

令和9年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（新設・拡充・延長・その他）

No	13	府 省 庁 名 国土交通省	
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（都市計画税）		
要望 項目名	特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設の用に供する土地及び償却資産に係る課税標準の特例措置の延長		
要望内容 （概要）	・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成 30 年法律第 49 号。以下「所有者不明土地法」という。）に基づき、特定所有者不明土地（※ 1）について、都道府県知事の裁定により当該土地に使用権（上限：原則 10 年、一部事業 20 年）を設定し、地域福利増進事業（※ 2）を実施することが可能。 ・ 特例措置の内容 地域福利増進事業の用に供する一定の土地及び償却資産（※ 3）について、課税標準を 5 年間 2 / 3 等（※ 4）に軽減する措置を 2 年間（令和 11 年 3 月 31 日まで）延長する。 ※ 1 特定所有者不明土地（所有者不明土地法第 2 条第 2 項） 相当な努力が払われたと認められる方法により探索を行ってもなおその所有者の全部又は一部を確知することができない一筆の土地のうち、現に建築物（簡易建築物又は老朽化した空き家を除く。）が存せず、かつ、業務の用など特別の用途に供されていない土地。 ※ 2 地域福利増進事業（所有者不明土地法第 2 条第 3 項） 地域住民等の共同の福祉又は利便の向上を図るために行われる公園、広場、購買施設等の整備に関する事業。 ※ 3 一定の土地及び償却資産 地域福利増進事業を実施する者が有料で借り受けた土地及び償却資産以外のもの。ただし、使用権設定土地の面積の事業区域の面積に対する割合が 1 / 4 未満である場合には、当該土地及び償却資産のうち当該使用権設定土地の区域内に所在する土地及び償却資産に限る。（使用権設定土地の面積の事業区域の面積に対する割合が 1 / 4 以上である場合、事業区域の面積が 500 m²未満である場合には、区域要件を設けない。） ※ 4 軽減率 所有者不明土地法第 2 条第 3 項第 8 号（購買施設等）に基づく事業の用に供するものについては、3 / 4 に軽減。それ以外の事業の用に供するものについては、2 / 3 に軽減。		
関係条文	地方税法附則第 15 条第 32 項 地方税法施行令附則第 11 条第 36 項		
減収 見込額	[初年度] －（ ▲0.29 ） [平年度] －（ ▲4.62 ） [改正増減収額] －		

要望理由	(1) 政策目的 人口減少・少子高齢化が進む中、相続件数の増加、地方を中心とした土地需要の低下、土地所有意識の希薄化が進行しており、所有者不明土地の解決は喫緊の課題である。 所有者不明土地の存在は、土地利用の停滞や荒廃地の増加を招き、地域経済の衰退や生活環境の悪化につながるため、所有者不明土地を公益的に活用することができる地域福利増進事業の活用を後押しすることで、土地利用の円滑化を図る必要がある。 (2) 施策の必要性 上記の課題を踏まえつつ所有者不明土地の利用の円滑化を図るため、平成 30 年に所有者不明土地法が制定され、所有者不明土地を地域住民等のための公益的な事業に活用することができる地域福利増進事業が創設された。また、令和 4 年には同法の改正により地域福利増進事業の対象事業の拡充等の制度の充実が図られたところである。 地域福利増進事業は公園や広場等の設置といった利益が出にくい公益性の高い事業を行うものであるところ、事業に先立つ取組として土地所有者探索のための登記事項証明書の請求や固定資産課税台帳の確認、都道府県知事の裁定、補償金の供託等を行う必要があり、事業実施者にとっては負担が大きいものとなっているため、取組を推進するにあたっては、税制面におけるインセンティブを付与することで、事業実施者の負担軽減を図る必要がある。また、事業区域の所有者から事業の実施主体へ土地を貸与するインセンティブを創出することで、所有者が判明している土地の所有者の協力の促進につながる事となる。 加えて、本特例措置の存在が事業実施のインセンティブになることで、自治体や事業者が所有者不明土地対策を推進する契機となっており、所有者不明土地対策計画の策定といった地域福利増進事業に先立つ取組の増加にも寄与しているところであり、引き続き本特例措置による支援を継続していく必要がある。
本要望に対応する縮減案	—

