

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。



# 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

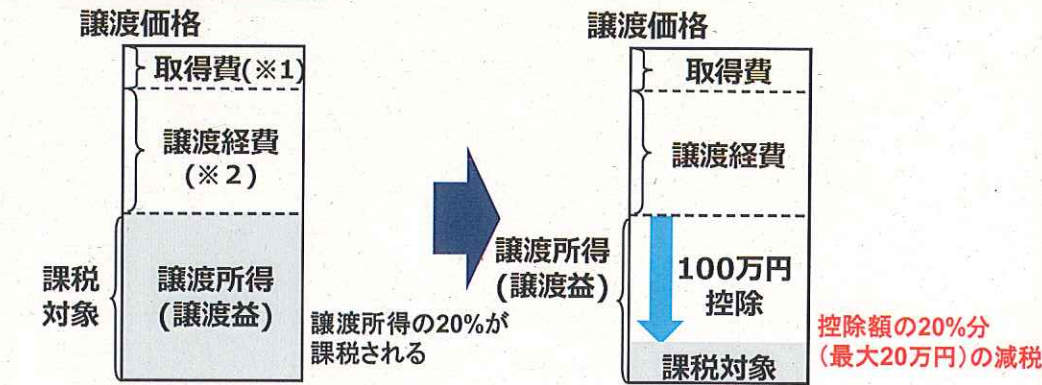
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※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な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。



## ■ 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

低未利用土地等であることの確認

- |  |       |  |
|--|-------|--|
| ○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"> <li>・ 空き地・空き家バンクの登録を確認できる書類 -----</li> </ul>      |       | <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> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告 -----</li> </ul>    |       | <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>  |
| <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 -----</li> </ul>    |       | <ul style="list-style-type: none"> <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> </ul>   |
| <ul style="list-style-type: none"> <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> |       | <ul style="list-style-type: none"> <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> |

※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

利用意向の確認

- 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。

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。