

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

国土交通省不動産・建設経済局
不動産市場整備課

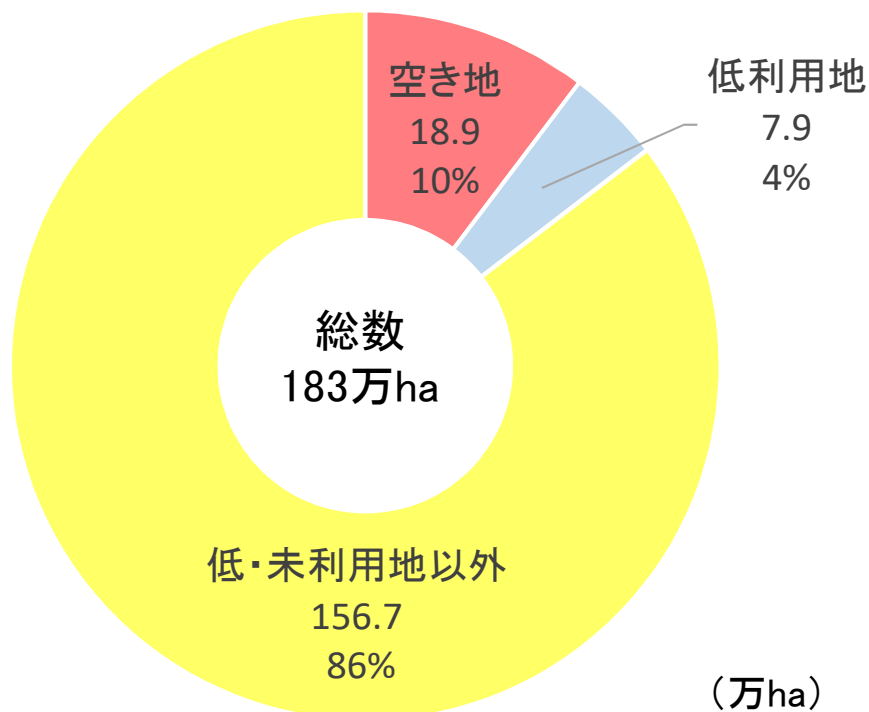
1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

