

「箕面山麓の私有林の現状と今日的課題を考える」勉強会

所有者不明土地問題

–問題の背景と山林の受け皿の創出に向けて–

2026年1月31日

吉原祥子



はじめに：土地制度見直しの契機——所有者不明土地問題

■ 所有者不明土地

- ・ 不動産登記簿により所有者が直ちに判明しない土地
- ・ 所有者が判明しても、その所在が不明で連絡がつかない土地

■ 関心の高まりの契機

- ・ 東日本大震災（2011年3月11日）

■ 制度的背景：これまで相続登記の申請は任意

⇒2024（令和6）年4月より義務化



写真：所有者不明土地（左手前）のために河川整備事業が中断した事例
(筑後川水系早津江川) (2019年1月、発表者撮影)

自治体担当者の声：

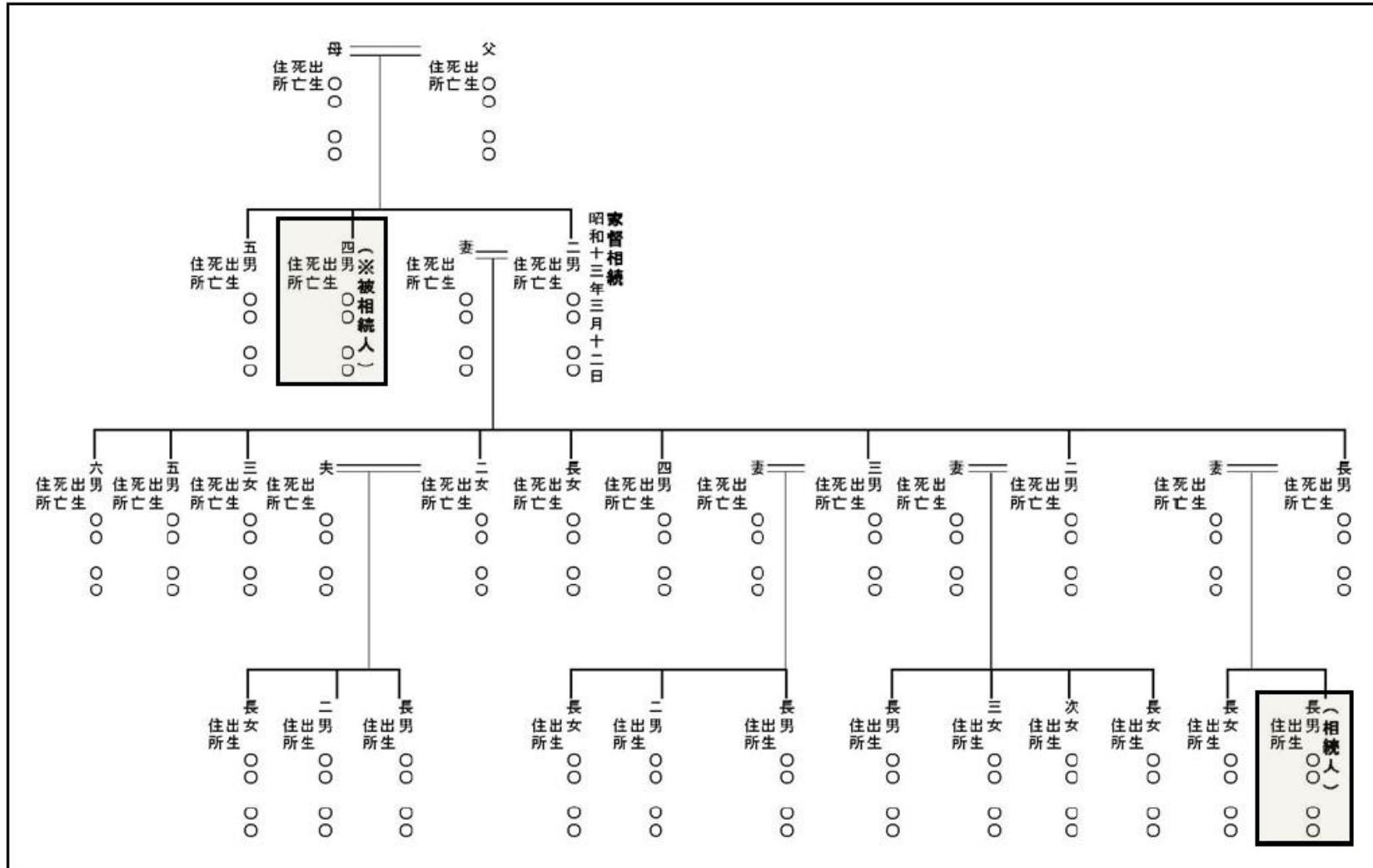
- ・ 「土地の売買等も沈静化しており、正しく相続登記を行っていなくても当面実質的問題が発生しないケースが増えている」
- ・ 「相続人が地元に残っていない。山林・田畠について、所有する土地がどこにあるかわからない方が多い」
- ・ 「土地は利益となる場合よりも負担（毎年の税金）になる場合が多いので、相続人も引き受けたがらない」

