整した。
- まずは、役場職員に問題意識を共有してもらうことを目的とし、どういう会議の流れにするか、四国地方整備局や有識者と議事次第を調整するのが難しかった。（両者とも、事前にオンライン MTG）

⑨ 住民団体「なか地域価値創造協議会」設立

- 1 月 31 日（金）17 時～19 時 設立総会（那賀町内の古民家を改築した宿にて）
- 住民団体設立にあたって、空き家とまちづくりで見識と実績のある徳島大学教授ヒアリング。那賀町空き家等対策協議会委員でもある。住民団体設立について意見交換をし、団体運営におけるポイントを把握。

ヒアリング対象： ████████ 教授（徳島大学理工学部社会基盤デザインコース建築計画研究室）

██ 理事

██

- 任意団体「なか地域価値創造協議会」
理事長（町内在住士業代表）、理事（住民メンバーから 3 名）、アドバイザー（6 士業連携那賀町空き家空き地対策チームのメンバーから 3 名、██████ 教授）、監事（税理士）、ほか住民メンバーを入れて、合計 14 名
- 4 月 20 日（日）14 時～16 時 設立記念講演会を企画（参加費無料）

【第一部】 ████████ 氏ご講演

「空き家は解体？活かす？あなたの実家をどうするか」

- ・ 那賀町における空き家の実態
- ・ 空き家相続における問題点
- ・ 解体の現状と、活かす場合の実例
- ・ どうやって譲り渡す人を見つける？

【第二部】 パネルディスカッション「那賀町における空き家対策について」

コーディネーター： ██████████

パネリスト：町長、士業代表、空き家売主代表、空き家買主代表



設立総会の様子

【工夫した点・特徴等】

- 旧 5 カ町村から住民メンバーを募って、那賀町全域をカバーする住民団体にしようとした。
- 理事には問題意識が高い経営者を選出。実行力のある組織にしようとした。
- 町外在住士業はアドバイザーという形で参画し、あくまで決定権は住民にあるようにした。
- 実績を積み上げて一般社団法人化し、推進法人に指定されることを念頭に置いて、そのまま法人化しても問題のないしっかりした規約を作成した。
- 現状、自主財源がないことから、寄附金取扱規程を作成し、寄附を募った。
- 住民に協議会を周知するため、モデル事業期間が終わっても、4月から8月まで、協議会主体の「相続等無料相談会」を開催することとした。

【問題となったこと・苦勞したこと】

- 人口減少及び高齢化の著しい旧木沢村だけ、どれほど手を尽くしてもメンバーになる人を探せなかった。(現職役場職員から役場 OB にも声をかけてもらった)
- 2 年に渡り、那賀町の所有者不明土地問題に取り組んできた士業と、士業チーム代表者の知人友人ということで声がかかった住民メンバーとの間で問題意識に差がある。これからどのように課題を共有していくかが肝心。
- 自主財源の確保が課題。寄附のみに頼るのではなく、財源確保に向けて知恵を絞っていく。

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

- 令和5年度から継続した「相続等無料相談会」をさらにブラッシュアップし、より効率的な相談フローを確立。役場と役割分担をしっかりとすることで、スムーズな運営につながった。「行政と民間が連携した相談会」のモデルがある程度確立した。
- 2年に渡る「相続等無料相談会」を通じて、士業の連携体制及び信頼関係が強化された。複雑な事例については、複数専門分野の士業が絡まないと対応できない。自治体と〇〇士会が連携しているケースも目にするが、課題解決に向けた迅速な動きは、日頃から連携のとれた士業の「個人的な繋がり」が大事だとの知見を得た。
- 那賀町空き家空き地バンク改善のためのバンク担当者ヒアリング、多面的からの各種調査、他市町村における運営状況のヒアリング等から見てきたのは、行政のみで空き家空き地バンクを運営し、宅建的な問題なく成果を上げることの限界。バンク登録をする前に、専門家に相談が必要なケースもあり、そのためには民間団体との協定締結等の検討が必要であると感じる。
- 令和5年度採択で4士業（司法書士、土地家屋調査士、行政書士、宅地建物取引士）が連携し、令和6年度ではメンバーを増員して6士業（税理士、弁護士を追加）が連携したが、今年度は、実際に税理士や弁護士に依頼をするケースはなかった。しかし、今後、税務的、もしくは紛争状態の相談があった際には、これら士業がチームメンバーにいることは大きな安心材料となる。
- モデル事業を通じて2名の有識者と知り合った。中間・成果報告会で知り合った他団体からの紹介だが、地方で孤立しがちな活動団体を全国レベルでつなぎ、それぞれの知見や人脈を共有し合うことで、より良い成果に繋げていくことができる。
- 地方において、不動産の資産価値が低く「負債産」という意識がある中、行政や民間が密に連携し、住民の意識向上を目指す必要があることを「なか地域価値創造協議会」設立に向けた取組で知った。

