

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための 特例措置の創設について

令和2年5月11日

土地・建設産業局

不動産課・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

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進するため、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化、更なる所有者不明土地の発生予防を図る。

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つた上に、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

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

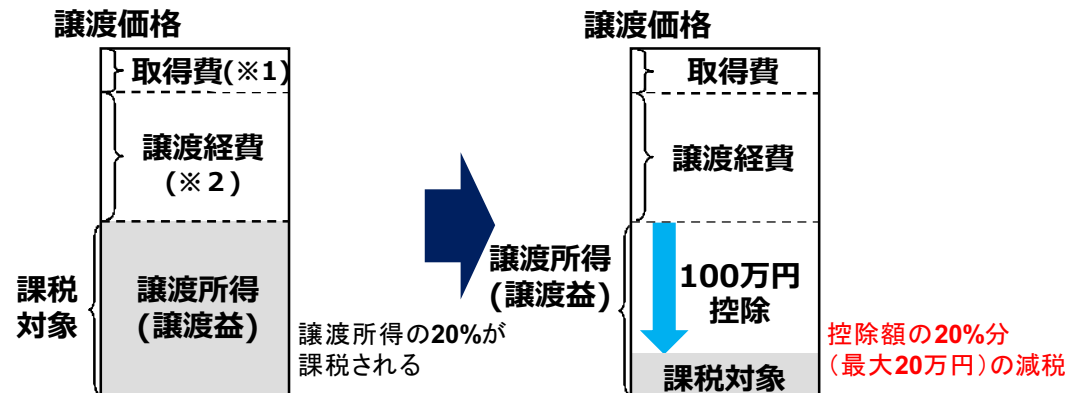
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を100万円控除。

- 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

特例適用イメージ



(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。
(※2) 解体費・測量費・宅建業者への仲介手数料等

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡額約270万円



新潟県燕市(土地)
譲渡額約350万円



- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

■ 空き地の拡大に対応する地方の現状

M市まちづくり担当

- ・高度経済成長期以降ベッドタウンとして開発が進んだが、空き地増大が深刻化。
- ・草刈が不十分な空き地も多く、活用意向のある者に譲渡するなどの対応が急務。



K町移住担当

- ・市内の空き地周辺には住宅が立ち並び、閑静で自然も多い魅力的なエリア。
- ・一方、物件価格・仲介手数料が安い**ため、宅建業者の広告だけに頼ったプロモーションには限界。**



K市宅建業者

- ・取得時の売買契約書がないと、**譲渡価格95%が「みなし所得」となり、課税所得が高額になってしまうことが譲渡を妨げている。**
- ・**今後さらに空き地が増大**すると考えられ、それらの適切な利用をするための対応が急務。



活用事例：K市海岸近くの空き物件活用

- ・海を臨むみかん畑の斜面地において住宅が空き家化し、**10年以上引き取り手が現れず。**
- ・希望譲渡価格250万円で**空き家バンクに登録したところ、レストランを開業するため安価な物件を探していた買主とマッチング。**
- ・改修後開業したレストランは雑誌にも掲載され、地元市民・観光客の利用が進む（平日昼は予約困難）。



■ 低未利用地に係る譲渡所得の特例措置

- ・地元市町村と宅建業者が連携し、物件のマッチングを加速させつつ、**新たな税制の特例措置により、土地を譲渡する側に適切なインセンティブを付与**

■ 空き家・空き地バンク掲載物件の事例

O市空き家バンク掲載物件

- ・未接道のため建替ができない物件。一帯は敷地一杯に建設した住宅が建ち並ぶ。
- ・車道から距離があり、引っ越し作業、所有者の残置物の処理を業者に頼む場合、割高になる見込み。
- ・問合せは多いが、風情のある古民家を求める移住者にとって造りがやや近代的である等の理由で、2年間成約に至っていない。

バンク掲載価格：300万円



U市空き家バンク掲載物件

- ・宅地造成したものの売れ残り、ずっと放置されている更地。
- ・駅に近い立地で周辺には住宅地もあるが、この一画は田畑に囲まれている。
- ・立地が悪い（海拔0m）、敷地面積が狭い（約60坪）等の理由から、バンクに掲載されて数年間買い手が見つからない。