出典：東京財団報告書「[土地の『所有者不明化』——自治体アンケートが示す問題の実態](#)」2016年、19-20頁

相続登記をしないと…

■ 時間の経過とともに、法定相続人は鼠算式に増加

<相続関係説明図の例>

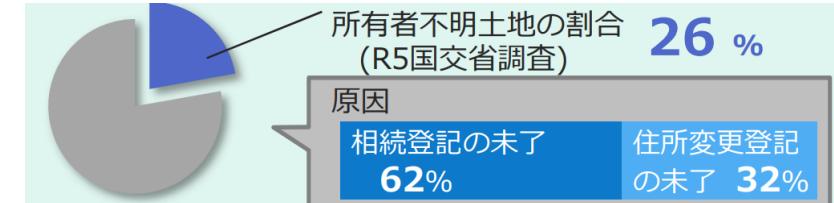


問題の所在

■ 所有者不明土地の割合（令和5年度）

不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地 <所有者不明土地の外縁>	25.6%
探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地 <最狭義の所有者不明土地>	0.26%

出典：国土交通省政策統括官付地理空間情報課資料をもとに作成



(出典) 法務省民事局「[令和3年民法・不動産登記法改正、相続土地国庫帰属法のポイント](#)」(令和7年6月版) 1頁



「探索をすればほとんど判明するのだから、
大した問題ではないのでは？」

「探索」= 戸籍や住民票などをたどって所有者の所在や相続人を調査

- 行政コストや社会的コスト（費用・時間）のかかり増し
- 土地利用への支障（例：震災復興、耕作放棄地対策、空き家対策）
- 探索コストは「利用する側」が負担

社会の変化と土地制度のかい離

【社会の変化】

- ・人口減少、高齢化（相続増加）
- ・空き家・空き地増加
- ・「土地を手放したい」ニーズの高まり（※1）
- ・経済活動のグローバル化（国際的な不動産投資）
- ・不在地主の増加（地域外、国外）（※2）

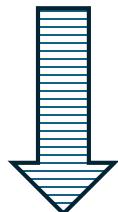
【従来の土地制度】

- ・人口増加
- ・土地は資産
- ・「所有者はわかっている」前提
- ・「国内」「過剰利用」への対応中心
- ・強い所有権（※3）
- ・地籍調査の遅れ（進捗率53%）
- ・安全保障上の対策は不十分

※3 「土地の所有権は、法令の制限内において、その土地の上下に及ぶ」（民法207条）⇒農地以外は売買規制なし

※1 「土地を所有することに負担を感じたことがある又は感じると思う」42%（出典：「平成30年度版土地白書」121頁）。土地を所有する世帯のうち、土地を国庫に帰属させる制度の利用を希望する世帯 20%（出典：法務省「[土地所有権放棄制度の利用見込等に関する調査について](#)」2020年）

※2 「（東京23区では）外国に住所を有する納税義務者数は、ここ6年で8倍と飛躍的に増大」（平成25年2,162人→平成31年17,432人）（出典：「[資産評価情報](#)」234号別冊、2020年1月、34頁・53頁）



【課題の出現】

- ・所有者不明土地問題
- ・安全保障上の懸念
- ・災害復旧の遅れ

いずれも構造的な問題
市場での解決は困難

制度見直しの大きな流れ

2010年代前半～

- ・問題認識の時期
- ・（東日本大震災の発生、空き家問題の顕在化）

2010年代後半～

- ・政策決定の時期
- ・（土地政策と民事基本法制の両面からの制度見直し）

2020年代～

- ・政策実施の時期
- ・（制度の周知、適切な運用、更なる改革）



主な制度見直し——所有者不明土地の利用の円滑化と発生予防

- 2018年（平成30年） **所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法の制定**（以下、「所有者不明土地法」）
(所有者不明土地を一定期間地域の公共的な事業のために使用できる制度①、等)
- 2020年（令和2年） **土地基本法の改正**
(適正な利用と管理、所有者の責務規定、等)
- 2021年（令和3年） **民事基本法制の見直し**
 - (1) 不動産登記法の改正（相続登記の義務化、等）
 - (2) 民法の改正（所有者不明土地・建物管理制度・管理不全土地・建物管理制度の創設②、等）
 - (3) 相続土地国庫帰属制度の創設（要件を満たした土地に限る。10年分の管理費相当額を納付）③

【実績】

- ① 4件（令和7年7月時点。出典：国交省）
- ② 所有者不明土地・建物管理制度：1,109件申し立て、うち642件発令。
管理不全土地・建物管理制度：16件申し立て、うち5件発令（2024年6月末日現在。出典：法務省）
- ③ 申請4,251件、帰属1,935件（2025年8月末日現在。出典：法務省）

所有者不明土地の発生を予防する方策

不動産登記法の改正

相続に関する不動産登記情報の更新を図る方策

【背景】登記名義人と実際の所有者とが異なることがあるが、そうすると、

- ①登記名義人の相続人が分からぬため、所有者の探索に時間と費用が掛かり用地買収等が妨げられる
 - ②登記名義人が死亡しているかどうかだけでも分かれば、事業用地を円滑に選定することができる
- との指摘がある。

