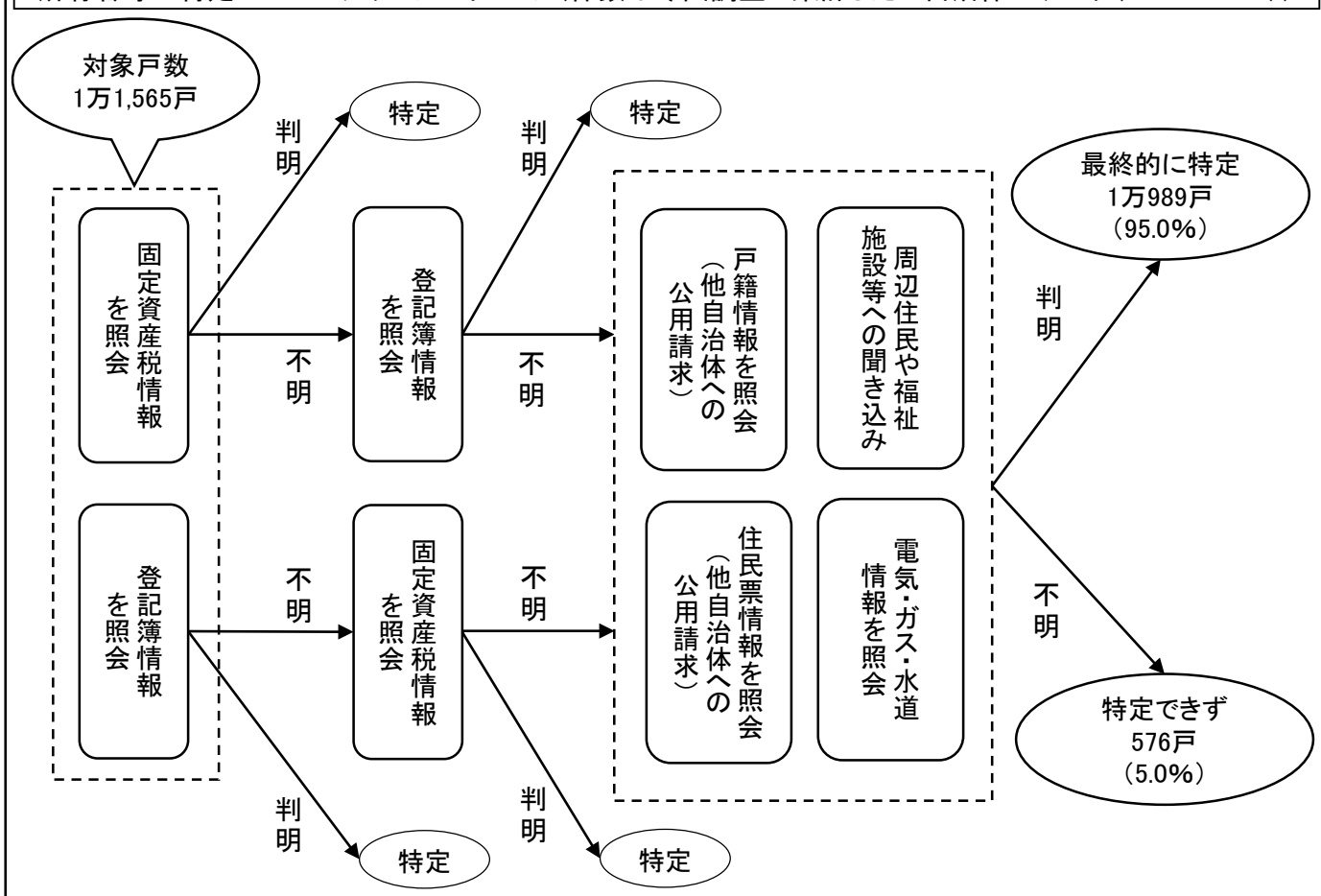


## II-2 空き家の所有者等の特定

所有者等の特定のフローチャートのイメージ(件数は今回調査で集計した72自治体のデータ(H28.4～29.9))