バンク掲載価格：300万円



K市空き家バンク掲載物件

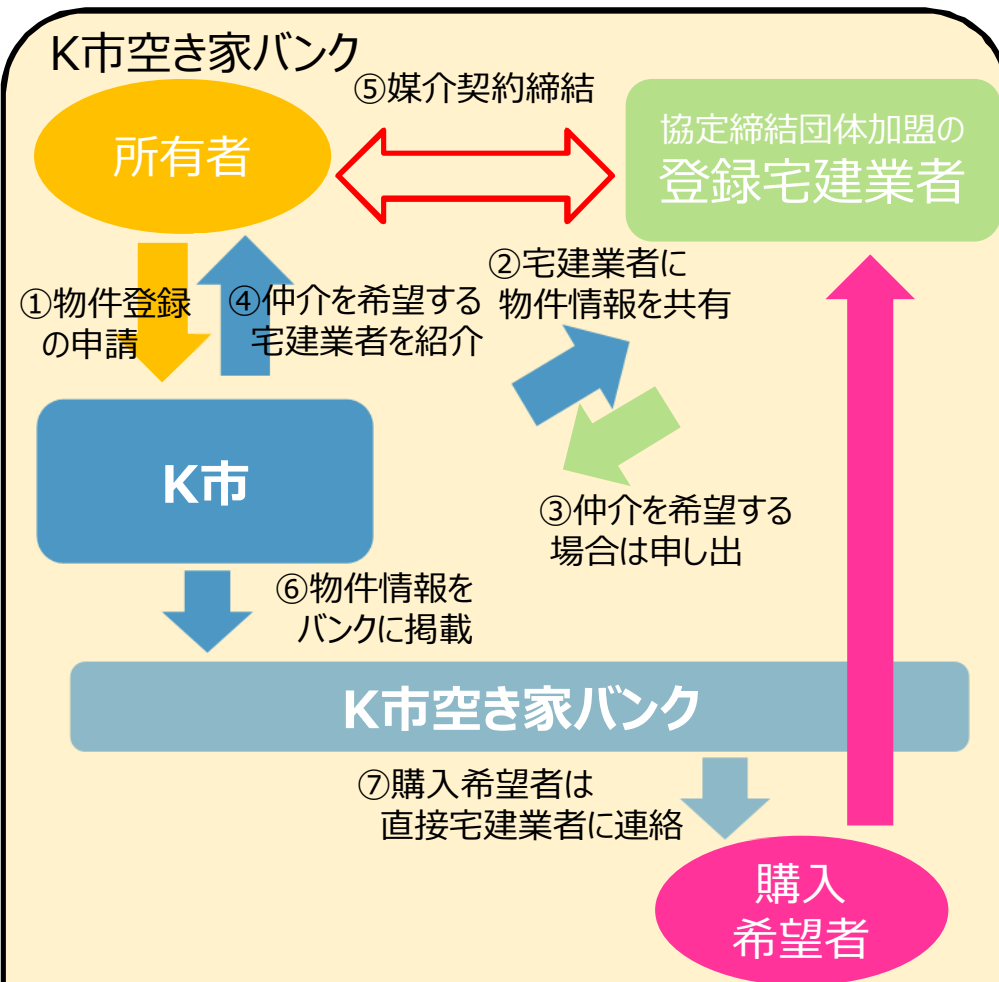
- ・階段を上った高台に位置しており、未接道のため建替できない。
- ・築66年の木造平屋建て。住むにはリフォーム（買主負担）が必要。