R6.4.1施行

①相続登記の申請を義務化

- 不動産を取得した相続人に対し、**その取得を知った日から3年以内に相続登記の申請をすることを義務付ける**（正当な理由のない申請漏れには過料の罰則あり）。
- 相続登記の申請義務の実効性を確保するよう、以下のような環境整備策をパッケージで導入する。

R8.4までに施行

②登記名義人の死亡等の事実の公示

- 登記官が他の公的機関（住基ネットなど）から死亡等の情報を取得し、職権で登記に表示する（符号で表示）。
- ⇒ **登記で登記名義人の死亡の有無の確認が可能になる。**

登記の手続的な負担（資料収集等）を軽減

R6.4.1施行

相続人申告登記の新設

- ・相続人が、登記名義人の法定相続人である旨を申し出る。申請義務の履行手段の一つとする。

（単独で申告可・添付書面も簡略化・非課税）

⇒ **相続登記の申請義務を簡易に履行することが可能になる。**

* 登記官がその者の氏名及び住所等を職権で登記する（持分は登記されない報告的登記）

登記手続の費用負担を軽減

既施工

登録免許税の負担軽減策の導入

（参考）R4年度税制改正の大綱

- ①相続登記の登録免許税の免税措置の延長・拡充

⇒ **100万円以下の全国の土地が対象になる。**

- ②改正不登法により創設された職権登記（相続人申告登記、住所等変更登記等）への非課税措置の導入

登記漏れの防止

R8.4までに施行

所有不動産記録証明制度の新設

- ・特定の者が名義人となっている不動産の一覧を証明書として発行

⇒ **相続登記が必要な不動産の把握が容易になる。**

* 自己所有不動産の一般的確認方法としても利用可能

地方公共団体との連携

死亡届の提出者に対する相続登記の必要性に関する周知・啓発を要請など

* 地方公共団体の作成する相続発生時に必要な手続のチェックリストに相続登記の申請を追加するよう要請

3

土地・建物の管理制度の創設

- ▶ 現行の不在者財産管理人・相続財産管理人は、人単位で財産全般を管理する必要があり、非効率になりがち
- ▶ 所有者が判明していても、管理されることによって危険な状態になることもある

○ 所有者不明土地・建物の管理制度の創設

- ・ 個々の所有者不明土地・建物の管理に特化した新たな財産管理制度を創設する。
※ 裁判所が管理命令を発令し、管理人を選任（裁判所の許可があれば売却も可）
⇒ 所有者不明土地・建物の管理を効率化・合理化する。

財産管理制度の見直し

○ 管理不全土地・建物の管理制度の創設

- ・ 所有者が土地・建物を管理せずこれを放置していることで他人の権利が侵害される
おそれがある場合に、管理人の選任を可能にする制度を創設する。
⇒ 管理不全化した土地・建物の適切な管理が可能となる。

不明共有者がいる場合への対応

- ▶ 不明共有者がいる場合には、利用に関する共有者間の意思決定や持分の集約が困難

○ 共有物の利用の円滑化を図る仕組みの整備

- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者等に対して公告等をした上で、残りの共有者の同意で、共有物の変更行為や管理行為を可能にする制度を創設する。
- ・ 裁判所の関与の下で、不明共有者の持分の価額に相当する額の金銭の供託により、不明共有者の共有持分を取得して不動産の共有関係を解消する仕組みを創設する。
⇒ 不明共有者がいても、共有物の利用・処分を円滑に進めることができる。

共有制度の見直し

遺産分割長期未了状態への対応

- ▶ 長期間放置された後の遺産分割では、具体的な相続分に関する証拠等が散逸し、共有状態の解消が困難

○ 長期間経過後の遺産分割の見直し

- 相続開始から10年を経過したときは、個別案件ごとに異なる具体的な相続分による分割の利益を消滅させ、画一的な法定相続分で簡明に遺産分割を行う仕組みを創設する。
⇒ 遺産分割長期未了状態の解消を促進する。

相続制度の見直し

隣地等の利用・管理の円滑化

- ▶ ライフラインの導管等を隣地等に設置することについての根拠規定がなく、土地の利用を阻害

○ ライフラインの設備設置権等の規律の整備

- ライフルайнを自己の土地に引き込むための導管等の設備を他人の土地に設置する権利を明確化し、隣地所有者不明状態にも対応できる仕組みも整備する。
⇒ ライフラインの引き込みを円滑化し、土地の利用を促進する。

相隣関係規定の見直し

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

R5.4.27施行

背景

- ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
- ② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている



国庫帰属制度
(法務省HP)

- 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる
- 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

(1) 土地の要件

法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可

- | | | |
|------------------------------|------------------|------------------------|
| ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 | イ 土壌汚染や埋設物がある土地 | ウ 危険な崖がある土地 |
| エ 権利関係に争いがある土地 | オ 担保権等が設定されている土地 | カ 通路など他人によって使用される土地 など |

(2) 負担金等

土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要

※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畠	森林
面積にかかわらず、20万円	面積に応じ算定（注2） (例) 100m ² : 約55万円 200m ² : 約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500m ² : 約72万円 1,000m ² : 約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500m ² : 約27万円 3,000m ² : 約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1m²当たりの負担金額は低くなる

