



埼玉司法書士会 新春対談 2025

中央住宅(ポラスグループ) × 埼玉司法書士会 「空き家」利活用 それぞれの役割



しながわ のりひさ 1955(昭和30)年生まれ、神奈川県出身。日本工業大学工学部建築科卒業。78(昭和53)年に中央住宅に入社。95(平成7)年に取締役に。ポラスの取締役に就任。2006(平成18)年に中央住宅常務取締役。10(平成22)年に同社代表取締役社長に就任。16(平成29)年から埼玉県住まいづくり協議会副会長を務める。趣味は映画鑑賞、街歩き。好きな言葉は「至誠通天」。

生涯の関係が解決の一助

司法書士会は、近年社会的な課題となっている「空き家問題」の解決に向けた活動に積極的に関与している。2024年4月には相続登記の申請義務化が開始され、根本的な問題となっている相続登記の未了については道筋が付き始めた。2025年の新年を迎え、まちづくりを通じた空き家の利活用について、ポラスグループ中央住宅の品川典久社長と埼玉司法書士会の柴由之会長が語り合った。

◆空き家問題と既存住宅流通
関根 あけましておめでとうございます。空き家問題は真摯に取り組む必要があると思っています。核家族化が進行し、親子で住まない家庭が増えている。更には相続登記等の対応を行っていただき、ご親族が連名で所有権を持っていただく。親族間の合意が取れず、売却できず、空き家対策に悩む方も多く見られます。その点については、我々不動産事業者が、空き家の利活用を促進し、ご親族が有効な施策を検討していただきます。

柴会長 あけましておめでとうございます。最近、管理が不適切な空き家が社会問題となつていますが、その中には相続登記の未了によるものも多くあります。相続登記がされていないと、空き家の管理が問題となつても持ち主を特定することができず、行政から連絡が来ないケースが増えています。2024年4月から相続登記の申請義務化が始まりましたので、当会では相続登記の促進の周知活動を進めています。相続登記については、弁護士・司法書士以外が代理人として関与することができないので、積極的に取り組んでいます。

関根 高層化が進む中で、ご存命でも自宅を管理できないケースも増えています。判断能力の低下や施設への入居などによって空き家となり、管理が不十分となつてしまつてケースも増えています。判断能力があるうちに、エンディングノート等を活用して、住まいの終活をしておく必要があると思います。

品川社長 あけましておめでとうございます。我々として、新築住宅を販売している事業として責任が重く、なかにおいて、官民が連携して既存住宅流通の活性化に取り組むために組織されました。埼玉司法書士会と中央住宅の協働も含めて教えてください。

品川社長 埼玉司法書士会と中央住宅の協働も含めて教えてください。流通促進ネットワークは、埼玉都市整備部が中心となり、少子高齢化・人口減少が進むなかにおいて、官民が連携して既存住宅流通の活性化に取り組むために組織されました。

たどる市場性のある物件であっても、相続登記が実施されていないため、真の所有者が特定できず、不動産事業者がアプローチ出来ないケースがあります。こうした致命的なデメリットは、お家を生涯の付き合いにする際に特に力を入れておきます。ライフステージに応じた住宅に関する相談に対応することが、結果として所有不明問題の発生を予防したり、住宅の劣化を防止する対策にもなっていると考えています。思い、建物の維持管理に関わる取り組みについては、新築時に市場供給を行った事業者が、社会的責任として継続して対応を行っていただければと思います。

◆利活用につながる相続登記
品川社長 私共が本会を創設するにあたり、日東街道が通ってからは、今でも江戸時代代に建てられた蔵が残り、街並みを見ることができ、この街並みと文化を維持するために、地域貢献を行いたいと考えて、「蔵のある街づくりプロジェクト」を実施しています。比較的保存状態の良い蔵は、一泊二日程度の滞在で、おうちで楽しむことができます。蔵の活用は、地域の活性化にもつながります。

柴会長 空き家は、地域社会に対して衛生上、景観上の問題をもたらす。地域の活力を奪うことになり、御社のまちづくりや景観保護のための取り組みは、地域と連携して取り組むべき事例です。相続登記の申請義務化に先駆けて、所有者不明土地等の問題に対応するために2023年4月から始まった新たな財産管理制度では、土地や建物に特化した財産管理人を選べるようになりました。利害関係人の申し立ても可能になりましたので、地域のまちづくりの観点から、事業者の皆様と連携して役立てていきたいと考えています。

関根 読者に向けて、相続登記の未了という課題に対して、あらかじめの対策としてできることを教えてください。

柴会長 少子高齢化や単身世帯の増加に伴い、「終活」という言葉も多く聞かれるようになってきました。当会でも「住まいのエンディングノート」を作成し、終活セミナーと相談会を開催しています。住宅をお持ちの場合、いつ流通に載せるのかというタイミングが重要です。元気づけに売却することも選択の一つです。住み続ける場合は将来に備え、認知症対策として任意後見契約の締結や、円滑な相続のために財産の分け方を決めておく遺言書作成も選択の一つです。遺言書は、遺言者本人に相続に関するご質問を頂いて、お話を伺いながら作成させていただきます。

