

士業が知っておくべき
「売れない・貸せない」不要不動産の解決方法
～相続土地国庫帰属制度以外の選択肢とは？～



プロサーチ株式会社の紹介

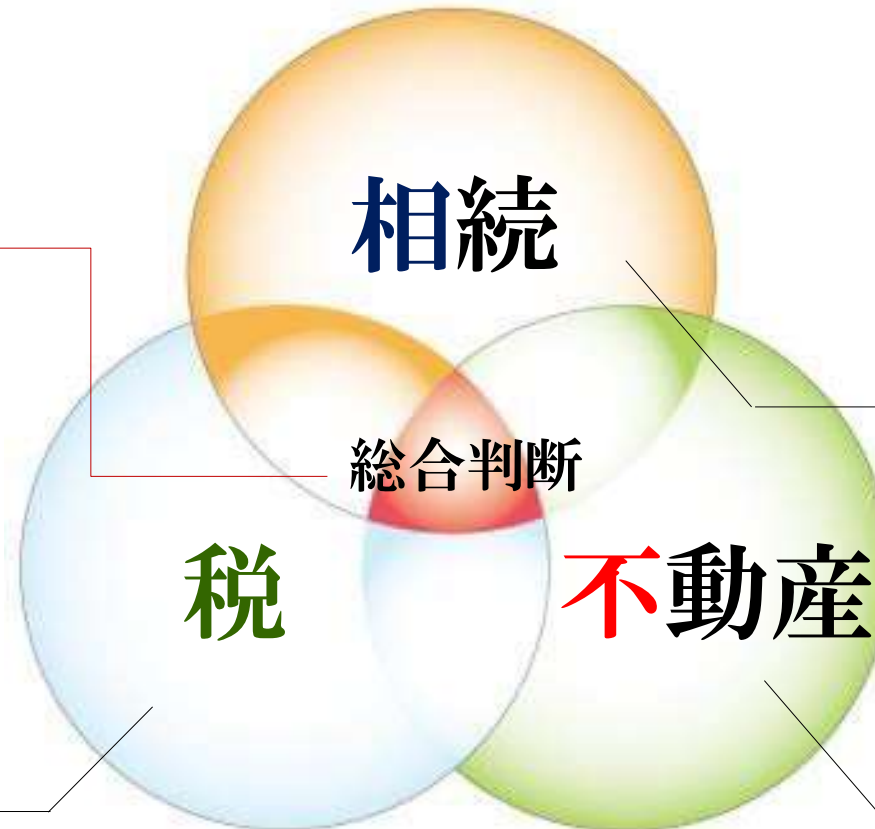
プロサーチは、お客様の“気持ち”にフォーカスし、お客様の理想の相続を叶えるために
日本一面倒なことをする不動産・相続コンシェルジュです！



家族信託

- ・家族信託の提案、コーディネート
- ・家族信託専門士のご紹介

- ・相続税や不動産税務に強い税理士との連携した対策提案
- ・相続税シミュレーション作成（税理士紹介）
- ・相続税申告および各種税務申告（税理士紹介）



- ・不動産相続対策提案
- ・遺産分割、納税対策提案
- ・相続登記、遺言書作成（司法書士紹介）
- ・確定測量（土地家屋調査士紹介）
- ・相続トラブルの解決（弁護士紹介）

- ・不動産売買仲介
- ・不動産賃貸仲介
- ・土地、建物有効活用提案
- ・空家、古アパートの活用
- ・底地、借地コンサルティング
- ・権利関係調整 等

プロサーチは、**不動産の相続問題で悩んでいる人に対し、**
まずはその人にとっての『本当の問題』に気が付いてもらい
具体的な実行の支援までをお手伝いする会社です。

引き取り条件(参考:LandIssues株式会社)

■ 日本全国のあらゆる不動産(土地、建物 共有持分も可)

■ 引き取り料金(所有権移転時)

土地:15万円/筆(地続きで一筆増えるごと+5万円)

建物:50万円/戸(再生利用可能)

+固定資産税(20年分)や、組合費などの負担金(30年分)

■ 引き取りの主な条件

土地境界確定必要なし、契約不適合責任もなし、そのまま引き取り

■ その他

司法書士手数料+登録免許税を所有者負担

取引工程のすべてをオンラインや郵送で対応可

最短2週間で
すべて完了!

