

令和7年度
所有者不明土地等対策モデル事業

事業成果報告書

令和8年3月
一般社団法人 不動産有料引取業協議会

1. 業務の目的及び概要	4
1.1 事業の背景	4
(1) 社会的課題	4
(2) 中津市の現状と課題	4
1.2 事業の目的	5
(1) 「中津モデル」の民間拡張と実証	5
(2) 官民連携による持続的な体制整備	5
(3) 地域活性化と全国展開へのモデル形成	5
2. 業務フロー	6
2.1 全体スキーム	6
2.2 役割分担	6
3. 対象地域について	6
3.1 概要	6
3.2 人口・世帯数の推移	7
3.3 中津市との連携経緯	7
3.4 所有者不明土地・低未利用土地等に関する取組	8
(1) 山間部における未利用公有地の流通事例（旧16分団詰所）	8
(2) 大規模・老朽物件の流通事例（ペンション森の家） ..	8
4. 一般社団法人 不動産有料引取業協議会について	9
4.1 概要	9
4.2 設立背景	9
4.3 加盟企業	10
4.4 有料引取とは	10
4.5 本事業における有料引取の意義	11
5. 業務工程と詳細な業務内容	12
6. 業務の成果	14
6.1 一般社団法人の設立と信頼基盤の構築	14
(1) 標準規範を策定する主体の確立	14

(2) 行政・多職種連携を可能にする公共性の確保	14
(3) 持続的なガバナンスを担保する組織運営	15
6.2 有料引取業ガイドラインの策定	15
(1) 利用者保護を徹底する実務要件の拡充	15
(2) 事業全フェーズにおける責任範囲の定義	16
(3) 入会審査とペナルティによる実効性の担保	16
6.3 一般社団法人 不動産有料引取業協議会の事例集作成.	18
6.4 所有者不明土地対策計画の策定準備（中津市）	20
7. 業務の課題	20
7.1 主導的役割の所在の明確化	20
7.2 主導的役割（イニシアティブ）の所在の明確化.....	20
7.3 業務上の優先順位や必要性に対する認識の相違.....	20
7.4 社会的認知度の差による推進力の制約.....	20
8. 分析・提言等	21
8.1 分析	21
(1) 自治体における意思決定の停滞	21
(2) 地方整備局による強力なバックアップ効果	21
(3) 所有者不明化予備軍への早期介入の有効性	21
8.2 提言	21
(1) 地方整備局を介した官民連携スキームの標準化	21
(2) 相続土地国庫帰属制度の補完としての民間スキームの活用促進	21

1. 業務の目的及び概要

1.1 事業の背景

(1) 社会的課題

現在、日本国内では「所有者不明土地」や「低未利用土地」の急増が、防災・防犯・景観維持における深刻な地域課題となっている。

①所有者不明土地等の問題の深刻化と既存市場の限界

相続放棄や人口減少に伴い、管理コストや法的リスクが資産価値を上回る不動産が急増している。既存の不動産流通市場は資産価値がある物件を主な取引対象としており、所有権移転に多大なコストを要する低未利用土地は、媒介報酬上限の引き上げ（令和6年7月改正）後もなお、仲介会社から取り扱いを断られるケースが多い。

②公的制度の硬直性と民間スキームの必然性

「相続土地国庫帰属制度」は審査基準が厳格であり、要件に合致せず申請を断念する層や不承認となる事例が滞留している。国の引き取り実績に対し、より柔軟な条件提示が可能な民間による引き取りニーズは圧倒的に高く、これを埋める安心・安全な民間受け皿の確立が喫緊の課題となっている。

③民間市場における不透明性の解消

需要の急増に伴い参入業者が増加しているが、事業実態が不透明な業者による不当な高額請求や詐欺的トラブルも報告されている。行政が安心して相談を繋ぎ込めるよう、正しい情報の提供と実務ノウハウの蓄積、および業界の健全なガバナンス構築を実証する必要がある。

(2) 中津市の現状と課題

中津市においても、所有者の高齢化や死亡により長期的に放置された不動産が深刻な課題となっている。

①物理的老朽化の進行と放置実態

市内の空き家2,442件のうち、約23.0%で老朽化が顕著であり、物理的な崩落リスクを含め、市内で解決が困難な状態となっている。

②権利関係の複雑化による流通阻害

相続登記が未了のまま放置され所有者が不明確となっている事例が多く、建物や敷地に関する法的整理が進まないことが再利用や売買の大きな障壁となっている。

1.2 事業の目的

本事業は、大分県中津市において、市町村単独では対応が困難な所有者不明土地や老朽空き家等に対し、不動産有料引取スキームを導入することで、適正な処理と利活用の手法を実証し、知見の蓄積と制度設計の基盤を構築することを主眼とする。具体的には、以下の3点を重点的な目的として掲げる。

(1)「中津モデル」の民間拡張と実証

既に実績のある市有資産の流動化プロセスで得た成功体験を、より難易度の高い「民間所有の所有者不明土地・困難物件」の解決へと拡張し、その実効性を検証する。

(2)官民連携による持続的な体制整備

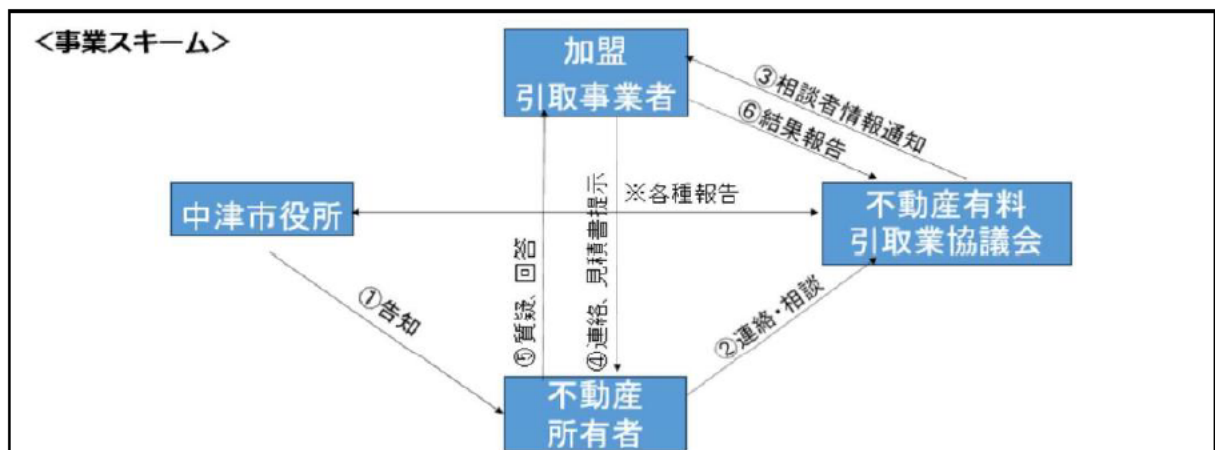
「所有者不明土地利用円滑化等推進法人」の指定に向けた協議・準備を進め、将来的に官民が恒常的に連携できる土地利用体制を整備することで、地域の安全・安心な住環境の確保と、土地資源の循環的な活用を図る。

