

**令和 7 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 8 年 3 月

なか地域価値創造協議会

(1) 業務の目的及び概要

① 業務の目的

■ 所有者不明土地対策に向けた地域体制の構築

本協議会の取組は、那賀町における所有者不明土地問題への対応を目的として、これまで弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・宅地建物取引士・税理士等による 6 士業連携の士業チームとして当モデル事業に採択され、2 年間にわたり取組を進めてきたことに端を発する。（当初は、司法書士・土地家屋調査士・行政書士・宅地建物取引士の 4 士業連携として開始し、その後、弁護士・税理士を加えた 6 士業連携体制へと発展した。）

しかしながら、当該士業チームは、1 名を除きすべて町外在住の専門職で構成されていたことから、地域における継続的な課題解決体制としては、以下のような課題が明らかとなった。

- ・地域内における知見の蓄積が進みにくい
- ・住民主体の問題認識が広がりにくい
- ・将来的に所有者不明土地対策推進法人の受け皿となる地域組織が存在しない

このような状況を踏まえ、所有者不明土地問題を持続的に解決していくためには、専門職による外部支援型の体制から、地域主体の課題解決体制へと発展させていく必要があるとの認識に至った。

そこで令和 7 年 1 月、本モデル事業の事業責任者であり、町内在住で唯一の行政書士かつ宅地建物取引士が中心となり、地域住民主体の組織として「なか地域価値創造協議会」を設立した。その後、モデル事業に採択され、本格的な活動を開始した。

本協議会は、那賀町内の住民に加え、これまで連携してきた士業、地元大学教授、有識者等が参加する形で構成されており、那賀町全域からメンバーを募りながら、地域課題の解決に向けた連携組織として活動を開始した。

本取組は、これまでの士業主導による課題対応から、地域住民主体の組織による継続的な課題解決体制へと発展させる試みであり、将来的には所有者不明土地対策の推進法人の受け皿となる地域基盤の形成を目指すものである。

本年度は、これまで士業チーム主体で進めてきた取組を地域組織主体の取組へと移行させる段階として位置付け、住民の所有者不明土地問題への理解と関心を高めるとともに、町との連携による具体的な実績の構築に取り組んだ。

特に那賀町は、人口減少と高齢化が著しく進行している中山間地域であり、町内に専門士業が極めて少ないという地域特性を有している。そのため、行政のみでは対応が困難な土地・相続問題について、地域住民と専門職が連携した継続的な対応体制の構築が不可欠となっている。

■ 那賀町における地域課題

本事業を通じて整理された、那賀町における主な課題は以下のとおりである。

① 行政における人的・専門的リソースの不足

那賀町は広大な町域を抱える一方で、役場の人的リソースが限られており、相続・不動産・土地利用等に関する法的知識を有する職員も十分とは言えない状況にある。

そのため、所有者不明土地問題への対応については、行政のみでの対応には限界があり、専門職および地域組織との連携体制の構築が必要となっている。

② 空き家・空き地バンクの機能強化の必要性

那賀町では「那賀町空き家空き地バンク」が整備されており、チラシ配布等で周知を行っているものの、バンク登録に至っていない空き家も少なくない。

令和 6 年度のモデル事業では制度改善に向けた提案を行ったが、提案内容の実施状況の把握も含め、制度の実効性向上に向けた継続的な検証および具体的な提案が必要である。

③ 地域内専門人材の不足

町内には土業が 1 名しかおらず、また高齢化の進行に伴い、住民の相続・不動産管理に関する法的意識も低下している状況にある。

その結果、過去から現在に至るまで適切な不動産管理がなされていない土地・建物も多く、今後、所有者不明土地が急増する可能性が高い地域構造となっている。

④ 福祉分野との連携の必要性

町内では高齢者単独世帯および高齢夫婦のみ世帯が増加しており、将来的に所有者不明土地の発生につながる可能性が高い。

そのため、土地問題を単なる不動産問題として捉えるのではなく、保健・医療・福祉分野とも連携しながら、早期の相談・支援体制を構築していくことが求められている。

② 対象地域名

徳島県那賀郡那賀町全域

③ 対象地域の特性

那賀町の人口構造や地理条件など、所有者不明土地問題の背景となる地域特性を整理する。

■ 広大な町域と急速に進む人口減少・高齢化

那賀町は、平成 17 年に木頭村、木沢村、上那賀町、相生町、鷺敷町の 5 町村が合併して誕

生した自治体であり、四国でも有数の広大な面積を有する中山間地域である。

人口は現在約 6,800 人であり、毎年約 250 人規模で人口が減少するなど、過疎化と高齢化が急速に進行している。

■ 山間地特有の生活環境と法的サービスへのアクセスの困難さ

町域は山間部に集落が点在する地理的条件を有しており、住民が法的サービスを受けるためには自動車で長距離を移動する必要がある。

特に、奥地に位置する木頭地区や木沢地区から本庁のある鷺敷地区へ移動することは、高齢者にとって大きな負担となっている。

■ 相続人の都市流出による空き家・空き地の増加

住民の多くが高齢者であり、相続や不動産管理に関する法的手続きへの理解が十分とは言えない状況にある。

また、住民の相続人の多くが徳島市などの県庁所在地や関西・関東圏へ転出していることから、町内では空き家・空き地が急速に増加している。

■ 山間地不動産の資産価値の低さと相続登記の未了

山間部の不動産、とりわけ農地や山林については資産価値が低いことから、相続登記が行われないまま放置される事例が多く見受けられる。

■ 地縁・血縁社会に起因する不動産管理の未整備

那賀町は地縁・血縁関係を基盤として土地利用が行われてきた地域であり、過去において適切な不動産管理や登記が行われていないケースが少なくない。

そのため、相続登記の義務化が進む現在において、過去の不動産管理の問題が顕在化している事例が散見される。

■ 共有地の多さと複雑な権利関係

共有地が多く、過去に適正な登記がなされていなかったことにより、相続人が不明となっている土地、または相続人が判明していても権利関係が複雑で手続きが進まない土地が多数存在している。

これらの地域特性により、那賀町では空き家・空き地の増加とともに、将来的に所有者不明土地の増加が強く懸念される状況となっている。

④ 対象地域（対象物件）の課題

上記の地域特性を踏まえ、本事業において対応が求められる具体的課題を整理する。

■ 行政における対応体制の不足

那賀町役場は、本庁および各支所の 5 拠点に分かれて行政サービスを提供しているが、全町的に人的リソースが限られており、相続・不動産等に関する法的知識を有する職員も十分とは言えない状況にある。

■ 空き家・空き地バンク制度の運用課題

「那賀町空き家空き地バンク」については、令和 6 年度モデル事業において制度運用上の問題点を把握したが、改善提案は十分とは言えず、制度の実効性を高めるためのさらなる検討と対応が求められている。

■ 行政と地域団体の連携スキームの未整備

空き家・空き地バンク登録物件を活用し、移住者支援等の地域活性化施策につなげていくためには、地域の民間団体と那賀町が連携した運用体制が必要である。

しかしながら、現時点ではそのような連携スキームは整備されていない。

本協議会はその受け皿となることを目指しており、本モデル事業において具体的な連携方法の検討を行う。

■ 専門士業へのアクセスの困難さ

土地家屋調査士、司法書士、弁護士、税理士などの専門士業は、最も近い地域でも阿南市や小松島市に集中しており、町内には十分な専門士業が存在せず、相続・不動産問題への専門的支援を受けることが困難な状況にある。

さらに専門士業の高齢化も進んでおり、木頭・木沢・上那賀地区などの山間部へ出向くことは、距離的・時間的負担が大きく、対応が困難になりつつある。

■ 福祉分野と不動産問題との連携不足

町内では高齢者単独世帯および高齢夫婦世帯が急増しており、将来的な相続や不動産管理に関する問題が発生する可能性が高い。

高齢者にとって身近な相談先は役場や福祉分野（民生児童委員等）であるが、保健・医療・福祉分野の担当者は相続や不動産に関する専門知識を十分に有しておらず、適切な助言が困難な状況にある。

⑤ 事業の実施体制／活用する地域の資源

■ 事業の実施体制

本事業は、なか地域価値創造協議会を中心に、那賀町役場および地域関係者と連携しながら実施した。行政、専門士業、福祉関係者および地域住民が連携する体制を構築し、地域課題の把握と解決に取り組むものである。主な役割分担は以下のとおりである。

① 協議会理事長および士業メンバーの役割

協議会理事長であり、町内在住で唯一の行政書士・宅地建物取引士が那賀町役場と連携し、相談会等の実施スケジュールの調整を行う。

相談会では協議会メンバーである士業が相談対応を行い、個別案件の解決手法を検討する。また、相談会を通じて得られた知見を整理し、地域における不動産問題解決のためのフロー作成を行う。

② 那賀町役場（にぎわい推進課）の役割

那賀町役場にぎわい推進課が中心となり、事業全体の行政窓口として、住民への広報や役場内各部署および各支所への情報共有を行う。

③ 那賀町役場（保健医療福祉課）の役割

保健医療福祉課が中心となり、民生児童委員や福祉関係者との連携を図る。

また、相続や不動産問題に関する理解を深めるための研修会を実施するとともに、民生児童委員等から寄せられた地域課題について、協議会と情報共有を行い、課題の整理を行う。

④ 協議会住民メンバーの役割

協議会の住民メンバーは、本モデル事業の広報活動を担うとともに、地域から寄せられた不動産や相続に関する課題を士業メンバーへ共有する役割を担う。

また、チラシ制作や SNS 広報に関する外部事業者との調整窓口を務めるなど、地域と協議会をつなぐ役割を担う。

■ 活用する地域の資源

本事業の実施にあたっては、那賀町における既存の広報媒体および地域ネットワークを活用し、住民への周知と地域課題の把握を行った。主に活用した地域資源は以下のとおりである。

① 全戸配布広報媒体

那賀町が毎月発行し全戸配布している「広報なか」を活用し、相談会等の案内チラシを折り込み配布することで、町内全域への周知を行った。

② 町内放送媒体

町内に整備されているケーブルテレビの文字放送および有線放送（防災行政無線）を活用し、事業の周知および相談会開催の案内を行った。

③ 町公式ウェブサイト

那賀町ホームページおよび移住者向けホームページを活用し、事業内容や相談会等の情報発信を行った。

④ 協議会 SNS・公式ホームページ

なか地域価値創造協議会の SNS（Facebook・Instagram）や公式ホームページ（note）を活用し、イベント型広報や活動状況の発信を行い、町内外への情報発信を行った。

⑤ 地域福祉ネットワーク

那賀町民生児童委員のネットワークを通じて、地域の高齢者世帯等の状況把握および相談ニーズの把握を行った。

⑥ 地域在住専門家の存在

本協議会理事長が町内在住の行政書士・宅地建物取引士であることを活かし、地域住民との日常的な関係性を基盤として、住民からの相談の掘り起こしおよび関係機関との連携調整を行った。

⑦ 多層的な広報・相談ネットワーク

本事業では、行政広報媒体（広報紙・町内放送）、地域福祉ネットワーク（民生児童委員等）、協議会や協議会メンバーによる SNS 発信を組み合わせた多層的な情報発信と相談体制を活用した。

