

令和2年度税制改正（租税特別措置）要望事項（**新設**・拡充・延長）

（国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課）

制 度 名	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の創設		
税 目	所得税		
要 望 の 内 容	個人が、譲渡価額が低額のもの等一定の土地等を譲渡した場合に、長期譲渡所得の特例措置を創設する。  【関係条文】 ー		
		平年度の減収見込額 (制度自体の減収額) (改正増減収額)	ー 百万円 ( ー 百万円) ( ー 百万円)

新設・拡充又は延長を必要とする理由	<p>(1) 政策目的</p> <p>低未利用地について、当該土地に新たな価値を見出す者による土地の適切な利用・管理を確保することで、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化を実現するとともに、更なる所有者不明土地の発生を予防する。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>平成 25 年土地基本調査によれば、平成 15 年からの 10 年間で世帯が保有する空き地等の面積は約 1.4 倍に増加するなど、地方部を中心に低未利用地の面積は近年急激な増加傾向にあり、人口減少等に伴い、今後もより一層増加することが懸念される。</p> <p>こうした低未利用地が増加し、所有者による利用・管理が期待できない土地は、適切な利用・管理がなされないことで、治安、衛生、景観等の悪化により地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすだけでなく、地域活力の低下、周辺地価の下落誘発等、経済面でも負の影響を及ぼすこととなる。また、こうした土地は、今後の高齢化の進展に伴い将来的に所有者不明土地となる可能性が高い。このため、低未利用地の利活用の促進、低未利用地の将来的な増加の抑制を図ることが喫緊の課題となっている。</p> <p>「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）においても、「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。」とされているところ。</p> <p>低未利用地の適切な利用・管理のためには、土地利用ニーズをもつ新しい主体に土地が譲り渡されることにより、新たな所有者による適切な利用・管理を図ることが重要であり、土地利用ニーズが低下している場合においては、手放したいニーズと利用したいニーズのマッチングを行うことの重要性が増している。しかし、このように土地利用ニーズが低下している場合に、より買主を見つけやすくするために、売主は売却希望価格を下げていくこととなり、その結果、売却のための測量費や解体費等の負担が相対的に重くなる一方で、譲渡者の手元に残る金額は少額となることから、売却するインセンティブが少なくなり、利活用していない土地を売却せずに所有し続けることになってしまう。</p> <p>今後、高齢化の進展に伴い所有者自身が土地を利用・管理する意向のない土地が増加し、所有者不明土地が発生しやすい状況となることが予想される中で、このような土地の所有者が、当該土地を適切に利用・管理を行う意欲のある者に譲渡することへのインセンティブを付与し、適切な土地の利用・管理を確保し、土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化を図るとともに、所有者不明土地の更なる発生を予防することが必要である。</p>	
	今回の要望に関連する事項	合理性

		同上の期間中の達成目標	—
		政策目標の達成状況	—
	有効性	要望の措置の適用見込み	—
		要望の措置の効果見込み(手段としての有効性)	低未利用地の適切な利用・管理の確保のためには、土地譲渡益に係る税負担を軽減することにより、当該土地の所有者が、当該土地に新たな価値を見出す者へ土地を譲渡するインセンティブを与えるとともに、新たな所有者の取得価額を軽減することによる需要の喚起を図ることが効果的である。
	相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	—
		予算上の措置等の要求内容及び金額	<ul style="list-style-type: none"> <li>・ 空き家等の流通・活用促進事業 (令和2年度予算概算要求額 60百万円)</li> <li>・ 土地基本法の改正を踏まえたランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進 (令和2年度予算概算要求額 70百万円)</li> <li>・ 所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援 (令和2年度予算概算要求額 90百万円)</li> </ul>
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記予算措置により、土地に新たな価値を見出す者に対する情報提供等を円滑化し、空き家・空き地等の流通・活用の促進を図るとともに、本特例措置によって空き地等の所有者に対してその土地の譲渡に係る税制上のインセンティブを付与することにより、低未利用地に新たな価値を見出し、適切な利用・管理を行う者による有効活用等を一体的に促進するものである。
		要望の措置の妥当性	低未利用地の適切な利用・管理の確保、有効活用の促進という目的を、重点的・効果的に実現するため、対象となる土地の限定(更地等)、対象取引の限定(取引額の上限定)を行うことで、政策目的に沿った必要最小限の措置となっている。
	これまでの租税特別措置の適用実績と効果に 関連する事項	租税特別措置の適用実績	—
		租特透明化法に基づく適用実態調査結果	—

	租税特別措置の適用による効果 (手段としての有効性)	—
	前回要望時の達成目標	—
	前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	—
これまでの要望経緯	—	