II-2-① 固定資産税情報の活用事例集.....108ページ

II-2-② 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集.....110ページ

概要	ページ
○ 自治体が所有者等の特定の苦慮した例	110
多数の相続人に連絡を取る必要が生じている例	110
数次相続が発生し、相続人の特定のための戸籍の確認等に時間を要している例	110
被相続人と相続人に面識がない、空き家の存在自体を知らなかった例	111
法定相続人に連絡を取っても相続放棄を主張される例	111
法定相続人の存否が不明になっている例	112
所有者等が外国に在住していることにより苦慮した例	112
相続人間の争いや相続人が非協力であることにより苦慮した例	113
その他	113
○ 所有者等の特定を工夫して実施した例	115
自治会等や弁護士等、外部の専門家等の知見を得て所有者等の特定を行っている例	115
庁内連携等により所有者等の特定を行っている例	116
その他	117

II-2-③ 外部専門家等の活用事例集.....118ページ

## Ⅱ-2-① 固定資産税情報の活用事例集

### <事例 1>

平成 10 年代に、台風後の被害状況調査の際に家屋内で所有者と思われる白骨死体が発見された築年数不明の木造建築物。白骨化した遺体については、所有者本人である証明ができず、所有者は戸籍上死亡していないことになっていた。

その後、近隣住民等からの苦情等がなかったため、空き家は放置されていた。

平成 26 年に、当該空き家について、近隣住民から倒壊のおそれがあるとの相談があり、所有者を特定して対応を検討することとなった。しかし、空家法施行前であり、固定資産税情報を得られず調査は難航していた。

空家法施行により固定資産税情報を得ることが可能となり、改めて本格的な調査に着手。固定資産税情報から、所有者には家族がいないが、所有者の母親の内縁の夫の子 3 人が相続人に当たることが判明。しかし、所有者が戸籍上死亡していないため、相続が発生していなかった。そのため、相続人に当たる 3 人（いずれも他都道府県に居住）に連絡し、そのうちの 1 人が所有者の失踪宣告手続を行おうとしたところ、家庭裁判所から、失踪宣告を待たずに空き家処理できる不在者財産管理人制度もあるとの説明を受けた。そこで、不在者財産管理人制度を利用し、調査開始から約 3 年後に、当該建物及び土地の売却を行った。

### <事例 2>

破損した雨どいが隣接地に倒れるおそれのある建物。土地と空き家の所有者は異なり、いずれも死亡している（所有者は大正時代に死亡）。自治体は、平成 27 年に、土地所有者の相続人から相談を受け、当該空き家を把握

登記簿情報及び固定資産税情報により所有者が居住していた自治体を把握し、住民票等を公用請求したが、死亡後 5 年以上経過していることを理由に除票が交付されなかった。除票が交付されないと、本籍地が分からないため、戸籍情報による相続人調査を行うことができなかった。

固定資産税情報から得られた納税者の居住地が介護施設となっていたため、当該介護施設に連絡したが、当該者は既に死亡していた。当該介護施設に対し、経緯及び空家法の説明を行い、死亡届等の手続を行った親族の氏名及び居住地の情報を提供してもらい、所有者を特定した。

### <事例 3>

昭和 10 年代建築の借地上の木造物件。住民から通報を受けて調査したところ、当該物件の所有者は不明であり、土地所有者も当該物件の所有者を把握しておらず、調査は中断していた。平成 24 年に空き家対策の一元窓口を設置後、当該物件を再度確認したところ、廃屋同然の状態で建物が傾き始めていたため、調査を再開した。

登記簿上の所有者について、住民票等で所有者が特定できなかった。当該空き家は免税点未満となっていたため、過去に納税されていた頃の固定資産税情報を確認したところ、納税義務者の氏名が登記簿上の所有者氏名と 1 字違いであり、過去の家屋評価調査書に登記簿上の氏名が間違っていたとの記載があることが判明。当該納税義務者は昭和 30 年代に死亡しており、納税通知書はその孫に送付されていたことが分かったため、その者に臨戸による聞き取り調査を行い、所有者と相続人が判明した。所有者等の特定を開始した平成 17 年から特定までに約 9 年