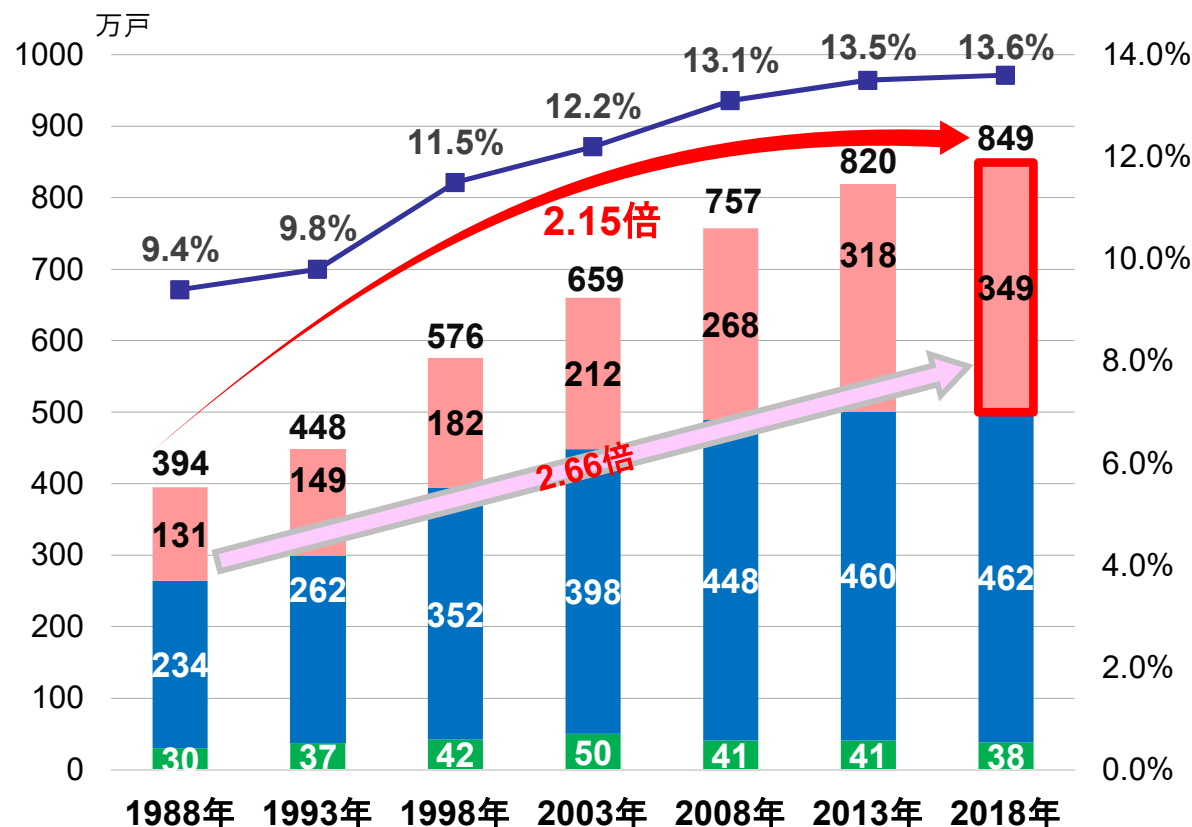
空地・空き家の現状

- 世帯・法人の保有する土地のうち、約10%にあたる18万9000haが利用されず、空き地のままとなっている。
- 空き家の総数は2018年までの30年間で約2.2倍(394万戸→849万戸)に増加。このうち、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの30年間で約2.7倍(131万戸→349万戸)に増加。

世帯・法人の保有する土地の利用現況別面積



空き家の種類別の空き家数の推移



【出典】: 国土交通省「土地基本調査」(平成30年)

注:

- ・農地、森林を除く。
- ・空き地には原野などを含む。
- ・低利用地は駐車場、資材置き場、利用できない建物(廃屋等)の合計。

■ 二次的住宅 ■ 賃貸用又は売却用の住宅 ■ その他の住宅 ■ 空き家率

【空き家の種類】

二次的住宅: 別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)
 賃貸用又は売却用の住宅: 新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅
 その他の住宅: 上記の他に人が住んでいない住宅

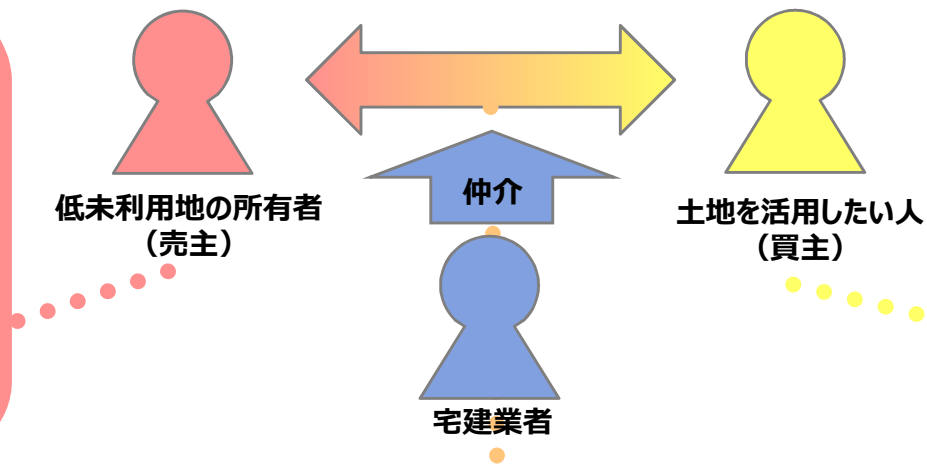
【出典】: 住宅・土地統計調査(総務省)

1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

低未利用地の活用を促進するための取組

低未利用地の譲渡を促進するための取組 制度拡充

- 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
都市計画区域内にある一定の低額な低未利用地を譲渡した場合、譲渡所得から100万円を控除。