これにより、広大な面積を有し山間部に集落が点在する那賀町においても、住民への周知と地域課題の把握を効果的に行うことができた。

⑧ 地域主体の連携基盤

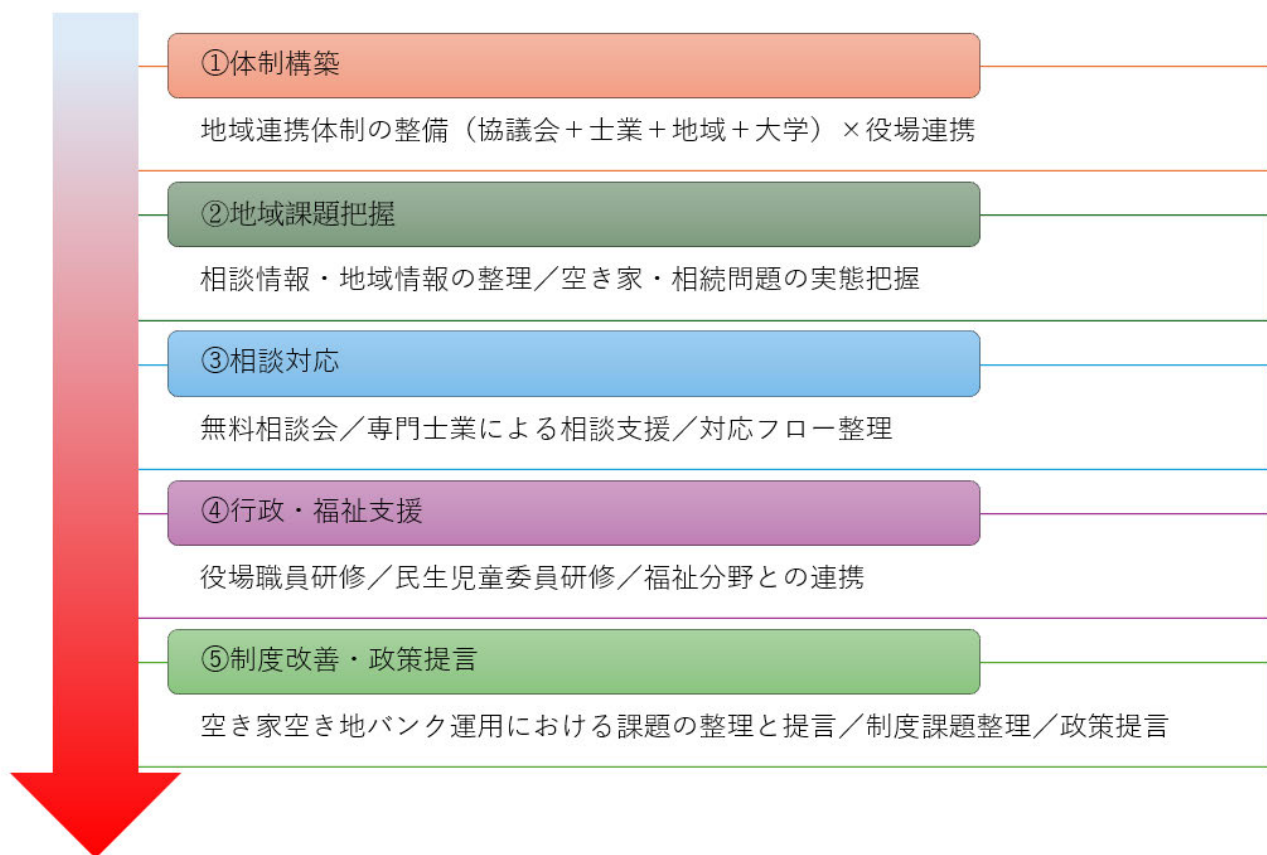
本協議会は地域住民、士業、有識者等で構成される民間主体の組織であり、行政だけでは把握が困難な地域の実情や潜在的な相談ニーズを拾い上げる役割を担う地域連携基盤として機能している。

⑨ 本事業の特徴

本事業では、行政による広報・制度運用、地域福祉ネットワークによる住民把握、そして地域在住専門家を中心とした民間団体の機動力を組み合わせた「行政・専門家・地域住民」の三層連携体制を地域資源として活用した。

(2) 業務フロー

本事業では、地域内の連携体制を構築しながら、広報・相談対応を通じて地域課題を把握し、制度改善へつなげるプロセスで実施した。業務の流れは以下のとおりである。



図表 1 業務フロー

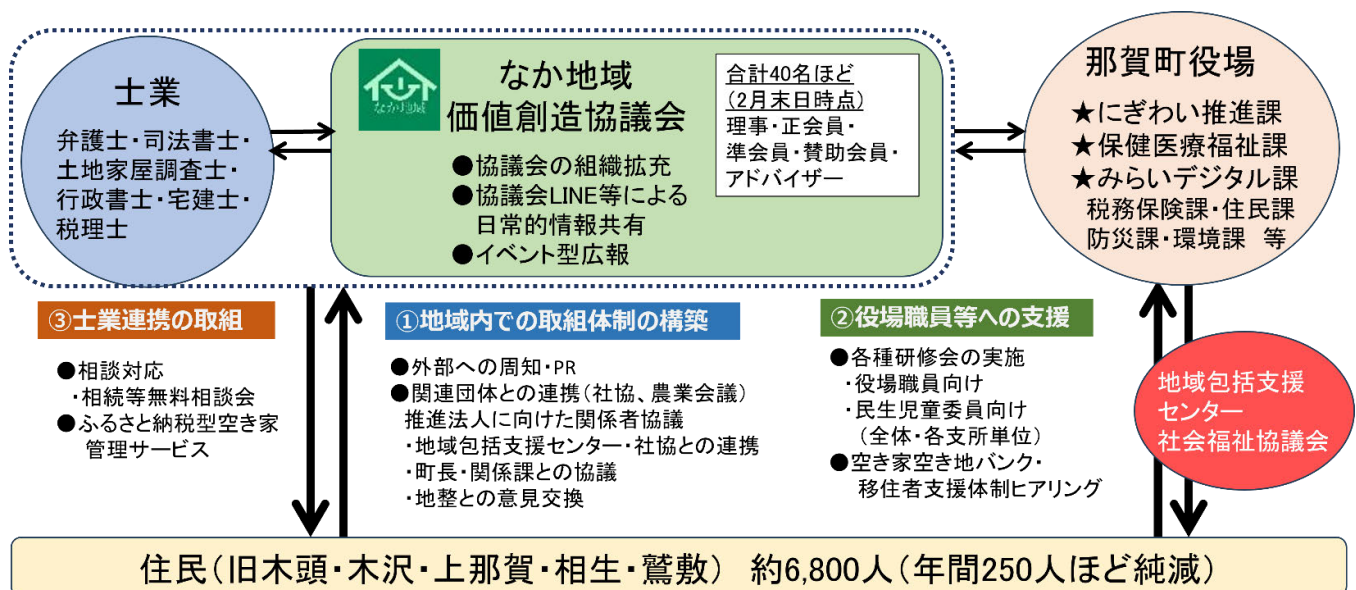
(3) 業務工程

実施内容	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月
①地域内での取組体制の構築								
●外部への周知 PR ●関連団体との連携（社協、農業会議） 推進法人に向けた関係者協議 - 地域包括支援センター 社協との連携 - 町長 関係課との協議 - 地整との意見交換								
②役場職員等への支援								
●各種研修会の実施 役場職員向け 民生児童委員向け （全体・各支所単位） ●空き家空き地バンク・ 移住者支援体制ヒアリング								
③土業連携の取組								
●相談対応 相続等無料相談会 ●ふるさと納税型空き家管理サービス								

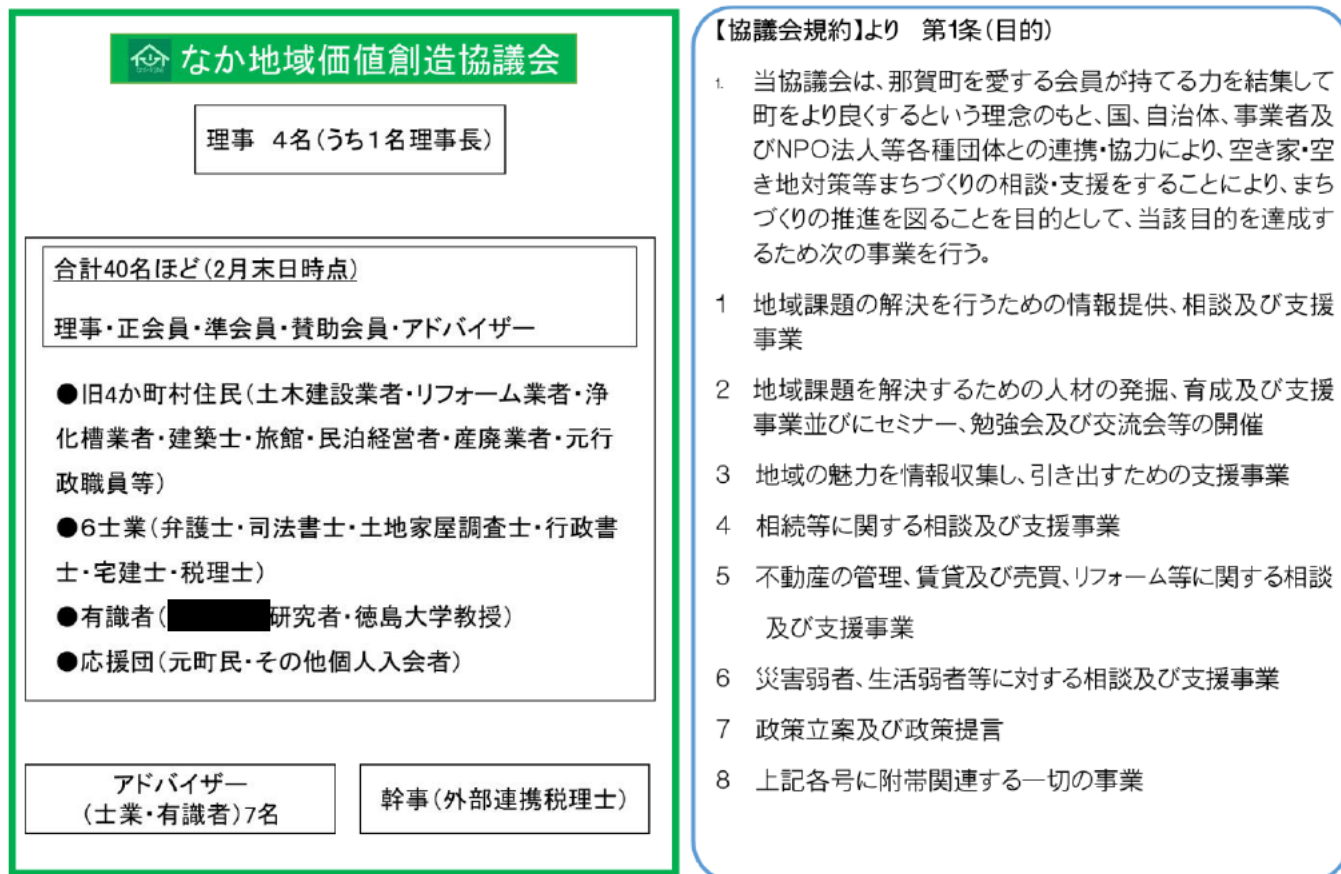
図表 2 業務工程

(4) 詳細な業務内容

■取組の全体像（事業スキーム）



図表 3 事業スキーム図



図表 4 組織体制

① 協議会体制の構築および内部活性化の取組

本事業では、所有者不明土地問題への継続的な対応体制を構築するため、なか地域価値創造協議会の組織基盤の強化および内部活性化に取り組んだ。主な取組は以下のとおりである。

- (1) LINE グループによる日常的な情報共有
- (2) 協議会広報ツールの整備
- (3) 地域イベントを活用した広報および関係人口の形成
- (4) 協議会メンバーの拡充

(1) LINE グループによる日常的な情報共有

協議会メンバー間の情報共有および問題意識の醸成を目的として、LINE グループを活用した日常的な情報発信を行った。

新聞記事や地域の空き家・不動産に関する情報、相談会の案内、相談事例、役場ヒアリングの成果の共有などを随時行うことで、メンバーが地域課題を自分事として捉えるきっかけとなり、活動への継続的な関与を促した。