(3)地域活性化と全国展開へのモデル形成

対象地域における空き地・空き家の利活用促進を通じて、地域の景観保全やまちの活性化を実現する。ここで得られた知見や成果を、他自治体へも横展開可能な先導的モデルとして体系化することを目指す。

2. 業務フロー

2.1 全体スキーム



2.2 役割分担

①中津市役所→不動産所有者
有料引取に関する情報の告知。

②不動産所有者→一般社団法人 不動産有料引取業協議会
中津市役所から得た情報を基に当協議会へ相談、連絡。（協議会にて相談対応、物件情報収集）

③一般社団法人 不動産有料引取業協議会→協議会加盟事業者
検討できる引取業者へ情報提供。

④協議会加盟事業者→不動産所有者
相談者へ連絡、見積書の提示。

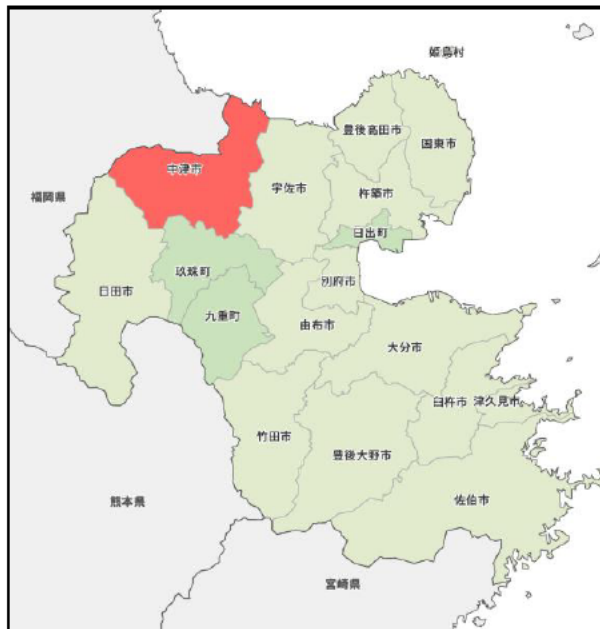
⑤不動産所有者→協議会加盟事業者
質疑応答、有料引取可否の連絡。その後、契約締結・引取へ。

⑥協議会加盟事業者→一般社団法人 不動産有料引取業協議会
加盟事業者は完了報告を当協議会へ行う。

3. 対象地域について

3.1 概要

中津市は、大分県の西北端に位置する県北の中核都市であり、福岡県との県境に位置し周防灘に面した都市である。また、周防灘沿いの平野部に市街地が形成され、その他市域の8割が山地となっている。全国的な傾向と同様に、人口減少・高齢化が進んでおり、特に中山間地域でその傾向が顕著となっている。



3.2 人口・世帯数の推移

総人口 81,156人（男 40,046人、女41,110人）

世帯数 41,857人

※2026年1月31日現在

3.3 中津市との連携経緯

本事業は、中津市と民間事業者の長年にわたる協力関係を基盤として実施されている。

①アドバイザー支援（令和4年度～）

協議会代表理事（株式会社KLC代表）が市の遊休不動産利活用アドバイザーに就任し、個別物件の支援を開始した。

②連携協定の締結（令和6年7月）

市有不動産の活用促進および市内空き家の流通促進を目的とした「利活用困難な遊休不動産の流通促進に係る連携協定」を締結した。

→「中津モデル」の確立

外部プラットフォーム（フィールドマッチング）の活用や価格設定ルールの見直しにより、長年放置されていた市有地の売却を複数実現した。

3.4 所有者不明土地・低未利用土地等に関する取組

中津市では、本モデル事業に先立ち、市が保有する「利活用困難な遊休資産」の流動化において顕著な成果を上げている。これらは、従来の行政主導の売却手法から脱却し、民間の専門ノウハウを活用した「中津モデル」の先駆けとなる事例である。

(1) 山間部における未利用公有地の流通事例（旧16分団詰所）

・物件の概要と課題

山国町槻木に位置する木造2階建の旧消防団詰所。国定公園第三種特別地域内かつ土砂災害警戒区域（イエローゾーン）に該当しており、法的制約が非常に多い物件であった。長期間利用されておらず、通常の公売では買い手がつかない可能性が高いため、市にとっては維持管理の負担や将来的な解体コストが懸念されていた。

・取組の内容

「フィールドマッチング」へ掲載し、広域に情報を発信した。居住用途ではなく、山間部の拠点を求める層をターゲットに、DIY等の活用可能性を提示することで新たな需要を掘り起こした。

・結果と効果

福岡市在住の個人とのマッチングが成立し、大分の拠点およびDIYの場として売却に至った。これにより、行政は将来の解体費用負担を回避できただけでなく、県外からの関係人口の創出と、遊休資産の適正管理を実現した。

(2) 大規模・老朽物件の流通事例（ペンション■■■■■）

・物件の概要と課題

中津市■■■■■に所在する、土地面積■■■■■、建物面積■■■■■の旧宿泊施設。■■■■■2階建であるが、経年劣化により建物の損傷が著しい状態にあった。その規模の大きさと建物の状態から、一般的な住宅用途としての流通は困難であり、管理不全による地域環境への悪影響が懸念されていた。

- ・取組の内容

「フィールドマッチング」へ掲載し、居住用途に限定せず、広大な敷地や建物の規模を活かせる実需層に向けて広く情報を発信した。

- ・結果と効果

発酵関係の事業立ち上げを目指す移住希望者とのマッチングが成立し、売却に至った。これにより、放置されていた大規模物件が「生活・事業の拠点」として再活性化されるとともに、地域の適正な維持管理と資産の流動化が実現した。