低未利用地の利用を促進するための取組

- 自治体における移住支援制度
子育て世帯や三世帯同居・近居世帯、空き地・空き家バンクを利用した方を対象とし、住宅の購入、新築、リフォーム費用の一部補助。

低未利用地の活用のため宅建業者の担う大きな役割

- 地域の不動産の実態に精通した宅建業者による、空き地・空き家の積極的なマッチング
- 地方創生の担い手として、自治体と連携した空き地・空き家バンクの運営や利用促進
- 単体では活用が難しい空地・空き家でも、近隣の物件と一体で活用できる可能性があるため、地域の物件情報が集約される宅建業者において隣地の居住者等に働きかけることも重要

マッチングを円滑化するための取組

- 所有者不明土地利用円滑化等推進法人
市町村が地域で所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定し、地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を果たすことが期待される。
- 空き地・空き家バンク
空き地・空き家・空き店舗の売却等を希望する所有者から情報を収集・発信し、購入等を希望する者に紹介する。
- 低廉な空き家等の売買等の媒介にかかる宅建業者の報酬
通常より現地調査費用等を要する低廉な空き家等を媒介した場合に、法定の報酬額の上限に加え、税抜18万円を上限として、当該現地調査費用等に相当する額の報酬を売主から受領できる。

(1)所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度の創設

- 市町村長は、地域の専門家（宅地建物取引業者、司法書士・土地家屋調査士等）や学識経験者等を構成員として、所有者不明土地や低未利用土地等の利活用に取り組む特定非営利活動法人や一般社団法人等を指定することができる

⇒ **公的信用力が付与されることにより、**

地域づくりの新たな担い手として、市町村の補完的な役割を期待

＜主な業務＞

- ・ 利活用希望者に対する
情報提供・相談
- ・ 所有者に対する適正管理のための
情報提供・相談
- ・ 低未利用土地等の利用促進のための
事業の実施 等

取組①：「特定非営利活動法人つるおかランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 狭あい道路を拡幅することにより、宅地化を実現



取組②：「特定非営利活動法人かみのやまランドバンク」（山形県）の取組

- ・ 空き地に住民と協働して芝生を貼り、広場を整備



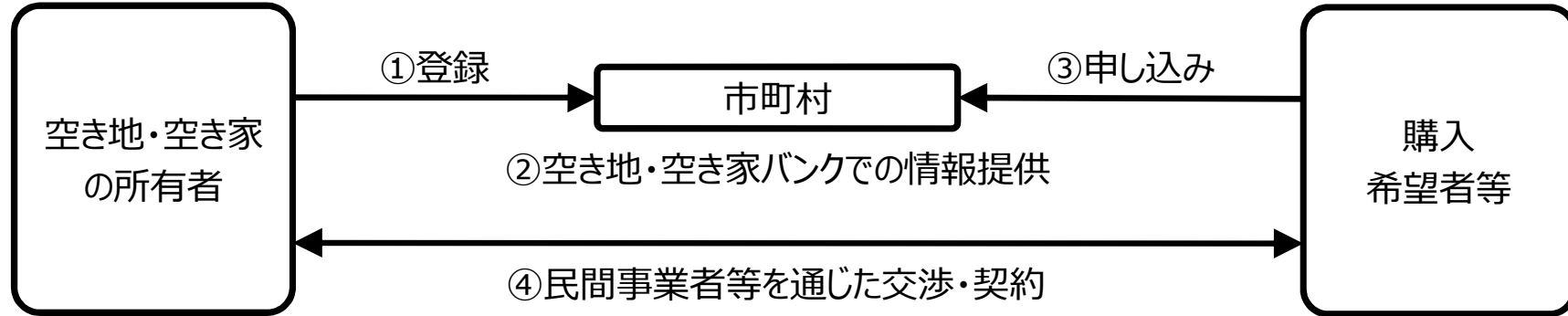
＜指定されることで可能となること＞

市町村長に対する

- ・ 所有者不明土地対策計画の作成の提案
- ・ 管理不全土地管理命令の請求の要請

(2)自治体による空き地・空き家バンクの取組

- 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空き地・空き家等の情報を収集・発信し、購入等を希望する者に紹介する制度**
- 空き家バンク又は空き地バンク（全国版空き家・空き地バンクを含む）を全市区町村の約8割（1,440市区町村）が設置済み、未設置の市区町村のうち、**82自治体が準備中又は今後設置予定**（令和5年3月31日時点）