手続イメージ



【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者

② 法務大臣（法務局）による 要件審査・承認



- ・ 実地調査権限あり
- ・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求めることができる
- ・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求めることができる
- ・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保

③ 申請者が10年分の土地管理費相当額の**負担金**を納付

④ 国庫帰属

帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

5

施行後の状況

① 地域福利増進事業（利用の円滑化策）

■ 所有者不明土地法の「地域福利増進事業」制度 2019年6月施行

（所有者不明土地を一定期間地域の公共的な事業のために使用できる制度）

⇒2025年10月時点 裁定件数4件（新潟県粟島浦村、山形県酒田市、神奈川県横須賀市、鳥取県米子市）出典：[国土交通省ウェブサイト](#)



モデル事業の例①

花屋敷山手町をよくする会（兵庫県川西市）
(2023年9月、発表者撮影)



モデル事業の例②

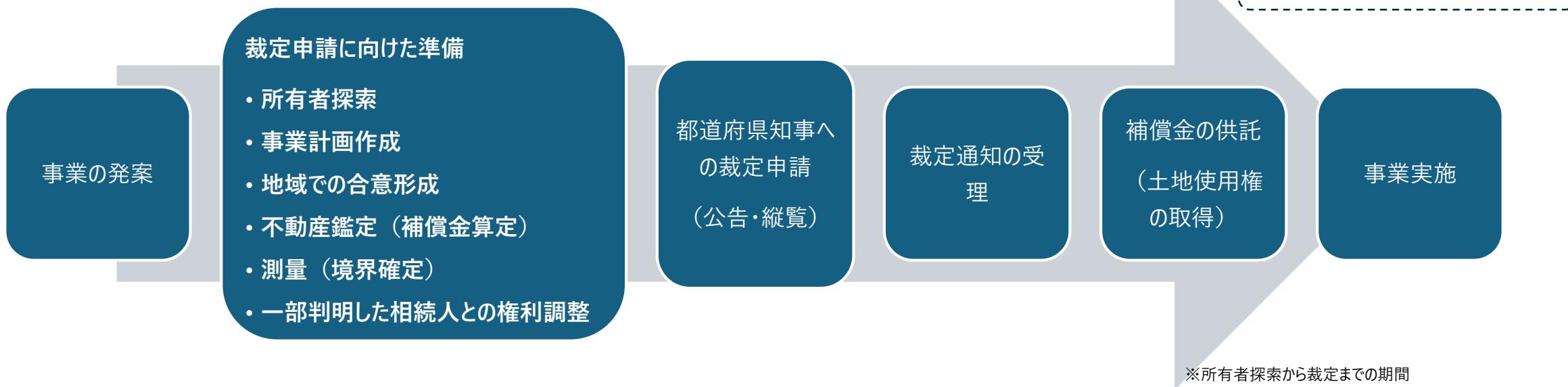
一般社団法人みどり福祉会（新潟県田上町）
(2023年10月、発表者撮影)

施行後の状況

① 地域福利増進事業（利用の円滑化策）（続き）

■ モデル調査から見える根本課題——ひとたび「所有者不明」となった土地を活用する大変さ

図：事業開始までの流れ



（出典）発表者作成

（1）所有者探索の負担※

- ・所有者情報の請求手続き、探索
- ・判明した相続人との権利関係の調整、合意形成

（2）費用負担

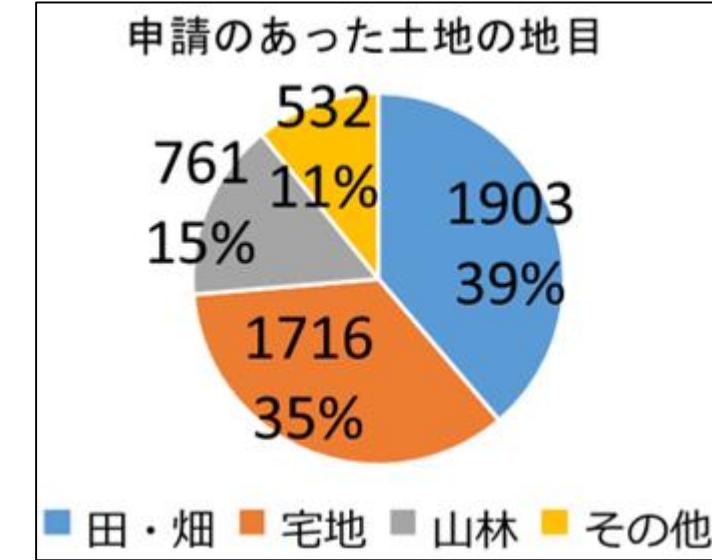
- ・所有者探索の実費（旅費、郵送費【簡易書留】、等）
- ・専門家への委託費（相続人調査、不動産鑑定、境界確定、等）
- ・補償金（都市部では数百万円単位に。事業終了後の返金なし）

施行後の状況

② 相続土地国庫帰属制度（発生予防策）

■ 実績（2025年12月31日現在）：

- 申請件数：4,912件
- 帰属性件数：2,327件
(宅地：860件、農用地：750件、森林：146件、その他：571件)
- 却下・不承認件数：合計153件
- 取下げ件数：861件



