

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

国土交通省土地・建設産業局
不動産市場整備課

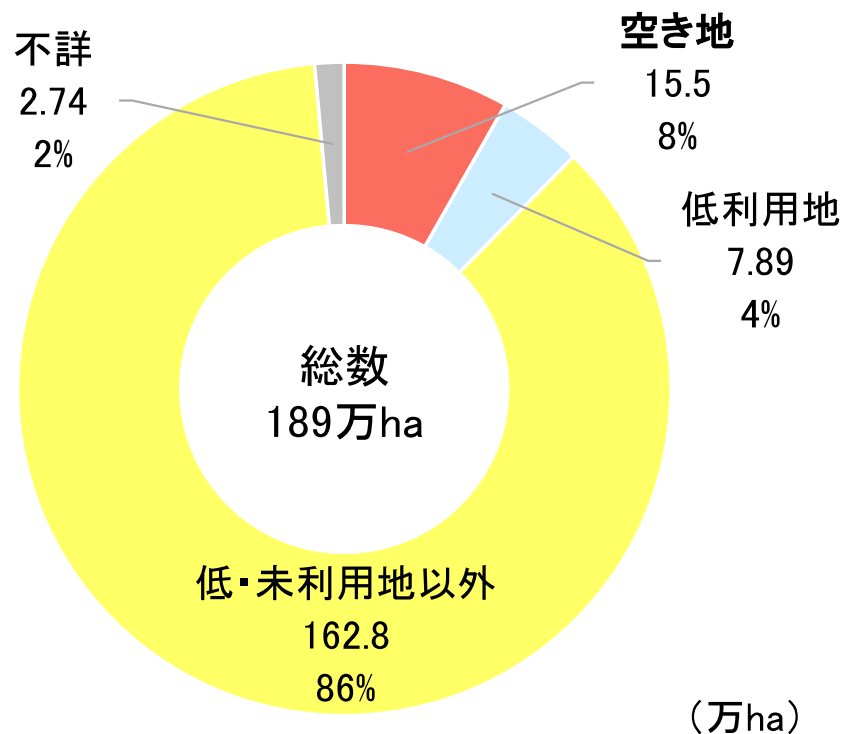
1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

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8%にあたる15万5000ha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