引取不可: 抵当権付き、行政等の不許可により権利移転ができない不動産

※ LandIssuesでは、このほか現地調査費用(交通費)をいただいております。

5万円: 東京・神奈川・千葉・埼玉・茨城・栃木・長野・山梨・静岡 10万円: そのほかの都道府県

引き取り事業者の引き取り料金

子が使う予定もなく、売れない山林(1筆)

【前提条件】

- ・固定資産税1万円/年
- ・相続税評価額100万円
- ・相続税率30%



親世代

親70歳で80歳で相続発生:10年保有→10万円

子世代

子50歳で相続し80歳で相続発生:計70万円

- ・相続税30万円+固定資産税30万円(30年間)
- ・相続登記報酬10万円

孫世代

子世代と同じ負担:計70万円

引き取り料金

- ・土地1筆 15万円
- ・固都税 20万円(1万円×20年分を先払い)
- ・調査実費 5万円
- ・移転登記 7万円前後(司法書士報酬、登録免許税)

親から孫の代まで、合計150万円の負担

引き取り料金合計 51.7万円(47万円+消費税)

親のご相続前に処分すると

150万円-51.7万円=98.3万円 財産が減らないことになる

(1)対象となる土地の比較表

項目	相続土地国庫帰属法	LandIssues株式会社
相続以外、売買で取得した土地	×	○
①建物が存在する土地	×	○
②担保権等負担のある土地	×	×
③通路その他の他人による使用が予定される土地	×	○
④土壌汚染されている土地	×	○
⑤境界が明らかでない土地	×	○
⑥崖がある土地	×	○
⑦工作物・樹木が地上にある土地	×	農業委員会の許可が 得られれば○
⑧地下に除去すべき有体物がある土地	×	○
⑨隣人とのトラブルを抱えている土地	×	○
⑩上記の他、通常の管理または処分するにあたり過分の費用または労力を要する土地	×	○

※①継続利用できる建物は引き取りますが、朽廃など利用できない建物は解体していただきます。

※⑥崖地は崖上や崖下の状況により、擁壁など崖崩れ防止の措置を取っていただきます。

※⑧可燃性、爆発物がある場合は撤去必要

(2)コストの比較表

項目	相続土地国庫帰属法	LandIssues株式会社
申請手数料	必要	不要(0円)
建物解体費用(建物がある場合)	4~8万円/坪	4~8万円/坪
境界確定費用(境界が不明の場合)	40万~80万	不要(0円)
土壌汚染改良(土壌汚染の可能性がある場合)	100万円~	不要(0円)※1
引取費用	土地のみ20万円~	土地15万円~ 建物50万円~
実費負担	負担金に含まれる	固都税額×20年 別荘管理費など×30年 所有権移転登記費用など

※1 近隣等に損害を与える、土壌汚染改良の緊急性があるなどのときは所有者の費用負担あり

(3)引取手続き

項目	相続土地国庫帰属法	LandIssues株式会社
①申請書類の提出	有り	無し
②不動産情報の提出	有り	有り
③申請手数料納付	有り	無し
④審査(必要な場合実地調査)	有り	有り
⑤負担金の納付	有り	有り
⑥申請から引き取り(移転登記完了)までの期間	数ヶ月~2年	最短2週間

事例でコスト比較 山林

前提条件

- ・土地境界確定費用 50万円
- ・移転登記費用 8万円
- ・固都税 20年分(引き取り会社)
- ・LandIssues 基本料金 1筆15万+地続き5万円/筆

