

# 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

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

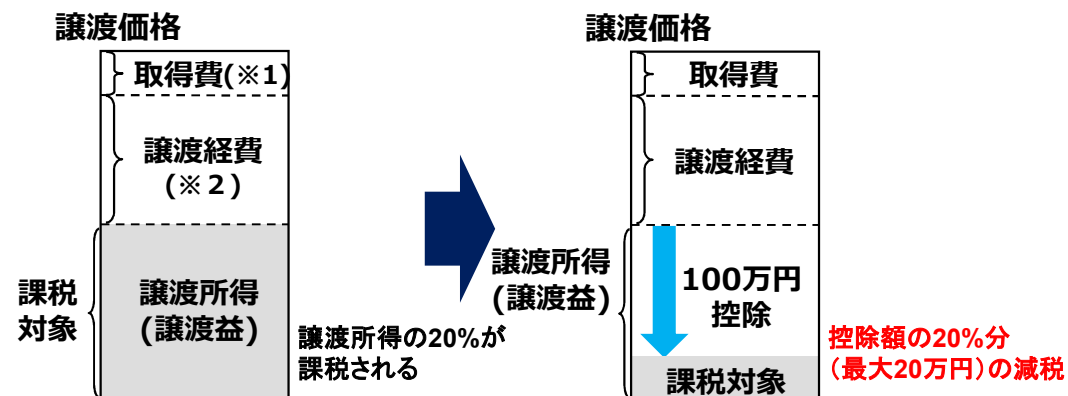
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※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



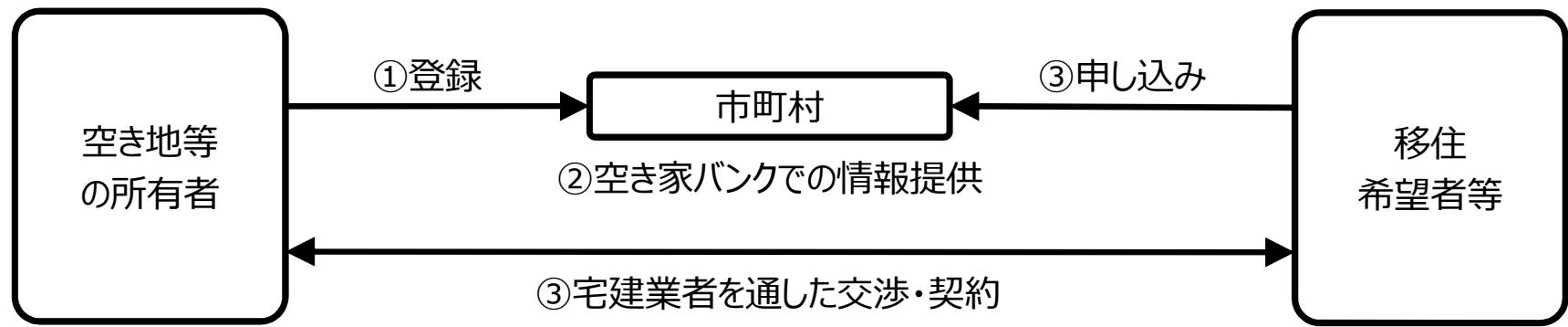
新潟県燕市(土地)  
譲渡額約350万円



- ・ 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

# 自治体による空地・空き家バンクの取組み

- 空き地・空き家バンクは、地方公共団体が、移住促進や地域活性化を目的として、空き地・空き家・空き店舗の売却等を希望する所有者から申し込みを受けた情報を収集・発信し、購入等を希望する者に紹介する制度
- 全自治体の約3分の2（1,193自治体）が設置済み、未設置の自治体のうち、222自治体が準備中又は今後設置予定