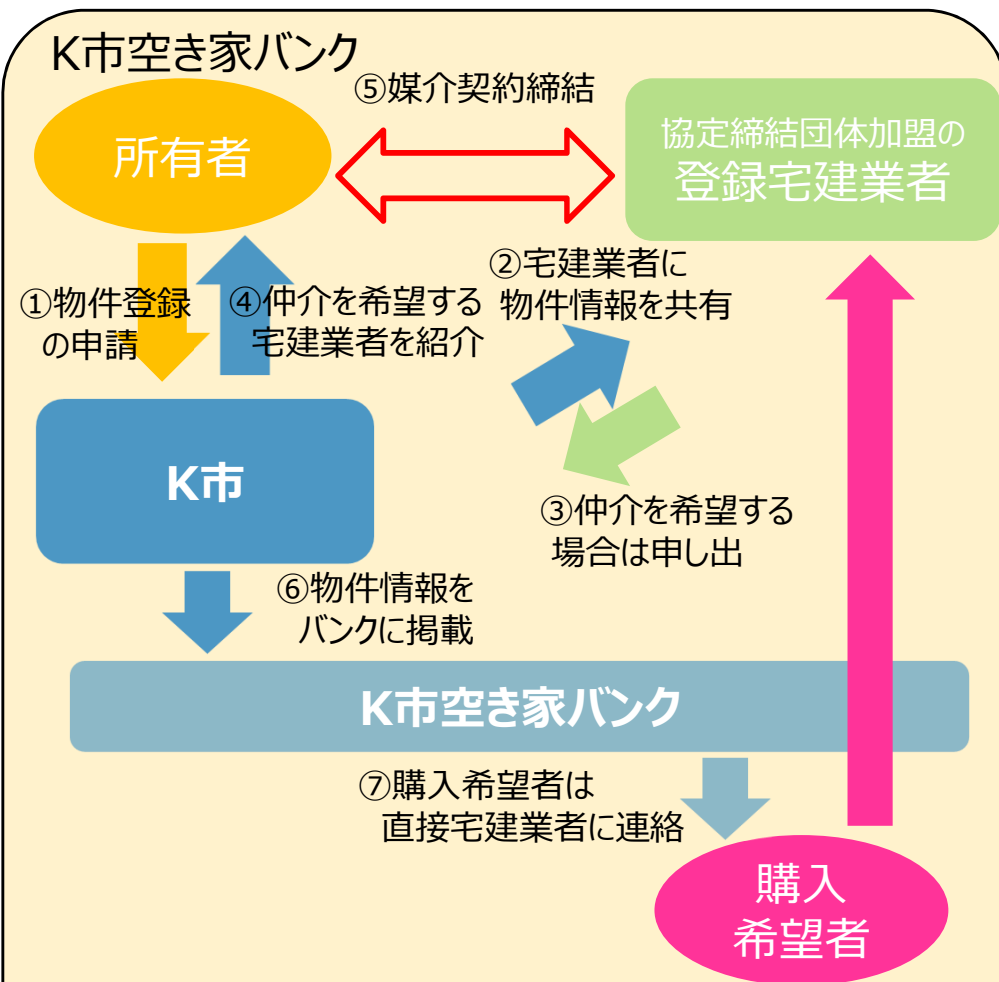
活用事例：海岸近くの空き物件活用

- ・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）。

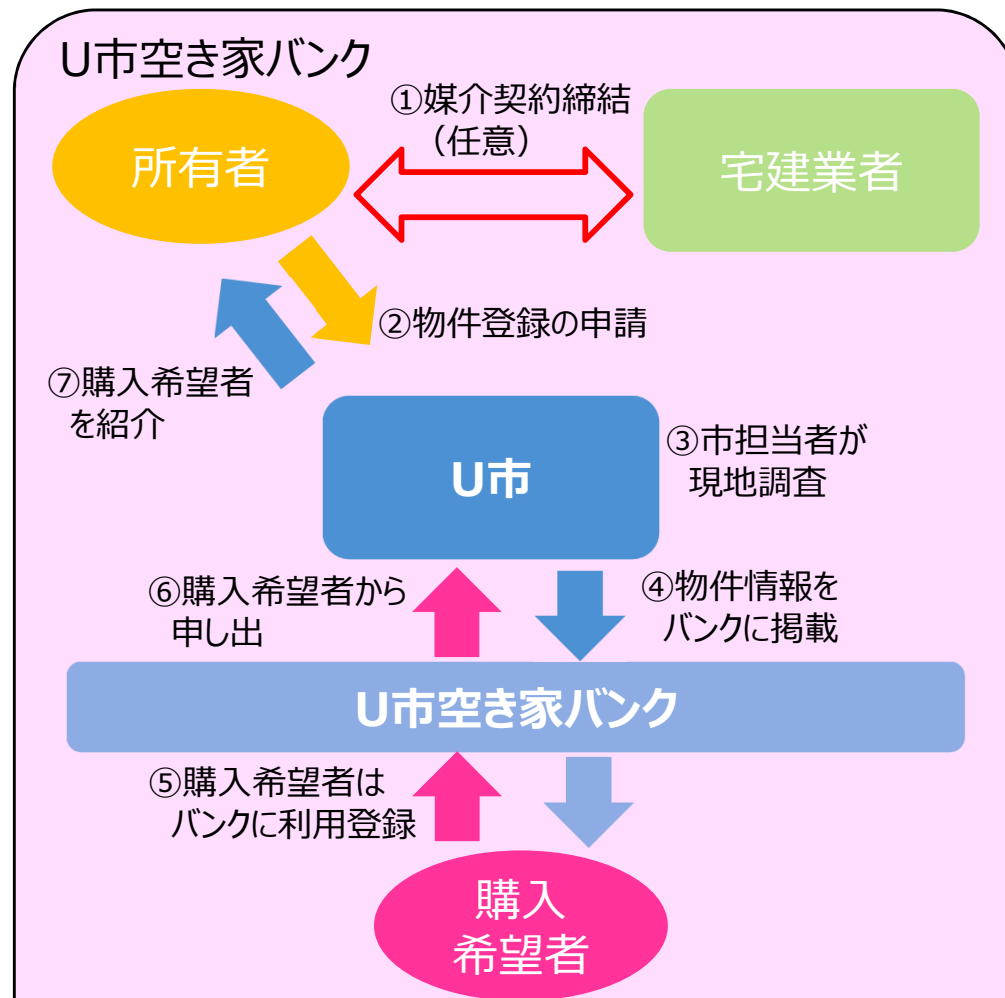


【参考】自治体と宅建業者の連携について

■自治体による低廉な空き家等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。

(3) 宅建業者が低廉な空き家の売買等を媒介した場合の報酬額の特例

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないように、**依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制**

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)

(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。