今回の要望（税負担軽減措置等）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	○土地基本方針(令和6年6月11日閣議決定)において、「所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進」が位置づけられている。 (該当部分抜粋) （２）所有者不明土地の総合的対策（発生抑制、利活用、適正管理等）の推進 ①所有者不明土地の円滑な利用・管理 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）に定める地域福利増進事業等の所有者不明土地の円滑な利活用を図る制度や管理不全所有者不明土地に対する勧告・命令・代執行等の管理適正化を図る制度、所有者不明土地対策に関する計画・協議会制度、所有者不明土地利用円滑化等推進法人の指定制度等について、地方公共団体や土業団体への情報提供等により円滑な運用や活用の促進を図る。 ○所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針(令和8年6月5日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定)において「所有者不明土地等の円滑な利活用・管理」が位置づけられている。 (該当部分抜粋) 6 所有者不明土地等の円滑な利活用・管理、土地収用手続の円滑な運用 特措法について、地域福利増進事業や所有者不明土地等対策に関する計画・協議会制度、対策に取り組む法人の指定制度などの活用を促進するため、市町村、各種業界団体等の地域の関係者への周知を徹底するとともに、地域の関係者の支援に係る予算の確保に努める。 （中略） 所有者不明土地等と共通の課題がある空き家対策との連携については、これまでも、所有者不明土地・建物に特化した財産管理制度や管理不全土地・建物の管理制度を創設することや、地域福利増進事業等において朽廃空き家のある所有者不明土地の利活用を可能とするよう拡充することなどにより進めてきた。引き続き、「空き家対策と所有者不明土地等対策の一体的・総合的推進（政策パッケージ）」に基づき、推進体制、所有者探索、活用や管理、自治体等への支援について、両対策を強化・充実し、一体的・総合的に推進する。 ○経済財政運営と改革の基本方針2026(令和8年7月21日閣議決定)において「持続可能で活力ある国土の形成」が位置づけられている。 (該当部分抜粋) （３）強い地域経済の構築（持続可能で活力ある国土の形成と「交通空白」の解消） 防災等に資する空き家対策と所有者不明土地等対策を一体的・総合的に推進する。 ○第1次国土強靱化実施中期計画(令和7年6月6日閣議決定)において「災害時における事業継続性確保を始めとした官民連携強化」として推進する施策に所有者不明土地対策が位置づけられている。 (該当部分抜粋) （４）災害時における事業継続性確保を始めとした官民連携強化 行政、民間、国民の一人一人が各々の立場で、国民の生命・財産・暮らしを守るための取組を推進するとともに、相互の連携体制を強化し、自助・共助・公助のバランスのとれた災害対応が可能な社会を実現する。 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 業績指標参170 地域福利増進事業における利用権の設定数 業績指標参171 市町村における所有者不明土地対策の推進体制の強化
-------------------------------	------------	--------------------------	---