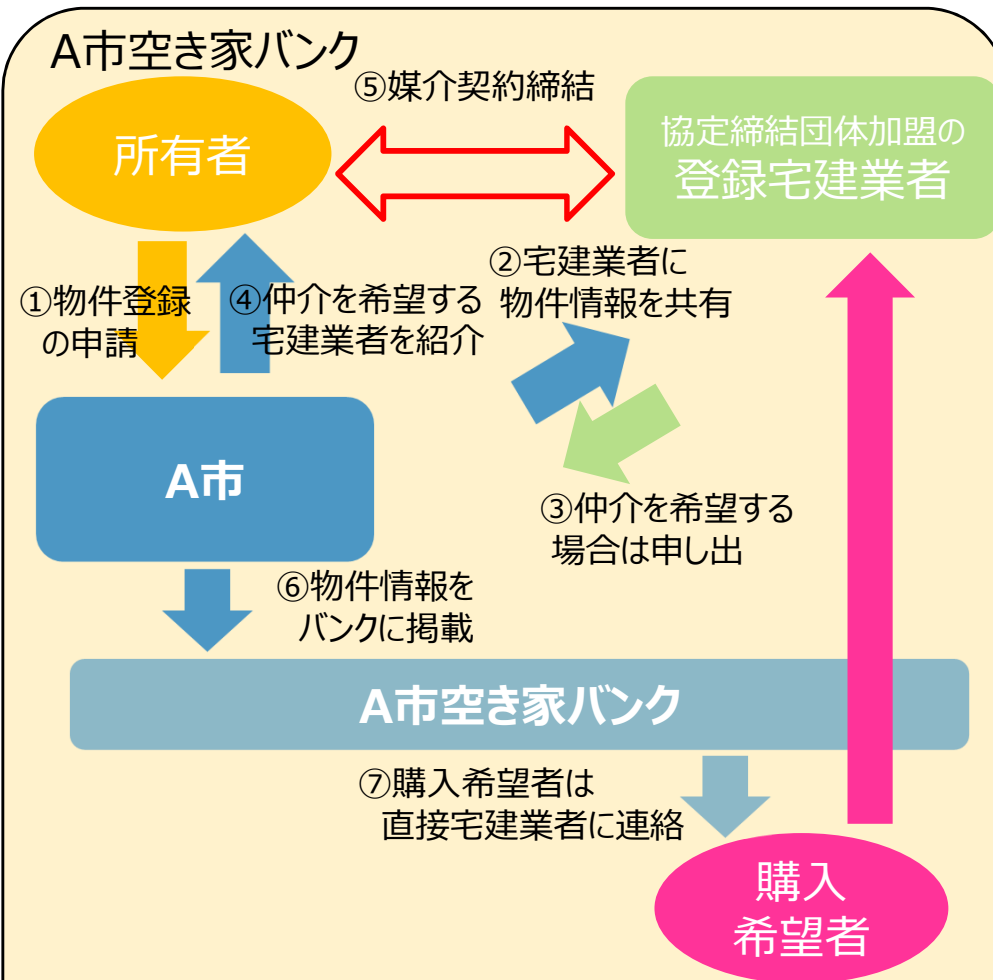
## 活用事例：海岸近くの空き物件活用

- ・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）。

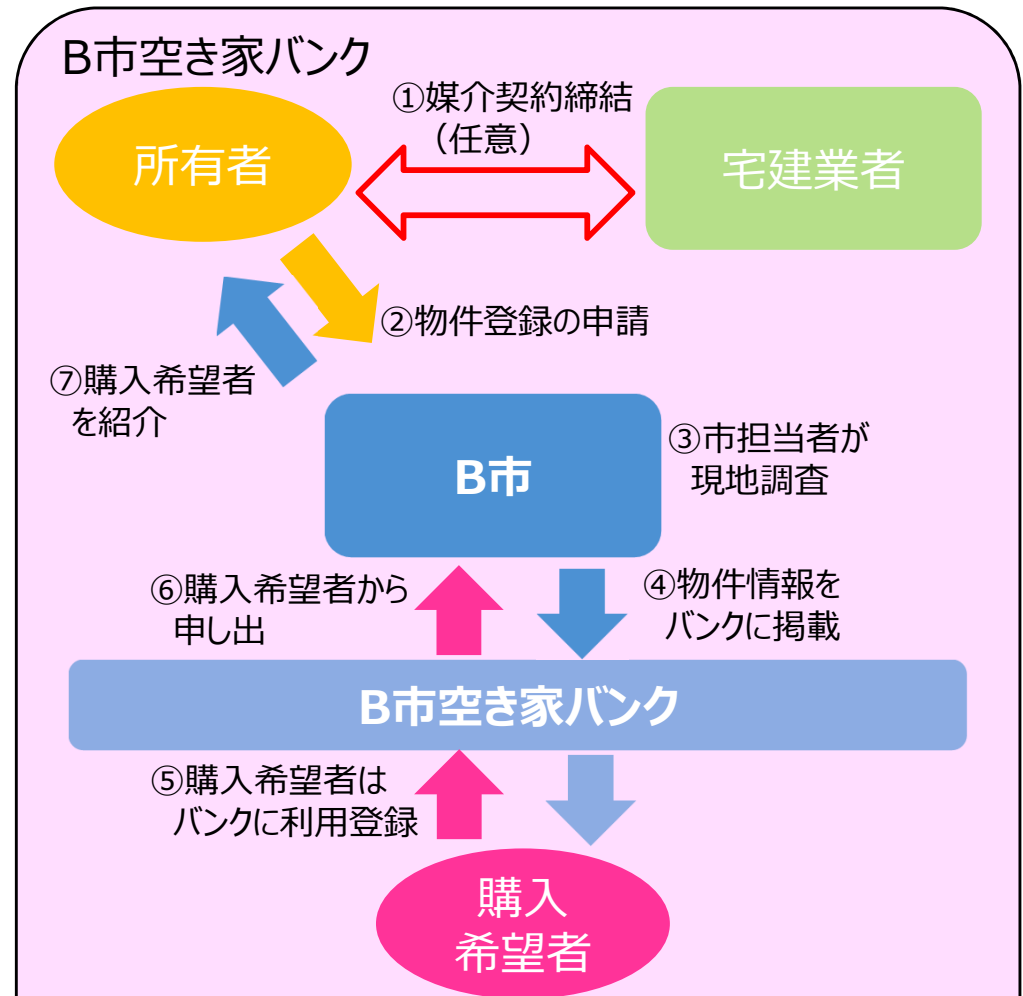


# 【参考】自治体と宅建業者の連携について

## ■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主要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。

# 特例措置の適用のための手続き

## ■ 手続きの流れ

売主から、物件所在地の市区町村へ確認書の交付申請

### 確認事項等

市区町村が（宅建業者等と連携して）確認を実施

**譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること**

**買主が購入した土地・建物を利用する意向があること**

- 宅建業者が仲介を行う場合：宅建業者が買主に利用意向を確認し、宅建業者・買主が署名した様式を提出
- 相対で取引を行う場合：買主が利用意向を記載し、署名した様式を提出

### その他の要件

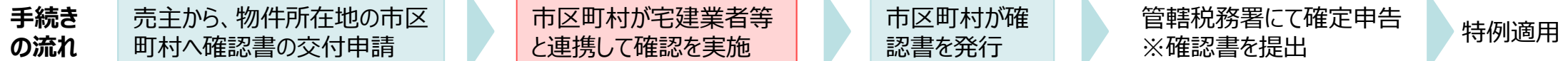
- 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えること
- 申請のあった土地等と一筆であった土地から前年又は前々年に分筆された土地等につき、確認書を当該申請者に交付した実績

市区町村が確認書を発行

管轄税務署にて確定申告 ※確認書を提出

特例適用

# 特例措置の適用のための自治体における手続き



## 【確認事項】譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること

- |  |   |
|--|---|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>○売主からの申請書</li> <li>○売買契約書の写し</li> <li>○以下のいずれかの書類           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き地・空き家バンクの登録を確認できる書類</li> <li>・ 宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告</li> <li>・ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類</li> <li>・ その他要件を満たすことを容易に認めることができる書類</li> </ul> </li> </ul> | <p>----- ○申請があった土地等が都市計画区域内にあることを確認</p> <p>○売主からの提出書類をもとに、以下のいずれかの方法で、低未利用地等であることを確認</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き地・空き家バンクの登録の際に、更地、空き家、空き店舗であることを市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が確認していること。