② 今後の課題

- 相続等無料相談会
 - 合計相談件数は69件と多かったが、相続登記が難しい複雑なケースが多々含まれていた。また、相談会後、家族で話し合った結果、意見の相違や資金の問題、高齢故のメンタル面等で相続登記を断念するケースも散見された。相続登記義務化は周知されているが、中山間で多く発生している数次相続や地域慣習等による所有者不明土地問題は、現行民法で解決が難しいと思われる。
- 空き家空き地バンク改善のためのヒアリング、担当者講習など
 - 数年で異動となるバンク担当者が不動産の専門知識を身に付けて現場対応する難

しさを把握した。他市町村においても、十分な予算で外部委託できるところは少なく、不動産取引において役場が責任を負わないルール決めでやっているところもある。那賀町においては、空き家空き地バンクを「まちづくりグランドデザイン」の中でどう位置づけるかが大事。

- 全役場職員向け勉強会の実施

- 旧 5 か町村の本庁・支所において、対応する住民数や職員マンパワーの違いから、同レベルの住民対応をする難しさを把握した。勉強会参加人数は 2 年連続多いことから、会を継続して職員の知識を深めていく必要性を感じた。

- 所有者不明土地意見交換会の実施

- 四国地方整備局による法制度及び推進法人説明の機会を拡大し、東京の有識者や町長、各課課長、土業を交えた大規模な意見交換会としたことで、参加者の意識が高まった。第 1 回意見交換会を次にどうつなげていくか、役場との協議の進め方が課題。

- 「なか地域価値創造協議会」設立

- 旧 4 か町村住民はメンバーが決まったが、人口減と高齢化が著しい 1 地区は決まらないまま。町長からは全町カバーするように要望されており、メンバー探し中。また、団体の財源は、寄付金や補助金・交付金等のみとなり、今後安定した財源確保も必要となる。土業メンバーと住民との役割分担など安定した体制づくりも、今後の重要な課題。

(6) 今後の取組予定・見通し

- 協議会主体の「相続等無料相談会」の継続

- 4 月から 8 月にかけて毎月 1 回、本庁と全支所にて。現土業チームのうち、協議会アドバイザーになった土業が相談にあたる。
- 役場との連携を継続し、広報や会場確保は役場が行う。

- 「なか地域価値創造協議会」設立記念講演会の開催

- 4 月 20 日（日）14 時～16 時
- 役場の後援名義を得て「広報なか」折込チラシやケーブルテレビで広報。ただし、財源は協議会拠出。
- 講演会の運営におけるメンバー役割分担等を決定。協議会としての初活動であり、住民メンバーの活動体制を整える初動となる。
- 講演会を通じて「協議会」の存在を町内に知らしめる。（講演会の様子は、ケーブルテレビでも放映予定）

- 「なか地域価値創造協議会」第 1 期総会

- 5 月 24 日（土）日中予定

- 住民メンバーの意欲を高めるための勉強会も兼ねる。また、住民と士業メンバー（アドバイザー）との役割分担等も話し合う。
- 「なか地域価値創造協議会」メンバー勧誘
 - より良い運営体制に変えていくため、広報活動を通じてオープンな会員勧誘を行う。問題意識を持ち、実行力のある新規メンバーの加入を促していく。
- 令和6年度モデル事業の成果報告と推進法人協議のための町長面談
 - 3月18日（火）11時予定
 - 第1回所有者不明土地意見交換会の後の、次のアクションをどうするか話し合う
 - 町長、にぎわい推進課課長、同課担当者、士業3名、協議会理事が参加予定
 - 1回に限らず、何度か話し合う場を設けてもらえるよう協議する
- 「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
 - リニューアル後のサイトについて、利用者目線での提案を行う

（7）分析・提言等

- 士業連携の推進こそが鍵
 - 那賀町には、行政書士&宅地建物取引士以外の士業（司法書士・土地家屋調査士）はいない。本事業では、町外の異なる専門性を持つ士業が密に連携して多くの課題を解決してきた。前述したとおり、那賀町における空き家空き地問題は複雑化しており、さらなる解決力と機動力を求めて、より一層連携を強めることが重要。
 - 中山間部や過疎地の他市町村においても同様の問題が生じていると思われる。これらの地域における「士業過疎」からの所有者不明土地問題をどのように解決していくかは、那賀町における士業連携の取組がモデルになるのではないだろうか。
- 官民連携へのより強固なサポートを
 - 本事業を通じて、役場とは一定の関係性を築くことができた。しかし、今後において、より高い実効性を持って官民連携を進めていくにはどうアプローチしていったらいいか、現時点では不透明。地方自治体と地元民間団体（士業団体等）が連携しやすいような国のサポートが重要だと思われる。
- 高齢化、過疎化のスピードに間に合うか
 - 那賀町における高齢化及び過疎化の進行を鑑みると、数年で一気に所有者不明土地が増えるのではないかという危惧がある。特に、奥地になればなるほど、適切な登記がなされておらず、数次相続が多く、交換した土地を未登記のまま放置するなど慣習による土地管理が多い。そういった土地を代々管理してきた高齢者が亡くなった際、その子孫は大概が町外に出ており、町内に戻ることはない。資産価値が低い割に権利関係が複雑化した土地に高額な登記費用をかけるかどうか懸念される。

- 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）への所有権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と思われる。