バンク掲載価格：50万円

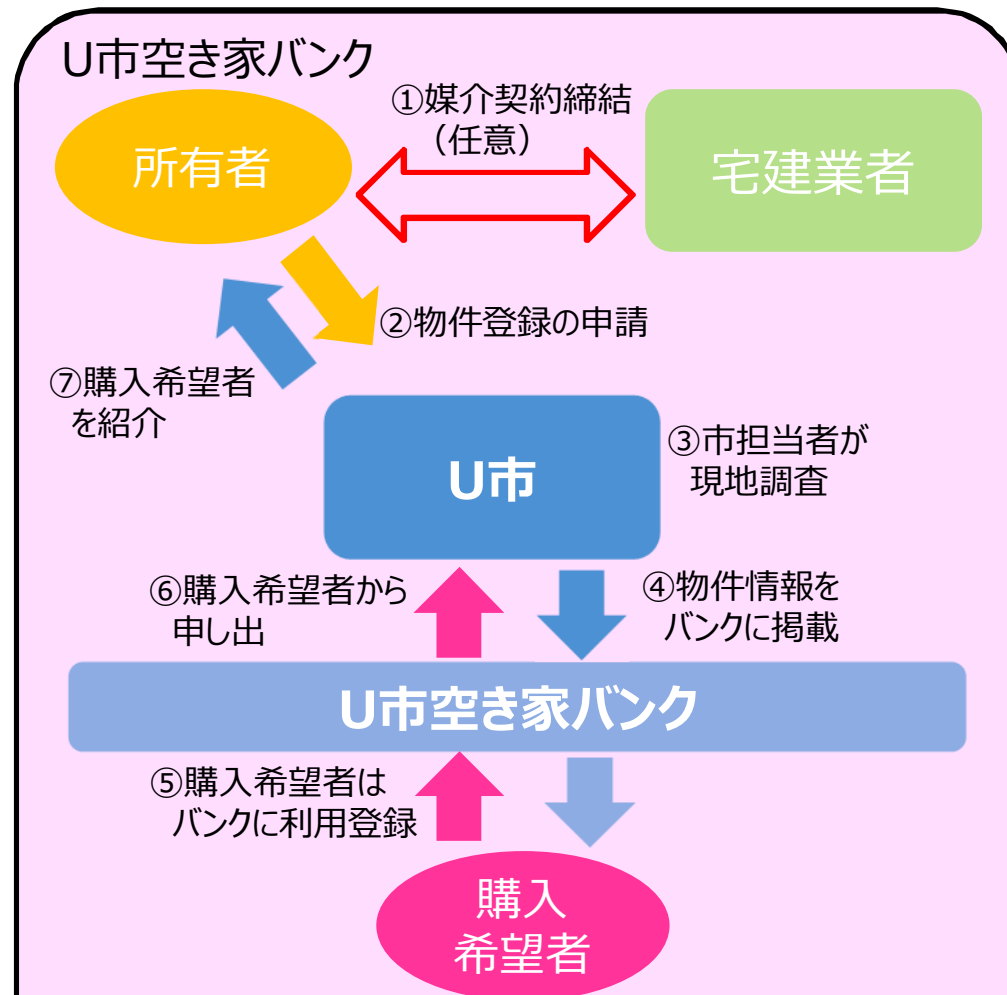


(参考)空き家バンクにおける自治体と宅建業者の連携について

■自治体による低額物件流通のための取組事例



- 登録申請のあった物件について、協定を結んだ団体加盟の登録宅建業者へ市が情報提供。宅建業者は仲介を希望する場合、市に申し出。(①～③)
- 市は所有者に対し、仲介を希望する宅建業者を紹介。希望事業者が複数いる場合は所有者が選択し、媒介契約を締結。市は、媒介契約が締結された物件をバンクに掲載。(④～⑥)
- バンクを見た購入希望者は、仲介する宅建業者に直接問い合わせ。(⑦) 成約した場合は宅建業者が市に報告し、掲載を終了。



- 登録申請のあった物件について、市が現地調査等で状態確認の上、バンクに掲載。(①～④)
- 購入希望者は、バンクに利用者登録の上、希望物件について市に問い合わせ。(⑤・⑥)
- 成約した場合は宅建業者が市に報告し、掲載を終了。

特例措置の主な適用条件

本特例措置は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に以下の①～④の要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が個人であること。
- ② 低未利用土地等（都市計画区域内にある土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利）であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたものの譲渡であること。
- ③ 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えるものの譲渡であること。
- ④ 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が500万円を超えないこと。