登録の際に確認を行っていない場合は、市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が現地調査により確認する。</li> <li>・ 宅建業者が現況更地・空き家・空き店舗の広告を出していることを確認する。</li> <li>・ 電気、水道又はガスの使用中止日が売買契約よりも1ヶ月以上前であることを確認する。</li> <li>・ 上記の書類を提出できない場合は、           <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する旨を確認</li> <li>・ 2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリング等により低未利用土地等であることを確認 等</li> </ul> </li> </ul> |
|--|---|

低未利用土地等であることの確認

※農地の場合は、農業委員会による利用状況調査の結果、現に耕作の目的に供されておらず引き続き耕作の目的に供されないと認められること等が確認されていることによっても確認可能とする。

# 特例措置の適用のための自治体における手続き

## 手続きの流れ

売主から、物件所在地の市区町村へ確認書の交付申請

市区町村が宅建業者等と連携して確認を実施

市区町村が確認書を発行

管轄税務署にて確定申告  
※確認書を提出

特例適用

## 【確認事項】買主が購入した土地・建物を利用する意向があること

- 買主による利用開始予定時期及び利用用途等を記した書類（宅建業者が仲介した場合は宅建業者及び買主が署名、相対取引の場合は買主が署名）
- ※事後の利用についての市区町村の問合せの可能性のある旨が記載された書類
- ※上記の書類を提出できない場合に限り、宅地建物取引業者が譲渡後に利用されていることを確認したことを証する書類でも可能とする。

----- 必要事項がすべて記入されていることを確認する。

## 利用意向の確認

## その他の要件の確認等

- 申請のあった土地等に係る登記事項証明書 ----- ○譲渡の年の1月1日において、所有期間が5年を超えることを確認する。
- 以下の事項について確認書に記載する。
  - ① 申請のあった土地等と一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地等の有無。
  - ② ①が「有」の場合、当該分筆された土地等につき、確認書を今回の申請者に交付した実績の有無。



# 特例措置の周知について

国土交通省YouTubeにて、本特例措置の創設の背景や適用にあたっての具体的な手続き等について、動画を公開しています。また、国土交通省ホームページにて、自治体向け通知や各団体向け通知、申請書の様式等を掲載しています。

- ・動画：mlitchannel内「低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除について」(計4本) <https://youtu.be/ZqjwXXaM9z0>
- ・HP：「国土交通省 土地税制」で検索  
[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000074.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html)

