

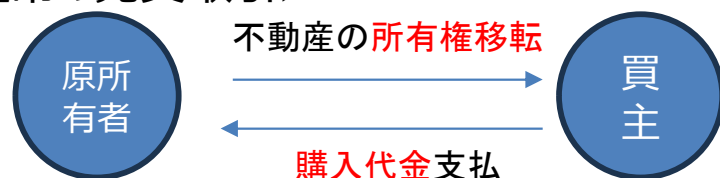
不動産の「引取サービス」について①

- 空き家等の増加に伴い、その管理や、流通に要する期間等の負担を回避するため、**不動産の所有者が金銭を支払い、事業者が当該不動産を引き取る**等、通常の売買取引に必ずしも当てはまらない取引が行われる場合がある。

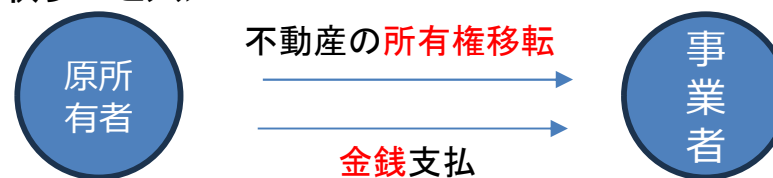
【取引の形態（例）】

- **不動産の所有者が金銭（引取料等）を支払い、事業者が不動産を引き受ける。**

＜通常の売買取引＞



＜引取サービス＞



【不動産の「引取」をサービスに含める事業者等について】

- インターネット上で、不動産の「引取サービス」の提供を掲載する事業者等について調査を実施。
 - ・ 事業者数：59社（うち宅建業者38社）
 - ・ 本社所在地は東京が最多（約5割）

宅建免許	事業者数	割合
無	19	32.2%
有	38	64.4%
不明	2	3.4%

※HPには「代表者が宅建業免許あり」と記載があるが詳細不明、など

宅建業免許有の内訳

免許種別	事業者数	割合
知事免許	32	84.2%
大臣免許	6	15.8%

本社所在地	東京都	大阪府	千葉県	神奈川県	
事業者数	29	6	4	4	
本社所在地	北海道	福岡県	愛知県	その他	合計
事業者数	3	3	2	8	59

（調査時点：令和6年10月）¹

不動産の「引取サービス」について②

- こうしたサービスは、不動産の所有者のニーズに応じたものであり、通常の売買と同様に、所有権移転と金銭授受が円滑に行われる限りにおいて、特段の問題はない。また、現在までに大きな被害の増加等は報告されていない。
- 一方で、宅建業法等による規制が及ばない場合も多いと想定されることから、以下のような点が課題とならないか、注視していく必要があるのではないか。

① 取引の安全性の確保

- ・ 原所有者が契約に基づき金銭を支払ったにも関わらず、事業者が所有権移転登記を行わないなど、取引上のトラブルが発生しないか。

② 不動産の適正価格での取引機会の確保

- ・ 「引取サービス」の活用が検討される不動産は、短期的な市場での流通が難しい不動産であることが多いものと考えられる一方、本来であれば適正な市場価格で売却可能である不動産についても「引取サービス」にまわされ、適正価格での取引機会が失われることにならないか。

③ 引取後の不動産の適正な管理の確保

- ・ 「引取サービス」を実施している事業者による引取後の不動産の適正な管理は確保されるか。将来的に管理不全土地や所有者不明土地が増加することにならないか。

不動産の「引取サービス」における自主規制の動き

- 不動産の「引取サービス」を行う一部の事業者において、**任意団体を設立**し、自主的な規制を行う動きがある。

「不動産有料引取業協議会」について（令和6年12月時点）

○概要

- ・不動産の引取（サービス）を安心して利用できる健全な業界を目指して令和5年に設立。
- ・参加企業は5社。
- ・法令順守、倫理観を保つための行動指針や安全基準等を公表している。
- ・相談窓口の開設や、情報公開・啓蒙活動を検討中。

○自主規制の内容（協議会HPを参考に国土交通省において要約・作成）

①取引の安全性の確保について

- ・引き取りにかかる一連の費用や引取条件について、契約締結前までに、業者から明確な提示と説明をすること
- ・契約不適合責任の一切が免責になっていること（例外となる事項がある場合は、予めこの事項について業者から十分な説明を行い、かつ契約書等にその取扱いについて明記があること）
- ・引き取り料金の支払いが、所有権移転登記申請時以降（引き渡し日以降）であること（原則として、前金の支払いがないこと）

②不動産の適正価格での取引機会の確保について

- ・宅地や建物も引き取りの対象としている場合は、宅地建物取引業の免許があること

③引取後の不動産の適正な管理の確保について

- ・引き取り後の管理や売却などの方針について、ホームページ等で提示すること
- ・引き取り後の不動産の管理について、業者は、近隣の方からの苦情等があれば適切に対応し、放置しないこと
- ・営業実態のある事務所住所、連絡先（メール、電話等）を、ホームページや郵送物などを用いて公表していること

(参考)不動産の「引取サービス」の実績例

- 不動産の「引取サービス」を提供する事業者のうち、実績の確認が可能であった者においては、引取件数が近年増加している場合もある一方、引取後に再販されている割合も一定程度みられるところ。

【不動産の「引取サービス」の実績例】

	A社	B社	C社
引取実績			令和3年：約5件
		令和4年：約10件	令和4年：約30件
	令和5～6年：約700件	令和5年：約100件	令和5年：約20件
		令和6年：約170件	令和6年：約20件
再販実績	令和5～6年：約250件	令和4～6年：約5件	令和3年：約5件
			令和4年：約30件
			令和5年：約20件
			令和6年：約20件
対象地	全国	全国	関東および近県
引取料	約50～500万円	土地 約15万円/筆 (2筆目以降5万円) 建物 約70万円～ (利用可能な状態の場合)	約40万円～50万円

不動産の「引取サービス」について③

- 前述のような課題が生じ得る点や、業界内における自主規制の動向等を踏まえると、**不動産の「引取サービス」を利用する際の留意点**としては、**以下のような事項が考えられる**のではないかな。
- さらに、今後、**深刻な被害の報告が生じないか、業界内における自主規制の取組の進展等について注視**するとともに、必要な注意喚起等を検討していくべきではないかな。

① 取引の安全性の確保

- ⇒
- ・ 金銭を支払う前の所有権移転登記が行われたことの確認
 - ・ 費用や条件など、契約書の内容の確認

② 不動産の適正価格での取引機会の確保

- ⇒
- ・ 宅建業者等への相談など、売却を含む様々な取引形態の比較

③ 引取後の不動産の適正な管理の確保

- ⇒
- ・ 事業者による引取後の土地の管理方針

(参考) 土地基本法 (平成元年法律第八十四号) (抄)

第三条 (略)

2 土地は、その周辺地域の良好な環境の形成を図るとともに当該周辺地域への悪影響を防止する観点から、適正に利用し、又は管理されるものとする。

3 (略)

第八条 事業者は、土地の利用及び管理並びに取引 (これを支援する行為を含む。)に当たっては、土地についての基本理念に従わなければならない。

2 (略)