

令和4年7月25日
不動産・建設経済局
不動産市場整備課

低未利用土地の利活用促進に向けた 長期譲渡所得 100 万円控除制度の利用状況について

令和2年7月より開始された、「低未利用土地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除制度」について、本制度の利用状況および適用事例について調査し、取りまとめました。

令和2年7月から令和3年12月までの、自治体による低未利用土地等確認書の交付実績は5150件でした。

1. 低未利用土地の譲渡に係る100万円控除制度について

本制度は、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予防を図ることを目的に、令和2年7月1日から開始しています。

2. 自治体による確認書交付実績について

制度が開始した令和2年7月から令和3年12月までに、自治体が低未利用土地等の譲渡に対して確認書を交付した件数(※)は**5150件**でした。全ての都道府県において、交付実績があり、平均して約110件となりました。また、譲渡前の状態については、空き地が約6割であり、譲渡後の利用については、住宅が約6割でした。

自治体による確認書交付実績の詳細については、別添資料をご参照ください。

※ 国土交通省調査(令和4年2月～3月実施)

※ 確認書は、申請のあった土地等について、都市計画区域内の低未利用土地等であることや、譲渡後の利用等について確認して自治体が発行するものであり、確認書の交付後、他の要件を満たさず、適用にならないこともあり得るため、税制特例措置の適用件数とは一致しない可能性があります。

★制度の詳細はこちらをご参照ください。

https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html

<お問い合わせ先>国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課

吉田、児玉(内線 30657、30656)

(代表)03-5253-8111 (直通)03-5253-8381

(FAX)03-5253-1579

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

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

様々な費用の支出があった
上に、さらに
課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用土地（空き地）として放置

売却時の負担感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

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

- ・土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

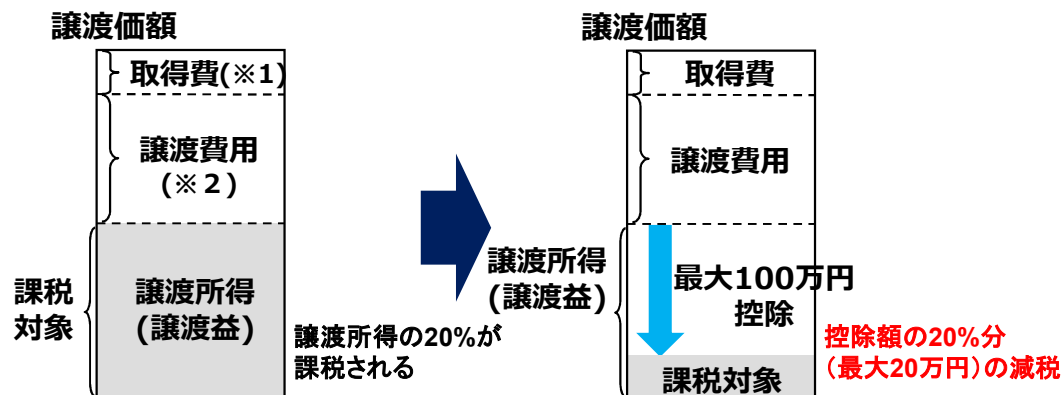
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用（※）されることについて市区町村が確認したものに限る。