これらの事例は、官民連携により、これまで流通困難と思われていた物件でも解決できることを証明した。多くの自治体では、解体に多額の財政負担を強いられた後に更地として放置されるのが通例であるが、中津市では「流通・活用・地域活性化」というサイクルを創出している。本モデル事業は、この中津モデルを低未利用土地・所有者不明土地等へと横展開し、さらなる地域課題の解決を図るものである。

4. 一般社団法人 不動産有料引取業協議会について

4.1 概要

一般社団法人 不動産有料引取業協議会を設立（令和7年12月26日設立）。

4.2 設立背景

本事業の核となる民間実証主体「一般社団法人不動産有料引取業協議会」は、以下の背景により設立された。

①国庫帰属制度の補完的役割

「1.1(1)②」で詳述した制度的課題（国庫帰属制度の厳格な審査基準等）により、

公的制度の枠組みでは救済できない所有者の存在が顕在化している。こうした背景を受け、同制度を補完する民間の受け皿として、より柔軟な引取実務を担うべく本協議会を設立した。

②民間引取市場における不透明性の解消

需要の急増に伴い参入業者が増加しているが、独自のルールで活動する業者が多く、実態や所在が不透明なケースも散見される。「情報優位」を利用した不当な高額請求や、費用受領後に登記手続きを行わず逃亡するといった悪質な詐欺的トラブルを未然に防止する必要がある。

③健全な制度確立と行政・専門家との橋渡し

当協議会は、正しい知識の提供や事例の収集・分析を通じ、引取事業の健全な普及と安心できる制度の確立を目指している。実務ノウハウを蓄積し、自治体や専門家と連携できる「信頼の器」となることで、所有者不明土地等に悩む所有者が安心して選択できる環境整備を目的として設立された。

4.3 加盟企業

・株式会社EINZ

主な対象物件：関東甲信越を中心とした宅地、山林、原野等

特徴：不要となった不動産を引き取り、リスト化されている購入依頼者を中心に再販売。商品化にあたり、個別に近隣対応、解体、伐採等を行っている。

・株式会社AlbaLink

主な対象物件：全国の空き家、事故物件、共有持分、再建築不可物件等

特徴：流動性の低い不動産を専門に取り扱い、ニッチな需要を繋ぐマッチング事業と、物件価値を再構築する再生事業の両輪により、市場流通と適正な利活用を促進している。

・株式会社KLC

主な対象物件：全国の山林、原野、荒廃別荘地、農地（一部例外有）、廃屋

特徴：主に建物のない遊休土地の引取を主力とし、崖地等の物理的欠陥のある土地、あらゆる不動産に対応。マッチングサイトの運営により、ニッチな需要層への訴求力も持つ。

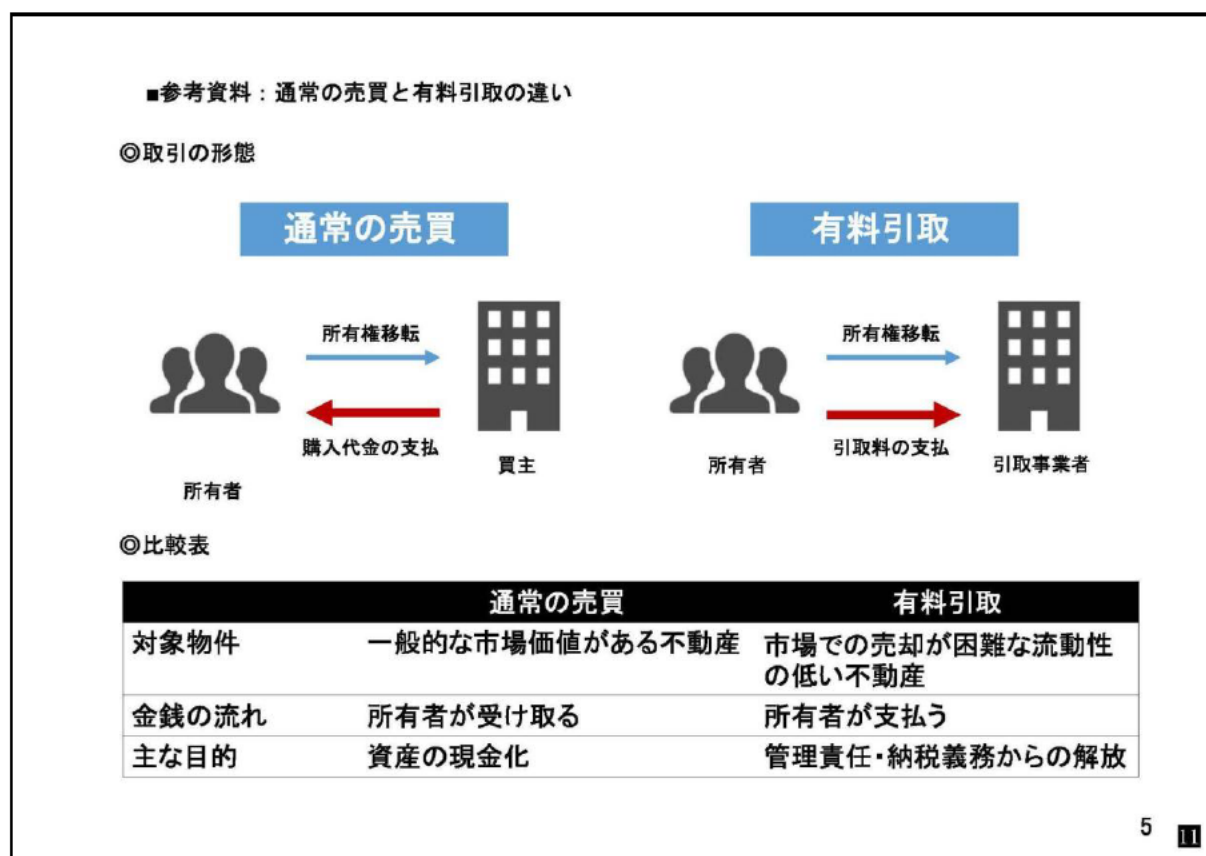
・LandIssues株式会社

主な対象物件：全国の山林、原野、宅地（空き家を含む）、雑種地、農地、墓地、保安林、公衆用道路、用悪水路、ため池等※農地は農地法等の手続き（転用・非農地化等）が可能な場合に限り対応

