

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための 特例措置(100万円控除)の拡充・延長について

国土交通省不動産・建設経済局
不動産市場整備課

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置(100万円控除)の拡充・延長(所得税・個人住民税)

人口減少が進展し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低額な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を延長するとともに、譲渡価額の要件につき、上限を800万円に引き上げる。

施策の背景

低額な不動産取引の課題

- 想定したよりも売却収入が低い
- 相対的に譲渡費用(測量費、解体費等)の負担が重い
- 様々な費用の支出があった上に、さらに課される譲渡所得税の負担感が大きい

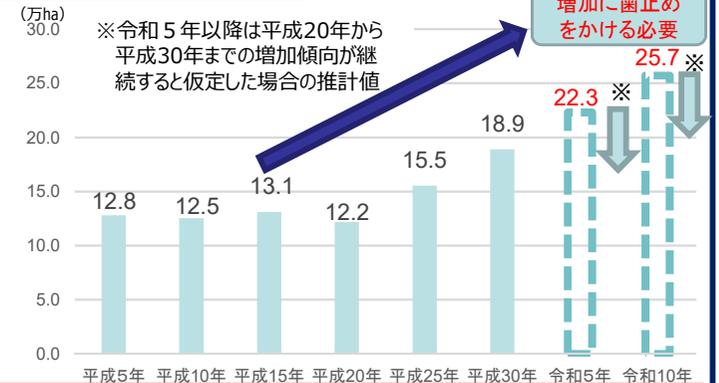
土地を売らずに、低未利用土地(空き地)として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

低未利用地の面積推移

(出典) 土地基本調査(H30)



特例措置の活用事例

譲渡前：空き家



(出典:奥州市提供)

譲渡後：買主が住宅を建築



(出典:奥州市提供)

譲渡前：空き地



(出典:関市提供)

譲渡後：カフェとして活用



(出典:関市提供)

譲渡前：空き店舗



(出典:栃木市提供)

譲渡後：店舗として活用



(出典:栃木市提供)

要望の結果

特例措置の内容 【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

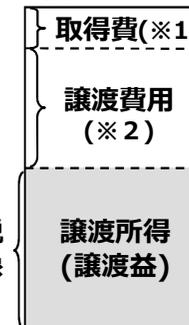
結果

現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

また、以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

- ①市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
- ②所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

譲渡価額



譲渡価額



(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。
 (※2) 宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

従前の措置内容

【所得税・個人住民税】

個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除。

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されることについて市区町村が確認したものに限る。

※コインパーキングを含む駐車場(立体駐車場除く)については一律で「低未利用土地」に該当するものと整理。

拡充内容・ポイント

○ 現行の措置を3年間(令和5年1月1日～令和7年12月31日)延長する。

⇒ 時限措置となっており、早期に低未利用土地の活用に向けて取り組むことが重要

○ 以下の土地は譲渡価額の要件につき上限を800万円に引き上げる。

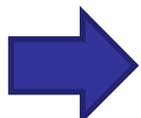
① 市街化区域又は非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地

⇒ 都市部において一定の集積が見られる地域を中心に対象を拡充し優先的に対策

⇒ これにより500～800万円の土地取引のうち約7割をカバー

② 所有者不明土地対策計画を策定した自治体の都市計画区域内に所在する土地

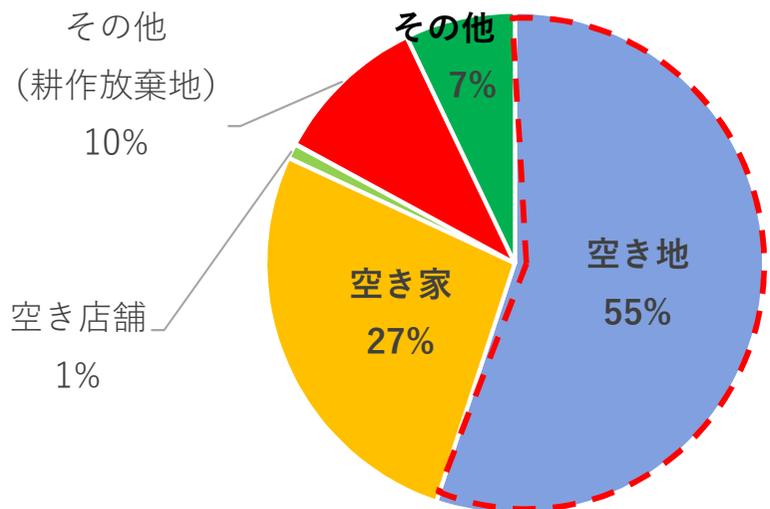
⇒ 改正所有者不明土地法(R4.11)にて創設された当該計画を策定することで、都市計画区域内全体で上乗せ措置が可能となり、計画的に対策に取り組む自治体のツールとなる

