低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

国土交通省

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**低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の金額から100万円を控除**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の予防を図る**。

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

▶ 土地を売らずに、低未利用土地（空き地・空き家）として放置

売却時の負担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

本特例措置の概要

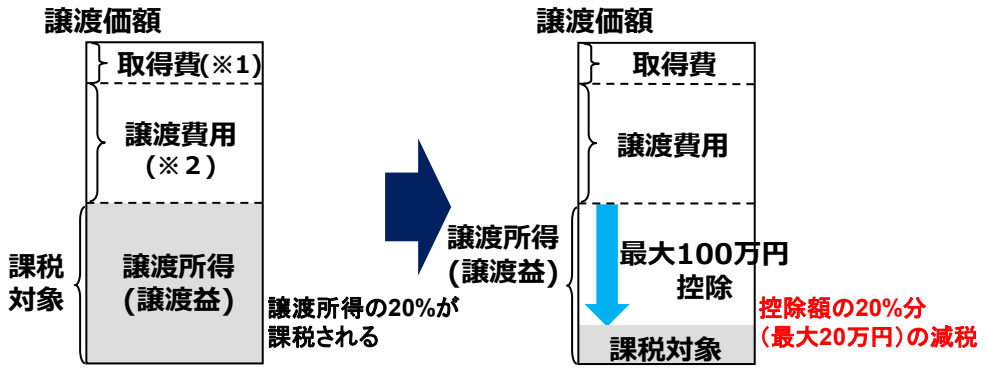
- **市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が800万円以下**※
- **上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が500万円以下**

で一定の要件を満たす取引について、**長期譲渡所得から最大100万円を控除。**

※令和５年度税制改正において、市街化区域、用途地域設定区域又は所有者不明土地対策計画を作成した市町村の区域内の低未利用土地について、価格要件を800万円以下に拡充

- 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
- 空き地・空き家の解消
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ

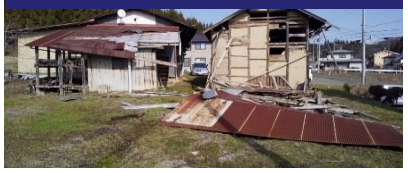


（※１）取得費が分からない場合は、譲渡価額の５％相当額を取得費として計算することができる。

（※２）宅建業者への仲介手数料、解体費、測量費等で譲渡のために直接要した費用。

特例の活用事例

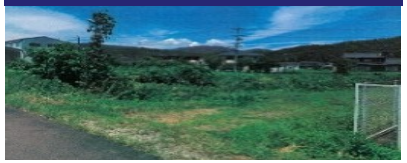
譲渡前：空き家



譲渡後：買主が住宅を建築

（出典：奥州市提供）

譲渡前：空き地



譲渡後：カフェとして活用

（出典：関市提供）