「手放したい」ニーズの高さ

■ 相談件数：延べ4万4,617件（2025年4月30日現在）

出典：法務省ウェブサイト「[相続土地国庫帰属制度の統計](#)」、および、法務省民事局資料

山林の申請が少ない理由は？

現地確認、相続人の合意形成、書類作成、費用負担…

施行後の状況が示すこと——予防の重要性

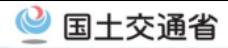
■ ひとたび所有者不明となった土地を地域で再活用することの大変さ

■ 関係者の連携の必要性

- ・ 土地所有者・相続人
- ・ 地域コミュニティ、NPO、自治会等
- ・ 行政（とくに市町村）
- ・ 専門資格者（司法書士、弁護士、土地家屋調査士、等）
- ・ 民間企業

- ・ 専門性
- ・ 繙続性
- ・ コーディネート力

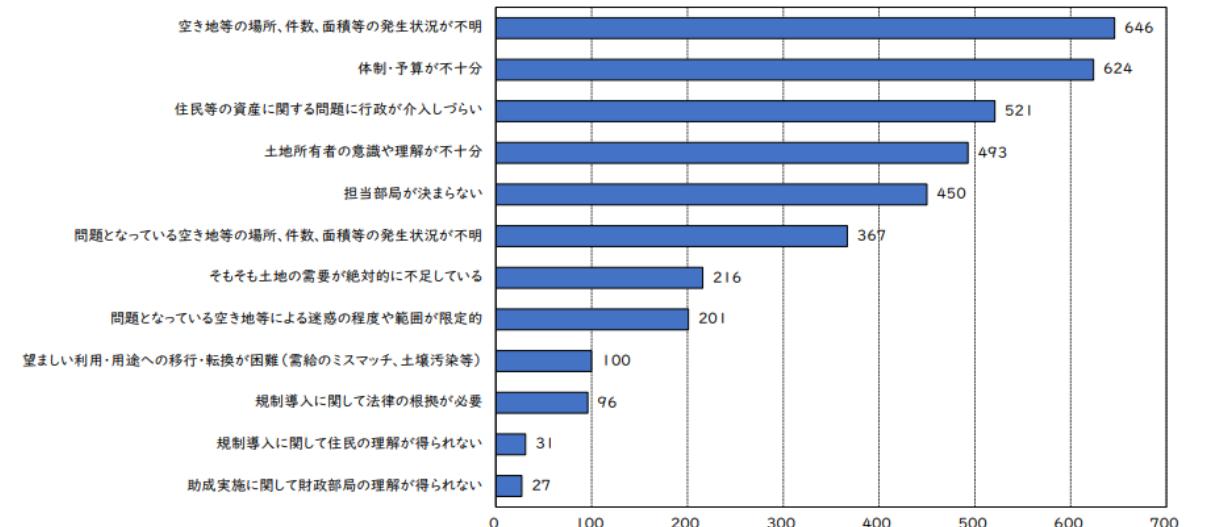
3.(6) 空き地等の管理・利活用を促進する取組に当たっての課題



○ 取組の課題としては、空き地の実態把握が進んでいないことや、体制・予算の問題、民間への介入への逡巡、所有者の意識、担当部局の決定等があげられている。

空き地等の管理・利活用を促進するための取組の課題

（複数回答） 有効回答数 = 1,591自治体



山林の「受け皿」の創出に向けて ①自治体での寄付受け—鳥取県日南町の事例

- 故増原聰町長のリーダーシップのもと開始された事業
- 右記記事の片野洋平氏は非常勤の同町職員として事業に従事 ※
- 寄付事業から見えてきた課題
 - ・ 山林だけでなく、家屋や農地も寄付したい、という声が高い
 - ・ 譲り受けた山林を町は本当に活用できるのか
 - ・ リスクのある資産を引き受け大丈夫なのか（とくに災害リスク）
 - ・ 即譲渡可能な法的・物理的にクリーンな土地・森林（人工林）はそもそも少ない（登記手続きの煩雑さ、現地確認の困難さ）
 - ・ 共有林はどうするのか

※片野洋平氏の関連記事：

朝日新聞デジタル「(大相続時代) 地方の「放置財」、公的に引き取れたら
片野洋平・明治大准教授に聞く」2025年10月31日

朝日新聞デジタル「(大相続時代) 「放置財」の山林、寄付受けの町 たら
の地、間伐材で収益も」2025年10月16日

東京財団 THE TOKYO FOUNDATION

お知らせ イベント お問合せ アクセス MAIL MAGAZINE JP/EN SEARCH Q

当財団について 研究プロジェクト 研究者 人材育成プログラム 過去の研究

ホーム > 所有者不明土地問題 > 放置資産解消に向けた試み—自治体の寄付事業からわかつてきしたこと

論考 所有者不明土地問題

放置資産解消に向けた試み—自治体の 寄付事業からわかつてきしたこと

November 5, 2019

所有者不明土地 土地制度 持続可能社会 人口減少

片野 洋平
明治大学 農学部食料環境政策学科准教授

片野 洋平
明治大学農学部食料環境政策学科准教授

はじまった寄付事業

不在所有者が地域に所有する資産のゆくえが問題になっている。放置された資産は自然環境・社会環境に対して悪影響を与える[1]。この問題は、昨今の所有者不明の土地問題と重なる部分が大きい。筆者は、特に地域社会に放置される山林、家屋、農地を中心に同問題を分析、考察してきた。さらに、考察の成果を地域社会に還元する取り組みもしてきた。具体的には、過疎自治体が、主に都市に在住する不在者の使用する見込みのない資産