 積極的に地域ぐるみで低未利用土地対策に取り組む地域はメリットが大きくなる。

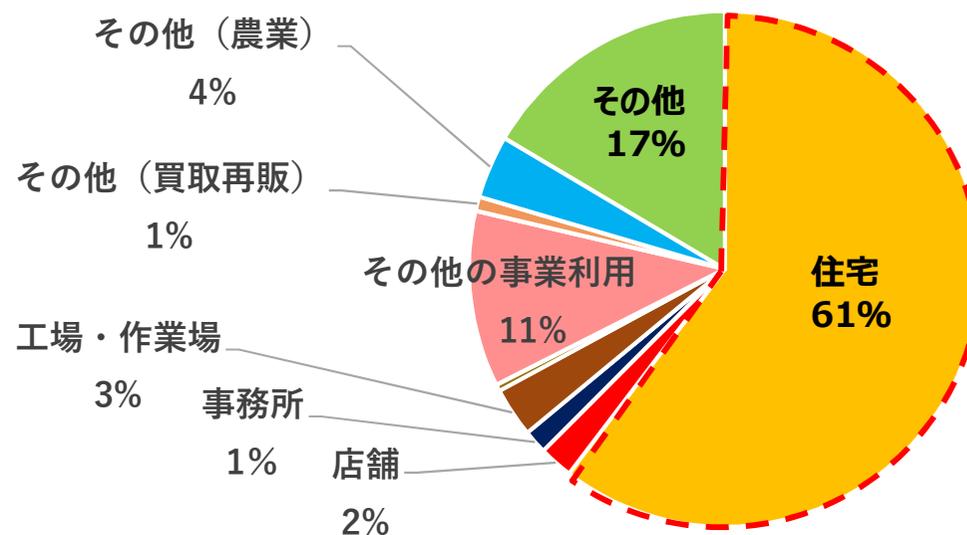
令和2～3年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和2年7月～R3年12月の低未利用土地等の譲渡に対する確認書の交付実績は**5150件**（令和2年7月制度開始）
- 譲渡前の状態は、**空き地が約5.5割**、譲渡後は**住宅としての利用が約6割**。
- 所有期間については**30年以上**保有している土地等が**約6割**。

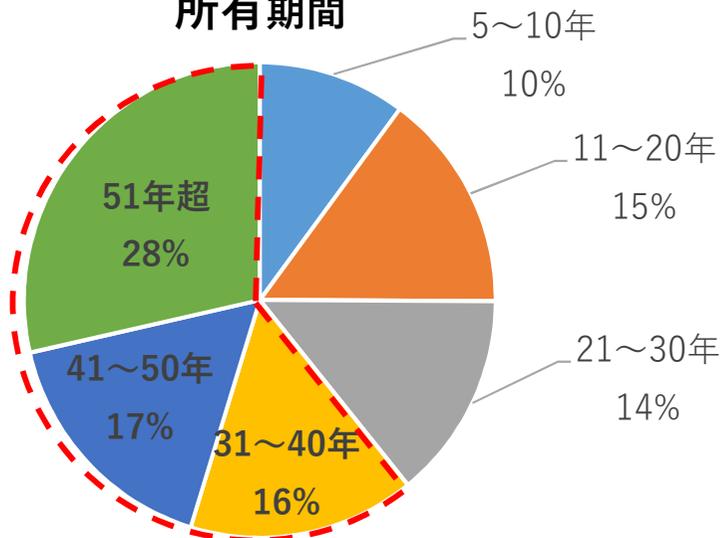
譲渡前の低未利用地等の状態



譲渡後の利用用途



所有期間



- 国土交通省調査（令和4年1～3月実施）
- 確認書交付後、他の要件を満たさず、適用にならないこともあり得るため、税の適用件数とは一致しない可能性がある。

令和2～3年低未利用土地等確認書交付実績(都道府県別)

