

令和 5 年度 税制改正要望事項（新設・**拡充**・**延長**）

（国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課）

項目名	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拡充及び延長	
税目	所得税	
要望の内容	<p>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を 3 年間（令和 7 年 12 月 31 日まで）延長する。また、譲渡価額の要件につき、上限を 800 万円に上げる。</p> <p>（※）譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用されていることについて市区町村が確認したものに限る。</p> <p>【関係条文】 租税特別措置法第 35 条の 3</p>	
	<p>平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）</p>	<p>▲329 百万円 （ - 百万円） （ - 百万円）</p>

新設・拡充又は延長を必要とする理由

(1) 政策目的

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。

(2) 施策の必要性

平成 30 年の土地基本調査によれば、平成 15 年からの 15 年間で世帯が保有する空き地等の面積は約 1.7 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、人口減少及び世帯数の減少に伴い、今後もより一層増加することが懸念される。

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。

「経済財政運営と改革の基本方針 2022」（令和 4 年 6 月 7 日閣議決定）においても、「空き家等の利活用や基本方針等に基づく所有者不明土地等対策を進める。」とされているところ。

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く。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。

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。

また、今後、人口減少や世帯数減少等の影響によりさらに多くの低未利用地が発生する可能性があることから、譲渡価額要件の上限の引上げによって、譲渡価額 800 万円までの低未利用地を市場で流通させることにより、更なる低未利用地の適正な利用・管理を図っていく必要がある。

今回の要望（租税特別措置）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進</p> <p>施策目標 1 居住の安定確保と暮らしやすい居住環境・良質な住宅ストックの形成を図る</p> <p>政策目標 9 市場環境の整備、産業の生産性向上、消費者利益の保護</p> <p>施策目標 31 不動産市場の整備や適正な土地利用のための条件整備を推進する</p>
		政策の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人及び世帯が所有する宅地などに係る低・未利用地（空き地等）の面積（平成 30 年：18.9 万 ha→令和 5 年：20.6 万 ha、令和 10 年：22.3 万 ha）</li> <li>土地取引件数（平成 27 年：129 万件→令和 7 年：139 万件）</li> </ul>
		租税特別措置の適用又は延長期間	3 年間（令和 5 年 1 月 1 日～令和 7 年 12 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人及び世帯が所有する宅地などに係る低・未利用地（空き地等）の面積（平成 30 年：18.9 万 ha→令和 5 年：20.6 万 ha、令和 7 年：21.3 万 ha）</li> <li>土地取引件数（平成 27 年：129 万件→令和 7 年：139 万件）</li> </ul>
	有効性	政策目標の達成状況	<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用地の面積は、5 年に 1 度の統計を元に目標を定めているため、平成 30 年（18.9 万 ha）の数値が最新のデータとなるが、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、個人売主による都市計画区域内の 500 万円以下の土地取引件数は、本特例措置の施行前 1 年半（56,298 件）と比べて施行後 1 年半（61,190 件）の方が増加しており、また、本特例措置により約 130ha の低未利用地が新たな活用主体に譲渡された。</li> <li>売買による土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを景気とする平成 20 年後半以来の景気後退の影響により、114 万件（平成 23 年）まで落ち込んだところ、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、下げ止まりが見られ、令和 3 年には 133 万件となっている。</li> </ul>
		要望の措置の適用見込み	<p>令和 5 年：4,764 件</p> <p>令和 6 年：4,764 件</p> <p>令和 7 年：4,764 件</p>
	相当性	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ことが効果的である。
		当該要望項目以外の税制上の措置	-
		予算上の措置等の要求内容及び金額	-

		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	-
		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（取引額の上限設定）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	令和2年度（7月～12月の6か月間） 確認書交付件数 2,605件（6,605件） 減収額 4.7億円（9.9億円） 令和3年度 確認書交付件数 2,545件（6,605件） 減収額 4.6億円（9.9億円）
		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）	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ことが効果的である。
		前回要望時の達成目標	<ul style="list-style-type: none"> <li>法人及び世帯が所有する宅地などに係る低・未利用地（空き地等）の面積（平成25年：15.5万ha→13.1万ha）</li> <li>土地取引件数（平成27年：129万件→令和7年：139万件）</li> </ul>
		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	<ul style="list-style-type: none"> <li>低未利用地の面積は、5年に1度の統計を元に目標を定めているため、平成30年（18.9万ha）の数値が最新のデータとなるが、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、個人売主による都市計画区域内の500万円以下の土地取引件数は、本特例の施行前1年半（56,298件）と比べて施行後1年半（61,190件）の方が増加しており、また、本特例により約130haの低未利用地が新たな活用主体に譲渡された。</li> <li>売買による土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを景気とする平成20年後半以来の景気後退の影響により、114万件（平成23年）まで落ち込んだところ、本特例措置をはじめとした各種施策の効果により、下げ止まりが見られ、令和3年には133万件となっている。</li> </ul>
		これまでの要望経緯	令和2年度 創設