2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。

3・4 (略)

現行の報酬額の上限の算定方法

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、**売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内**

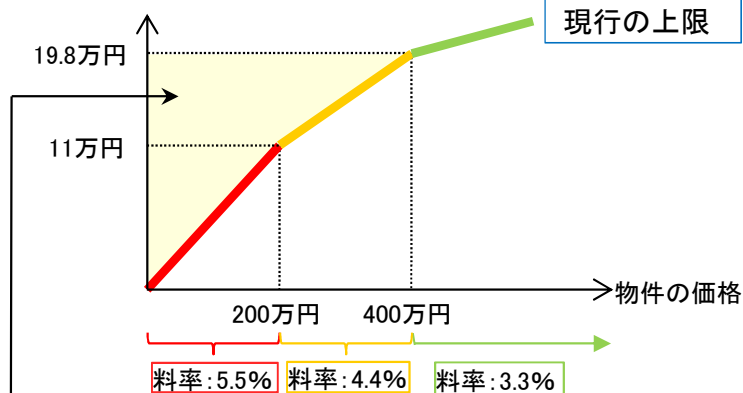
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超～400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定

報酬の上限額(税込)



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能。

空き家等の売買又は交換の媒介における特例

【概要】 低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、従前の報酬額の上限に加えて、当該費用等を考慮した額の報酬を売主から受領できる(ただし、18万円の1.1倍を上限とする)。