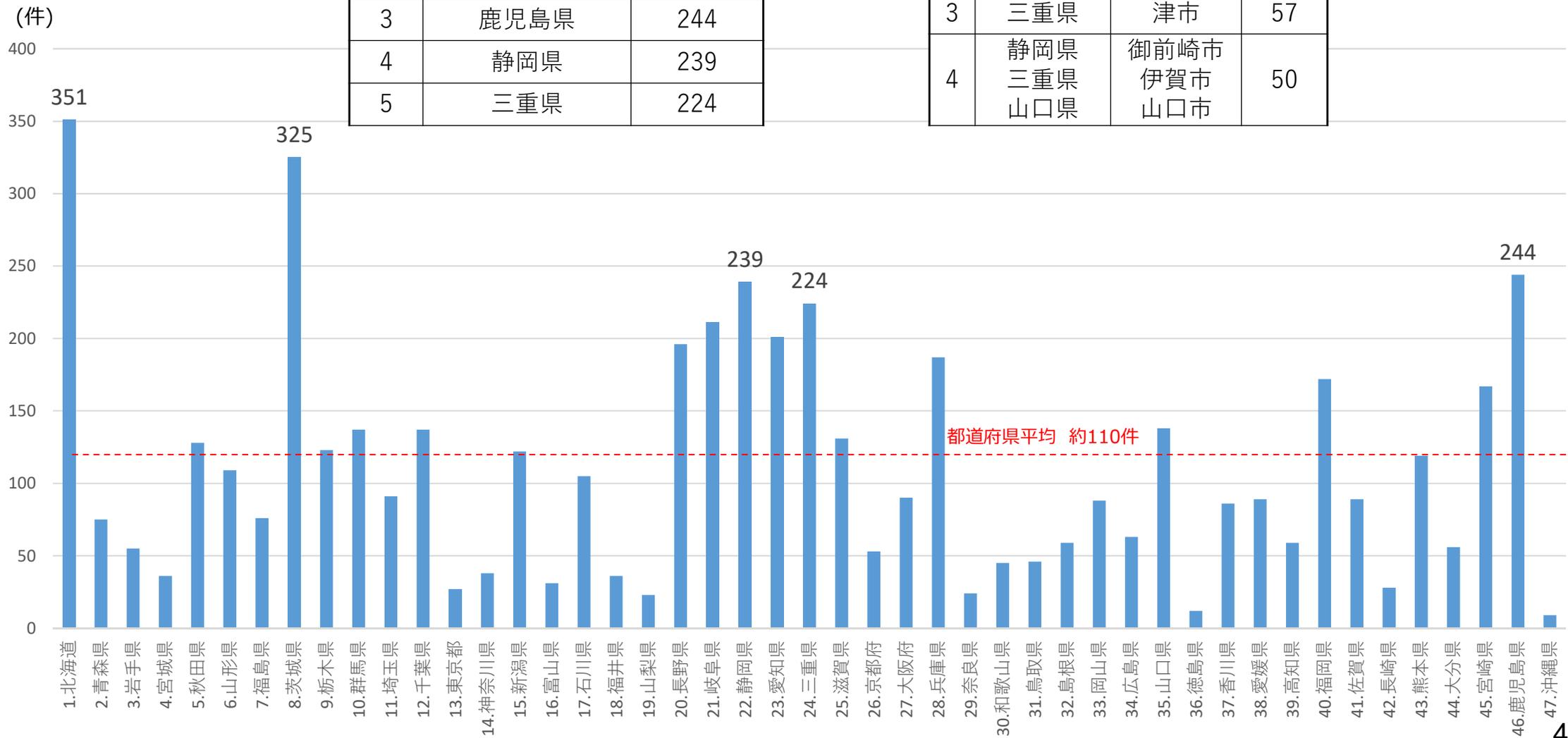
- 全ての都道府県において、交付実績があり、平均して約**110件**となった。
- 1件当たりの譲渡の対価の額は**平均247万円**だった。

都道府県別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	北海道	351
2	茨城県	325
3	鹿児島県	244
4	静岡県	239
5	三重県	224

市町村確認書交付数上位 (単位: 件)

1	宮崎県	都城市	94
2	山形県	鶴岡市	64
3	三重県	津市	57
4	静岡県 三重県 山口県	御前崎市 伊賀市 山口市	50



低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置適用事例(山形県鶴岡市)

- 3人の地権者が所有する**低額の狭小地2つと、共有の私道**について、単体の売却を行った場合は、将来住宅を建てる際に接道要件※を満たさず、建築確認を受けることが出来ない可能性があった。
 - **本特例措置により売却後に手元に残る額が増えたこともあって、売却のインセンティブとなり、宅地建物業者のコーディネートにより、纏まった事業用地として一括譲渡**された。
- ※建築基準法第43条において、建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならないとされている。