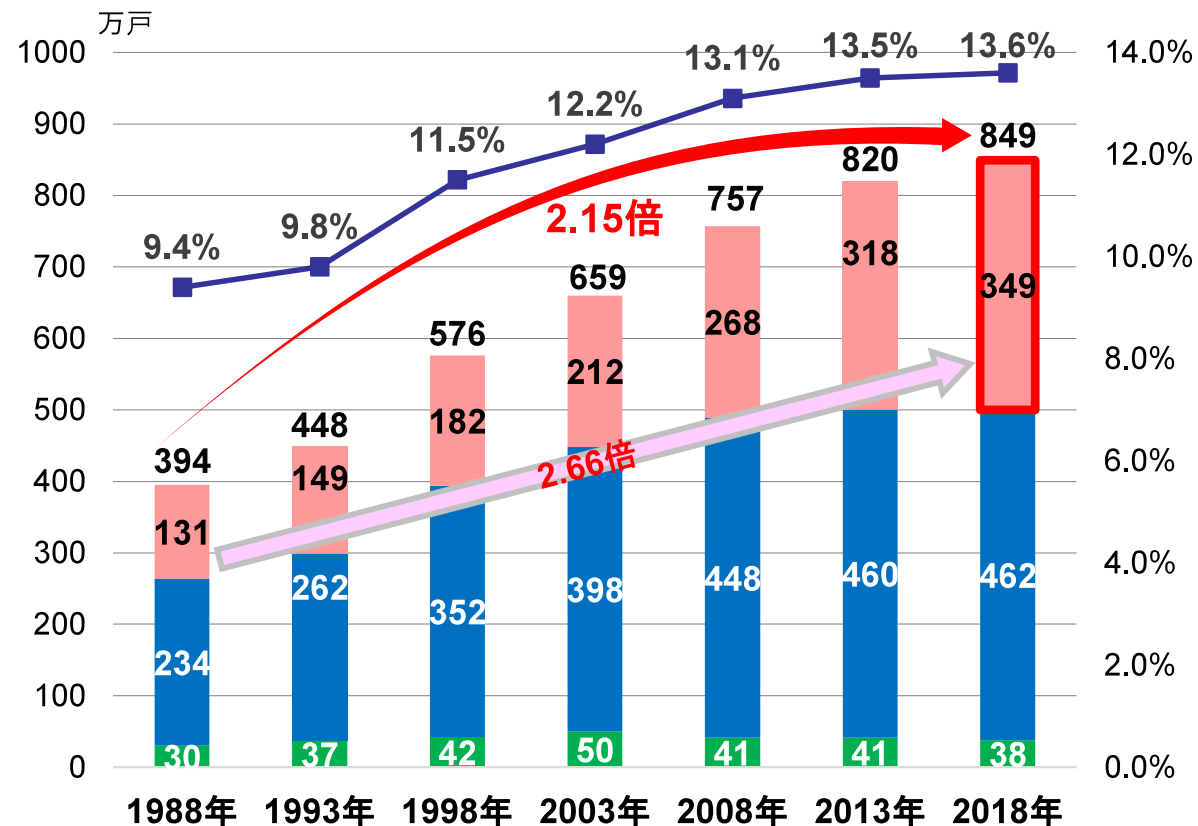


【出典】: 国土交通省「土地基本調査」(平成25年)

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。

空き家の種類別の空き家数の推移



■ 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(たまに宿泊する人がいる住宅)

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

(1)【事例1】毛呂山町における隣地取引

- ・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

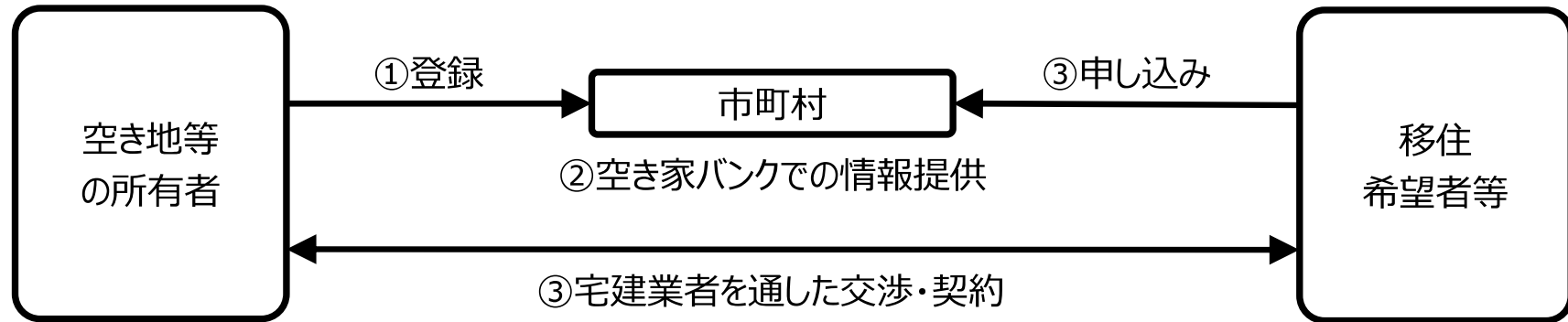


分譲当初のままの平屋建て住宅（空き家）

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/siryou/kpr/prn0026pdf/kp0026.pdf>