【その他】地域コミュニティにおける隣地取得の取組

- ・高度成長期に開発された郊外住宅地の中には、当時の時代背景も踏まえ十分な広さの敷地がない住宅も散見される。
- ・こうした住宅地で、高齢化や人口減少とともに発生する空き家・空き地の情報を地元不動産業者も含めた地域コミュニティで共有することで、隣地取得等を通じた住環境の向上の事例が見られる。

隣地を取得した物件の例

- 埼玉県毛呂山町長瀬第1、第2団地は、私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地。
- 空き地や空き家が発生した場合、地元不動産業者がまず隣地の居住者等に働きかけを行い、近隣の住民等が取得して敷地を拡大する事例が多数見られるようになっている。
- 空き地・空き家の解消に加え、隣地居住者等にとって、敷地の拡大による居住水準・住環境の向上、事業用地の拡大といった効果が期待できる。



参考：高度成長期の郊外住宅地の現況



側溝を入れて4mぎりぎりの道路幅員



分譲当初のままの平屋建て住宅（空き家）

出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所(2009), 「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryoku/kpr/prn0026pdf/kp0026.pdf>

1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. **長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き**

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

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**低未利用土地等**を譲渡した場合の**長期譲渡所得の金額から100万円を控除**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の予防を図る。**

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

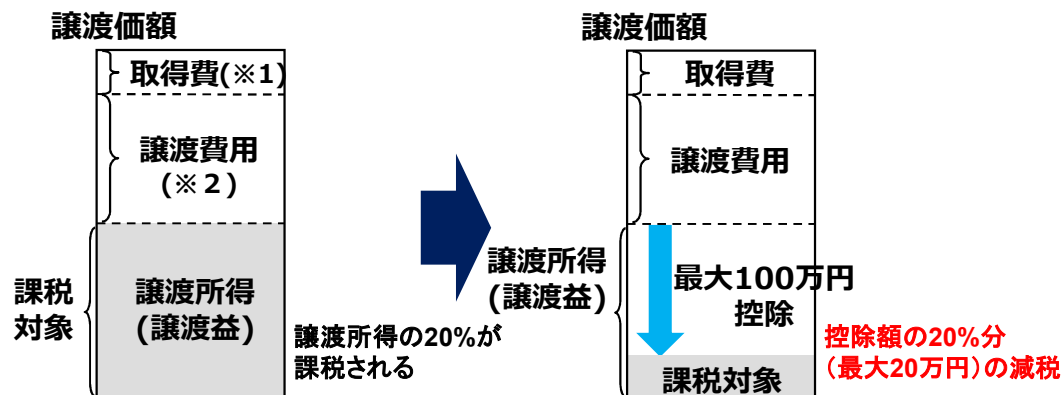
売却時の**負担感を軽減**することで**売却インセンティブ**を付与し、**土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進**

本特例措置の概要

- ・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が800万円以下**（※令和5年1月1日～令和7年12月31日）
 - ・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が500万円以下**（※令和2年7月1日～令和7年12月31日）
- で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除**。

- 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。

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ



- ・ 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7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。

※ **以下の土地**については、譲渡の対価の額の**合計が800万円を超えない**こと。

- ① **市街化区域内に所在する土地**
- ② **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**
- ③ **所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地**

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

その他の確認事項

- 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
- 土地が①市街化区域に所在する土地、②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、③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地に該当するか

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

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】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"> ○売主からの申請書 ○売買契約書の写し ○以下のいずれかの書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き地・空き家バンクの登録を確認できる書類 ・ 宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告 ・ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 ・ 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 | <ul style="list-style-type: none"> ----- ○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 ○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 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 ・ 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。 ・ 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。 ・ 上記の書類を提出できない場合は、以下のいずれかの方法等によっても確認可とする。 <ul style="list-style-type: none"> ・ 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 ・ 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 |
|--|--|

※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）

----- 必要事項がすべて記入されていることを確認する。

- ※ 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。

利用意向の確認

- 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。
- 以下、①、②又は③の土地に該当する場合は確認書にチェックをつける。

その他の要件の確認等

- ①市街化区域に所在する土地
- ②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
- ③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地に該当するか。