▼日々の新聞記事、那賀町公式LINEでの相談会紹介、空き家空き地相談の状況共有と地価についてなど



(2) 協議会広報ツールの整備

協議会の認知度向上と活動時の統一的な情報発信を目的として、協議会名刺およびオリジナルTシャツを制作した。

これらのツールは、相談会や地域イベント、関係機関との協議の場において活用し、協議会の存在や活動内容を分かりやすく伝えるための広報手段として機能した。

▼オリジナルデザインを1点から作れる「XXXXXXXXXX」で制作（モデル事業費外）

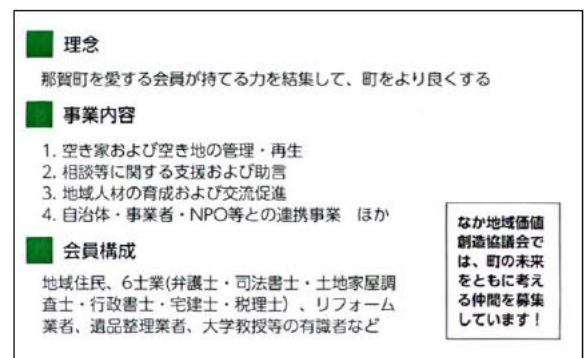


前面



背面

▼理事長と理事分を100枚単位で制作

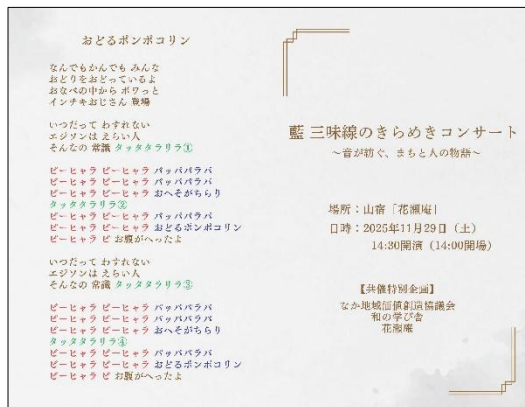


(3) 地域イベントを活用した広報および関係人口の形成

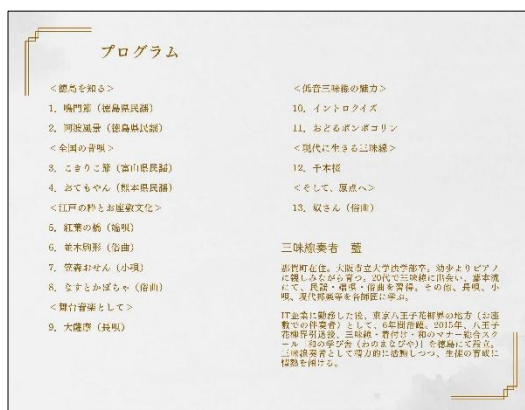
地域文化を活かした広報活動として、協議会特別企画と称し、協議会理事の運営する古民家旅館を活用した三味線ライブイベントを開催した。演奏者は、プロ三味線奏者でもある当協議会理事長。当該イベントは協議会活動への寄附募集も兼ねたものであり、地域住民との交流を通じて協議会の理念や活動内容を共有するとともに、関係人口の形成および活動財源確保の試行的な取組として実施した。



- 11/29、那賀町の古民家改築旅館「XXXXXXXXXX」にて開催。定員 30 名のところ 40 名近く参加。
- 協議会寄附金として、12 万円近く集まる。一部を演奏者出演料とし、残りを全額協議会に寄附。
- 参加者は、協議会理事・メンバー、三味線生徒、一般人ほか。協議会の知名度アップに貢献。
- 12/26、協議会 Youtube チャンネルにて公開。 3/6 時点 視聴回数 200 回程度



▼ライブ後の懇親会でも協議会メンバーの親睦が深まる



(4) 協議会メンバーの拡充

これらの活動を通じて協議会の認知度が向上し、地域住民、士業、有識者等の参加が進んだ。その結果、協議会発足当初は約 15 名であったメンバーが、年度末時点では約 40 名規模（士業、地域事業者、住民、有識者）へと拡大した。

多様な分野の人材が参画することで、空き家・相続・地域課題に対して多角的な視点から対応できる体制の構築が進んだ。

② 協議会活動の周知・広報の取組

本事業では、協議会の活動内容および空き家・相続問題への取組を広く周知するため、町の広報媒体やオンライン媒体を活用しながら、住民および町外関係者への情報発信を行った。主な取組は以下のとおりである。

- (1) 協議会チラシの作成および全戸配布
- (2) SNS を活用した情報発信
- (3) 公式サイトの開設
- (4) 役場窓口でのチラシ設置

(1) 協議会チラシの作成および全戸配布

協議会の活動内容および相談体制を分かりやすく伝えるため、協議会チラシを作成した。作成したチラシは、那賀町が毎月発行している広報紙「広報なか」に折り込み、町内全戸への配布を行った。これにより、町内住民に対して協議会の存在および相談窓口を周知する機会を確保した。

▼「広報なか」10月号折込 合計 3,510 枚（驚敷：1,200 枚／相生：930 枚／上那賀：630 枚／木沢：250 枚／木頭：500 枚）

相続・空き家・土地のこと、まずは地域で相談を

安心の **ワンストップ窓** でした

空き家・空き地、相続や各種変更、売却・活用方法など
不動産に関するお悩みは、ひとりで抱え込むと大変です

なか地域価値創造協議会 は
弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・宅地建物取引士、建築士、リフォーム業者、
遺品整理業者など、不動産、空き家・空き地に関する専門家と地域の皆さんが力を合わせて、
「安心して暮らせる那賀町づくり」を応援しています。

- ・実家が空き家になっていて心配
- ・相続した土地の手続きが分からない
- ・空き家を貸したい・売りたい・活用したい・解体したい
- ・那賀町に移住したいけど、不動産のことが不安
- ・農地や山林を手放したい
- ・隣地とトラブルになっている

わたしたちにできること／

- ✓ 空き家・空き地の相談窓口
- ✓ 相続や登記などの専門家によるアドバイス
- ✓ 移住・利活用のサポート
- ✓ 住民交流、セミナーやイベントの開催
- ✓ 役場と連携した行政サービスの案内

なか地域価値創造協議会 沿革

令和5年 4月実施「町民空き家実地研修（チーム）発見・国交省モデル事業委託（那賀町那賀協議会・空家調査員等）」

令和6年 6月実施「チームとして活動した、国交省モデル事業委託（那賀町那賀協議会・空家調査員等）」

令和7年4月30日 住居生活「なか地域価値創造協議会」設立（協議員名簿表）

令和7年4月20日 町民研修「空き家と連携した「国交省モデル事業委託」を開催

令和7年 「なか地域価値創造協議会」として国交省モデル事業委託・会員名簿表へ（35名参加、6月実施予定）

ご相談・お問い合わせ先

なか地域価値創造協議会

〒797-0001 那賀町役場にぎわい推進課

Facebook

Instagram

ホームページ

不動産お困りごと相談窓口のご紹介

お困り事例	具体例	なか地域協議会	那賀町役場
相続でお困りの方	相続登記ができていない	○	
	相続人間で揉めている	○	
	相続放棄したい	○	
	遺言書を作りたい	○	
	相続した土地を何年かに売却したい	○	
空き家・空き地を賃貸・売却・贈りたい方（法人・個人）	空き家バンクに登録したい		○ みらいデジタル課 (0881-62-1184)
	賃貸・売却を宅地業者に相談したい	○	
	面談となる相続登記ができていない	○	
	生前贈与したい	○	
	リフォームの相談をしたい	○	
	家の登記（未登記建物）が不明	○	
	農地を手放したい（農地転用許可が必要）	○	○ 農業振興課 (0881-62-3776)
空き家・空き地の管理で悩んでいる方	遺品整理・生前整理が必要	○	○ 農業振興課 (0881-62-1173)
	草刈り等ができない	○	
	解体補助制度の案内	○	○ 防災課 (0881-62-1183)
隣地トラブルを抱えている方	隣人と揉めている	○	
	持ち家、賃貸、不況期間に関する苦情	○	○ 環境課 (0881-62-1192)
	投資トラブル	○	
固定資産税で気になる点がある方	支払いや納税義務等の相談	○	○ 総合課 (0881-62-1182)

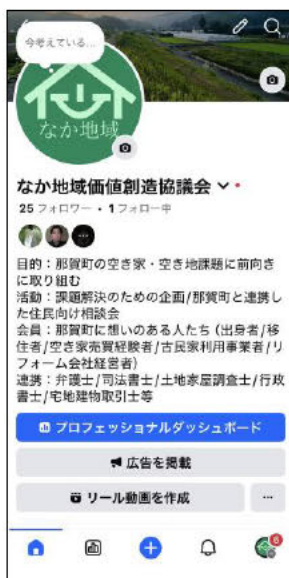
その他、この表にないお困りごとにも対応しておりますので、お気軽にご相談ください。

なか地域価値創造協議会
（事務局：連絡）

(2) SNS を活用した情報発信

協議会の活動状況や相談会の開催情報を発信するため、SNS（Facebook および Instagram）を活用した情報発信を継続的に行った。定期的な投稿により、地域住民のみならず町外に居住する相続人等への情報到達も意識した広報を行い、協議会の認知度向上を図った。SNS は町外に居住する相続人への情報到達手段としても有効である。

▼毎月各媒体2投稿以上継続



Facebook ページ



Instagram



(3) 公式ホームページの開設

協議会の活動内容や取組状況を整理して発信するため、公式ホームページを note にて開設した。

公式ホームページは、協議会の理念や活動紹介、イベントや相談会の情報発信などを行い、継続的な情報発信基盤として活用した。



note

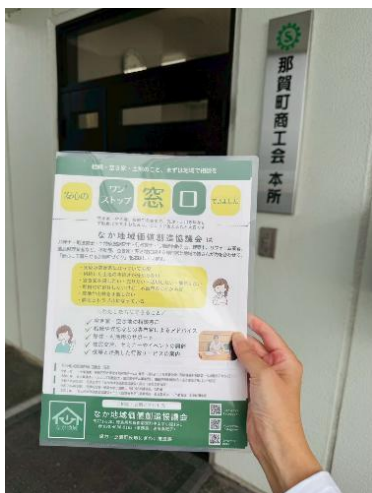
(4) 役場窓口でのチラシ設置

住民が日常的に訪れる役場関係課の窓口において、協議会チラシを設置した。これにより、各種行政手続き等で来庁した住民に対しても協議会の活動を周知し、空き家や相続に関する相談のきっかけづくりにつなげた。

▼関係課窓口設置



▼那賀町商工会からの会員向け案内に同封



③ 関係団体との連携および推進法人化に向けた協議

本事業では、所有者不明土地問題への継続的な対応体制の構築を目的として、地域関係団体および行政機関との連携を進めるとともに、将来的な所有者不明土地対策推進法人の指定を視野に入れた協議を行った。主な取組は以下のとおりである。

- (1) 社会福祉協議会との連携説明
- (2) 徳島県農業会議・農業委員との連携
- (3) 四国地方整備局・町長・関係課との協議
- (4) 推進法人指定に向けた意見交換

(1) 社会福祉協議会との連携説明

地域の高齢者支援の現場と不動産・相続問題との連携を図るため、那賀町社会福祉協議会において協議会の活動内容および連携の方向性について説明を行った。

社会福祉協議会は、役場保健医療福祉課、地域包括支援センターや民生児童委員と密接に連携していることから、高齢者世帯の生活課題と空き家問題を早期に把握するための重要な窓口である。

本説明を通じて、福祉分野と不動産・法務分野の連携の必要性について共有を行い、今後の情報共有および相談連携の基盤づくりを進めた。

▼11/10、社協での協議会説明

社協での月例会に各支所代表が集まるので、協議会が社協と連携して何ができるか等を簡潔に説明。高齢者のフロントに立つ社協を協議会メンバーが法的に支えることができる旨を理解いただいた。結果、その後の役場職員向け空き家・相続研修に、社協から4人参加することとなった。

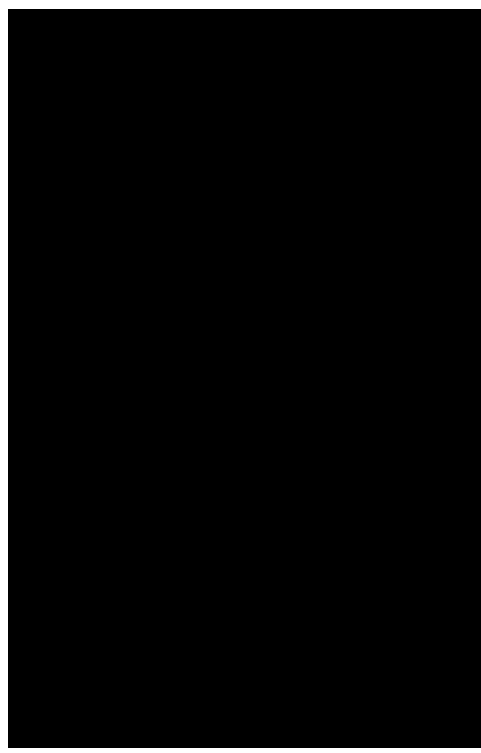
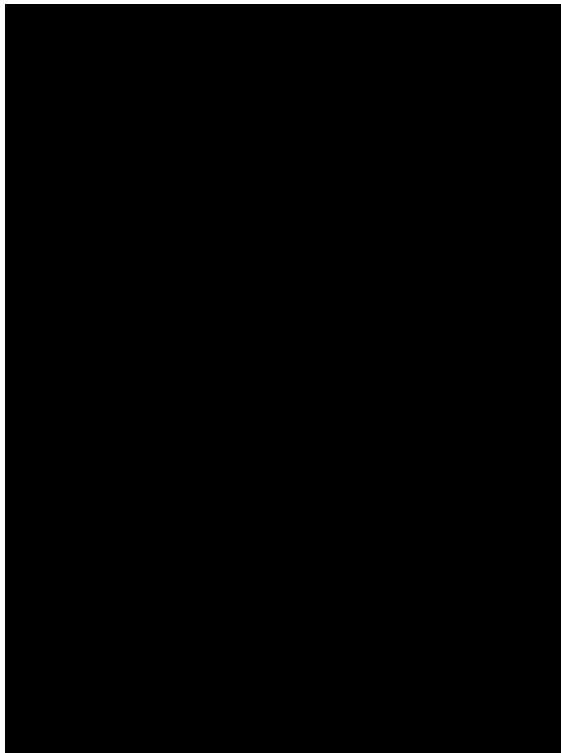