注目コンテンツ

【特集】2026年の課題と展望—人口減少が地方自治体に

出典：片野洋平「放置資産解消に向けた試み—自治体の寄付事業からわかつてきしたこと」
2019年11月5日、東京財団ウェブサイト

山林の「受け皿」の創出に向けて

② 相続土地国庫帰属制度

【再掲】

所有者不明土地の発生を予防する方策

相続土地国庫帰属法

R5.4.27施行

相続等により取得した土地所有権を国庫に帰属させる制度の創設

背景 ① 土地利用ニーズの低下等により、土地を相続したものの、土地を手放したいと考える者が増加
② 相続を契機として、土地を望まず取得した所有者の負担感が増しており、管理の不全化を招いている

○ 相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により取得した土地を手放して、国庫に帰属させることを可能とする制度を創設する ⇒ 将来的に土地が所有者不明化し、管理不全化することを予防することが可能になる

○ 管理コストの国への転嫁や土地の管理をおろそかにするモラルハザードが発生するおそれを考慮して、**一定の要件を設定**し、法務大臣が要件について審査を実施

(1) 土地の要件 法令で定められた**通常の管理又は処分をするに当たり過分の費用又は労力を要する土地**は不可
ア 建物や通常の管理又は処分を阻害する工作物等がある土地 イ 土壌汚染や埋設物がある土地 ウ 危険な崖がある土地
エ 権利関係に争いがある土地 オ 担保権等が設定されている土地 カ 通路など他人によって使用される土地 など

(2) 負担金等 土地の性質に応じた標準的な管理費用を考慮して算出した10年分の土地管理費相当額の**負担金**の納付が必要 ※その他申請時に、審査に要する実費等を考慮して政令で定める審査手数料（一筆14,000円）の納付も必要

右記以外の土地	一部の市街地（注1）の宅地	一部の市街地（注1）、農用地区域等の田、畠	森林
面積にかかわらず、 <u>20万円</u>	面積に応じ算定（注2） (例) 100m ² ：約55万円 200m ² ：約80万円	面積に応じ算定（注2） (例) 500m ² ：約72万円 1,000m ² ：約110万円	面積に応じ算定（注2） (例) 1,500m ² ：約27万円 3,000m ² ：約30万円

注1：都市計画法の市街化区域又は用途地域が指定されている地域 注2：面積の単純比例ではなく、面積が大きくなるにつれて1m²当たりの負担金額は低くなる

手続イメージ

- 1 承認申請**
【申請権者】
相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る）により土地を取得した者
- 2 法務大臣（法務局）による要件審査・承認**
・ 実地調査権限あり
・ 国有財産の管理担当部局等に調査への協力を求める能够
・ 地方公共団体等に対して、情報提供を求める能够
・ 国や地方公共団体に対して、承認申請があった旨を情報提供し、土地の寄附受けや地域での有効活用の機会を確保
- 3 申請者が10年分の土地管理費相当額の負担金を納付**
- 4 国庫帰属**
帰属後は、管理庁（財務省・農林水産省）が国有財産として管理

5

山林の「受け皿」の創出に向けて

② 相続土地国庫帰属制度 (続き)

◆ 相続登記が未了でも申請可

- 相続登記未了の土地について国庫帰属の承認がおりた場合、国の方で代わりに相続登記を行う。
- その場合、申請の際に相続登記に必要な書類を添付する必要。

参考：[相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律施行規則 第3条（令和5年1月13日公布）](#)

(添付書類)

第三条 承認申請書には、次に掲げる書類を添付しなければならない。

一 承認申請者が相続又は遺贈（相続人に対する遺贈に限る。）により承認申請に係る土地の所有権又は共有持分を取得した者であるときは、当該者であることを証する書面（当該者であることが登記記録（不動産登記法第二条第五号に規定する登記記録をいう。）から明らかであるときを除く。）

◆ 測量や境界確認書の提出までは求めない

<境界（所有権の範囲）が明らかな土地とは>

以下の①②を満たしている土地をいいます。（測量や境界確認書の提出まで求めるものではありません。）

① 承認申請者が認識している隣接土地との境界が表示されていること

※ 既設境界標、地物、地形又は工作物等の存在により境界点を表示することができる場合は、それらを承認申請者が提出する図面に表示します。それらが存在しない場合は、承認申請者が認識する境界を表示するため、承認申請者が境界点を表示する目印を設置し、承認申請者が提出する図面に表示し、承認申請者が認識している隣接土地との境界を表示する必要があります。したがって、全ての申請土地について、これらを確認できる添付書類（P.43～P.47）の作成・提出が必要となります。