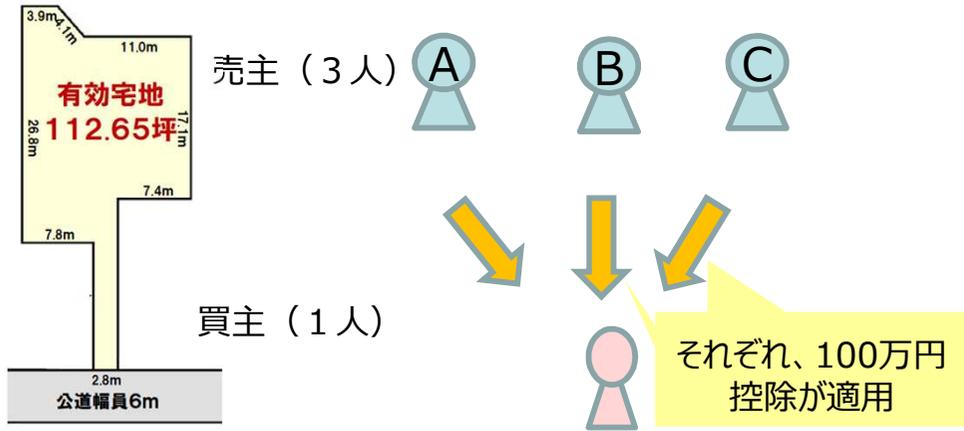
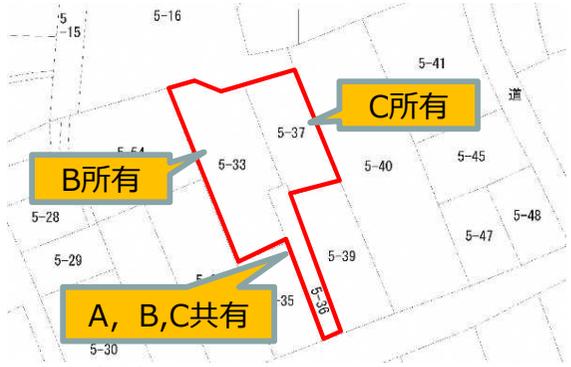
- **北九州市**に住む所有者が、両親の住んでいた**鶴岡市の空き家を解体**して売却し、新たに住宅用地として譲渡。
- 空き家について、所有者が管理のために定期的に現地を訪問するなど、**交通費や宿泊費等の負担があったものの、本特例により、13万円ほど税負担が軽減**され、解体後売却することができた。

<物件概要>
 物件状況 : 更地
 売却額 : 約400万円、約200万円
 敷地面積 : 437㎡

<立地>
 鶴岡駅 : 600m
 スーパー : 200m

<物件概要>
 物件状況 : 空き家
 売却額 : 300万円 (解体後)
 敷地面積 : 115㎡

<立地>
 鶴岡駅 : 1.6km
 コンビニ : 300m



※ 宅建業者の広告等より引用

低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置適用事例(石川県輪島市)

- **相続**により、老朽化した**空き店舗**を取得したが、相続人は**遠方に居住**しており、管理が負担に。
- 宅建業者に空き家バンクの登録の相談をしたところ、宅建業者の紹介により、購入者が現れる。
- 購入後、改修し、**ライダーのためのガレージハウス**として使用。**景観の改善**や**地域活性化**に寄与。

譲渡前：空き店舗



本特例措置により、譲渡による租税公課が減額されることから、これが売却価格の交渉を行うきっかけとなり、その結果、売却額500万円で購入が成立した。

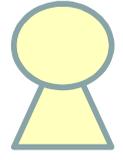


<売主>
•相続により、老朽化した空き店舗を取得
•遠方に住んでおり、管理が負担になっていた

譲渡後：ライダーのためのガレージハウス



空き家を活用しながら輪島市を元気にするべく事業展開（ゲストハウス・飲食店）を図っており、他事業との相乗効果で市内活性化に寄与したい。輪島市全体の活性化につながれば。



<購入者>
•ゲストハウス運営法人
•石川県輪島市「ライダーを笑顔で歓迎する都市」宣言に理解を示しており、ライダーを歓迎するまちづくりに取り組む

(出典: 輪島市提供)