(2) 徳島県農業会議・農業委員との連携

農地や山林を含む土地問題への対応を視野に入れ、徳島県農業会議との情報共有および連携の可能性について協議を行った。

農業委員会組織と連携することで、農地の相続や利用に関する課題の把握や情報発信の機会が広がることから、地域における土地問題への対応体制の拡充につながる可能性について意見交換を行った。

▼「全国農業新聞」は、農業委員会組織が発行する農業総合専門紙。全国ニュースと各支局からの紙面で構成。協議会広報活動の一環として伺った「ビジネスチャレンジメッセ」で名刺交換をした記者との縁から取材決定。12月号に掲載。



(3) 四国地方整備局・町長・関係課との協議

所有者不明土地対策の推進に向け、四国地方整備局、那賀町長および関係課と協議を行い、本事業の取組状況や今後の方向性について意見交換を行った。

また、那賀町役場の関係課との連携体制の整理を進めるとともに、行政と地域組織が連携した課題解決の可能性について協議を行った。

▼10/7、四国地整、町長、関係課課長、協議会理事、士業メンバーで初協議

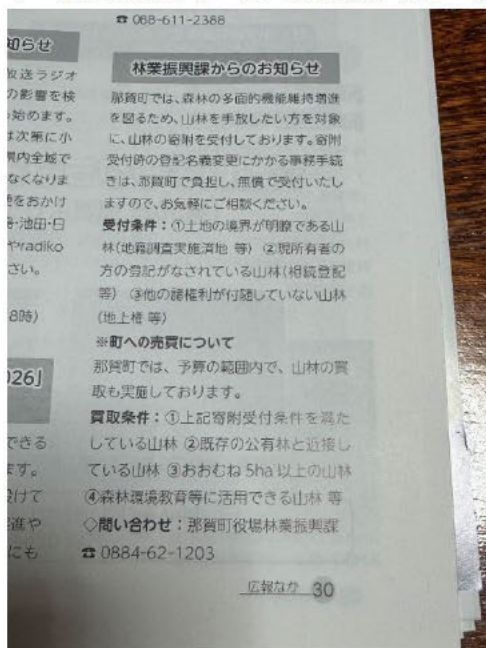


四国地区土地政策推進連携協議会 意見交換会			
令和7年10月7日(火) 13:00~			
議事次第			
1. 開会挨拶 四国地方整備局 用地部長 [] 那賀町長 []			
2. 四国地方整備局からの協議事項(30分程度) ① 土地政策に関する関係制度の最新状況等 ② 前回協議以降のフォローアップについて ・所有者不明土地対策計画の策定に関する検討状況 ・前回協議以降、新たに生じた問題点等 ③ 令和7年度「所有者不明土地等対策モデル事業」の採択について			
3. なか地域価値創造協議会からの説明事項(10分程度) 令和7年度「所有者不明等対策モデル事業」の内容等の説明			
4. 意見交換、質疑応答(20分程度)			
5. 閉会挨拶 四国地方整備局 用地部 用地補償・土地調整管理官 []			

出席者一覧			
所属	課名等	役職	氏名
那賀町		町長	
	にぎわい推進課	課長	
	にぎわい推進課	課長補佐	
	みらいデジタル課	課長	
	建設課	課長	
	税務保険課	課長	
四国地方整備局	用地部	部長	
	用地部	用地補償・土地調整管理官	
	用地部用地企画課	建設専門官	
なか地域価値創造協議会		理事長	
		理事	
		理事	
		理事	
		アドバイザー士業(司法書士)	
		アドバイザー士業(土地家屋調査士・行政書士)	
		アドバイザー司会者(東京府国)	
株式会社日本地産調査研究機構	地産政策研究部 地産政策研究チーム		

※令和7年度所有者不明土地等対策モデル事業の事務局

▼「広報なか」に町による森林寄付・買取受付の記事を掲載してもらう



(4) 推進法人指定に向けた意見交換

将来的な所有者不明土地対策推進法人の指定を見据え、関係機関（防災課・林業振興課・農業振興課・建設課等）と随時、意見交換を行った。

推進法人制度の活用により、地域における相談体制の強化や空き家・空き地対策の継続的な実施が期待されることから、本協議会がその受け皿となる可能性について検討を進めた。

また、国の取組状況や他地域の事例を把握するため、九州地方整備局ともオンラインによる意見交換を実施した。

意見交換では、所有者不明土地対策の推進法人制度の活用事例や、自治体と地域団体との連携の在り方について情報共有を行い、本協議会の今後の体制整備に向けた参考とした。

④ 行政職員・民生児童委員向け研修の実施

本事業では、空き家・相続問題への地域全体での対応力を高めることを目的として、行政職員および民生児童委員を対象とした研修を実施した。

那賀町においては、空き家問題が高齢者世帯の生活課題と密接に関係していることから、不動産・相続の専門知識と福祉分野の視点を共有し、地域における相談対応力の向上を図った。主な取組は以下のとおりである。

- (1) 民生児童委員向け研修会の実施
- (2) 役場職員向け空き家・相続研修の実施
- (3) 空き家問題と福祉課題の連携に関する共有

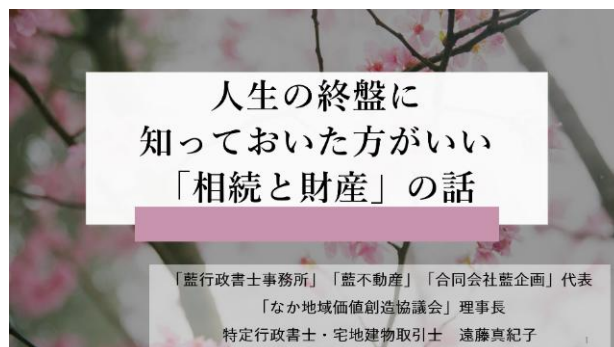
(1) 民生児童委員向け研修会の実施

地域住民に最も近い立場で活動している民生児童委員を対象として、空き家問題および相続問題に関する研修会を実施した。

研修は当初、全体研修として実施した後、地域ごとの実情に応じた意見交換が可能となるよう支所単位での開催へと移行した。

研修では、空き家問題の背景となる相続手続きや不動産管理の基本的な仕組みを説明するとともに、高齢者世帯の生活課題と空き家化の関係について共有を行った。

▼7/24、全員研修会、参加者およそ 50 人

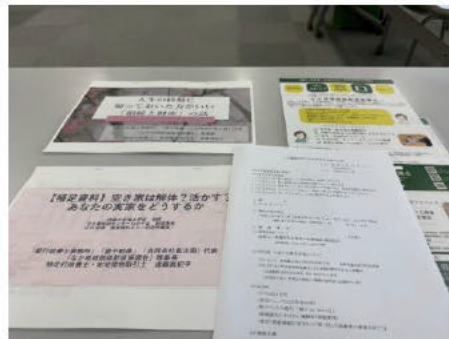
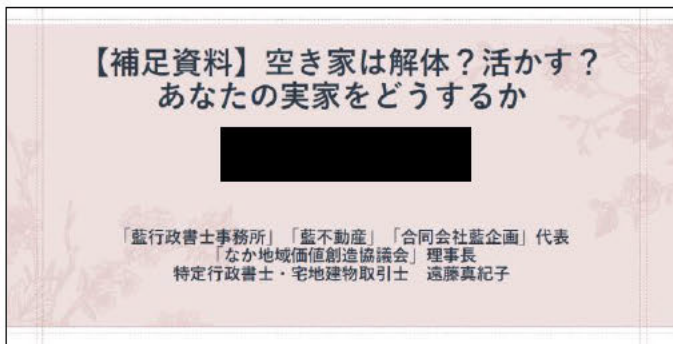


▼10/8、木沢支所研修会、参加者およそ 10 人



▼11/12、鷺敷本庁研修会、参加者およそ 20 人

全体研修会と同じ参加者が複数名いるため、講義内容を変えて欲しいとの要望。4 月の協議会設立記念講演会資料（[REDACTED]・空き家空き地対策）を抜粋編集して追加する。



(2) 役場職員向け空き家・相続研修の実施

那賀町役場の関係職員を対象として、空き家問題および相続手続きに関する研修を実施した。研修では、近年の制度改正の概要や、空き家・相続問題に関する基本的な知識に加え、実際の相談事例を踏まえた対応の流れについて説明を行い、職員の理解向上を図った。

▼11/19、「空き家・相続研修」として開催。参加者 16 名



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	税務保険課	係長
5	地域交流センター	税務保険課	主事
6	地域交流センター	環境課	係長
7	地域交流センター	防災課	課長補佐
8	地域交流センター	住民課	主事
9	地域交流センター	みらいデジタル課	移住・定住支援員
10	地域交流センター	みらいデジタル課	移住・定住支援員
11	地域交流センター	保健センター	センター長
12	地域交流センター	地域包括支援センター	社会福祉士
13	地域交流センター	社会福祉協議会本所	事務職員
14	地域交流センター	社会福祉協議会本所	日常生活自立支援専門員
15	地域交流センター	社会福祉協議会本頭支所	支所長
16	地域交流センター	社会福祉協議会驚敷支所	支所長

(3) 空き家問題と福祉課題の連携に関する共有

空き家問題は単なる不動産問題ではなく、高齢者の生活状況や家族関係などの福祉課題と密接に関係している。

そのため研修においては、福祉分野と不動産・法務分野が連携することの重要性について共有を行い、民生児童委員や福祉関係者が地域の生活課題を把握した際に、専門職や行政と連携できる体制づくりについて意見交換を行った。

⑤ 空き家空き地バンク制度の運用状況に関するフォローアップヒアリング

本事業では、那賀町が運用している「空き家空き地バンク制度」について、制度運用の実態を把握するとともに、令和6年度モデル事業において行った運用改善提案の実施状況を確認するため、関係者へのヒアリングを実施した。

令和6年度のモデル事業では、空き家空き地バンク制度の契約実務や運用体制に関する課題を整理し、制度運用の参考となるマニュアル案の提示や運用改善に関する提案を行っている。本年度は、その提案内容が制度運用にどのように反映されているかを確認するとともに、制度の実務上の課題について改めて整理することを目的として実施した。主な取組は以下のとおりである。

- (1) 空き家空き地バンク登録物件の契約実務の確認
- (2) 制度運用上の課題の整理
- (3) 運用改善提案の振り返りおよび今後の検討



那賀町移住・定住サイト
EXPLORERS

那賀町について

現在のページ ホーム > 那賀町移住・定住サイト > イイナカ暮らし > 住まい > 空き地・空き家

空き地・空き家バンク

ページID: 1432

- 補助金
- 那賀町の空き地
- 那賀町空き家バンク 空き家対応策アワード 二回
- 360° カメラで空き家バンク登録物件を撮影しました！
- 那賀町の空き家
- その空き家、有効活用しませんか？
- 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」

現在のページ ホーム > 那賀町移住・定住サイト > イイナカ暮らし > 住まい > 空き地・空き家

那賀町の空き家

更新日: 2025年01月30日
ページID: 2996

那賀町について

- 鷺敷地区 -WATSKI-
>> 鷺敷地区の空き家
- 相生地区 -AIOI-
>> 相生地区の空き家
- 上那賀地区 -KAMINAKA-
>> 上那賀地区の空き家
- 木沢地区 -KISAWA-
>> 木沢地区の空き家
- 木頭地区 -KITO-
>> 木頭地区の空き家

現在のページ ホーム > 那賀町移住・定住サイト > イイナカ暮らし > 住まい > 空き地・空き家

那賀町の空き地

更新日: 2026年01月16日
ページID: 1263

>> 那賀町ってこんなところ >> 那賀町の空き家を見る

【売買】鷺敷 No.1-19

那賀町について

- 地目: 宅地
- 価格: 3,771,740円
- 所在地: 那賀町和食郷字南川
- 土地面積: 214.99平方メートル (65.03坪)

