

令和 8 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延長		
税 目	所得税		
要 望 の 内 容	【制度の概要】 個人が、譲渡価額が 500 万円以下（①市街化区域又は用途地域設定区域に所在する土地、②所有者不明土地対策計画を策定した自治体に所在する土地については 800 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。 （※）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。 【要望の内容】 上記特例措置の適用期限を 3 年間（令和 10 年 12 月 31 日まで）延長する。 【関係条文】 租税特別措置法第 35 条の 3 租税特別措置法施行令第 23 条の 3 租税特別措置法施行規則第 18 条の 3 の 2	平年度の減収見込額 （制度自体の減収額） （改正増減収額）	— 百万円 （ — 百万円） （ — 百万円）

新設・拡充又は延長を必要とする理由	(1) 政策目的 価格面での課題（低い売却価格、相対的に高い取引コスト）から市場取引が成立しにくい低未利用地について、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、人口減少等に伴い、今後もより一層増加することが懸念される。 所有者による適切な利用・管理が期待できない低未利用地の増加は、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 2025」（令和 7 年 6 月 13 日閣議決定）においても、「地方公共団体への後押しを含め、防災性向上や地方創生に資する空き家対策について、改修・流通促進などの総合的な取組と、相続・住所氏名変更登記義務化の周知・体制強化や地籍調査・法務局地図作成を含む所有者不明土地等対策とを一体的・総合的に推進する。」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る。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が重要であるが、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ざるを得ない。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となってしまふ。 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・管理する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、土地の有効利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。
--------------------------	--

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	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 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 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 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
		政策の達成目標	- 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 10 年：22.3 万 ha） - 土地取引件数（令和 6 年：132 万件→令和 10 年：140 万件）
		租税特別措置の適用又は延長期間	3 年間（令和 8 年 1 月 1 日～令和 10 年 12 月 31 日）
		同上の期間中の達成目標	- 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 10 年：22.3 万 ha） - 土地取引件数（令和 6 年：132 万件→令和 10 年：140 万件）
		政策目標の達成状況	- 低未利用地の面積は 5 年に 1 度行われる調査により数値が明らかになるものであり、最新の値は平成 30 年の実績値（18.9 万 ha）である。そのため、現時点で目標の成否を評価することは困難であるが、本特例措置により、令和 3 年～令和 5 年において約 358ha の低未利用地が新たな活用主体に譲渡されたものと推計される。 - 土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成 20 年以降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、上昇に転じ、令和 6 年には 132 万件となっている。
	有効性	要望の措置の適用見込み	令和 8 年～令和 10 年の各年：4,699 件（令和 4 年、令和 5 年の平均値）
		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、新たな利用意向を示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（個人住民税）
		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3年 確認書交付件数 2,545 件 減収額 3.5 億円 令和4年 確認書交付件数 4,842 件 減収額 6.7 億円 令和5年 確認書交付件数 4,555 件 減収額 6.4 億円 （前回要望時の令和5年～7年中の適用見込み件数：平年4,764件） （前回要望時の令和5年～7年中の減収見込み：平年6.8億円） ※自治体を対象に実施した確認書交付状況調査から積算。
		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、新たな利用意向を示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。
		前回要望時の達成目標	・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） ・土地取引件数（平成27年：129万件→令和7年：139万件）

	前回要望時から 達成度及び目標 に達してい ない場合の 理 由	・低未利用地の面積は5年に1度行われる調査により数値が明らかになるものであり、最新の値は平成30年の実績値（18.9万 ha）である。そのため、現時点で目標の成否を評価することは困難であるが、本特例措置により、令和3年～令和5年において約358haの低未利用地が新たな活用主体に譲渡されたものと推計される。 ・土地取引件数は、いわゆるリーマンショックを契機とする平成20年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、上昇に転じ、令和6年には132万件となっている。
これまでの 要 望 経 緯		令和2年度 創設 令和5年度 拡充・延長（一定の土地に係る譲渡価額の要件について上限を800万円に引き上げ）