

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

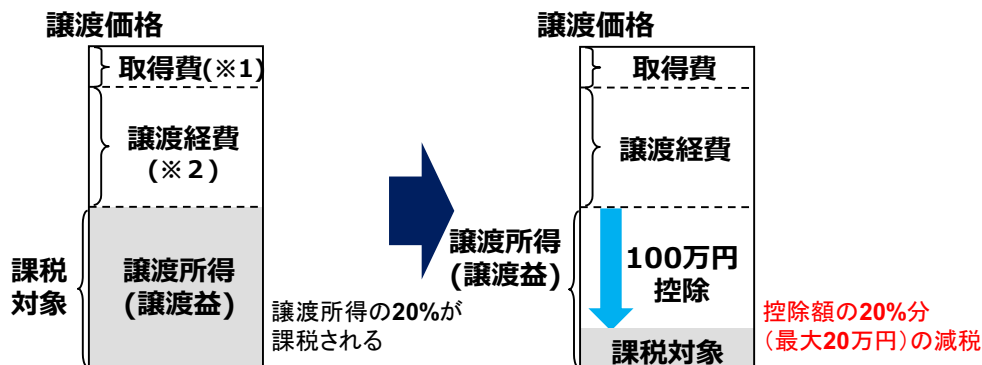
・都市計画区域内の低未利用土地等

※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

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