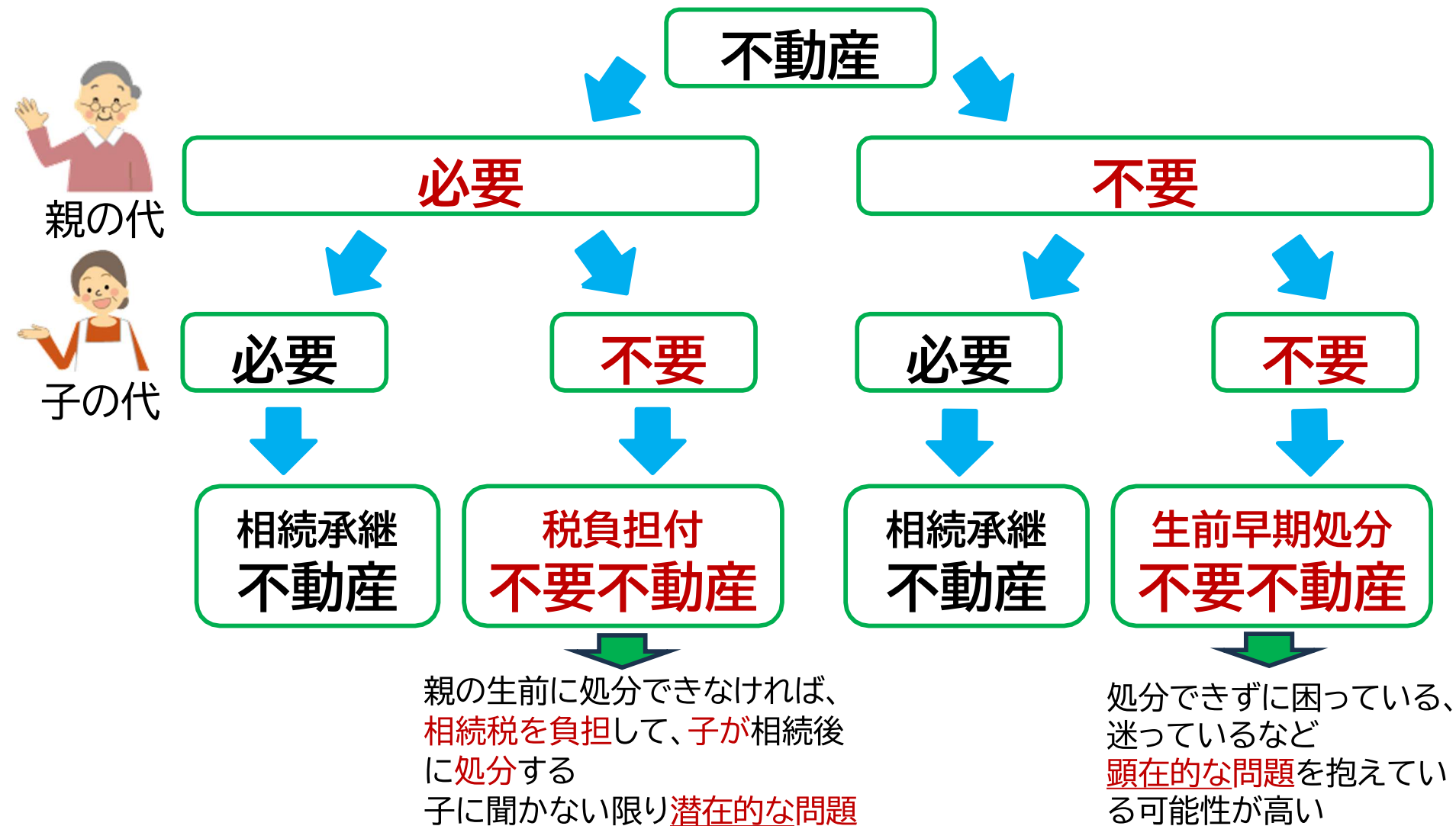
山林

3500㎡(3筆地続き)、境界未確定、固都税70円/年



	国庫帰属法	LandIssues
基本料金	30万5,000円	25万円
固都税	0円	1400円
境界確定費用	50万円	0円
移転登記費用	0円	8万円
その他	申請費用α	旅費5万円
合計	80万5000円	38万1400円

お客様にとっての不要な不動産



子が不要かどうかによって
生前処分か、親が不要になる相続等のタイミングで処分する



売れない貸せない土地で困っている

Point!



- 手放せる手段があること
- 国庫帰属制度と引き取りの料金比較
- 費用前払いの業者に気を付ける
- 本当に売れないのか？プロに相談

貸すにも、売るもできない

1. 処分の選択肢はあと知る

“相続対策したくても腰が重い”というお客様

2. 処分対策することで相続対策がすすむ

親が残したいもの、子が残してほしいもの

3. 親と子で進めると選択を間違えない

皆さんのお客様へ
“〇〇さんに相談できるんだ！”という選択肢を

株式会社KLC

- 創業：2014年6月
- 本社所在地：東京都港区赤坂四丁目13番5号
- 資本金：500万円
- 従業員：12名（パートナー含）
- 事業内容
 - § 不動産引き取りサービス
 - § 遊休地マッチングサイト「フィールドマッチング」
- 取引銀行：城南信用金庫、りそな銀行、日本政策金融公庫