>> 詳細を見る

【売買】鷺敷 No.1-20

- 地目: 宅地
- 価格: 300万円
- 所在地: 那賀町和食
- 土地面積: 220.86平方メートル

>> 詳細を見る

【売買】鷺敷 No.1-27

現在の内覧予定: 0組

- 価格: 応相談
- 構造: 木造2階建て
- 住所: 那賀町和食

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

【売買】鷺敷 No.1-33

現在の内覧予定: 0組

- 価格: 60万円 価格見直し!
- 構造: 木造2階建て
- 住所: 那賀町和食郷

>> 物件の詳細を見る

【売買】鷺敷 No.1-35

現在の内覧予定: 0組

- 価格: 応相談
- 構造: 鉄筋2階建て
- 住所: 那賀町和食

>> 物件の詳細を見る

※前提として、那賀町空き家空き地バンクは、みらいデジタル課が他業務と兼務で運営している。運営体制は、役場正規職員 1 名および会計年度任用職員 2 名により構成されており、物件登録手続きおよび空き家空き地バンク登録物件の利用希望者への対応を行っている。

(1) 空き家空き地バンク登録物件の契約実務の確認

空き家空き地バンクに登録された物件について、賃貸借契約の進め方や契約当事者の関係、物件情報の整理状況などについて確認を行った。

その結果、土地と建物の所有者が異なる物件が存在するなど、契約実務上注意を要する事例が確認された。また、建物の状態や修繕状況、鍵管理などについて、所有者側が十分に把握していないケースも見られ、契約締結時の情報整理や説明の重要性が改めて認識された。

(2) 制度運用上の課題の整理

ヒアリングを通じて、空き家空き地バンク制度の運用において以下のような課題が改めて確認された。

- ・土地と建物の所有関係の確認不足
- ・建物の状態や瑕疵に関する情報共有の不足
- ・鍵管理や建物管理体制の不備
- ・契約実務における調整負担の大きさ

これらの課題は、空き家空き地バンク制度の運用において一定の専門的知見を必要とする場面が多いことを示しており、制度運用を支える実務支援体制の必要性が確認された。

(3) 運用改善提案の振り返りおよび今後の検討

令和 6 年度モデル事業において提示した空き家空き地バンク制度運用マニュアル案および改善提案について、その実施状況や制度運用への反映状況について確認を行った。

その結果、一部の運用面において改善の方向性は共有されているものの、制度としての具体的な運用整理については引き続き検討の余地があることが確認された。

今後は、行政と協議会、専門士業が連携しながら、制度運用における実務的支援や情報整理の仕組みを整備することで、空き家空き地バンク制度の実効性を高めていく必要がある。



⑥ 相続・空き家に関する無料相談会の実施

本事業では、住民が抱える相続や空き家に関する課題に対して専門的な助言を行うため、相続・空き家問題に関する無料相談会を開催した。

那賀町は山間部に集落が点在する地域であり、専門士業へのアクセスが容易ではないことから、住民が身近な場所で相談できる機会を確保することを目的として実施した。主な取組は以下のとおりである。

- (1) 本庁および各支所における相談会の開催
- (2) 相続・登記・空き家管理等の複合相談への対応
- (3) 空き家空き地バンク制度および各種補助制度との連動

(1) 本庁および各支所における相談会の開催

相談会は、住民が参加しやすいよう那賀町役場の本庁および各支所において実施し、合計 8 回開催し、相談件数は合計 10 件であった。これにより、町内の各地域からアクセスしやすい相談機会を確保し、相談のタイミングを逃さない体制づくりを行った。

▼「広報なか」には2回に分けて、相談会チラシ折込

弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・宅建士等に
今年は弁護士相談の日も設けました！(予約制)

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」
 「遺言書を書きたいけど、どうしたらいい？」
 「相続関係について、教えてほしい」
 「ずっと住んでいる家で、いろいろな地や家があるんだけど…」
 「相続のことでは兄弟関係と揉めているんだけど…」

弁護士相談の日(6月21日)以外は、事前のご予約は不要ですが、
 来られた順番に受付いたします。ご相談は、1人30分程度までです。
 完全個室で相談いただけます。秘密が守られます。
 ※相談料等の「ご相談の際は」「**別途定額初回費用**」費をお持ちください。

令和7年度開催日時 お問い合わせ TEL 0884-67-1198 (くにがわいいね道徳)

9月4日(木) 13時～16時 地域交流センター2階(豊蔵本庁隣)
 9月16日(火) 13時～15時 相生庁舎
 9月21日(日) 14時～16時 ★**要予約** (弁護士相談) 札生地域交流センター(相生庁舎隣)
 10月22日(木) 13時～15時 上原庁舎
 11月7日(金) 12時～15時 本庁支所
 11月26日(水) 13時～16時 地域交流センター2階(豊蔵本庁隣)

相談員



★お問い合わせ先 くにがわいいね道徳 総合窓口 TEL 0884-67-1198 「くにがわいいね道徳」は、国・自治体・民間の協力で、社会福祉・子育て・高齢者・障がい者・生活困窮者など、さまざまな課題に取り組んでいます。お問い合わせは、お気軽に総合窓口までご連絡ください。



弁護士・司法書士・土地家屋調査士・行政書士・宅建士等に
弁護士相談の日も設けました！(予約制)
無料 相続等のお悩み 役場で相談いただけます！

「子ども全員が国外や海外にいて、相続が心配」
「遺言書を書きだけど、どうしたらいい？」
「相続放棄について、教えてほしい」
「ずっと息子の出来ていない土地や家があるんだけど…」
「相続のことで兄弟姉妹と揉めているんだけど…」

弁護士相談の日(1月6日)以外は、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。ご相談は、お一人30分程度までです。
完全個室で相談いただけます。秘密は固く守られます。
※相続登記のご相談の際は「同意遺産相続同意書」等をお持ちください。

令和7、8年開催日時 お問い合わせ TEL 0864-62-1198 (にぎわい推進課)

12月16日(火) 13時～15時 木更文化会館2階
12月19日(金) 13時～16時 地域交流センター2階(駕籠本庁隣)
1月6日(火) 14時～16時 ★要予約(弁護士相談) 地域交流センター2階(駕籠本庁隣)
1月26日(月) 13時～16時 地域交流センター2階(駕籠本庁隣)
※これ以降のご相談は3月以降を予定しております。ぜひこの機会にお越しください。

相談員



本取組は、相続弁護士が養成員となっている「なか地域直面型協議会」と関係機関が連携し、国交省「令和7年度所管官不特定土地等対策モデル事業」に採択された事業の一環です。
※無料相談名前の各相談員への個別相談につきましては、別途費用が発生します。



(2) 相続・登記・空き家管理等の複合相談への対応

相談会では、相続手続き、登記、空き家管理、不動産売却、残置物整理など、複数の課題が絡み合うケースが多く見られた。

そのため、協議会所属の士業が連携し、多面的な視点から相談内容を整理しながら、相談内容によって現地調査の上、対応を行った。

■相談内容の傾向分析(典型事例)

本事業において実施した無料相談会および関係機関からの相談対応を通じて、那賀町における空き家・相続問題の典型的な課題構造が明らかとなった。相談内容は個別事情により多様であるものの、地域特性を背景として、以下のような傾向が確認された。

(ア) 相続未了による空き家の長期放置

相談の中で最も多く見られたのは、相続手続きが行われていないことにより、空き家の管理や処分が進まないケースである。

相続人が複数存在するにもかかわらず、遺産分割協議が行われていない、あるいは相続人の所在が不明であるといった事情により、空き家が長期間放置されている事例が確認された。

また、相続人の多くが町外に居住していることから、空き家の現状把握や維持管理が困難となり、結果として建物の老朽化や近隣への影響が懸念される状況となっている。

(イ) 所有関係が複雑な不動産の存在

那賀町では、土地と建物の所有者が異なる不動産や、共有名義の土地・建物が多く存在していることが相談事例から確認された。

過去の相続手続きが十分に行われていないケースや、地縁・血縁関係を背景とした不動産利用が続いてきたことにより、権利関係が複雑化している事例が見られる。

このようなケースでは、相続関係の整理や登記手続きが必要となるため、問題解決までに長期間を要する可能性がある。

(ウ) 高齢者世帯における将来不安型の相談

高齢者単独世帯または高齢夫婦のみ世帯からは、将来的な相続や空き家化に対する不安に関する相談も多く寄せられた。

「将来自宅が空き家になった場合どうすればよいか」「山間部の一軒家であり、自分も高齢のため管理が難しく、このまま放置することになるのではないか」といった相談が見られ、空き家問題が高齢者の生活課題と密接に関連していることが確認された。

(エ) 不動産の資産価値の低さによる処分困難

山間部の農地や山林、老朽化した住宅などについては、不動産としての資産価値が低く、売却や利活用が困難であるため、相続登記への意欲が生まれにくいという相談も多く見られた。

特に山林や農地については相続登記が行われていないケースが多く、結果として管理されないまま放置される可能性が高いことが確認された。

(オ) 福祉分野と不動産問題の接点

相談内容の中には、高齢者の生活状況や家族関係など、福祉分野の課題と密接に関係している事例も多く見られた。

そのため、空き家問題への対応にあたっては、不動産・法務分野だけでなく、民生児童委員や福祉関係機関との連携が重要であることが確認された。

これらの相談事例から、空き家問題は単なる不動産管理の問題ではなく、相続、福祉、地域コミュニティなど複数の要因が重なり合って発生している地域課題であることが明らかとなった。

(3) 空き家空き地バンク制度および各種補助制度との連動

相談内容に応じて、那賀町が運用している空き家空き地バンク制度や、空き家解体費補助制度などの各種制度について案内を行い、相談から制度利用へとつながる導線づくりを行った。

空き家の利活用や処分を検討する際には、所有者が制度の存在や利用条件を十分に把握していないケースも多く見られることから、相談会の場において制度の概要や活用方法を説明し、具体的な対応方針の検討につなげた。

特に老朽化した空き家については、解体費補助制度の活用が有効なケースも多く、制度の利用条件や申請手続きについて説明を行った。

なお、那賀町における空き家解体費補助制度の概要は以下のとおりである。

(参考) 那賀町における空き家解体費補助

- ・年間 10 件を上限として補助を実施
- ・補助額は 1 件あたり上限 80 万円
- ・公道等の避難路に隣接するなど、防災上の問題がある空き家が対象

これらの制度案内を相談対応と併せて行うことで、単なる相談対応にとどまらず、空き家の利活用や不動産整理といった具体的な対応につながる支援体制の構築を図った。

⑦ ふるさと納税型空き家管理サービスの導入

本事業では、空き家管理に関する新たな支援手法の検討として、ふるさと納税制度を活用した空き家管理サービスの導入について検討および試行を行った。

那賀町では、相続人が町外に居住しているケースが多く、空き家の管理が困難となっている事例が見られることから、遠方居住者でも地域の空き家管理を継続できる仕組みづくりが課題となっている。

そのため、本事業においては、ふるさと納税の返礼メニューとして空き家管理サービスを位置付けることで、遠方相続人等による空き家管理を支援するとともに、協議会活動の持続的運営に向けた財源確保の可能性について検討を行った。主な取組は以下のとおりである。

- (1) 空き家管理サービスメニューの検討
- (2) 遠方相続人への管理支援
- (3) 協議会活動の自走財源確保の試行



※年1回(24,000円) 年2回(47,000円)の2パターン

那賀町空き家管理サービス

サービス内容



- ☒ 建物の外観目視点検
(外壁、窓ガラスの破損等の確認)
- ☒ 敷地内の状況確認
(庭木や雑草の状況、不法投棄の確認)
- ☒ 郵便受けの確認
(郵便受けにチラシや手紙等があるかを確認)
- ☒ 換気・通水
(漏水確認)
- ☒ 報告書(写真付)の作成・送付

お申し込みの前に ご確認ください

まずはお電話を!