間を要した。

<事例 4>

大正時代に建築された建築物（未登記）で、所有者等の特定を開始した時点では免税点未満となっており納税通知書等は送付されていなかった。空き家担当から税担当部局に照会したところ、過去、課税していた時点での所有者情報の提供を受けることができ、所有者の追跡の端緒となり、現在、特定作業中となっている。

<事例 5>

登記簿情報等で所有者の氏名は判明したが、税担当部局に確認したところ、固定資産税納税通知書は宛先不明で戻ってきていた（昭和 50 年代築の空き家）。住民票の除票から転居先を確認したが、転居先（県外）の自治体において職権削除されており、連絡先は分からなかった。

自治体内に所有者の子が一人住んでいたので訪問したが、「母親（所有者）とは音信不通で、どこに住んでいるのか分からない。そもそも生死も分からない。仮に相続が発生していたとしても、相続放棄する意向である。」とのことであった。

## Ⅱ-2-② 所有者等の特定の苦慮・工夫事例集

### ○ 自治体が所有者等の特定に苦慮した例

#### 多数の相続人に連絡を取る必要が生じている例

##### <事例 1>

所有者が昭和 50 年代に死亡。その後、相続未登記の状態が継続。半壊状態にあり隣接する河川に廃材が流出するおそれがあったため、自治体が所有者等の特定を開始。相続順位の高い者から順に連絡を取っては対応拒否等され、次の法定相続人を探すということを繰り返し、最終的に平成 27 年から半年間で延べ 43 人の相続人に連絡した。

##### <事例 2>

所有者が昭和 40 年代に死亡。相続登記されておらず、住民票の除票は保存されていなかった。戸籍調査に必要な本籍地が不明のため、近隣住民に聞き取りを行った結果、姪の存在が判明。姪の戸籍を遡り所有者の戸籍を特定し、相続人を調査。相続が既に数代にわたっていたため、戸籍の申請を 200 件以上行い、約 5 か月間かけて 52 人を特定し、現在連絡を取っているところであるが、既に連絡の取れた者の中には、所有者を知らない者も多数いる。

##### <事例 3>

平成一桁の頃に所有者が死亡しており相続登記されていない。約 6 か月かけて、相続人 16 人を特定したが、全員が他自治体に居住しており、戸籍を確認するために、他自治体に対し公用請求等を 20 回以上行った。

##### <事例 4>

建物登記上、所有者が 5 人の区分所有となっており、所有者（死亡）及び相続人（30 人）の特定に約半年を要した。その後、相続人と連絡を取ったが、回答を得られない場合もあり、全員との連絡に 2 年 1 か月を要した。所有者が生前に結婚・離婚を繰り返しており、相続人の中には、記憶のない頃に親（所有者）が離婚している、幼少期に養子に出されているなどのため、他の相続人との連絡等を拒否する者も多く、接触しても相続放棄を主張されることが多かった。

相続人の中には、外部との接触等を拒否する者もいたが、複数回の文書送付、直接臨戸の実施、家族を通じての交渉を行うことで、連絡・相続意思の確認等により遺産分割協議を調えた。

##### <事例 5>

平成 10 年代に所有者が死亡しており、相続登記されていない。法定相続人の特定のため、他自治体から取り寄せたものを含め、戸籍 111 通、住民票 24 通、17 人分の相続放棄確認書類を取得した（法定相続人 26 人が判明）。現在も調査を継続中

#### 数次相続が発生し、相続人の特定のための戸籍の確認等に時間を要している例

##### <事例 1>

昭和 30 年代に所有者が死亡。その後、5 代にわたって相続登記がなされず、法定相続人が多数存在。多くの相続人が、お互いの面識がなく、代表者を通じて連絡することができず、自治

体がそれぞれの相続人に連絡した。当該自治体では、相続人のそれぞれに対し、連絡して状況を説明、さらに、相続人が希望した場合、相続放棄の手続の説明等を行うこととなり、負担が大きかったとしている。