特徴：市場での売却や管理が困難な不動産の引き取りに対応するとともに、引き取った不動産の有効活用や再生事業に取り組んでいる。山林や空き家等について、地域資源としての利活用を視野に入れた再生・活用を行っている。

4.4 有料引取とは

本事業で実証を行う「有料引取」とは、一般的な不動産売買市場では流通が困難な不動産に対し、所有者が一定の費用を支払うことで、民間事業者がその所有権を引き取り、管理責任を承継する仕組みである。



4.5 本事業における有料引取の意義

有料引取は、単なる物件の譲渡に留まらず、以下の点において所有者不明土地・低未利用土地問題の解決に寄与する。

①出口戦略の提示

相続土地国庫帰属制度の要件に適合しない物件や、仲介業者が取り扱わない低廉な物件に対し、民間主導の最終的な出口を提示する。

②管理責任の適正な承継

引取事業者が所有者となることで、放置されていた不動産の管理実態を回復させ、近隣トラブルや事故の未然防止を図る。

③利活用の再構築

専門ノウハウを持つ事業者が引き取ることで、残置物撤去や権利整理を行い、地域資源としての再流通や有効活用を模索する。

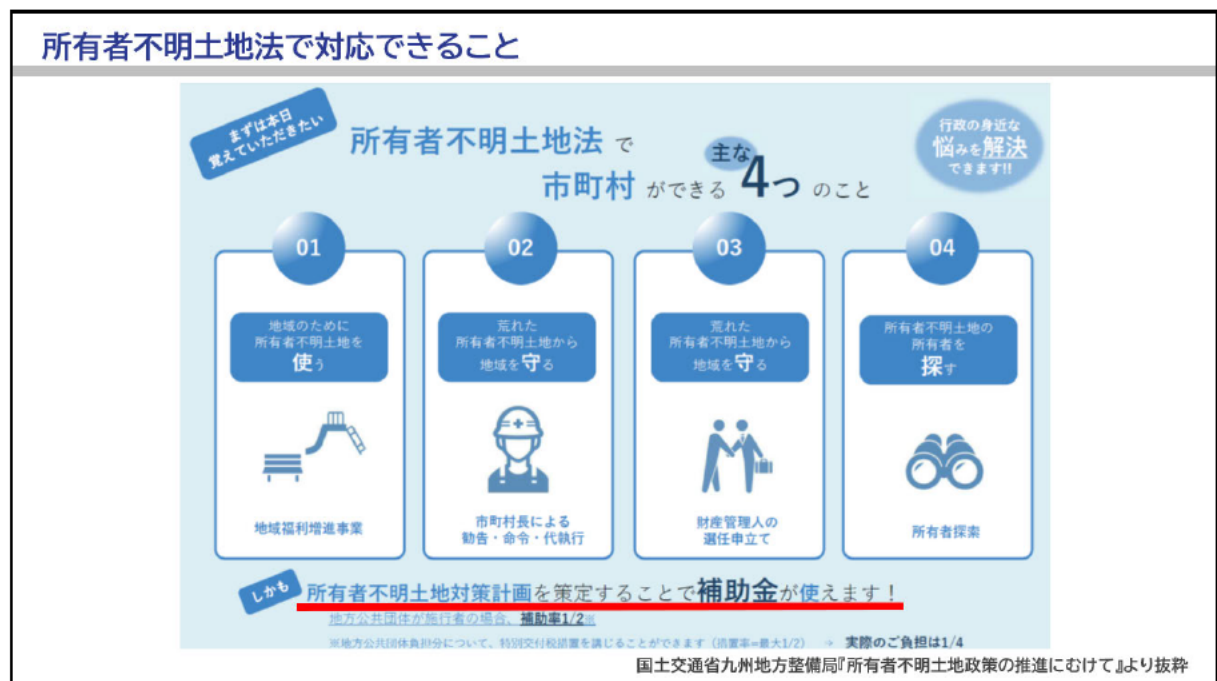
5. 業務工程と詳細な業務内容

7月：体制構築と実務フローの検討

- ・協議会内での進め方の合意：協議会MTGを実施し、役割分担やスケジュールの素案を共有した。
- ・規定類の精査：中間報告に向け、協議会の規定、運用案の作成に着手した。

8月：行政キックオフと制度調査

- ・中津市とのキックオフ事前MTG：協議会スキームを説明し、市からモデル事業への期待（行政の業務負担軽減など）を確認した。
- ・候補物件の把握：所有者不明空き家2件を候補として把握し、予備軍を含め包括的に対応する方針を確認した。
- ・広域連携と補助制度調査：九州地方整備局と意見交換を行い、申し立て費用も対象となる国交省の補助制度（3/4補助）の情報を入手した。



9月：市役所キックオフと法人指定に向けた協議

- ・中津市役所キックオフMTG：推進法人指定に関する具体的な協議を開始した。
- ・知見の共有：事例集作成にあたり、市側と積極的な意見交換を実施した。

10月：現地視察とガイドライン策定の本格化

- ・実証に向けた現地確認：候補物件1件の現地視察を実施した。

・対象物件の最終決定：中津市より有料引取スキーム実証の対象物件候補が決定し、写真および詳細情報の提供を受けた。

- ### ▼物件候補詳細、写真

○空家カルテ（亡）A氏 鶴居校区 相続人不在～中津市で実質管理中				
所有者				
区分	所在地番	地目 種類	面積	備考
土地	中津市	宅地		
家屋	中津市 家屋番号 ****	居宅		
【経過】 				



12月：法人格取得と行政内調整への対応

- ・一般社団法人の設立：令和7年12月26日、「一般社団法人 不動産有料引取業協議会」として法人登記を完了させ、法的主体を確立した。
- ・行政内調整への対応：物件選定において表面化した行政内（担当不在や消極姿勢等）の調整不足による停滞に対し、協議を継続した。
- ・ガイドラインの自浄規定検討：不誠実な事業者への「勧告・強制退会」を可能にする実態に即したガバナンス規定の議論を深めた。

1月：周知体制および受入基準の整備、所有者不明土地対策計画の策定準備

- ・協議会公式ウェブサイトの新規開設：一般社団法人としての社会的信頼性の担保と透明性の周知のため、サイト構築を推進した。
- ・新規加盟事業者の受入体制整備：入会チェックシートや誓約書の導入を含む厳格な審査基準に基づく新規加入準備を進めた。
- ・一般利用者向けガイドラインの策定検討：所有者が安心してサービスを利用できるよう、利用者視点での権利義務を整理したガイドラインの作成を検討した。
- ・中津市における「所有者不明土地対策計画」の策定準備に着手。庁内調整を経て、2026年4月の計画策定・公表に向けた具体的な実施ロードマップを確定させた。