お申し込みの流れ

- 事前相談（ふるさと納税申請前）
申込前に協議会にご相談（TELまたはメール）
※連絡が事務局として対応いたします。
- 寄附する
那賀町へふるさと納税の申し込み。

- 1 契約書類の送付
ご寄附確認後、1営業日以内に契約書および
注意事項等をレターパックで発送
- 2 書類・カギの返送
寄附者様から、書類とカギを協議会へ返信
- 3 管理の実施（1～2か月以内）
申込から1～2か月の間に、異動で管理を実施
（協議会メンバーが対応）
- 4 報告書・カギの返送（完了）
管理完了後、報告書およびカギをレターパック
にて寄附者様へ郵送
※年2回の場合は、1回目とは報告書の、2回目
管理時にカギを発送いたします。

**空き家問題解決の
ひと助けになるように**

地域の活性化、行政連携の強化を
目指して、地元の有志や土壌、
有識者で活動をしています。
地域のために部員町
役場としっかり連
携をし、各課を
またがって問題
解決の糸口を
探ります。

 **なが地域価値
創造協議会**

(1) 空き家管理サービスメニューの検討

空き家所有者のニーズを踏まえ、年1回および年2回の管理サービスメニューを検討した。寄附金額は、管理のための移動費・滞在費との兼ね合いから決定した。管理内容としては、建物外観の確認、敷地状況の確認、写真撮影による状況報告などを想定し、遠方居住者でも空き家の状況を把握できる仕組みを検討した。

(2) 遠方相続人への管理支援

那賀町では相続人が町外に居住しているケースが多く、空き家の管理が困難となっている事例が見られる。

本サービスは、遠方居住者がふるさと納税を通じて空き家管理を依頼できる仕組みとすることで、空き家の適切な維持管理を支援するとともに、空き家の放置防止につながる可能性について検討を行った。

(3) 協議会活動の自走財源確保の試行

ふるさと納税型空き家管理サービスは、空き家管理支援と地域活動の財源確保を両立する仕組みとして位置付けられる。

本事業では、その実現可能性について検討を行い、協議会による空き家対策の持続的な運営に向けた自走型財源の確保の可能性について試行的な検討を行った。

(5) 業務の成果と課題

① 本業務で得られた成果・知見

本事業では、所有者不明土地および空き家問題への対応体制の構築を目的として、協議会体制の整備、関係団体との連携、研修の実施、無料相談会の開催等の取組を実施した。これらの取組を通じて得られた主な成果および知見は以下のとおりである。

(1) 地域主体による継続的な課題解決体制の構築

本事業を通じて、地域住民、専門士業、有識者等が参画する地域連携組織として「なか地域価値創造協議会」の活動基盤を整備することができた。

協議会発足当初は約15名であったメンバーが、本事業の取組を通じて約40名規模へと拡大し、不動産・法律・建設・福祉など多分野の人材が参画する地域主体の連携体制が構築された。

また、本協議会は行政機関とは別の地域組織として活動しており、那賀町役場とは事業実施において情報共有や協議を行うなど、外部連携の形で協力関係を構築している。

地域課題への継続的な対応体制を構築するうえでは、専門士業による外部支援のみならず、地域住民が主体となる組織基盤を形成することが重要であることが確認された。

また、協議会 LINE を活用した日常的な情報共有は、低コストで継続可能な仕組みとして、メンバーの問題意識や当事者意識の醸成に有効であることが確認された。

さらに、本取組は、行政・専門職・地域住民がそれぞれの役割を担いながら連携する体制を構築した点に特徴があり、人口減少と高齢化が進む中山間地域における所有者不明土地対策の実践モデルとして、他地域への応用可能性を有するものである。

(2) 地域文化を活用した広報手法の有効性

本事業では、チラシ配布や SNS 発信などの広報に加え、地域文化を活用したイベント型広報を実施した。

古民家を活用したライブイベントでは、協議会の活動紹介と寄附募集を同時に行い、地域住民との交流を通じて協議会の理念や取組内容を共有する機会となった。

このようなイベント型広報は、住民の関心を高めるだけでなく、関係人口の形成や活動財源確保の試行としても有効であることが確認された。

(3) 行政・福祉・専門職の連携による相談対応体制の有効性

無料相談会の実施および研修を通じて、空き家問題は不動産や相続の問題にとどまらず、高齢者世帯の生活課題や福祉分野の問題と密接に関連していることが改めて確認された。

そのため、民生児童委員や社会福祉協議会など福祉関係機関と専門士業が連携することにより、空き家問題の早期把握や相談対応の充実につながることが明らかとなった。

また、支所単位での小規模研修や事例共有型の研修は、地域事情に即した議論を可能とし、行政職員や民生児童委員の理解向上に有効であることが確認された。

(4) 制度連動型相談支援の有効性

無料相談会では、相続手続き、登記、不動産売却、残置物処分など複数の課題が重なる複合相談が多く見られた。

そのため、弁護士、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、宅地建物取引士、税理士などの専門職が連携し、多面的な視点から相談内容を整理する体制を整備した。

さらに、相談内容に応じて空き家空き地バンク制度や解体費補助制度などの行政制度を併せて案内することで、「相談から制度利用へ」とつながる導線を構築することができた。

このような制度連動型の相談対応は、住民の行動につながりやすい支援手法であることが確認された。

(5) 推進法人指定を見据えた連携基盤の形成

本事業では、那賀町役場関係課、社会福祉協議会、農業会議などの関係機関との意見交換を実施するとともに、地方整備局とも情報共有を行い、推進法人制度の活用可能性について検討を進めた。

これらの取組を通じて、行政・地域団体・専門職が連携した継続的な土地対策の体制整備に向けた基盤を構築することができた。

(6) 固定資産税納付書を活用した所有者への情報到達手法の確立

本事業を通じた那賀町との協議の結果、令和 8 年度固定資産税納付書の発送時に、協議会の案内チラシを同封する方針が決定した。

固定資産税納付書は土地・建物所有者に確実に届く行政文書であり、特に町外に居住する相続人や不動産所有者に対して情報を届ける有効な手段である。

空き家や所有者不明土地問題は、町外に居住する相続人への情報到達の難しさが課題となっていることから、本取組は地域外の所有者への周知手法として有効な取組であると考えられる。

今後は、本施策の実施により相談件数や制度利用への影響等を検証し、効果的な情報提供手法としての活用可能性について検討を進めていく。

(7) 地方整備局との連携による取組の広域的共有

本事業の取組について地方整備局との情報共有を行った結果、九州地方整備局による現地視察が決定した。

これに伴い、令和 8 年 3 月 23 日に、那賀町において九州地方整備局、四国地方整備局、那賀町長および関係課との意見交換の場が設けられる予定となっている。

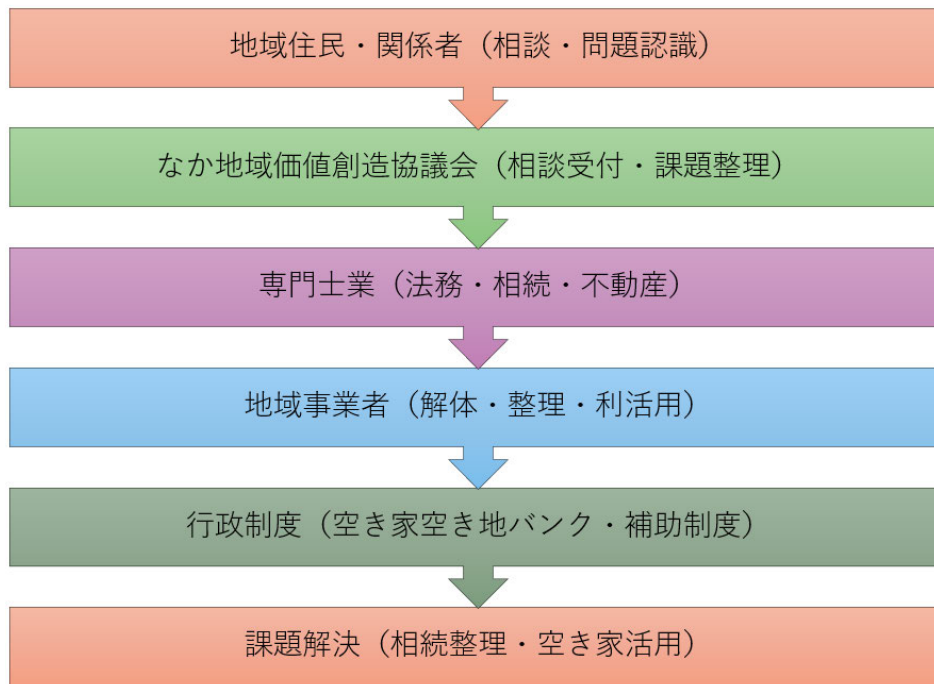
本意見交換では、地域主体の組織による所有者不明土地対策の取組状況や、行政・地域団体・専門職の連携による課題解決の手法について共有を行う予定であり、本取組を広域的な土地政策の参考事例として共有する機会となることが期待される。

(8) 地域連携による課題解決モデルの整理

本事業を通じて、那賀町における空き家・相続問題への対応は、単独の専門職や行政のみで解決できるものではなく、地域住民、専門士業、地域事業者および行政がそれぞれの役割を担いながら連携する地域主体の体制により対応することが有効であることが確認された。

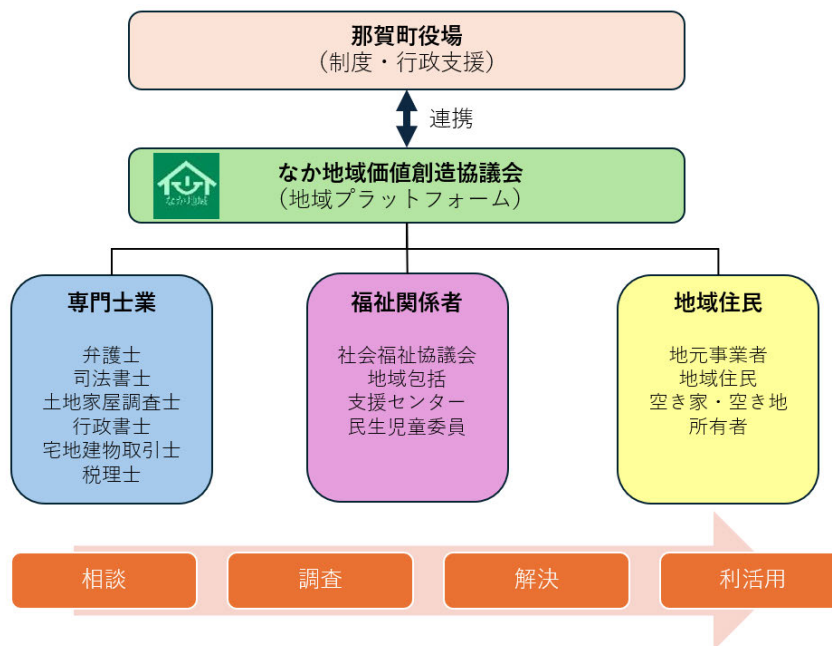
実際の相談対応においては、地域住民や関係者から寄せられた相談を起点として、協議会が相談内容を整理し、必要に応じて専門士業による法務・不動産・建築等の専門的支援を行うとともに、地域事業者による実務対応や行政制度との連携を組み合わせることで、課題解決へとつなげる事例が多く見られた。

このような取組を整理すると、本事業で構築された空き家・相続問題への対応体制は、以下のような地域主体による課題解決モデルとして整理することができる。



図表 5 地域主体による空き家・相続問題解決モデル

本事業における相談事例を整理すると、空き家・相続問題は、相続未了を起点として空き家化、管理困難、地域問題、さらには福祉問題へと連鎖する構造を有していることが確認された。このような課題に対応するため、本事業では、地域住民、専門士業、地域事業者および行政がそれぞれの役割を担いながら連携する地域主体の対応体制を構築した。その連携構造を整理したものを図表 6 に示す。



図表 6 那賀町における所有者不明土地対策の地域連携モデル

■統括

本事業を通じて、空き家・所有者不明土地問題への対応には、行政のみならず、地域住民、専門士業、地域事業者等が連携する地域主体の取組が重要であることが明らかとなった。

特に中山間地域においては、地域団体が相談の受け皿となり、専門職による法務・不動産手続き支援、地域事業者による実務対応、行政制度の活用を組み合わせることにより、課題解決へとつながる体制を構築することが可能であることが確認された。

本事業で構築された取組は、人口減少と高齢化が進む中山間地域における地域主体型の土地対策モデルとして整理でき、今後、同様の課題を抱える地域においても参考となる可能性を有するものである。

② 今後の課題

本事業の取組を通じて、那賀町における空き家・所有者不明土地問題への対応体制の基盤づくりが進んだ一方で、今後の継続的な取組に向けていくつかの課題が明らかとなった。主な課題は以下のとおりである。