<事例 2>

所有者が平成 22 年に死亡しており、相続登記されていない。相続順位の上位にいる配偶者や所有者の親は既に死亡しており、子は相続を放棄。所有者及び配偶者にそれぞれ 7 人、11 人の兄弟姉妹がいたが、その兄弟姉妹の中には既に死亡している者がおり、その子に相続権が移っているため、相続人の調査が難航している。

平成 29 年 8 月から当該調査を開始し、3 か月が経過した時点で 25 人の相続人が判明しており、連絡中である。これまでに庁内で 62 通、他自治体（延べ 33 自治体）から 122 通の戸籍謄本等を取得している。

**被相続人と相続人に面識がない、空き家の存在自体を知らなかった例**

<事例 1>

平成 10 年代に所有者が死亡。相続人が 7 人いたが、疎遠又は不仲であった。7 人中 4 人は、相続放棄していたが、残り 3 人は所有者が死亡していたことを知らなかった。また、この 3 人については、複雑な人間関係にあったので、自治体は、形式的な文書を送るのではなく、自治体に相談してもらうように依頼し、丁寧に対応した。その結果、いずれも相続放棄の意向であることが分かったので、その手続についても自治体で可能な限りのサポートを行い、全員の相続放棄手続が済み、自治体が相続財産管理人選任の申立てを行うことができた。相続財産管理人が空き家の除却に向け手続中である。

<事例 2>

昭和 50 年代に所有者が死亡しており、相続登記されていない。平成 28 年に建物の倒壊等のおそれがあったため所有者等の特定に着手。地元の自治会長等から情報を入手し相続人を特定したところ、相続人が多数判明したが、孫の代であり空き家の状況を知らない、空き家の存在そのものを知らない者がいた。

また、相続人の多くが相続を放棄したと主張したため、その確認を行おうとしたが、相続放棄手続を行った家庭裁判所を失念していたり、書類を紛失していたため、確認に時間を要した。

**法定相続人に連絡を取っても相続放棄を主張される例**

<事例 1>

所有者が昭和 60 年に死亡、その配偶者も平成 23 年に死亡しており、相続登記されていない。直系卑属に指導文書を発送したところ、両親と確執があり相続放棄しており、また、所有者の兄弟の子孫に代襲相続が発生している等により、半年間をかけて更に 17 人を特定することとなった。なお、今後、この 17 人に連絡を取る予定だが、いずれも所有者との面識がないか、あっても希薄な関係とみられ、相続放棄される見込み

#### <事例 2>

土地所有者と建物所有者が異なっており、建物所有者は昭和 40 年代に死亡。その相続人(A)も平成 10 年代に死亡。その後、10 年以上は A の妻と子が住んでいたが、引っ越したため、空き家となっていた。土地所有者は、A の妻と子に空き家を除却するよう求めたが、A の妻と子は、A に対する相続放棄申請が受理されていたことを理由に対応を拒否している(自治体は、A の妻と子は、A 死亡後 10 年以上当該空き家に居住しており、また、相続放棄の申請も A 死亡後 3 か月以上経過した後であることから、相続放棄申請に疑問があるとしている。)

当該空き家の所有者の法定相続人は、A の妻と子のほかに 4 人存在していることが分かり、自治体が連絡を取ったが、いずれも、当該空き家に居住していたことがある A の妻と子が対処すべきと主張しており、空き家への対応について相続人間で紛争状態が続いている。

#### 法定相続人の存否が不明になっている例

##### <事例>

昭和一桁建築の空き家で、建物登記名義人と固定資産税課税名義人が異なっているが、姓が一致しているので、親子と思われ、それぞれについて戸籍等を追跡した。建物登記名義人と同姓同名の住民票が見付かり(死亡していた)、その相続人を追跡したが、本件とは無関係であった。その後、土地所有者の相続人が特定できたため、建物所有者について確認したが、情報は得られなかった。調査した人数は延べ 26 人に達したが、建物所有者の所在及び相続人の存否が不明のまま、調査開始から 1 年以上が経過した。現在も当該空き家に所有者に関する情報提供を求める張り紙を付している。