6. 業務の成果

6.1 一般社団法人の設立と信頼基盤の構築

令和7年12月26日に「一般社団法人 不動産有料引取業協議会」を設立した。これは、単なる法人格の取得に留まらず、不動産有料引取という新しいサービスを社会的に定着させるための「信頼の器」を構築したことを意味する。

(1) 標準規範を策定する主体の確立

不動産有料引取は比較的新しい取引形態であり、これまでは各事業者が個別の基準で実務を行っていた。法人化により、業界全体の「標準規範」を策定・運用する公的な主体が誕生した。費用算定の根拠や引取後の管理方針を業界共通のルールとして明文化することで、利用者の不安を払拭し、取引の透明性を飛躍的に向上させた。

(2) 行政・多職種連携を可能にする公共性の確保

任意団体では困難であった行政（中津市等）や金融機関、士業との公的な連携窓口を一本化した。法人として責任所在を明確にしたことで、行政が「所有者情報の提

供」や「推進法人の指定」を安心して検討できる法的基盤が整った。これにより、官民が一体となって流通困難な不動産問題に取り組むためのハブ（拠点）機能が備わった。

(3) 持続的なガバナンスを担保する組織運営

営利追求のみを目的としない一般社団法人という形態を選択することで、事業の継続性と公共的な利益の追求を両立させた。

外部からの評価や社会的な要請を柔軟に取り入れ、時代に即した適切な管理運営を継続的に行うための組織的ガバナンスを確立した。

6.2 有料引取業ガイドラインの策定

本事業を通じて策定された新ガイドラインでは、利用者保護と業界の健全化を徹底するため、以下の実務要件が定義されている。

(1) 利用者保護を徹底する実務要件の拡充

- ・所有者（利用者）との信頼関係を構築し、犯罪収益移転防止法を遵守するため、「対面またはオンラインによる面談方式」の設置を義務化している。
- ・契約締結に際しては、利用予定者の国籍や利用目的の確認を明記し、安全な取引を担保する体制を整えている。
- ・契約不適合責任の免責事項や条件については、事前の明記および依頼者への厳格な説明義務を課している。

■参考資料：「行動指針」の見直し

旧

【有料引取業者の安全基準】

- ① 相談受付をする事業者または所有権移転登記を受ける事業者、もしくはその両方が宅地建物取引業者であること。
 - ② 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、明確な提示と説明があること。
 - ③ 依頼者の同意があった場合を除き、売買契約書に、引取業者の所有権が登記されないような第三者のための契約等の条項がないこと。
 - ④ 依頼者に重大な過失がない限り、依頼者から引取業者へ所有権が移転した後は、原則として、追加の費用負担や責任を負う必要が一切ないこと。尚、所有権移転後においても依頼者が何らかの負担等の必要がある契約をする場合には、予め引取業者が依頼者に対し、当該事項について契約締結までに十分に説明し、かつ契約書等にその旨を必ず記載すること。
 - ⑤ 原則として引取サービスの報酬は、同サービス契約締結後に請求すること。また、依頼者から特別の希望があった場合を除き、契約締結前に一切報酬（調査費・手付金、調査費、調査費、コンサルティング費用など内訳は問わない）を請求しないこと。
 - ⑥ 所有権移転登記の申請の手続きについて、依頼者の負担で所有権移転登記を申請する場合、特段の同意が得られず、依頼者が調査費を任意で負担できる旨の通知の交付があること。
 - ⑦ 所有権移転登記が実現しなかった場合は、その理由の如何にかかわらず、その旨とされる報酬を依頼者へ全額返金することが契約書に記載されていること。
 - ⑧ 依頼者からの求めがあれば、所有権移転後の所有権について開示すること。
- （新築関係者の個人情報を保護する場合を除く）
- ⑨ 依頼者の求めに応じて、対策またはビデオ会議等による相談方式を備えていること。
 - ⑩ 引取り後の不動産の管理について、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。
 - ⑪ 針金刺し等を前提とした事業でないこと。および事業開始の早い後（設置の早い）者や過度な予定がある者）などへ様式変更等をしないこと。
 - ⑫ 引取りした不動産を有効活用や処分等する際は、犯罪収益移転防止法等を遵守し事業をこなすこと。

新

5. 有料引取業者の安全基準

- ① 相談受付・所有権移転登記を行う事業者のいずれかが宅地建物取引業者であること。
- ② 引取費用や条件について、**契約前に明確な提示と説明があること。**
- ③ 契約不適合責任の免責または条件の有無にかかわらず、その内容については**事前に説明し、契約書等に明記すること。**
- ④ 契約締結前に「調査費」「手付金」「申込金」等の名目で金銭を請求することを禁止し、**前受金の受領を原則禁止とすること。**契約不成立時には、受領済の金銭を全額返金すること。
- ⑤ 所有権移転時、依頼者が司法書士を選任できるなどの選択余地を確保すること。
- ⑥ 対面・オンラインいずれかの相談方式を設けること。
- ⑦ 引取後の不動産の管理方針を、依頼者の求めに応じて開示すること。
- ⑧ 引取後の不動産については、適正な管理と迅速な対応に徹すること。
- ⑨ 契約に際しては、依頼者および引取後の利用予定者の国籍や利用目的を適切に確認し、内容を記録・管理すること。
- ⑩ 引取後の活用・処分において、犯罪収益移転防止法等を遵守すること。

(2) 事業全フェーズにおける責任範囲の定義

・保有・管理時のルール

不動産引取後の管理放置を防止するため、近隣住民や行政と連携した誠実な対応を義務付けている。また、自社の管理方針をウェブサイト等で明示することを規定している。

・活用・売却時のルール

不適切な転売や高額な転貸等、協議会の理念に反する「信用毀損」に繋がる行為を防止するための行動指針を明文化している。

6. 行動指針（会員遵守事項）

協賛会会員は、以下の行動指針を遵守します。

① 引取時のルール

- ・ 契約前に費用・条件を明示し、依頼者に不利益を与えない。
- ・ 契約締結前に「調査費」「手付金」「申込金」等の名目で金銭請求することを禁止し、前受金を原則禁止とする。契約不成立時には、受領済の金銭を全額返金する。
- ・ 所有権移転や負担の内容を明確化し、トラブル防止を図る。
- ・ 誇大広告や不当表示を行わない。
- ・ 依頼者に対して弁護士等へのセカンドオピニオンを推奨し、依頼者が冷静に判断できる期間・機会を確保する。