(1) 町外相続人へのアプローチ手法の確立

無料相談会の相談件数は、令和 5・6 年度モデル事業と比較して減少傾向にある。一方で、相続登記義務化の制度周知が進んだことにより、相談内容はより具体的で実務的なものへと変化している。

しかしながら、那賀町における空き家問題の多くは、町外に居住する相続人が関係しているケースであることから、町内での相談会開催だけでは十分なアプローチが難しい状況がある。

そのため、今後は町外の不動産所有者に対する情報到達手段の確立が重要な課題となる。本事業においては、町長との協議の中で、固定資産税納付書の発出時に協議会案内を同封する方法について提案を行った。今後はこのような行政文書を活用した情報発信の効果を検証しながら、町外相続人へのアプローチ方法を検討していく必要がある。

(2) 地域主体組織としての協議会運営体制の強化

本事業の取組を通じて、なか地域価値創造協議会のメンバーは約 15 名から約 40 名規模へと拡大し、地域住民、専門士業、有識者など多様な人材が参画する体制が形成された。

一方で、協議会の活動の多くが理事長および一部メンバーに集中している状況も見られ、活動を持続的に展開していくためには、組織運営体制の強化が必要である。

今後は、メンバーそれぞれの役割や関わり方を整理するとともに、協議会の理念や活動目的を共有しながら、地域主体組織としての基盤をより強固なものとしていくことが求められる。

(3) 行政内部における制度推進体制の整理

所有者不明土地対策や空き家対策については、関係部署が多岐にわたることから、行政内部における担当部署や推進体制の整理が重要である。

本事業期間中には、四国地方整備局、那賀町長、関係課等との協議の機会が設けられたが、行政内部において担当部署の整理が十分に進んでいない状況も確認された。

今後は、推進法人制度の活用可能性も含め、行政と協議会の役割分担を整理しながら、継続的な取組体制を構築していく必要がある。

(4) 地域福祉分野との連携の深化

本事業においては、民生児童委員研修会や役場職員向け研修を通じて、福祉分野と不動産問題の接点が多いことが改めて確認された。

特に、高齢者世帯における将来的な空き家化や相続問題については、民生児童委員、社会福祉協議会、地域包括支援センターなど、福祉分野の関係者が最初に相談を受けるケースが多い。

そのため、今後はこれらの関係機関との連携をさらに深め、福祉分野と不動産分野をつなぐ相談体制の構築を進めていくことが重要である。

(5) 協議会活動の持続可能性の確保

地域課題への継続的な対応を行うためには、協議会活動を支える財源および活動基盤の確保も重要な課題である。

本事業では、ふるさと納税型空き家管理サービスの導入を試行的に開始したが、現時点では利用実績はなく、今後は制度の周知やサービス内容の改善を行いながら、協議会の自立的な活動を支える仕組みとして定着させていく必要がある。

(6) 地域間連携による課題解決モデルの深化

本事業では、九州地方整備局および四国地方整備局とのオンライン意見交換を実施し、地域が異なっても所有者不明土地問題に共通する課題が多いことが確認された。

今後は、こうした地域横断的な情報共有や連携を通じて、各地域の取組や制度活用の知見を共有しながら、過疎地域における所有者不明土地対策の実践モデルとして取組を発展させていくことが期待される。

(6) 今後の取組予定・見通し

本事業により、地域主体による空き家・所有者不明土地問題への対応体制の基盤が形成された。今後は、本事業で得られた成果および知見を踏まえ、以下の取組を継続的に進めていく予定である。

(1) 空き家空き地バンク制度の改善に向けた協議の継続

令和 6 年度モデル事業において実施した空き家空き地バンク制度の運用改善提案および運営マニュアル案について、本事業においても担当職員へのヒアリング等を通じて振り返りを行った。

今後は、那賀町担当部署と継続的な意見交換を行いながら、制度運用の実態把握を進めるとともに、空き家利活用を促進するための実務的な改善提案を行っていく予定である。

また、那賀町の移住者向けホームページについても、不動産情報や空き家利活用に関する情報発信ツールとしての活用状況を確認し、必要に応じて改善提案を行う。

(2) 民生児童委員および関係機関との連携強化

本事業では、民生児童委員向け研修会を実施し、空き家問題と福祉分野の課題が密接に関係していることが確認された。

今後も民生児童委員や社会福祉協議会、地域包括支援センター等との連携を継続し、空き家問題の早期把握や高齢者世帯への適切な支援につなげる体制づくりを進めていく。

また、役場職員向け研修についても継続的に実施し、空き家問題や所有者不明土地問題に関する基礎知識の共有を図ることで、地域全体での相談対応力の向上を目指す。

(3) 空き家・相続相談体制の継続的な運用

本事業において実施した無料相談会については、相談件数の推移や相談内容の傾向を分析しながら、今後も継続的に実施する予定である。

特に、那賀町は広大な面積を有し集落が分散しているため、本庁だけでなく各支所単位での相談機会を確保することが重要である。

今後は、相談会の開催方法や広報手法についても検証を行いながら、住民が利用しやすい相談体制の構築を進めていく。

(4) 地域主体組織としての協議会活動の継続

本事業を通じて基盤が整いつつある「なか地域価値創造協議会」については、今後も地域住民・専門士業・有識者等が連携するプラットフォームとして活動を継続していく。

具体的には、SNS 等を活用した情報発信や地域イベントでの広報活動を継続し、協議会の認知度向上および相談機会の創出を図る。

また、ふるさと納税型空き家管理サービスなどの取組についても試行を続けながら、協議会の持続的な活動基盤の確保に向けた検討を進めていく。

(5) 推進法人指定に向けた検討の継続

所有者不明土地対策推進法人制度の活用については、今後も那賀町および関係機関との協議を継続していく予定である。

本事業期間中には、四国地方整備局、九州地方整備局との意見交換を行い、地域が異なっても共通する課題が多いことが確認された。

今後は、こうした国・自治体との情報共有を継続しながら、地域主体の団体が行政と連携して所有者不明土地対策を推進する体制の可能性について検討を進めていく。

本事業を通じて、過疎地域における所有者不明土地問題への対応には、行政だけでなく地域主体の団体と専門家が連携する体制が重要であることが確認された。今後も那賀町および関係機関と連携しながら、地域に根差した持続的な取組を進めていく予定である。

(7) 分析・提言等

本事業を通じて、過疎化と高齢化が進む中山間地域における所有者不明土地問題および空き家問題への対応に関して、制度運用上の課題と有効な取組手法が明らかとなった。

特に、人口減少が急速に進む地域においては、行政のみで課題解決を図ることは困難であり、地域主体の組織と行政、専門家が連携する新たな地域連携モデルの構築が重要であることが確認された。

本事業で得られた知見を踏まえ、以下の点について国への政策提言を行う。

(1) 町外相続人への情報到達手段の制度化

中山間地域における空き家および所有者不明土地問題の多くは、町外に居住する相続人の存在に起因している。

しかしながら、自治体や地域団体が町外相続人に対して直接情報を届ける手段は限られており、相談機会の創出や制度利用の促進が難しい状況にある。

本事業では、那賀町長との協議の中で、固定資産税納付書の発出時に協議会案内を同封する方法を提案した。固定資産税納付書は、不動産所有者に確実に届く行政文書であることから、町外相続人への情報提供手段として有効であると考えられる。

このような取組は全国の自治体でも応用可能であることから、国においては

- 固定資産税納付書等の行政文書を活用した情報提供の仕組みの整理
- 所有者不明土地対策に関する周知方法の制度的支援

など、自治体が不動産所有者に対して適切に情報提供できる制度環境の整備を検討することが望まれる。

(2) 地域主体組織を活用した所有者不明土地対策モデルの構築

過疎地域では自治体の人的リソースが限られており、空き家・所有者不明土地問題への対応が行政単独では困難となっている。

本事業では、地域住民、専門士業、有識者等が参画する地域主体組織として「なか地域価値創造協議会」を設立し、行政と連携しながら相談体制の構築や課題把握を行った。

その結果、

- 地域住民による情報収集
- 専門士業による法的支援
- 行政との制度連携

を組み合わせた地域連携型の課題解決モデルが有効であることが確認された。

国においては、所有者不明土地対策推進法人制度等を活用しながら

- 地域主体組織と自治体の連携モデルの整理
- 推進法人制度の活用促進
- 地域団体の活動を支える制度的支援

などを進めることで、地域主体による課題解決体制の形成を支援することが望まれる。

(3) 福祉分野と不動産分野の連携強化

本事業において実施した相談会および研修を通じて、空き家問題の多くが高齢者世帯の生活課題と密接に関係していることが確認された。

実際には、民生児童委員や社会福祉協議会、地域包括支援センター等が、高齢者世帯の生活支援の中で不動産問題に直面するケースが多い。

しかしながら、福祉分野の現場では、不動産や相続に関する専門知識が不足しているため、問題が表面化するまで対応が難しい場合がある。

そのため国においては

- 福祉分野と空き家対策の連携モデルの整理
- 福祉関係者向けの基礎的な不動産・相続研修の支援
- 福祉と不動産分野をつなぐ相談体制の整備

など、分野横断的な政策連携を進めることが望まれる。

(4) 中山間地域における土地管理制度の再設計

山間部の農地・山林・老朽住宅などは、不動産としての市場価値が低く、売却や利活用が困難であるため、相続登記が行われないまま放置されるケースが多い。

このような土地については、市場流通による解決が難しく、個人の努力のみでは管理が困難である。

そのため国においては

- 管理困難不動産の受け皿制度の検討
- 森林寄付・土地寄付制度の整理
- 中山間地域における土地管理の新たな仕組み

など、人口減少社会に対応した土地政策の検討が必要である。

(5) 地域間連携による政策知見の共有

本事業では、九州地方整備局および四国地方整備局との意見交換を通じて、地域が異なっても所有者不明土地問題に共通する課題が多いことが確認された。

このような地域横断的な情報共有は、制度改善や取組の高度化において重要である。

国においては

- 地域間の取組事例の共有
- モデル事業の知見の横展開
- 地域団体と自治体の連携事例の整理

など、地域横断的な政策知見の共有を進めることが望まれる。

■統括

本事業を通じて、過疎化と高齢化が進む中山間地域における所有者不明土地問題および空き家問題への対応には、行政による制度運用だけでなく、地域住民、専門士業、有識者等が連携する地域主体の取組が重要であることが確認された。

特に本事業では、地域住民を中心とした団体と行政、専門家が連携する体制を構築し、相談対応、研修、制度改善提案等の取組を進めることで、地域における課題把握と解決に向けた実践的な取組を行うことができた。

また、固定資産税納付書の発送時に協議会案内を同封する取組の検討や、地方整備局との意見交換を通じて、地域の取組を行政施策や広域的な政策議論につなげる可能性も見えてきた。

人口減少が進む中山間地域においては、今後さらに空き家および所有者不明土地問題が増加していくことが予想される。そのため、本事業で得られた知見を踏まえ、行政と地域主体の団体が連携する課題解決モデルの構築と、その全国的な共有が重要であると考えられる。

本事業是那賀町における実践事例ではあるが、人口減少と高齢化が進む地域において共通して発生している土地・空き家問題の構造を示すものであり、本事業で得られた知見は、地域主体による土地対策を推進するうえでの実践的な参考事例として、今後の政策検討においても活用されることが期待される。

今後も、那賀町および関係機関との連携を継続しながら、地域に根差した実践的な取組を積み重ねるとともに、本事業の成果を他地域とも共有することで、所有者不明土地対策のさらなる推進に寄与していくことが期待される。

(8) 参考資料

本事業における相談対応および制度検討の過程で得られた知見を整理するため、代表的な相談事例および関連資料を参考資料として整理する。

■那賀町における空き家・相続問題の課題構造

本事業における相談対応を通じて、那賀町における空き家問題は、単独の不動産問題ではなく、相続問題、地域社会問題、さらには福祉問題が連鎖的に発生する構造を有していることが明らかとなった。

多くの相談では、まず相続登記が行われていないことにより、不動産の権利関係が整理されていない状況が確認された。その結果、土地と建物の所有者が異なる、共有名義となっている、あるいは数次相続により相続人が多数となっているなど、権利関係が複雑化しているケースが見られた。