事業実績

【主力事業】

- 不動産引取サービス：年間相談物件数：3000物件超（2022年度）
- フィールドマッチング：成約率45%（成約49件 / 累計出品数110件〜）

【その他関連実績】

- 総務省「地方公共団体の経営・財務マネジメント強化事業」登録アドバイザー
- 空き家等低利用不動産流通推進協議会 理事
（令和4年度 住宅市場を活用した空き家対策 国交省採択モデル事業）
- YouTube：相続の鉄人（登録者約1万人／総再生回数80万回超）
- 自治体支援、連携事業（市民向けセミナー開催、空き家バンク改修等）
- 相続・遊休地セミナー講演多数（保険会社、介護事業所、葬儀社等）

『負動産』を処分するには？

- ①近隣の所有者へ譲渡 ⇒ 成約率高い
- ②地元不動産会社に依頼 ⇒ 取引の安心感◎
- ③空き家バンクを活用 ⇒ 全国に周知できる
- ④マッチングサイトを活用 ⇒ 新たな選択肢(1)
- ⑤相続土地国庫帰属制度 ⇒ 新たな選択肢(2)
- ⑥民間の引取業者に処分依頼 ⇒ 新たな選択肢(3)



高く売れる

ラクに処分できる

【新しい選択肢(1)】 マッチングサイトを活用

＜特徴＞

- 不動産を**個人間で直接売買**する（フリマアプリのイメージ）
- 不動産を探している人は、**実は結構多い**。
- 不動産会社に依頼するよりも、**手数料が安く済む**傾向。
- 100%成約するとは限らない。

＜マッチングサイト一例＞



家いちば



空き家ゲートウェイ



フィールドマッチング

【新しい選択肢(2)】 相続土地国庫帰属制度

＜特徴＞

- 相続した要らない土地を、**国が引き取ってくれる**。
- 所有者側がお金を払う**有料**の制度（20万円～）
- **引き取って貰えない**土地も多数（例：空き家、境界がない、崖地etc...）

相続土地国庫帰属法 本制度を利用できない土地?! 10種!



【新しい選択肢(3)】 民間の引取業者に処分依頼

〈特徴〉

- ・ 国が引き取ってくれる制度の“民間サービス版”（**有料**）。
- ・ **ほとんどの不動産が引取対象**（一部農地を除く）
- ・ **詐欺的な業者**も多く、業者の選定時は要注意。※「引取料金が安い≠安全」

〈要チェック〉

- ・ 相談中に名目不明の調査料や、引取完了後に追加費用がかからないか？
- ・ 引取料の支払いと名義移転のタイミングはどんな流れか？
- ・ 引取完了後に、その不動産をどうするのか？（放置？転売？）

〈悪質業者に騙されないために！オススメの対策〉

- ・ 名義移転の登記を相手方の指定でなく、**身近な司法書士に依頼する**。
- ・ 処分までの流れや契約書の内容のチェックを、身近な司法書士、弁護士、不動産会社等に**セカンドオピニオンを依頼する**。

有償引取の比較

	相続土地国庫帰属制度	民間引取業者(KLCの場合)
制度／サービス概要	不要な土地を、国が有料引取	不要な土地を、民間業者が有料引取 (物件により通常買取も有)
審査手数料	1筆あたり14,000円	無料
引取負担金	原則：面積に関わらず20万円 (山林は面積に応じ算定)	物件特性により異なる (最多価格帯：60～100万円)
特徴	<ul style="list-style-type: none"> ◎ 引取負担金が、相対的に安価 × 引取NGとなる物件が多い (例) 空き家、共有持分の私道、境界不明の土地、傾斜地 etc. △ 審査に時間を要す & 審査落ちも (審査落ちでも審査手数料は返金なし) △ 相続した土地のみ対象 ○ 国が引き取るという安心感 	<ul style="list-style-type: none"> △ 引取負担金が、相対的に高額 ◎ 引取NGの物件がほとんどない (対象NG：一部の農地のみ) ○ 手続きが容易 (名義移転日まで、費用負担が一切ない) ○ 取得経緯不問、法人所有地でも可 △ 引取業者の中に詐欺まがいの業者も紛れており、業者選別時に不安
こんな人にオススメ	<ul style="list-style-type: none"> ・ 少しでも安価に処分したい人 ・ 農地を処分したい人 	<ul style="list-style-type: none"> ・ 手間をかけずに処分したい人 ・ 境界不明の土地や、私道付き土地、空き家、山林を処分したい人