		政策の達成目標	<所有者不明土地対策計画の作成件数> 令和9年度 150 件（累計） <地域福利増進事業の実績件数（地域福利増進事業における使用権の設定数）> 令和 11 年度 100 件（累計）
		税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2 年間（令和9年4月1日～令和11年3月31日）
		同上の期間中の達成目標	地域福利増進事業における使用権の設定数 2 年間で合計 60 件（うち、本特例適用見込み 20 件）
	有効性	政策目標の達成状況	<所有者不明土地対策計画の作成件数> 令和8年3月末時点で 76 件 <地域福利増進事業の実績件数> 令和8年6月1日時点で 5 件
		要望の措置の適用見込み	特例措置の適用見込み（課税年度の前年度1月1日時点での使用権設定数のうち、特例対象数） 令和9年度 3 件、令和10年度 10 件
		要望の措置の効果見込み（手段としての有効性）	地域福利増進事業を実施するに当たっては、土地所有者探索のための登記事項証明書の請求や固定資産課税台帳の確認、都道府県知事の裁定、補償金の供託等を行う必要があり、特定所有者不明土地以外の場所で事業を行う場合と比して事業コストがかかることから、事業実施者にもより大きな負担がかかることになるため、事業実施者が土地・償却資産を取得する場合において固定資産税等を軽減することはその手段として有効である。 また、地域福利増進事業の実施に当たっては、共有状態にある特定所有者不明土地の確知所有者や事業区域内の土地の所有者の協力が不可欠であるところ、土地を提供することへの抵抗感を緩和して事業交渉の円滑化を図るために、所有者が事業実施者に土地を貸与するインセンティブを与え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	優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の課税の特例（所得税・法人税・個人住民税・法人住民税）
		予算上の措置等の要求内容及び金額	地方公共団体や民間事業者等による地域福利増進事業の活用等、所有者不明土地対策を促進するための補助制度（令和8年度予算額：51 百万円、令和年度予算概算要求額：70 百万円）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	上記補助制度は、地域福利増進事業を含めた所有者不明土地対策の事業に対し、所有者探索や法務手続き、地域活性化のための設備整備等といったイニシャルコストを支援する一方、本特例措置は土地を購入する事業実施者や事業に協力する土地所有者が地域福利増進事業を円滑に実施することができるようランニングコストを支援している。イニシャルコストからランニングコストまでを一貫して支援することで、持続可能な形で所有者不明土地対策の推進を図ることが重要である。
		要望の措置の妥当性	地域福利増進事業は、公園や広場、防災空き地、購買施設が周辺に著しく不足している場合の購買施設の設置などといった地域住民等の福祉・利便の増進を図るための公益性の高い事業を対象としている。また、使用権を設定するためには都道府県知事による裁定を受ける必要があるが、裁定に当たっては、当該事業が地域福利増進事業に該当するとともに土地の適正かつ合理的な利用に寄与するものであるかどうか等を確認することとなっている。さらに、本特例措置は事業主体に制限を設けておらず幅広い事業者が利用可能であるため、特定の者への偏り等が生じるものではなく、所有者不明土地の円滑な利活用を推進するにあたって特に公益性の高い事業を後押しする観点からも妥当である。