② 保有・管理時のルール

- ・ 引取後の不動産については、適正な管理と迅速な対応に徹する。
- ・ 著情・要請等があった場合は、近隣関係者や行政と連携して誠実に対応する。
- ・ 環境・防災・景観に配慮し、放置や不適切な管理を行わない。
- ・ 管理方針を自社サイト等で明示し、社会的説明責任を果たす。

③ 活用・売却時のルール

- ・ 再生・活用に関しては、地域社会や関係者の意見を尊重する。
- ・ 不適切な転売や高額転貸等による信用毀損を防止する。
- ・ 活用方針を明示し、協賛会の理念に反しない範囲で行う。
- ・ 売買収益移転防止法等を遵守し、透明かつ公正な取引を行う。
- ・ 契約に際しては、依頼者および引取後の利用予定者等の国籍や利用目的を確認し、取引内容を適切に把握・記録する。

【協賛会の運用】

1. 有利引取業者を安心して利用できる、健全な業界を目指す。
2. 法令遵守・高い倫理観を促すための行動指針を明らかにし、広く公表・啓蒙する。

【協賛会の行動指針】

＜引取・買付窓口の開設＞

協賛会は、当該協会の協賛業者の提供するサービスについて、その利用者または利用検討者からの相談・苦情を迅速に対応し、付ける窓口を開設する。受け付けた内容は、協賛会事務局が中心となり、適切な立場から相談に応じ、またはその紛争解決を図る。

＜相談・相談窓口＞

有利引取業者についての情報や、転売・転貸・転賃に関する情報について、SNS発信やセミナー等による積極的な情報公開や啓蒙活動を行う。

【有利引取業者の行動指針】

- ① 協賛会加盟者は、各社のサービス利用希望者に、当該協会の会則指針を提示する。
- ② 協賛会を遵守し、かつ高い倫理観において、サービス利用希望者、引取対象不動産にまつ近隣関係者等の利害関係者に対応する。

(3) 入会審査とペナルティによる実効性の担保

・ 厳格な入会審査の導入

「入会チェックシート」を新規導入し、資本金100万円以上であること、宅地建物取引業免許を保持していること（林業等、業に該当しない場合を除く）、および反社会的勢力でないことの確認を含む20項目以上の適合確認を必須化している。

新

不動産有料取引取次協議会入会チェックシート		担当	協賛加入
加入者要項目区分	加入事項		
契約・コンプライアンス関連	協議会の理念や安全対策を理解し、遵守すること		
	自己や他の役員などには依頼力ではないこと、暴力や脅迫等を用いないことを誓約書にて裏書きすること		
	「社会を信頼」との考えはかならずのこと		
	事業運営の強い意（倫理のない事や破綻予定がある等）などを株式譲渡等しないこと		
	引当取引後の不動産を有効活用や処分する際は、記録取付根拠法を遵守すること 協議会が得意などによる行為は、成金がない場合は報告なく実施されること		
企業・事業運営関連	事業計画が明確であり、過剰性を確保していること		
	引当取引後の不動産を売却へ転換する場合は、その取扱いが確かつつ通知であることを承諾する文章を添付していること		
	引当取引後の不動産の売却率について、用途不明な者や反社会的勢力ではないことを確認するガイドラインを設けていること		
	取引先に対する取引の継続率（100万円以上）を定めていること	資金金	円
	有価証券譲渡引当取引の承認を保持していること（半信半疑物取引に該当しない引当取引（株主など）の場合はその限りではない） 依頼者の求めに応じて、対面またはビデオ通話等による見学方法を実施していること		
情報開示・透明性関連	引当取引後の平等取引の原則について、依頼者の苦情等があれば適切に対応し、数値しないこと		
	平等性あり、同一のやり取りを厳格に実施すること		
	誰でもインターネットで確認できるホームページなどのサイトがあること	IP	
	引当取引後の売却や売却のない方針がホームページなどに明示されていること		
	協議会の目的に反し、引当取引状況などのデータを隠蔽すること （投資家からの問い合わせ、関係機関からの問い合わせ）に適切に対応すること（利害関係者の個人情報に抵触する場合を除く）		
契約・費用関連	契約締結前までに、引当取引にかかわる一連の費用や手数料等について、明確な提示と説明があること		
	契約締結前に、譲渡手金、事業費、コンサルティング費など、一切の報酬を請求しないこと（売却額高から特設の希望があった場合を除く） 原則として、引当サービス開始は、引当サービス契約締結後に請求すること		
	投資家による金銭や金銭の受け渡し、所有権移転登記は原則として、所有権の費用負担や責任を負うべき金銭がないこと		
	所有権移転後にも依頼者が有る必要がある場合、契約前に十分な説明と契約書の記載があること		
	売買契約前に、依頼者の合意がない限り、第三者のための契約等の事項がないこと		
	依頼者の同意なく申請する場合、依頼者が引当書などを任意で送付して来る等の選択の余地があること（当該物の合意が無い限り） 所有権移転登記が完了したかつ、その対応となる報酬を依頼者へ金銭請求すること（引当書に明記されていること）		
		自治体	
		会社名	
		代表者氏名	

ガイドライン遵守に関する誓約書の提出を義務付け、違反時には協議会による「資格停止・除名」等の措置に対して異議を申し立てない旨の記名押印を必須としている。

■参考資料：「誓約書」の新規導入

新

不動産有料引取業協議会 ガイドライン遵守誓約書

不動産有料引取業協議会（以下「協議会」という。）への入会にあたり、
当社は以下の内容を十分理解し、誠実に遵守することをここに誓約いたします。

第1条 協議会理念の理解

当社は、協議会が掲げる「有料引取業者を安心して利用できる健全な業界の形成」
および「法令遵守・透明な取引環境の形成」などの理念を理解し、これに基づき行動します。

第2条 法令遵守

当社は、宅地建物取引業法、個人情報保護法、間接取引移転法、消費者契約法をはじめ、
有料引取事業に関するすべての法令および行政ガイドラインを遵守します。

第3条 行動指針の遵守

当社は、協議会ガイドラインに定められた「行動指針（会員遵守事項）」
（引取時・保有管理時・活用売却時のルール）を遵守し、特に以下を誓約します。

1. 契約前の不明確な金銭状況（調査費・仲介金・手数料等）を行わないこと。
2. 買主は原則として実業家。契約不成立時は実業家主体で全額返金すること。
3. 契約条件・費用・費用・管理方法を明確に説明すること。
4. 誇大広告・不当表示・虚偽説明を行わないこと。
5. 引取後の不動産を適正に管理し、着信があれば誠実に対応すること。
6. 犯罪防止移転防止法等の関連法令を遵守し、同意・利用目的の範囲を適切に行うこと。