<ご参考>KLCの不動産引取サービス～よくある質問～

A. 農地を除けば、**100%の確率で提案可能**です。

Q. 実際の相談実績と成約率は？

A. 相談物件数：**約3,000物件**／成約率：**約17%** (2022年)

Q. 有償引取時の契約形態は？

A. 売主が**引取料を支払う停止条件付**の1円での不動産売買契約です。
(登記原因は[売買]です。売買契約書サンプルの先行開示可能です)

Q. どのタイミングで引取料支払いが生じる？

A. **所有権移転登記の申請当日**です。(前金制や調査費請求等は一切なし)

Q. 登記履行が不安な依頼者への対処は？

A. **依頼者選任の司法書士に登記対応頂く**ことで担保しています。
(登記委任状等が全て揃った後の決済日設定&引取料支払いとなるため、
KLCとしては“移転登記の人質”が取られており、逃げようがない)

<ご参考>KLCの不動産引取サービス～よくある質問～

Q. 相談窓口は、士業事務所や不動産会社でもよい？

A. 可能です。

Q. 引取料の目安は？

A. 物件の整備状況・立地環境により、大きく異なります。

<KLCの過去実績からみた金額イメージ>

- 山間部の山林：50～100万円
- 住宅地近接の山林：100～200万円
- 空き家：解体費用相当額＋ α
- 原野、雑種地：50～100万円
- 別荘地(更地)：100～150万円
- 住宅地近接の崖地：300万円～

※エリア単位で査定しますので、筆数や面積はほとんど影響しません。

※査定基準は、①毎年の経費支出額、②所有者リスクの程度が中心です。

Q. 引取後の出口は？（計画倒産させる…？）

Next：実際の事例紹介 

A. マッチングサイト等で、主に一般個人へ転売譲渡しています。

（購入検討者の利用目的や“人となり”を特に注視し、安易に売却しません）

事例1：寺の境内

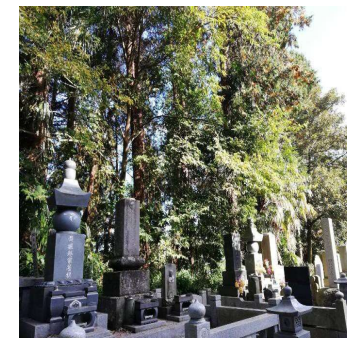
@茨城県某市：約1200坪の雑木林（元 寺院の境内）

お墓に隣接し、道路に接しておらず車で出入りできない立地。

（活用メド全く立たず、その間にも倒木等で賠償責任が膨らむ）

➡「キノコを栽培できる土地が欲しい」

都内在住のアウトドア経験者がシイタケ栽培の為購入。造園業の経営者で今後の管理も心配なし。（当社にて引取⇒約1年後、1万円で売買成立）



事例2：崖地

@千葉県某市：約100坪の崖部分のみ。

母親からの相続で取得したものの、購入経緯は不明

敷地のほぼ全域が急傾斜の崖地で、行政への寄付も断られる

➡ 山菜採取目的で近隣住民が購入

（当社にて引取⇒約5ヶ月後、20万円で売買成立）



事例3：**荒廃保養所**でも売買成立（フィールドマッチング）

@長野県某市：法人所有で放置していた保養所の処分
漏水が進行しているほか、室内全体も荒れた状態。
固定資産税が毎年数十万円で、売却活動も長期苦戦。

➡「巨大な趣味専用別荘が欲しい」
兵庫在住の会社員が購入

（売買金額20万円 ※改修費2,000万円は購入者にて実施）



事例4：**耕作放棄地**でも売買成立（フィールドマッチング）

@千葉県長南町：約17000坪の田畑と雑木林

地元不動産会社に売却依頼するも、10年以上問合せ0件

➡「里山活動で、ホテルを呼び戻したい」移住者グループが購入（売買金額50万円）

（※フィールドマッチング掲載後、1週間で5組申込有）



半年後



※YouTube「フィールドマッチングチャンネル」でもご紹介しています。

新サービスとして期待できること with KLC

- 今まで（やんわり断っていた）負動産所有者の相談に対して、
ゴールのある具体的解決策を提示でき、機会損失を大幅に減らせる。
⇒これだけでも、一般の不動産会社よりも提案力で優位
- 負動産の課題解決をテーマに、売却代理等の業務(法31条1項)として、
登記業務に限らない価値提供と、その対価を得られる。
⇒その業務遂行に関する情報やヒントは、KLCから提供可能

⇒これらは、**相続登記の接点を持ち、顧客からの信頼の厚い士業事務所だけが**できることです。