#### 所有者等が外国に在住していることにより苦慮した例

##### <事例 1>

建物所有者は不明だが、土地登記簿上の名義人は昭和一桁に死亡。家督相続者も死亡しており、家督相続者の子は出国後、外国籍を取得。その子孫は存在不明。国内に居住する相続人を特定し、空き家の処分について相談したが、主たる相続人が海外にあり、相続関係が確定できないため、国内にいる相続人は誰も管理しなかった。現在、調査が中断しており、当該空き家も放置されている。

##### <事例 2>

所有者が死亡しているため、相続人調査を開始。税担当部局から相続放棄している相続人がいるとの情報提供があったため、家系図を作成した上で、法定相続人の相続放棄の有無を家庭裁判所に照会したところ、全員が相続放棄していた。最後に相続放棄した者が外国に在住していることは分かったが、それ以上の連絡先が分からず、手詰まりとなり調査が中断している(調査開始から調査中断までに約 3 年を要した。)

##### <事例 3>

所有者が昭和 30 年代に死亡。平成 28 年頃に所有者等の特定を開始。相続人が数十人に及び、さらに、転籍、養子縁組を繰り返すなどしていたため、北海道から九州まで全国 23 自治体に対し戸籍謄本の公用請求等を行った。相続人の一人が外国に在住していることが分かった

が、それ以上の連絡先は不明となっており、調査が継続中となっている。

### 相続人間の争いや相続人が非協力であることにより苦慮した例

#### <事例 1>

昭和 50 年代に所有者が死亡。雑草等が繁茂しており、近隣住民から苦情が出ていたため、所有者等の特定を開始。相続登記はなされていなかったが、管理者が判明したため、適正管理を依頼したところ、所有者死亡後、相続協議が完了しておらず、管理者も空き家を処分したいのにできない状況であった。管理者から家系図の提供があり、法定相続人が約 40 人いることが判明（そのほとんどが、被相続人との面識がなく、空き家の存在も知らない状況であった。）。その後、法定相続人に対し、空き家の適正管理を依頼する文書を送付した。

自治体では、相続人の誰かに雑草等を適切に管理してもらえればよい案件であったが、法定相続人に適正管理の依頼文書を送付した結果、相続問題となってしまう、さらに、当該依頼文書に管理者ではなく自治体の連絡先を記載したため、問合せが自治体に来てしまい、自治体が板挟みになり対応を強いられ負担が大きくなってしまったとしている。

#### <事例 2>

相続登記がなされており（明治 40 年築の建物）、所有者等の特定もスムーズに進んだ。しかし、所有者は県外居住者であり、当該空き家は縁もゆかりもなく、また、当該空き家は住宅密集地で接している道路が狭く重機が入りにくいため除却費用が高額になると考えられ、非協力的。

周辺住民から再三の苦情もあったことから、自治体から 4 回、改善を求める書類を送付したが、その後も特段の反応はなく、最終的に当該空き家は崩落した。

### その他

#### <事例 1>

登記簿情報、固定資産税情報、住民票ともに、所有者の住所が空き家となっていた。そのため、当該空き家に対応依頼文書を何度も送付したところ、2 か月後に所有者から連絡があった（所有者は月に 1 回程度空き家の郵便受けを確認しているとのことであった。）。

その後も文書で連絡を取り合っていたが、「経済的理由により対応が不可能」との回答を得るまでに 1 年以上を要した。その後、所有者の戸籍を入手し、親族に連絡したところ、当該親族が約 3 週間後に対応（繁茂樹木の伐採）した。

#### <事例 2>

樹木、雑草の繁茂や、一部崩壊している箇所もみられる昭和 20 年代建築の木造物件。空家法施行前に近隣住民から苦情があった。建物は未登記であったが、土地の登記簿から法人が所有する建物であることを確認。法人代表者に対し、文書を送付したが反応がなかった。その後、法人代表者は住民票を残したまま所在不明となっていることが判明し、管理責任者を特定できなかった。