(2)【事例2】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



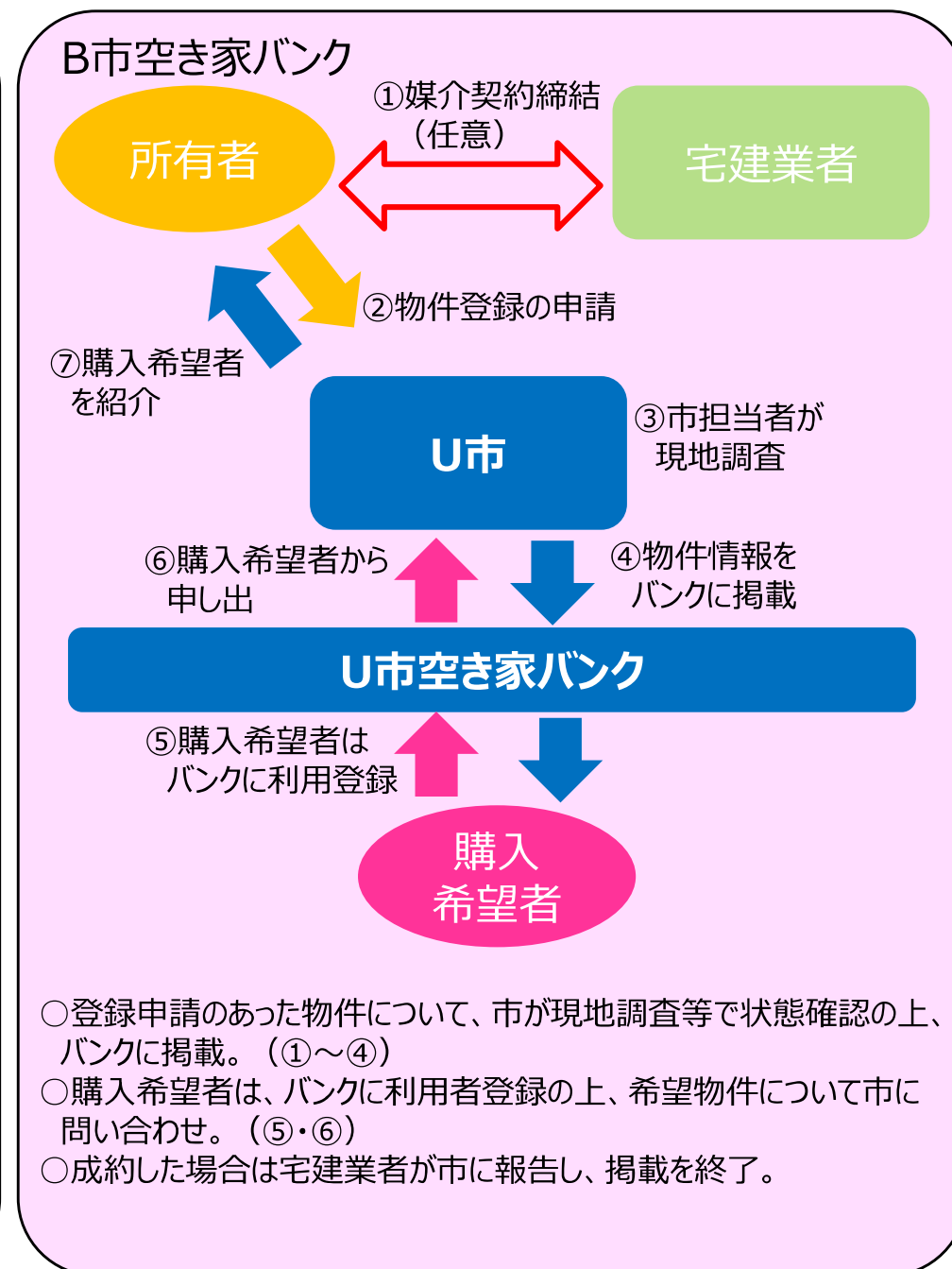
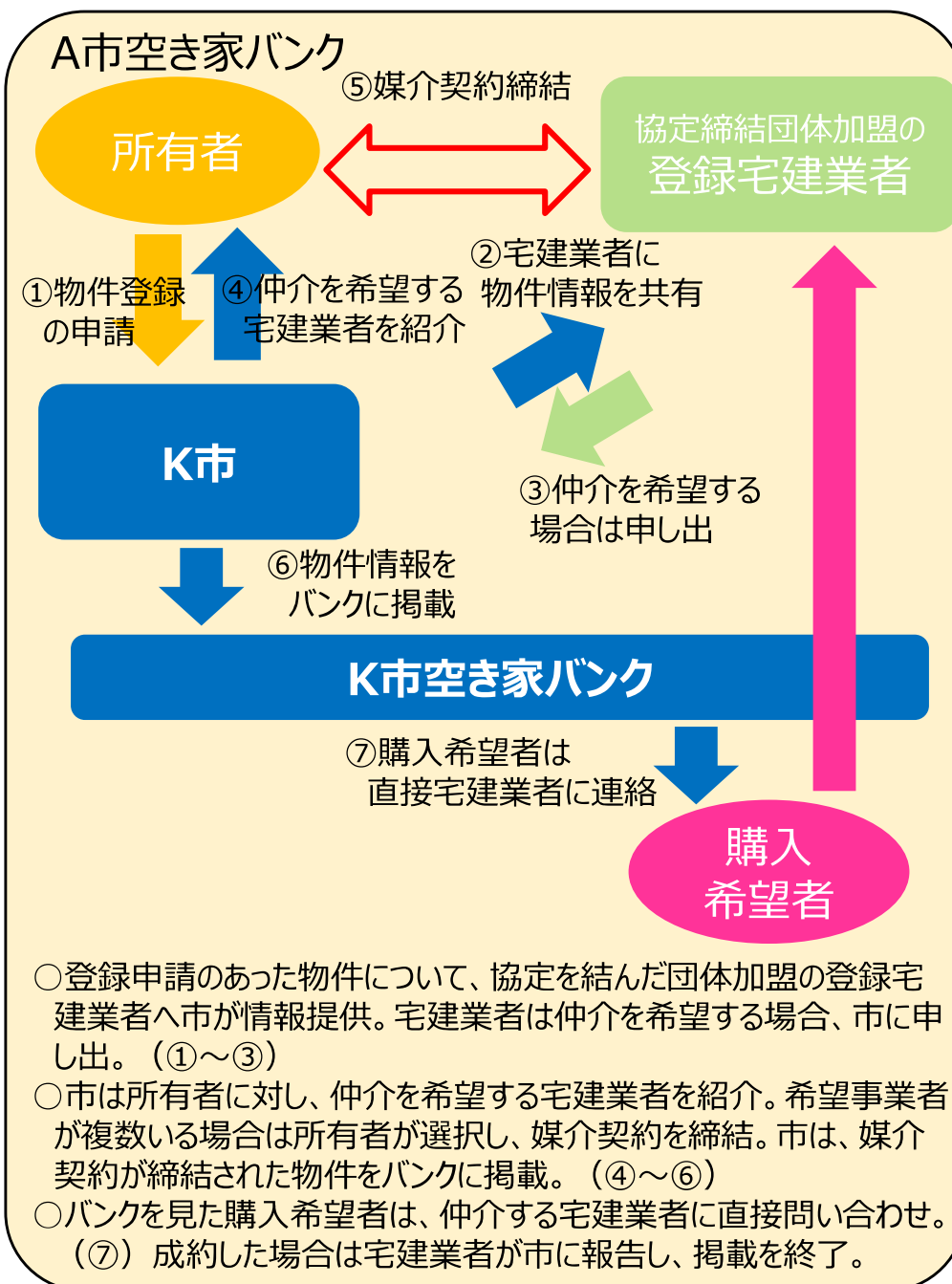
活用事例：海岸近くの空き物件活用