（※）宅建業者が空き家となっている中古住宅を買い取って、一定の質の向上をはかるリフォームを行った後売却する（買取再販）場合も含む。

- 新たな利用意向を示す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
- 所有者不明土地の発生予防

の要件を満たす取引について、売主の**長期譲渡所得から最大100万円控除**。

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。

利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



鹿児島県いちき串木野市(土地)
譲渡価額約350万円



三重県津市(土地)
譲渡価額約270万円



新潟県燕市(土地)
譲渡価額約350万円

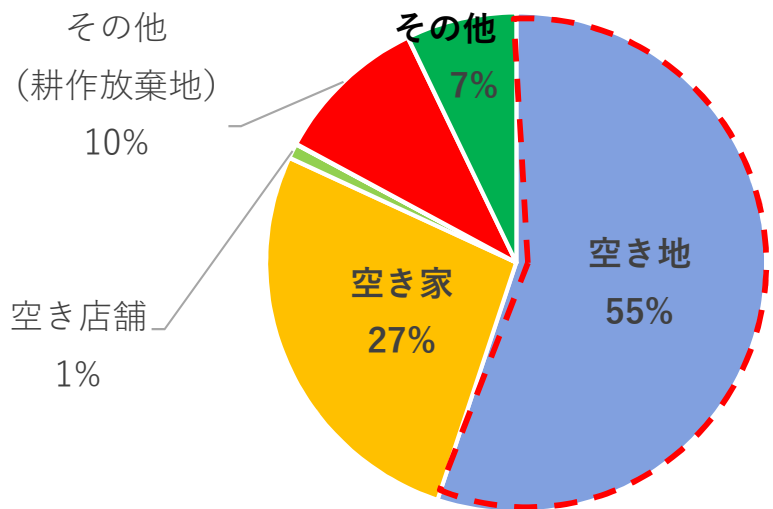


- 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- 隣地所有者による管理・利活用

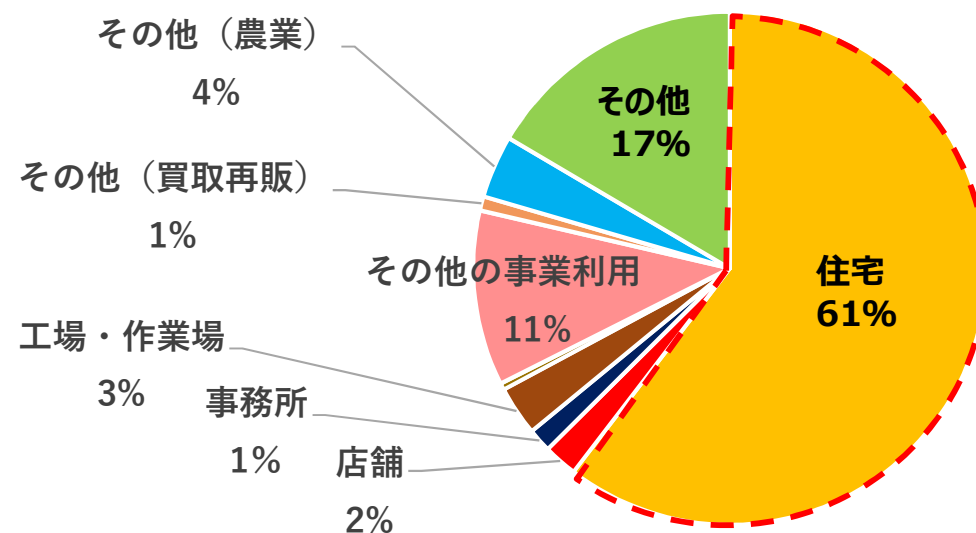
令和2～3年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和2年7月～R3年12月の低未利用土地等の譲渡に対する確認書の交付実績は**5150件**（令和2年7月制度開始）
- 譲渡前の状態は、**空き地が約5.5割**、譲渡後は**住宅としての利用が約6割**。
- 所有期間については**30年以上**保有している土地等が**約6割**。

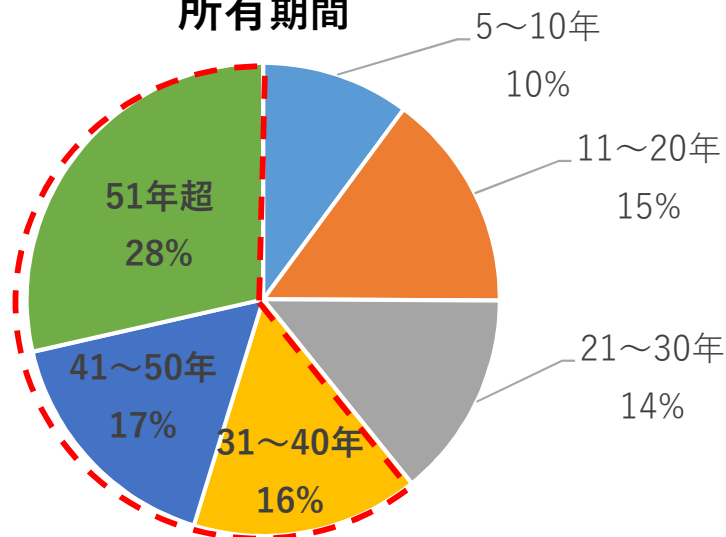
譲渡前の低未利用地等の状態



譲渡後の利用用途



所有期間



- 国土交通省調査(令和4年1～3月実施)
- 確認書交付後、他の要件を満たさず、適用にならないこともあり得るため、税の適用件数とは一致しない可能性がある。

令和2～3年低未利用土地等確認書交付実績(都道府県別)