第4条 安全基準の遵守

当社は、協議会が定める「有料引取業者の安全基準」を遵守し、
宅地建物取引業法の関与、契約書記載事項、治止管理、司法書士による鑑定地の確保等に努めます。

第5条 情報管理

当社は、顧客および関係者の個人情報等を厳密に管理し、目的外利用・不当提供を行いません。

第6条 協議会への協力

当社は、協議会が定める以下の活動に誠実に協力することを誓約します。

- ・ 年次発表
- ・ 相談・苦情対応への対応
- ・ 必要資料・説明の提出
- ・ 自主点検や自主評価実施

第7条 反社会的勢力の排除

当社は、反社会的勢力と一切関係がないことを表明し、将来にわたって関与しないことを誓約します。

第8条 違反時の措置

当社が本誓約または協議会ガイドラインに違反した場合、
協議会による改善命令・資格停止・除名等の措置を受けることに同意を申し立てません。

第9条 誓約期間

本誓約は、協議会入会時ある会員資格の有効期間中および脱退後1年有効とします。

以上、内容を確認し、誠実に遵守することをここに誓約いたします。

令和 年 月 日

会社名：

所在地：

代表者名：

電話番号：

メールアドレス：

提出先：不動産有料引取業協議会 事務局

6.3 一般社団法人 不動産有料引取業協議会の事例集作成

本事業の成果を可視化し、低未利用土地・所有者不明土地等対策の具体的な処方箋として活用するため、実証事例を体系的にまとめた事例集を作成した。これは、単なる実績報告に留まらず、類似課題を抱える他自治体や所有者が、解決への道筋を具体的にイメージするための指針となるものである。

- ・ 株式会社EINZ

■参考資料：事例集

■不動産有料引取業協議会 取り組み事例① （実施事業者：株式会社E I N Z）

【事例】 郊外集落の空き地を違法駐車是正、残置物を撤去し、隣地へ売却。

事例概要	・長らく空き地状態が続いていたため、現地および前面道路には多数違法で駐車され、敷地内にはタイヤを含め残置物が存在していた。 ・地元不動産会社に相談するも、需要が少ない地域のため取り扱いきれないと断られる。 ・引取後、当社にて違法駐車、残置物の撤去を行う。 ・複数回現地に通うことで近隣との交流を持ち、隣地所有者へ売却。
物件所在	千葉県富里市
引取時（前所有者）	県外に住む前所有者（相談者）は、親の相続により対象物件を取得。 一帯が袋小路の集落地であり一般流通は無く、近隣不動産会社から取り扱えないと断られる。 有料で速やかに処分できる方法を模索していた。
引取料	40万円
自社保有中	前所有者から取得後、違法駐車は是正対応。 三度ワイパーへの貼り紙を行うことで違法駐車は解消。 違法駐車解消後、残置物の撤去。 複数回現地に通うことで近隣と交流を深め、結果隣地の需要を把握。 解消後の現地を確認後、隣地へ売却。
売却金額	50万円
売却後（新所有者）	地続きとなることから、将来的に子供の自宅用地として確保。 現在は更地のまま、自身で管理している。
本事例のポイント	遠方の所有者が現地対応、隣地訪問というのはハードルが高い。当社は現地調査等にて現地に複数回訪問すること、隣地訪問は必ず行うことから、結果に結びついた。

事例写真

Before（引取前）

空き地の期間が長くゴミの投棄と不法駐車されている状態だった。



After（引取後・売却後）

現地に通り不法駐車へ警告を続けた結果は正。



・株式会社AlbaLink

■参考資料：事例集

■不動産有料引取業協議会 取り組み事例③ （実施事業者：株式会社AlbaLink）

【事例】 長年空き店舗化していた元百貨店を取得し、企業誘致・地域交流の拠点として再生

事例概要	2024年9月、アルパリンクと滑川市との間で「空き家対策の推進に関する連携協定」を締結。本協定に基づき、市内サテライトオフィス誘致事業補助金を活用し、1階部分をサテライトオフィスとして再生。これまでにDIYイベントやまち歩きツアー、内覧会、ギャラリー等の各種イベントを実施。市役所職員や地域住民等が参加し、官民連携での地域活性化を図っている。現在は、持続的な運営に向け、市内事業者と業務委託契約を締結。主婦層を中心とした市内雇用創出に寄与する運営体制の確立や備品の設置などを検討している。
物件所在	富山県滑川市
引取時（前所有者）	築92年の元百貨店「エビス屋」は、長年地域に親しまれた後、移転に伴い空き店舗化していた。前所有者は市役所へ寄付を相談したが、所有・管理リスクから活用が見いだせない状態が続いていた。連携協定締結にあたり、市（企業誘致）と前所有者（建物への思い入れ）の意向を汲み、サテライトオフィスとしての活用が決定した。
引取料	300万円
自社保有中	相談受付から約3ヶ月で所有権移転を完了。設計・施工は市内業者に委託し、地域経済への循環を生み出した。再生期間中は、解体イベント、DIYイベントなどを実施し、市職員や地域住民を巻き込んだ活用を展開。再生完了後は、まち歩きツアー・内覧会、ギャラリー等に活用。現在は、サテライトオフィスとして持続的に運営するため、市内事業者と業務委託契約を締結し、主婦層を中心とした市内雇用創出に寄与する運営体制の確立を検討している。
本事例のポイント	行政（滑川市）と民間（当社）が連携協定を締結し、補助金を活用することで、長年利活用が進まなかった空き店舗の早期再生を実現した点が最大のポイントである。 また、物件の再生・運営体制構築までの期間も有効活用し、地域住民・行政を巻き込んだ活動を実施することで、再生前からコミュニティを形成し、持続的な地域拠点としての基盤を確立した。現在は、市内雇用創出に貢献する運営体制の確立を目指し、さらなる地域貢献に取り組んでいる。