- ・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



(3)【事例3】つるおかランドバンクによる面的整備の取組

- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

つるおかランド・バンクの事例（山形県鶴岡市）

ランドバンクの業務

①マッチング・コーディネートによる活用促進

ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



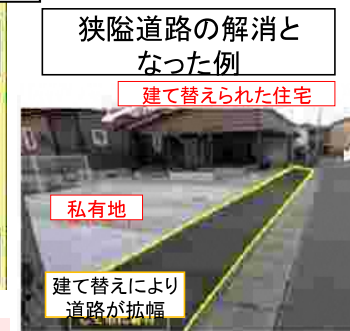
相続等を機に、空き家・空き地が発生



- ・流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し
- ・権利者間の取引をコーディネート



併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、**空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現**



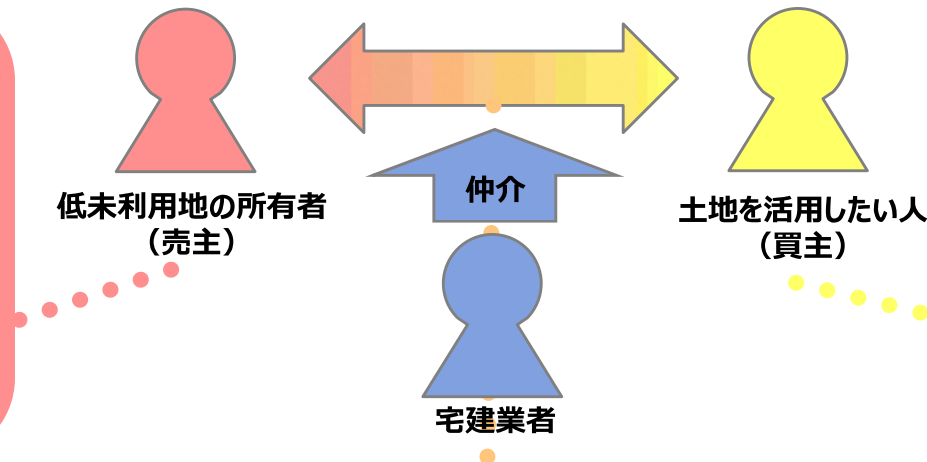
②空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施。

低未利用地の活用を促進するための取組み

低未利用地の譲渡を促進するための取組み 新規措置

- 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み

- 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、自治体の運営する空地・空き家バンクとの連携
- 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み

- 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。
- ランドバンク
地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等を行う。
- 地域コミュニティにおける隣地取得の取組
空き家・空き地の情報を地域コミュニティで共有し、隣地居住者が取得して敷地を拡大することを促す。
- 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
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。

(5) 宅建業者が空き家の売買等に関して受けることができる報酬の特例

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、**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)

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**

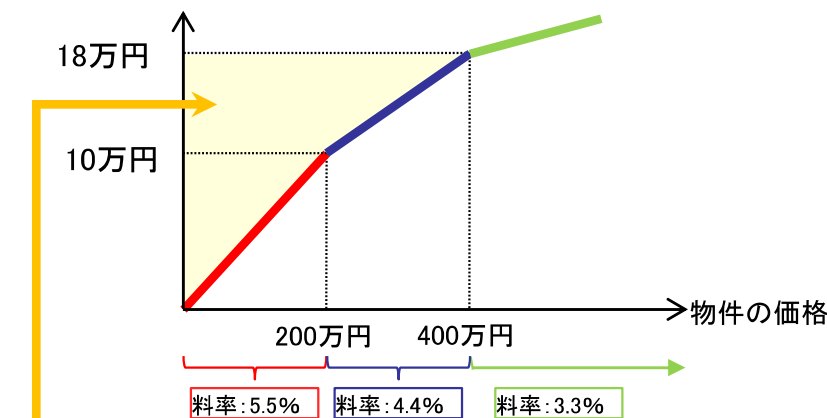
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

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(税抜)



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、上記報酬額の上限に加えて、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(ただし、税抜18万円を上限とする)。

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創設する。

施策の背景

- ・地方部を中心に、全国的に空き地が増加。
(地方部における世帯所有の「宅地」の約10%が空き地)

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

少額の低未利用土地について、売主の取引にあたっての負担感を軽減することで、現所有者が土地を売却する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

【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

- 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

○経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)

土地の適切な利用・管理の確保(略)、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み(略)等について(略)期限を区切って対策を推進する。

要望の結果 【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100万円を控除する特例措置(～令和4年12月31日)を創設する。