また、当該法人は固定資産税が非課税となっているため、固定資産税情報からも管理者を特定することができなかった。関係があると考えられた他の法人に問い合わせたが、関知してい

ないとの回答であった。その他の関係者の特定、連絡を試みたが、情報を得られなかったため、現在、調査は中断しており、不在者財産管理人の申立てを検討している。

#### <事例 3>

空家法施行前から所有者調査を開始。建物は登記されておらず所有者に関する情報が何もなかった。土地所有者（地主）にヒアリングを実施したが、借地人の情報を記載する台帳を整備しておらず、借地人が不明（数十年前から地代が徴収できていなかったが、地主はそれを放置）既に全壊状態で固定資産税が免税されており、空家法施行後に固定資産税情報を照会するも氏名等の情報は得られなかった。2年以上調査を続けたが、平成 29 年 6 月に所有者不明と判断した。

#### <事例 4>

所有者を調べたところ、近隣住民の情報で所有者が収監中であることが判明（築 50 年以上の空き家）。国土交通省に相談したところ、「収監先管理者を通じて所有者と連絡できるのではないか。」との回答があった。そもそもその収監先を知る術が分からず、当該空き家は特定空き家等に判定しているものの、所有者は判明しているが連絡できない状況で、手詰まりとなっている。

#### <事例 5>

昭和 30 年代に所有者が死亡。法定相続人が多数。縁故者からの情報で、法定相続人の一人が収監中であることが判明したが、収監先を関係者が知らず、また、法務省へ問い合わせても回答を得られなかったため、意向確認できない状況

#### <事例 6>

中心市街地の商店街に立地し、公園に面している空き家で、半倒壊状態の鉄骨造（一部木造）物件。空家法施行前の平成 22 年に隣家所有者から相談があった。建築基準法を所管する部局で登記簿上の建物・土地の名義人を特定し、建築基準法第 8 条に基づき、維持保全を指導したが、当該者は、納税管理人であり措置できないと主張し、改善措置が採られることはなかった。その後、当該自治体で空き家条例が制定され、空き家対策担当部局が、同条例に基づく助言・指導を実施したが、依然として改善措置は採られなかった。

空家法施行後に特定空き等に認定。将来的な代執行実施も考慮し、所有者等の特定を開始。その結果、平成 10 年代に外国籍の所有者が死亡していたことが判明。登記簿情報や入国管理局の外国人登録情報等から、相続人の調査を実施したところ、相続人 2 人を特定（うち 1 人は、当初に接触していた当該土地の名義人）。この 2 人に対し、空家法に基づく助言・指導を 2 回実施するも改善の見込みがないため、勧告を行いたいと考えていた。

しかし、相続人の 1 人から、所有者と養子縁組し、相続人となっている者が、他に少なくとも 3 人いるとの情報提供があった。この 3 人は外国籍であるが、国籍が判明。領事館に確認を依頼したが、外交ルートを通じて照会してほしいとの回答であったため、現在、実質的に確認が困難な状況となっており、この 3 人の特定・連絡をしないまま、勧告を行うことができるか、弁護士に相談している状況となっている。



#### <事例7>

築50年以上の2階建ての空き家で、平成10年代から近隣住民から苦情を受けていた事例。平成20年代に入り、台風により建物の附属屋が市道に倒壊した経緯があり、さらに、残った部分についても飛散や倒壊のおそれがあり危険な状態にあったが、当該自治体では、空き家条例を制定しておらず、対応が遅れていた。

空家法が施行されたことから、当該空き家の特定空家等への判定に向けて、特定空家等審査委員会へ報告するために登記簿謄本を取得し所有者の特定を実施。登記簿に記載されていた空き家の所有者の氏名・住所を基に、住所地である他自治体に対し住民票等の公用請求を行ったが、該当がなかった。所有者を知っている可能性があった地主に接触しようとしたが既に死亡しており、また、近隣住民に聴取するなど情報収集に当たったが、所有者の居所・生死は不明で、相続人の有無も不明であったため、空家法に基づき略式代執行で除却した。