事例写真

Before（再生前）

市役所職員・地域住民と解体イベントを実施。雨漏り・破損箇所が多く見られた。



After（再生後）

サテライトオフィスとしての運用開始に向け、作業用椅子やWi-Fiなども整備。ギャラリーとしても活用。



・株式会社KLC

■参考資料：事例集

■不動産有料引取業協議会 取り組み事例⑥ （実施事業者：株式会社KLC）

【事例】 荒廃別荘地の崖を有料引取り、自己用の秘密基地ニーズのある買い手に譲渡して利活用を実現

事例概要	・ 前所有者は、被相続人の遺品整理の際に、聞き覚えのない被相続人名義の土地の権利書を発見。 ・ 対象地は荒廃別荘地。敷地の一部が崩落しており、崖を孕んだリスクの高い状態になっていた。 ・ 引取後、当社が新所有者として売却活動を進めたところ、「週末の秘密基地」を目的とした購入者へ売却実現。 ・ 購入者は土木関係に精通しており、専門的リスクも検討の上で購入。	
物件所在	三重県某所	
引取時 （前所有者）	前所有者は、被相続人の遺品整理の際に、被相続人名義の土地の権利書を発見。 前所有者は大阪府在住で、被相続人が三重県に不動産を所有していることについて聞いたこともなく、全く心当たりのない状況であった。	
引取料	200万円	
自社保有中	土砂崩落は生じていたものの、 ・ 崩落の進行継続はなく、一旦沈静化している様子。 ・ 周辺には居住中の民家もなく、緊急性を要する障害物等も生じない様子。 といった判断から、まずは現状維持として売却活動開始	
売却金額	1,000円	
売却後 （新所有者）	購入者は土木関係に従事した自営業者。 “地球のエネルギーを感じられるような、崖地を含めて探していたところ、本物件を運命と感じた”というきっかけから検討し、円満な売買となった。 売主の立場である当社としても、地質等に関して当社以上に知見のある買い手と判断し、安心して譲渡ができた。	
本事例のポイント	世間的常識に照らした「崖＝売れるはずがない」「直ちに整備しなければならない」といった固定観念が残っていた場合、当社引取後における、今回のような取引は実現しなかったと感じている。 その点で、具体的な利活用施策が浮かばない場合、積極的な情報発信によりニッチな買い手を探すのが理想的であると思える取引であった。	

事例写真

Before（引取前）

敷地の一部が、土砂崩れの発生により崩落している状況であった。



After（引取後・売却後）

敷地内の、残った平坦地内にテント小屋を設置しながら、週末の秘密基地として活用している。



6.4 所有者不明土地対策計画の策定準備（中津市）

本事業の成果が、中津市の正式な行政施策である「所有者不明土地対策計画」へ反映されることが決定した。2026年4月の計画策定により、官民連携による有料引取スキームが市の恒久的な施策として位置づけられた意義は大きく、中津モデルの持続可能性が担保された。

7. 業務の課題

本実証事業の推進にあたり、所有者不明土地問題が内包する複雑な性質と、それに付随する行政組織特有の課題が明らかとなった。

7.1 主導的役割の所在の明確化

- ・所有者不明土地問題は、用地課（法令所管）、まちづくり推進課（空き家対策）、環境政策課（空き地管理）、税務課（固定資産税）など、関連部署が極めて多岐にわたる。
- ・各部署の所管業務が細分化されているため、全体最適を見据えた庁内合意形成には多大なエネルギーを要する構造となっている。

7.2 主導的役割（イニシアティブ）の所在の明確化

- ・新規スキームの導入や計画策定においては、いずれかの部署が中心的な役割を担う必要があるが、現状ではその所在が定まりにくい側面がある。
- ・特に、空き家担当部署が意欲的に取り組む場合でも、法令所管課との権限バランスの観点から、単独での迅速な意思決定には制約が生じやすい実態がある。

7.3 業務上の優先順位や必要性に対する認識の相違

- ・法令所管課においては、通常業務のフローにおいて直接的な支障が顕在化しにくい性質がある。
- ・そのため、将来的なリスク（震災時などの土地活用障壁）に対する備えとしての本事業の必要性が、組織全体に切実な課題として浸透しにくい土壌があると考えられる。

7.4 社会的認知度の差による推進力の制約

- ・一般的な「空き家問題」と比較すると、「所有者不明土地」というテーマは議会や市民の間でもまだ馴染みが薄く、社会的関心が形成されにくい傾向がある。
- ・この認知度の差が、予算確保や抜本的な組織連携を後押しする上での、心理的な障壁となっている可能性がある。

8. 分析・提言等

8.1 分析

(1) 自治体における意思決定の停滞

自治体内部では「空き家（建物）」と「空き地（土地）」の主管部署が分かれているなど縦割り弊害が根深く、民間連携による新たなスキーム導入に対して慎重な姿勢（消極姿勢）が見られる実態がある。

(2) 地方整備局による強力なバックアップ効果

九州地方整備局等の地方整備局が三者協議に加わり、国の補助制度（申し立て費用等の3/4補助等）の情報提供や公的な後押しを行うことで、自治体経営層の事業重要性に対する再認識が促され、対策計画策定等の意思決定が顕著な進展が見られたことが確認された。

(3) 所有者不明化予備軍への早期介入の有効性

完全に所有者不明となる前の管理不全物件段階から法人が介入することで、行政負担を補完し、早期解決に繋がる有力な方向性が示された。

8.2 提言

(1) 地方整備局を介した官民連携スキームの標準化

国交省から各地方整備局に対し、本モデル事業の成果を浸透させるべきである。地方整備局が自治体への表敬訪問や協議を主導することで、自治体が安心して民間を「推進法人」に指定できる環境を整備することを提言する。

(2) 相続土地国庫帰属制度の補完としての民間スキームの活用促進

現行の相続土地国庫帰属制度は、境界の明確化や建物の解体撤去、負担金の納付な

ど、申請にあたっての要件が厳格に設定されている。その結果、制度の利用を断念せざるを得ない所有者の土地が放置され続けるリスクが依然として残っている。こうした現状に対し、現状有姿での引き取りや柔軟な条件提示が可能な「民間有料引取スキーム」を、公的制度を補完する実務的な第2の選択肢として位置づけるべきである。