(※)低未利用であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認をしたものに限る。

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

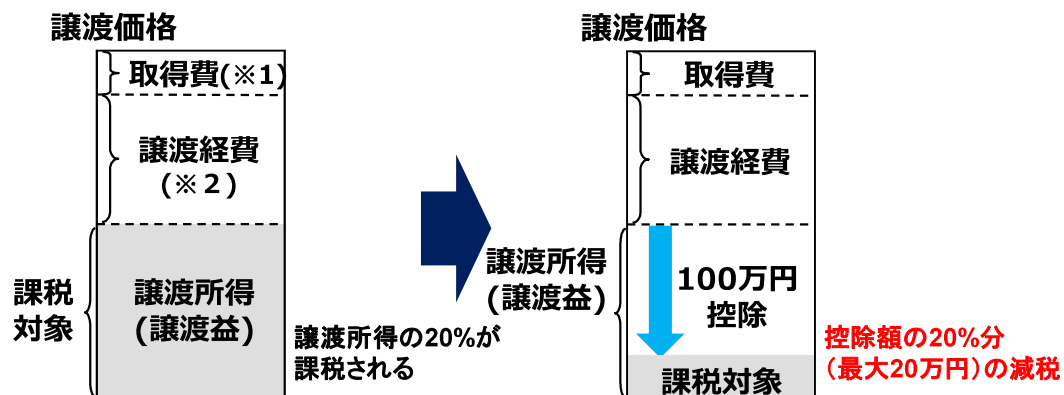
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※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

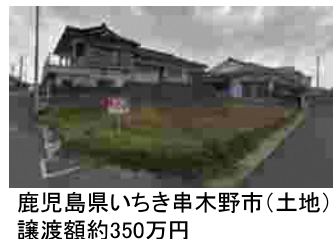


(※1) 取得費が分からない場合、譲渡価格の5%とみなされる。

(※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)



- ・ 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

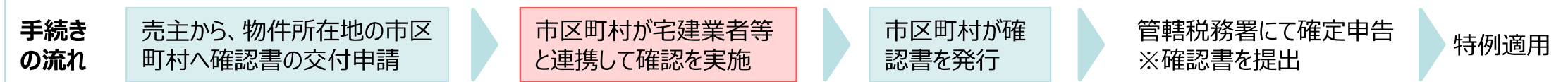
- 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えること
- 申請のあった土地等と一筆であった土地から前年又は前々年に分筆された土地等につき、確認書を当該申請者に交付した実績

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

特例措置の適用のための自治体における手続き



低未利用土地等であることの確認

【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

- | | | |
|--|-------|--|
| ○売主からの申請書 | ----- | ○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 |
| ○売買契約書の写し | | ○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 |
| ○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 | ----- | <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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告 | ----- | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 | ----- | <ul style="list-style-type: none"> ・ 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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ・ 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"> ・ 上記の書類を提出できない場合は、 <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）
- ※事後の利用についての市区町村の問合せの可能性が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。

宅地建物取引業者における事務

○ 宅地建物取引業者における事務フロー（宅地建物取引業者が仲介した場合）

売買契約前

- ・**売主**に対して、**本特例措置の利用意向**を確認（100万控除の制度内容等を説明）

売主に本特例措置の利用意向がある場合

売買契約時

- ・**買主**に対し、当該土地等の**利用意向を有すること**を確認
- ・低未利用土地等確認申請書 別記様式②-1 に**利用用途の見込み、利用開始予定時期**等を記載
- ・別記様式②-1に**宅地建物取引業者が署名**
- ・**買主**に対して、別記様式②-1への**署名**を求める（自治体によるフォローアップへの協力に係る注釈も含む）

確認申請書を 売主に渡す

- ・個人情報保護のため、封をすること等により**売主が内容を確認できないよう配慮**した上で、**低未利用土地等確認申請書**を売主に渡す

※ 当該宅地建物取引業者が仲介したか否かに関わらず、本特例措置の適用を希望する者からの依頼に応じて、低未利用土地等であることを証する書類（別記様式①-2）や、譲渡後の利用について確認した旨を証する書類（別記様式③）の作成を行う。

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 企画係

- ・電話 03－5253－8381
- ・HP https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html
- ・メールアドレス hqt-tochizeisei@gxb.mlit.go.jp