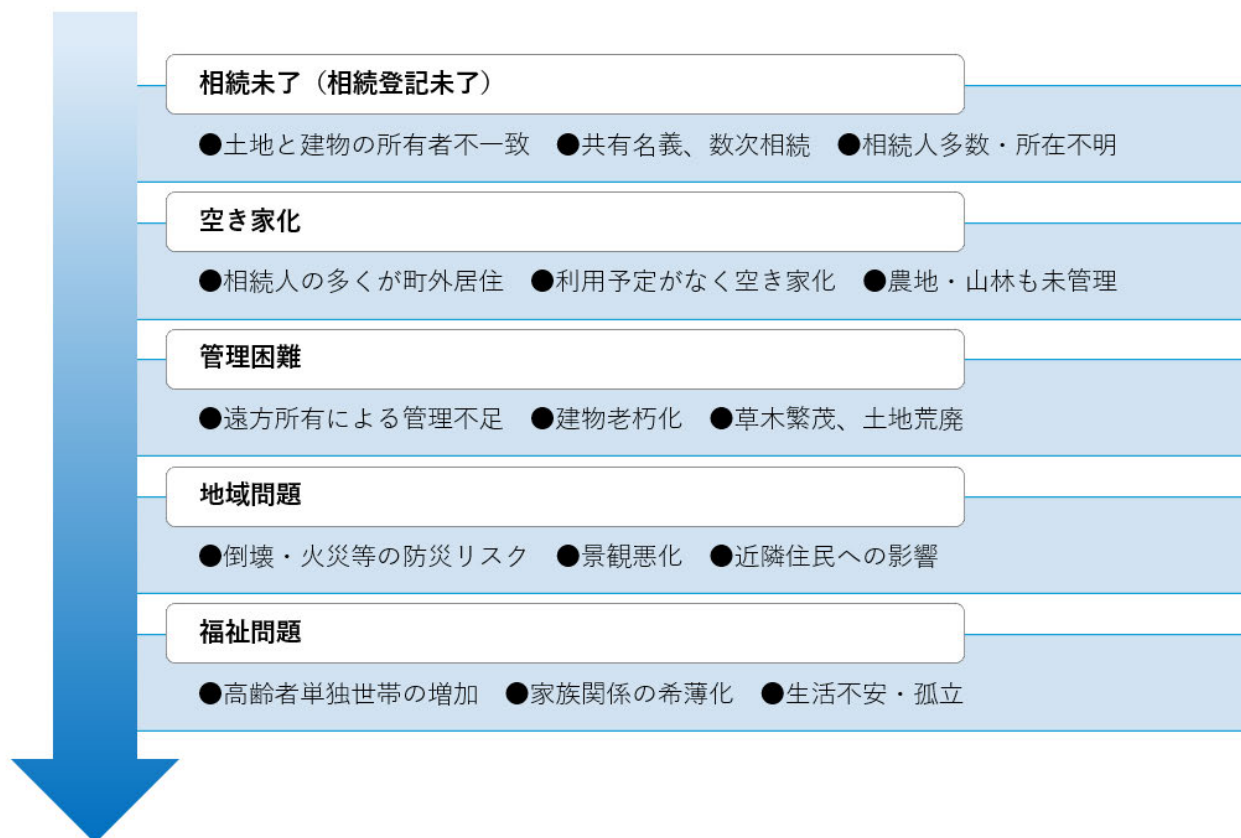
こうした状況では、不動産の管理主体が不明確となり、結果として空き家や農地・山林が長期間放置されることとなる。特に那賀町では相続人の多くが町外に居住しているため、現地の状況把握や日常的な管理が困難となり、建物の老朽化や土地の管理不全が進行する傾向が見られた。

また、山間部に所在する不動産は資産価値が低い場合が多く、売却や利活用が困難であることから、相続人においても処分の意欲が生まれにくく、結果として空き家や未管理土地が地域に残存する状況が確認された。

さらに、このような不動産問題は、建物倒壊の危険や景観悪化など地域生活への影響を生じさせるとともに、高齢者世帯の生活問題とも密接に関係していることが確認された。実際の相談事例の中には、高齢者単独世帯からの将来的な空き家化への不安や、家族関係の希薄化による相続手続き困難など、福祉的課題と結びついたケースも多く見られた。

このことから、那賀町における空き家問題は、不動産・法務分野のみならず、福祉分野や地域コミュニティとの連携により対応していく必要があることが明らかとなった。

以上の相談事例を踏まえ、本地域における空き家・相続問題の課題構造を図表に整理した。



図表 7 那賀町における空き家・相続問題の課題構造

■現場事例からみる相談類型

本事業では、無料相談会の実施および関係機関からの相談対応を通じて、空き家・相続問題に関する多様な相談事例が寄せられた。

これらの相談は個別事情により内容が異なるものの、那賀町における空き家・相続問題の典型的な課題構造を示すものとなっている。

本参考資料では、事業を通じて得られた知見を整理するため、代表的な相談事例および対応手法を整理した。

相談事例は大きく以下の類型に整理することができる。

- ・ 公共事業に伴う不動産手続き対応型
- ・ 空き家発生予防（相続対策）型
- ・ 山林・農地管理問題型
- ・ 相続未了空き家整理型
- ・ 空き家調査発掘型
- ・ 相続財産清算人管理土地活用型

これらの事例は、那賀町における所有者不明土地・空き家問題の発生構造を具体的に示すものとなっている。以下に代表的な事例を示す。

① 県事業に伴う移転に関連した不動産手続き支援の事例

県による公共事業に伴い、相談者が立ち退き対象となったことを契機として、相続および不動産に関する相談が寄せられた事例である。

当該物件は相続登記が未了であり、事業に伴う手続きの中で権利関係の整理が必要となる可能性があった。また、相談者は自宅の移転先として自己所有農地への住宅建築を検討しており、農地転用、測量、建築設計など複数の専門分野に関わる対応が必要となる状況であった。

本件については、県事業の手続き自体は県側で進められていたが、相談者からの相談を受け、協議会に参画する専門士業（行政書士、土地家屋調査士、建築士等）が連携しながら、必要となる不動産手続きや建築に関する手続きについて助言を行った。

また、公共事業の進行に伴う各種手続きについて相談者が円滑に対応できるよう、関係機関との情報共有の機会を設けるなど、相談者が適切に手続きを進められるよう支援を行った。

なお、本事例は現在も進行中の案件であるため、具体的な手続き内容については参考資料として概要のみ記載する。

② 遺言書作成による空き家発生予防の事例

配偶者および子どもがいない高齢者から、自身の死亡後に自宅が空き家となる可能性について相談が寄せられた事例である。

相談者には兄弟姉妹が存在していたが、日常的な交流が少ない状況であり、将来的に相続手続きが円滑に進まない可能性が懸念されていた。また、当該住宅は将来的に管理者不在となる可能性が高く、空き家化による管理不全が地域課題となることが想定された。

このため、公正証書遺言の作成を行うことで、財産の承継先および建物の処分方針をあらかじめ整理する支援を行った。遺言の中では、不動産の承継とあわせて、将来的に建物の解体等の対応を行うことも想定した内容とすることで、空き家の長期放置を防ぐ仕組みを整備した。

本事例は、空き家問題が発生した後の対応だけでなく、事前の相続対策により空き家発生を抑制する取組の重要性を示す事例である。

③ 山林・農地放置型の相談事例

山林および農地の相続に関する相談の中には、一部の土地について相続登記が行われていないまま長期間放置されていたことが、固定資産税や土地調査等の過程で判明するケースが見られた。

これらの土地の多くは山間部に所在し、資産価値が著しく低下していることから、相続人においても管理や登記手続きへの関心が低く、結果として相続登記が未了のままとなっている事例が確認された。

本事例では、相続関係を整理した結果、数次相続となっている部分を除き、現相続人による相続登記が可能であることが判明した。そこで、相続登記の必要性について説明を行うと

ともに、山林や農地については災害予防や適正管理の観点からも所有者を明確にしておくことが重要であることを説明した。

また、管理が困難な山林については、役場による寄附受入制度の可能性についても情報提供を行い、寄附要件や手続きの概要を整理したうえで、相続人の精神的負担および金銭的負担を考慮した対応方法を提案した。

その結果、相続人において相続登記を行う意向が整理され、登記手続きへと進むこととなった。

本事例は、山林・農地の資産価値が低下する中で相続登記が放置されやすい状況にある一方で、適切な情報提供と制度案内により相続登記の実施につながる可能性があることを示す事例である。

（参考）山林寄附制度の概要（林業振興課ヒアリング）

【寄附受入の主な要件】

- ・相続登記等により現所有者への登記が完了していること
(共有の場合は共有者全員の登記および承諾が必要)
- ・所有権以外の権利が設定されていないこと
(分収林等の場合は関係権利者の承諾が必要)
- ・地籍調査または境界明確化が行われていること
(未実施の場合でも境界が特定可能な場合は受入可能な場合あり)
- ・地籍調査済みでも境界不確定の場合は受入不可となる場合あり

【買取の主な要件】

- ・既存の公有林と近接していること
- ・概ね 5ha 以上のまとまりがあること
(条件を満たさない場合でも対象となる場合あり)
- ・森林環境教育等の活用可能性があること

※現在はダム上流部を中心とした事業として実施されている。

④ 相続未了空き家の整理と利活用につながった事例

空き家に関する相談の中には、相続登記および建物登記が未了のまま長期間管理されていた住宅に関する事例があった。

当該住宅は相続登記が未了であり、さらに一部の増築部分についても建物登記が行われていない状況であった。相続人は町外ではなく市内に居住しており、これまで数か月に一度程度帰省して管理を行っていたものの、今後継続して管理を行うことは困難であるとの相談が寄せられた。

相談対応の中で、まず相続登記および建物登記の整理を行うことにより、不動産の処分や利活用の選択肢が広がることを説明した。その結果、相続人において相続登記を行う意向が整理され、不動産の整理を進めることとなった。

その後、遺品整理および家財処分を含めた形で、協議会メンバー企業による買取りが行われることとなり、建物については今後、移住希望者および町内山間部に居住する高齢者向け住宅として賃貸活用を検討している。また、那賀町の空き家空き地バンク制度を活用した利活用も予定されている。

なお、建物内には一般廃棄物と産業廃棄物が混在していたため、家財整理および廃棄物処理については、協議会に参画する関係事業者が連携しながら対応を行うこととなった。

本事例は、相続登記未了の空き家であっても、権利関係を整理することにより売却や利活用につながる可能性があることを示すとともに、地域内の事業者連携により空き家整理から利活用まで一体的に対応できる可能性を示す事例である。

⑤ 空き家調査を契機とした利活用可能物件の発掘事例

那賀町の山間部に所在する比較的新しい住宅について、空き家調査を契機として利活用の可能性が確認された事例である。

当該地区では、県の補助事業を活用し、協議会アドバイザーである大学教授および学生による空き家調査を実施した。その結果、地区内の多くの空き家が老朽化により利活用が困難な状況であった一方、当該住宅については建物状態が比較的良好であり、適切な管理が行われていることから、利活用可能な物件として評価された。

しかしながら、当該住宅は相続登記が未了の状態であり、所有者による活用や売却が困難な状況となっていた。このため、協議会メンバーから相続人に対して状況説明を行い、相続登記の必要性について助言を行った結果、相続登記の手続きが進められることとなった。

現在は、建物の利活用に向けた検討を進めているが、住宅に専用駐車場がないことが利活用の課題となっている。そのため、近隣の土地利用状況について調査を行い、駐車場確保の可能性について検討を進めている。

また、相続人からは遺品整理の相談も寄せられており、建物の利活用に向けた環境整備として整理作業を進める予定である。

本事例は、地域における空き家調査を契機として利活用可能な住宅を発見し、相続登記の実施および利活用検討につながった事例であり、空き家調査と相続対策を組み合わせた取組の有効性を示すものとなっている。

⑥ 相続財産清算人が管理する土地の利活用検討事例

協議会に参画する専門士業から、相続財産清算人として管理している土地の処分に関する相談が寄せられた事例である。

当該土地には老朽化した建物が残存していたものの、一定の面積が確保されており、周辺

住宅地からも距離があることから、建物撤去後の土地利用の可能性について検討が行われた。

このため、協議会メンバーである土木・建築関連事業者とともに現地状況を確認し、土地の形状や立地条件を踏まえた利活用の可能性について検討を行った。その結果、町の公共事業に関連する残土処理場としての活用可能性について提案が行われることとなった。

現在、町において周辺土地の権利関係や利用条件等の確認がなされており、今後の土地利用方針について検討が進められる予定である。

本事例は、相続財産清算人制度により管理されている土地について、地域内の関係事業者や行政との連携により利活用の可能性を検討した事例であり、所有者不明土地や管理困難土地について公共的な土地利用の可能性を検討する取組の一例として整理できる。