これまでの税負担軽減措置等の適用実績と効果に関連する事項	税負担軽減措置等の適用実績	令和2年度 (適用件数) 0件、(減収額) 0件 令和3年度 (適用件数) 0件、(減収額) 0件 令和4年度 (適用件数) 0件、(減収額) 0件 令和5年度 (適用件数) 0件、(減収額) 0件 令和6年度 (適用件数) 0件、(減収額) 0件
	「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」における適用実績	①適用総額の種類：課税標準（固定資産の価格） ②適用実績（千円）：令和4年度 (固定資産税) 0、(都市計画税) 0 令和5年度 (固定資産税) 0、(都市計画税) 0 令和6年度 (固定資産税) 0、(都市計画税) 0
	税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）	本特例措置は、事業実施者の負担軽減や事業区域の所有者から事業の実施主体へ土地を貸与するインセンティブ創出による事業交渉の円滑化により地域福利増進事業の取組を推進するものであり、所有者不明土地の円滑な利活用を図る観点から有効である。 所有者探索の結果、所有者が発見されるケースも多くあるため、地域福利増進事業によらずとも当該土地の利活用を行うことができた事例もあり、地域福利増進事業の裁定実績自体は多くはないが、地域福利増進事業及び本特例措置によるインセンティブは、仮に所有者が発見できずとも当該土地の利活用が可能であるという後ろ盾となっており、所有者不明土地対策の推進に寄与している。 また、地域福利増進事業に先立つ取組として、事業実施者においては、土地所有者探索のための登記事項証明書の請求や固定資産課税台帳の確認、都道府県知事の裁定、補償金の供託等を行う必要があり負担が大きいものとなっているところ、本特例措置のインセンティブが各事業者や自治体において所有者不明土地対策を推進する機運醸成・体制整備に効果を上げている。実際、地域福利増進事業に先立つ取組として、令和7年度末において76の自治体で所有者不明土地対策計画を作成しているとともに、土地所有者等関連情報の利用・提供により所有者探索を実施する件数が5,876件に上り、相当の実績が上がっている。
	前回要望時の達成目標	地域福利増進事業における使用権の設定数（地域福利増進事業の実績件数） 2年間の合計26件（同期間での本特例適用見込み6件）
	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	所有者探索の結果、所有者が発見されるケースも多くあるため、地域福利増進事業によらずとも土地の利活用を行うことができた事例もあり、地域福利増進事業の使用権の設定数（地域福利増進事業の実績件数）は累計5件となっており、前回要望時の目標には達していない。 他方で、国土交通省においては、地域によって所有者不明土地やその対応状況は様々である中、自治体におけるノウハウ不足等の課題解決に向けて、令和6年1月には「所有者不明土地対策計画作成の手引き」を作成・公表するとともに、地方整備局職員が毎年400程度の市町村への訪問等を行い伴走支援を実施しているところである。加えて、全国10ブロックで組織している土地政策推進連携協議会において、講演会・講習会等を開催することで、所有者不明土地対策の推進体制の強化を図っている。 本特例措置による適用実績は未だないものの、上記のとおり所有者不明土地対策の推進に係る機運が醸成されてきているところであり、地域福利増進事業の活用が今後増加することが見込まれることから、引き続き本特例措置を延長することが妥当である。
これまでの要望経緯		令和元年度 創設 令和3年度 延長 令和4年度 対象事業等の拡充及び一部事業の軽減率の縮減 令和5年度 延長 令和7年度 延長

別紙：要望内容と自己点検の関係

措置名：特定所有者不明土地を使用する地域福利増進事業により整備する施設の用に供する土地及び償却資産に係る課税標準の特例措置

- 自己点検を実施した結果、本措置について適用実績はないものの、本措置の存在が各事業者や自治体における所有者不明土地対策を推進するインセンティブとなっており、機運醸成・体制整備に効果を上げていることを確認した。
- 本措置の適用のためには地域福利増進事業が実施されることが前提となるが、同事業の実施に当たっては、事業実施者において、土地所有者探索のための登記事項証明書の請求や固定資産課税台帳の確認、都道府県知事の裁定、補償金の供託等を行う必要があり負担が大きいものである。
- 他方で、本措置が存在することで自治体等が所有者不明土地対策を推進する契機となっており、令和7年度末には76の自治体において、地域福利増進事業等を計画的に推進するべく所有者不明土地対策計画を作成している。その件数は着実に増加してきており、現時点では短期アウトカムの目標値を達成していないものの、今後の進展が見込まれる。
- また、地域福利増進事業に先立つ取組として、土地所有者等関連情報の利用・提供により所有者探索を実施する件数が5,876件に上り、相当の実績が上がっていることから、同事業に取り組むためのインセンティブとなっていると評価している。
- なお、上記所有者探索の結果、所有者が発見されるケースも多くあるため、地域福利増進事業によらずとも土地の利活用を行うことができた事例もあり、地域福利増進事業の裁定実績自体は多くはなく長期アウトカムの目標値を現時点では達成していないものの、地域福利増進事業及び本措置によるインセンティブは、仮に所有者が発見できずとも当該土地の利活用を進める上での後ろ盾となっており、所有者不明土地対策の推進に寄与している。
- 以上の自己点検結果を踏まえ、本措置の適用実績はないものの、本措置の存在により所有者不明土地対策を推進する機運醸成・体制整備の進展が見られており、地域福利増進事業のスキームを活用した所有者不明土地対策の取組は今後増加することが見込まれるため、現行の措置を令和11年3月31日まで2年間の延長を要望するものである。