#### <事例8>

平成10年代から空き家。平成27年度に空き家として把握し、所有者等の特定を開始した。登記所で確認したところ、当該空き家は、無番地の土地に所在していることが判明。近隣住民からの聞き取り調査で、当該空き家に賃借人として居住していた者の情報を入手。賃借人に聞き取り調査を実施したところ、「当該空き家に居住中、空き家の所有者（と主張する者）が死亡した。そのため、所有者の子に家賃を支払おうとしたところ、自分の所有物ではないとして家賃を受け取らなかった。それ以降、所有者（及び所有者の子）との関係は途絶えてしまった」とのことであった。

地方財務局に無番地の取扱いについて相談したところ、「国有財産台帳に登録されていれば国有地として主張するが、未登録であれば、特段主張することはない」との回答があった。

自治体では、無番地の発生経緯について、おそらく、戦後の混乱期に無断で埋め立てて住宅を建設したものと考えられるとしている。

所有者を特定できなかったため、平成28年に略式代執行により除却した。

### ○ 所有者等の特定を工夫して実施した例

#### 自治会等や弁護士等、外部の専門家等の知見を得て所有者等の特定を行っている例

##### <事例1>

空き家対策に当たって所有権や相続関係等の法的な疑義が生じた場合などに自治体が助言を受けられるよう、県弁護士会と協定（空き家等対策に関する協定）を結んでいる。

空き家の所有者が平成10年代に死亡しており、養子縁組等で相続権利者が26人おり相続関係が複雑となっている事案について、当該協定に基づき弁護士会に相談し、助言を得て相続人の特定、権利関係の確認等を図った。

##### <事例2>

同じ地番に複数の建物があり、そのうちの 하나가周囲に危険を及ぼすおそれがあり所有者等の特定を開始したが、同じ地番に複数の建物登記があるため、どの登記簿が当該空き家のもの

かが不明であった。土地家屋調査士に依頼し、現地を測量して、建物と登記簿を確認してもらい、当該空き家の登記簿を特定。これにより、所有者を特定できた。

#### <事例3>

平成25年に自治会長から相談があった。自治会長によれば、居住者が40年以上前に死亡した後、建物・敷地の管理がなされないまま放置されており敷地の樹木が隣地にはみ出している等、周辺住民が困っているとのことであった。

住宅地図上の住居表示により空き家の所在地を確認。法務局で地番上の建物の登記簿情報を取得したところ、所有者が判明し、それは、自治会長から情報提供があった居住者と一致した。

そのため、所有者の住民票情報について調査を開始したが、既に亡くなってから40年以上が経過しており、また、戸籍の筆頭者ではなかったため、戸籍の確認ができず、相続人等を特定できなかった。そのため、固定資産税情報について税担当部局に照会したが、空家法施行前であり、情報提供を受けられず、調査が中断していた。

空家法施行後、改めて近隣住民から当該空き家について苦情があり調査を再開。空家法に基づき固定資産税情報を照会したところ、税担当部局においても「相続人調査中」であることが判明したのみで、新たな情報は得られなかった。そこで、改めて周辺住民に聞き取り調査を実施したところ、自治会等が保有していた数十年前の住所録を入手することができ、所有者が存命中の世帯主と思われる者の情報が得られた。当該者の戸籍を照会したところ、戸籍の筆頭者だったため、その除籍謄本を入手し、そこから空き家所有者の除籍謄本も入手し、所有者の相続人につながる情報が得られた。現在、司法書士の協力も得て相続人の相関図を作成しており、相続人の特定・連絡を実施中

### 庁内連携等により所有者等の特定を行っている例

#### <事例1>

過去に、建設部局において公共事業の用地買収に携わり、土地所有者の特定や連絡事務の経験がある者を空き家対策担当として配置することで、法定相続人の特定作業を進め、全て(14人)の相続人に連絡を取ることができた。