② 承認申請者が認識している申請土地の境界について、隣地所有者が認識している境界と相違がなく、争いがないこと

※ 申請後、法務局から隣接する土地の所有者の方へ、境界争いの有無等について確認の連絡をします。

ただし、実際には、境界点の明確化には土地家屋調査士の協力が必要（荒井達也「嫌われ者の帰属法—士業は相続土地国庫帰属制度にどう向き合うべきか？—」家庭の法と裁判、2025年2月号参照）

山林の「受け皿」の創出に向けて

② 相続土地国庫帰属制度 (続き)

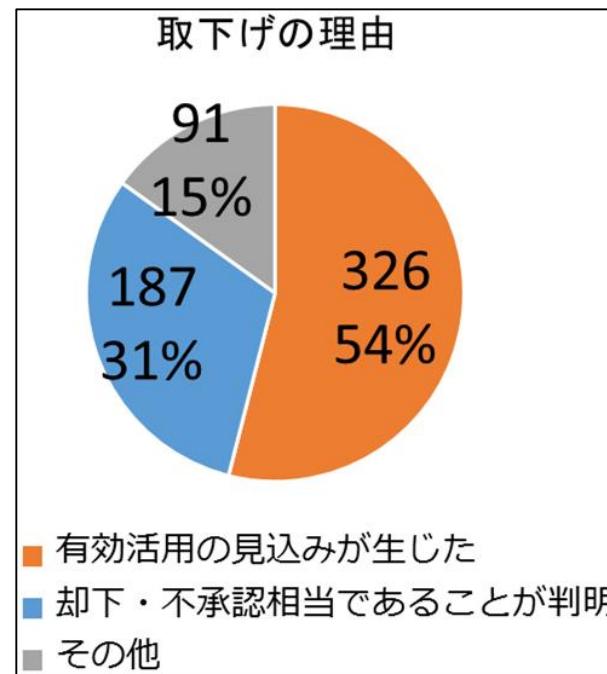
■ 相続土地国庫帰属制度は“最終手段” (相談4万件超 ⇄ 申請5千件弱)

「土地を手放す手段」の多様化の必要性

■ 地域の潜在的な土地需要の掘り起こし

「有効活用に繋がる事例が一定数存在」

- 取下げ604件のうち、326件は「有効活用の見込みが生じた」(2025年4月30日時点)



出典：[所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議
\(第15回\)](#) 令和7年6月6日、「資料1-1 法務省提出資料」4頁

山林の「受け皿」の創出に向けて

③ 有料引取サービス

不動産の「引取サービス」について①

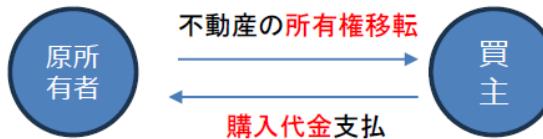


- 空き家等の増加に伴い、その管理や、流通に要する期間等の負担を回避するため、**不動産の所有者が金銭を支払い、事業者が当該不動産を引き取る**等、通常の売買取引に必ずしも当てはまらない取引が行われる場合がある。

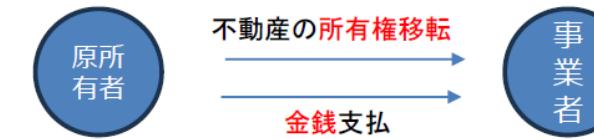
【取引の形態（例）】

- 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%

※HPI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
事業者数	3	3	2	8
合計				59

（調査時点：令和6年10月）¹²

山林の「受け皿」の創出に向けて

③ 有料引取サービス (続き)

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・啓発活動を検討中。

○ 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充分な説明を行い、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