品川社長 所有者がわからないと流通が阻害されてしまうのは大きな課題だと思っております。埼玉司法書士会と中央住宅の協働も含めて教えてください。

関根 あけましておめでとうございます。

これらの実例を通じて、寄付、所有、借用の3パターンによる運営方法の実績が残せたいと思っています。現任も交渉中の物件があり、前例があるからと所有の方にも説明できることが多くなりました。引き続き、このような活動を通じて越谷に残る文化を守っていきたく思います。

柴会長 空き家は、地域社会に対して衛生上、景観上の問題をもたらす。地域の活力を奪うことになり、御社のまちづくりや景観保護のための取り組みは、地域と連携して取り組むべき事例です。相続登記の申請義務化に先駆けて、所有者不明土地等の問題に対応するために2023年4月から始まった新たな財産管理制度では、土地や建物に特化した財産管理人を選べるようになりました。利害関係人の申し立ても可能になりましたので、地域のまちづくりの観点から、事業者の皆様と連携して役立てていきたいと考えています。

関根 読者に向けて、相続登記の未了という課題に対して、あらかじめの対策としてできることを教えてください。

柴会長 少子高齢化や単身世帯の増加に伴い、「終活」という言葉も多く聞かれるようになってきました。当会でも「住まいのエンディングノート」を作成し、終活セミナーと相談会を開催しています。住宅をお持ちの場合、いつ流通に載せるのかというタイミングが重要です。元気づけに売却することも選択の一つです。住み続ける場合は将来に備え、認知症対策として任意後見契約の締結や、円滑な相続のために財産の分け方を決めておく遺言書作成も選択の一つです。遺言書は、遺言者本人に相続に関するご質問を頂いて、お話を伺いながら作成させていただきます。

品川社長 所有者がわからないと流通が阻害されてしまうのは大きな課題だと思っております。埼玉司法書士会と中央住宅の協働も含めて教えてください。

関根 あけましておめでとうございます。



また、空き家の所有者には、固定資産税・火災保険料などといった支出や、損壊による修繕費の発生などさまざまなリスクがあります。相続登記が未了のうちに、相続人のうち一人が亡くなると次の相続が発生することになり、合意を得るのに手間取る場合もあります。売却等の利活用まで時間がかかってしまつと、建物の劣化が進んで流通性が下がっていく、あるいは流通性を保つためにコストがかかるというデメリットもあります。空き家の利活用を円滑にするためには、相続や管理方法の指定が鍵になります。

柴会長 少子高齢化や単身世帯の増加に伴い、「終活」という言葉も多く聞かれるようになってきました。当会でも「住まいのエンディングノート」を作成し、終活セミナーと相談会を開催しています。住宅をお持ちの場合、いつ流通に載せるのかというタイミングが重要です。元気づけに売却することも選択の一つです。住み続ける場合は将来に備え、認知症対策として任意後見契約の締結や、円滑な相続のために財産の分け方を決めておく遺言書作成も選択の一つです。遺言書は、遺言者本人に相続に関するご質問を頂いて、お話を伺いながら作成させていただきます。

品川社長 所有者がわからないと流通が阻害されてしまうのは大きな課題だと思っております。埼玉司法書士会と中央住宅の協働も含めて教えてください。

関根 あけましておめでとうございます。

柴会長 少子高齢化や単身世帯の増加に伴い、「終活」という言葉も多く聞かれるようになってきました。当会でも「住まいのエンディングノート」を作成し、終活セミナーと相談会を開催しています。住宅をお持ちの場合、いつ流通に載せるのかというタイミングが重要です。元気づけに売却することも選択の一つです。住み続ける場合は将来に備え、認知症対策として任意後見契約の締結や、円滑な相続のために財産の分け方を決めておく遺言書作成も選択の一つです。遺言書は、遺言者本人に相続に関するご質問を頂いて、お話を伺いながら作成させていただきます。

品川社長 所有者がわからないと流通が阻害されてしまうのは大きな課題だと思っております。埼玉司法書士会と中央住宅の協働も含めて教えてください。



しば よしゆき 1954(昭和29)年生まれ、熊谷市出身。熊谷高、早稲田大学法学部卒業。93(平成5)年司法書士登録し個人事務所を開業。2005(平成17)年同会理事、09年(公社)成年後見センター・リーガルサポート埼玉支部長(3期)。15年副会長(2期)、19年から会長。趣味はタケノコ掘り。座右の銘は「過すなず、心して降りよ。(徒然草)」。

令和6年4月1日から 相続登記の申請が義務化されました

あなたの暮らしのすぐそばに 司法書士がお役にたちます

相談無料 埼玉司法書士会 総合相談センター

予約電話番号 受付時間 平日10時~16時

048-838-7472

浦和総合相談センター(埼玉県庁そば) 越谷総合相談センター(越谷市役所そば) 県北総合相談センター(熊谷市役所そば) 西部総合相談センター(川越駅西口そば)

さいたま市浦和区高砂三丁目16番58号 埼玉司法書士会館108号室 越谷市越ヶ谷2丁目8番24号森田ビル202号室 【会場:熊谷市立商工会館】熊谷市宮町2丁目39番地 【会場:ウェスタ川越】川越市新宿町1丁目17番地17

※詳細はお問合せください。