#### <事例2>

固定資産税情報や住民票等により、所有者の住所が判明したが、当該住所に居住していなかった。当該所有者が高齢なことから、病院や施設に入所している可能性が高いと考え、市の高齢者対策担当に対し、所有者の氏名、生年月日を基に介護施設入所の有無について検索を依頼。その結果、グループホームに入所していることを把握し、現在対応中となっている。

#### <事例3>

近隣住民から所有者が高齢者施設に入所しているとの情報を得たため、担当課に照会したところ、高齢者施設に入所していることが判明した。

なお、所有者には、成年後見人がいることが判明したため、成年後見人とやり取りを行い、自治体が発行していた応急措置の費用を、成年後見人を通じて所有者に負担させることができた。

## その他

### <事例>

固定資産税情報、登記簿情報から所有者を特定できたが、判明した住所、電話番号では連絡が取れなかった。空き地に残された広告看板に事業所名等が記載されていたことを端緒に、所有者が市内に複数の不動産を持っていることが判明した。直接会うために、時間帯を変えて何度も訪問するなどし、さらに、訪問の度に文書を<sup>とうかん</sup>投函した結果、所有者と連絡を取ることができた。

## Ⅱ-2-③ 外部専門家等の活用事例集

### 司法書士又は司法書士会を活用

#### <事例 1>

所有者が死亡している場合で、その相続人把握のため、①相続権利者の住所及び氏名の調査、②被相続人ごとの相続関係説明図の作成、③相続権利者を確定するための書類の収集等を司法書士に委託している。なお、調査に必要な戸籍謄本等は自治体で取得している。

#### <事例 2>

平成 29 年から、所有者等の特定についての業務を司法書士に委託している。具体的には、①「空き家対策事業に関する相談業務」、②「不動産登記情報及び法務局に備えられた公図等による空き家の所在の確認並びに登記情報による空き家及びその敷地の所有者（登記名義人）の確認業務」、③「空き家及びその敷地の所有者及びその相続人調査のために甲が取得する戸籍等の調査及び確認業務」、④「甲の申立てに係る成年後見人（保佐人、補助人を含む。以下、この項において同じ。）選任申立書、相続財産管理人選任申立書及び不在者財産管理人選任申立書、並びに各申立に必要な添付書類一式の作成業務」、⑤「成年後見人、相続財産管理人及び不在者財産管理人に就任して行う財産管理業務」、⑥「その他空き家対策事業に関する業務」を司法書士が実施している。

#### <事例 3>

県司法書士会と協定を結び、所有者等の特定について、登記簿情報等による所有者の確認、所有者の生存及び所在の確認、所有者が死亡している場合はその相続人調査業務を委託している。

#### <事例 4>

自治体職員が所有者等の特定に当たって作成した空き家の相続関係図の正確性について、司法書士に最終確認を依頼している。

#### <事例 5>

司法書士会等に業務を委託し、空き家の登記名義人の確認、相続人等の確定のための戸籍や住民票等の取得、所有者が特定できた場合の相続人関係図の作成を依頼している。

戸籍を 10 通取得しても所有者が特定できない場合は、自治体と協議し、場合によっては調査を中止している。

### 行政書士又は行政書士会を活用

#### <事例>

所有者が死亡し、相続人が多数いる等の複雑な権利関係にある空き家について、その家系図作成等の業務を行政書士（行政書士として契約しているが、司法書士や土地家屋調査士の資格も持つ）に依頼している。

## 弁護士又は弁護士会を活用

### <事例 1>

行政代執行等の実施を視野に入れた特定空家等については、その所有者の特定について弁護士にアドバイスを依頼している。

### <事例 2>

所有者が特定できなかった空き家について、空家法第 14 条第 10 項（略式代執行）に規定されている「過失がなくその措置を命ぜられるべき者を確知することができないとき」に該当するかどうかの確認を弁護士会に依頼している。

## その他（建築士会、土地家屋調査士会、不動産鑑定士会）

### <事例>

建築士会、行政書士会、司法書士会、土地家屋調査士会、弁護士会及び不動産鑑定士協会と協定を締結し、自治体が行う所有者等の特定等の空き家対策について、専門的なアドバイスや提言をもらっている。