

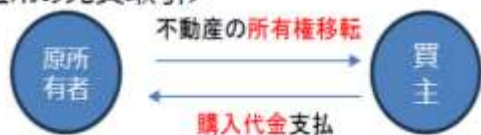
不動産の「引取サービス」の現状

最近、価値が低い空き家や山林などを業者が有料で引き取るサービスが増えてます。通常の不動産売買は、不動産所有者が買主から金銭を授受し、当該不動産の所有権を移転をする形ですが、「引取サービス」は、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という流れになります。

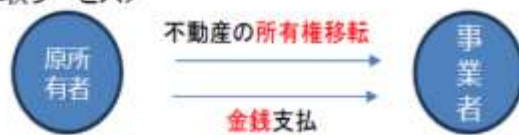
【取引の形態（例）】

○ 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>



事業者の内容

国土交通省によるとこの不動産「引取サービス」を手掛ける会社は全国で59社あり、内3割強は宅地建物取引業の資格がない会社となっています。

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%

まとめ

不動産の引取サービスに関しては、以下の問題点が指摘されています。

①取引の安全性の問題。例えば、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、の取引上のトラブルが発生しないか？

②適正価格での取引機会の喪失の問題。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引取後の適正な管理の問題。引取サービスをした会社が本当に適正な管理を行うか？管理不全土地や所有者不明土地問題が将来増加しないか？

国土交通省の調査では、引取料が約500万円と高額なケースも見受けられます。今後、反社会勢力組織の関与も心配されます。今のところ業界の自主規制に任せられた状況ですが、国は何等かの規制・対応をすべきと考えます。