山林の「受け皿」の創出に向けて

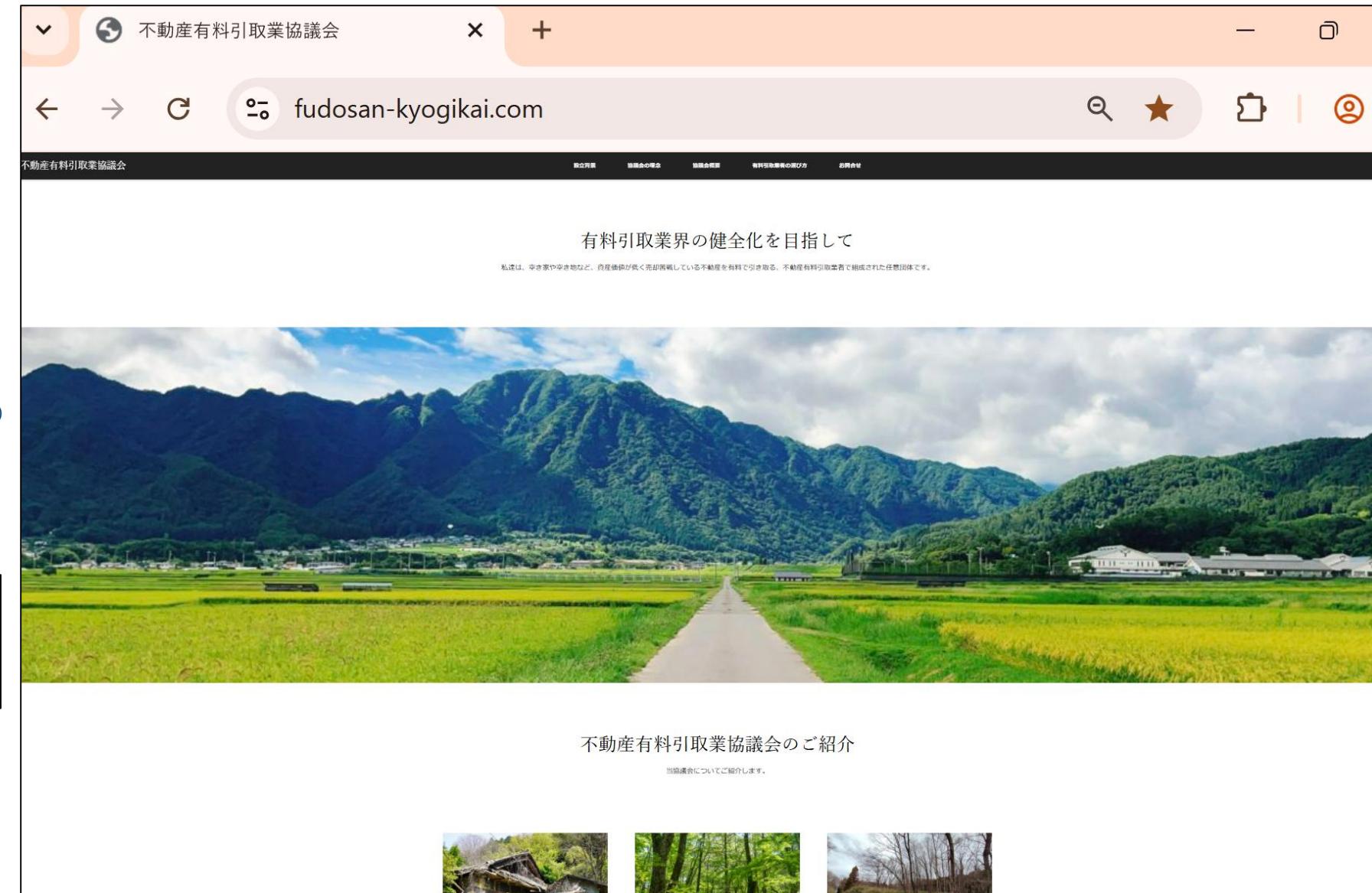
③ 有料引取サービス (続き)

■ 不動産有料引取業協議会

<加盟企業>

- ・株式会社EINZ (ainz)
- ・株式会社AlbaLink (アルバリンク)
- ・株式会社KLC (ケイエルシー) ※
- ・LandIssues株式会社 (ランドイッシューズ)

※KLC代表小林弘典氏の関連記事：
朝日新聞デジタル「(大相続時代)「負動産」でも引き取ります 元別荘地をマッチング100坪10万円「開墾楽しむ」」2025年12月3日



不動産有料引取業協議会

fudosan-kyogikai.com

有料引取業界の健全化を目指して

私は、辛さまや空き地など、販売価格が低く売却困難している不動産を有料で引き取る、不動産有料引取業者で組織された任意団体です。

不動産有料引取業協議会のご紹介

当協議会についてご紹介します。

THE TOKYO FOUNDATION

出典：不動産有料引取業協議会ウェブサイト

All rights reserved. 21

山林の「受け皿」の創出に向けて ④「負動産」処分の専門会社

■「負動産の窓口--弁護士が作った負動産の専門会社」（代表社員：荒井達也弁護士）※



■「負動産の窓口--弁護士が作った負動産の専門会社」（代表社員：荒井達也弁護士）※

弁護士が作った負動産放棄の専門会社

負動産の窓口

子どもには迷惑を掛けたくない

負動産は自分の代で片付ける！

負動産の悩み

みんなの土地放棄事例集！LINEで限定配布中

LINEで特典GET

弁護士の土地放棄専門サービス

Q&A

令和3年
民法・不動産登記法
改正の要点と実務への影響

弁護士
荒井達也

日本加除出版株式会社

「Q & A 令和3年民法・不動産登記法改正の要点と実務への影響」（日本加除出版、2021年）著者

※荒井達也氏関連記事：
朝日新聞デジタル「[相続した北海道の山林、どうすれば寄付受ける町村、譲渡求める人も](#)」2025年6月23日

おわりに：さらなる制度見直しの必要性

■ 権利関係の明確化

- ・相続登記の促進
- ・数次相続（多数共有）の抜本的な解決策

■ 「土地を手放す」方策の多様化

- ・地域の潜在的な土地需要の掘り起こし（マッチング機能）
- ・民間事業者の支援、健全なマーケット形成



■ 相続放棄のあり方の見直し

- ・2000年10.4万件→2020年23万件→2024年32.6万件（出典：司法統計）
- ・濫用的利用の広がりへの懸念
- ・情報共有の必要性

2025年、団塊世代が75歳に。「大相続時代」
相続は「個人や家のこと」→「社会で支え合うこと」

■ 土地の「困りごと」に関係者が平時から連携して向き合う仕組み

例：専門資格者による役場での無料相続相談会、住民対応マニュアルの整備、民間企業と行政の協定、など

ご清聴ありがとうございました。