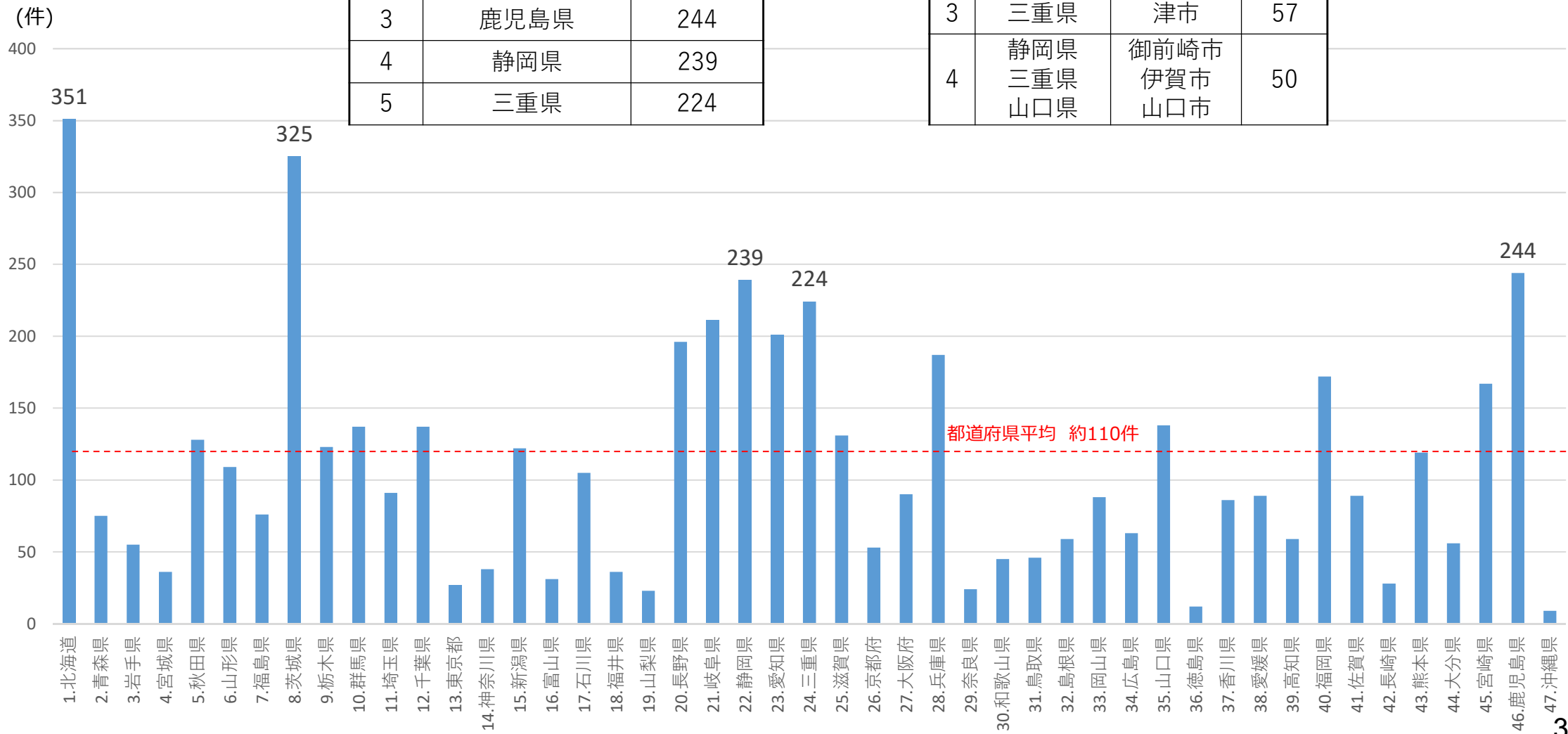
- 全ての都道府県において、交付実績があり、平均して約**110件**となった。
- 1件当たりの譲渡の対価の額は**平均247万円**だった。

都道府県別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	北海道	351
2	茨城県	325
3	鹿児島県	244
4	静岡県	239
5	三重県	224

市町村確認書交付数上位 (単位: 件)

1	宮崎県	都城市	94
2	山形県	鶴岡市	64
3	三重県	津市	57
4	静岡県 三重県 山口県	御前崎市 伊賀市 山口市	50



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適用事例(山形県鶴岡市)

- 3人の地権者が所有する**低額の狭小地2つと、共有の私道**について、単体の売却を行った場合は、将来住宅を建てる際に接道要件※を満たさず、建築確認を受けることが出来ない可能性があった。
 - 本特例措置により売却後に手元に残る額が増えたこともあって、売却のインセンティブとなり、宅地建物業者のコーディネートにより、纏まった**事業用地として一括譲渡**された。
- ※建築基準法第43条において、建築物の敷地は、道路に2m以上接しなければならないとされている。

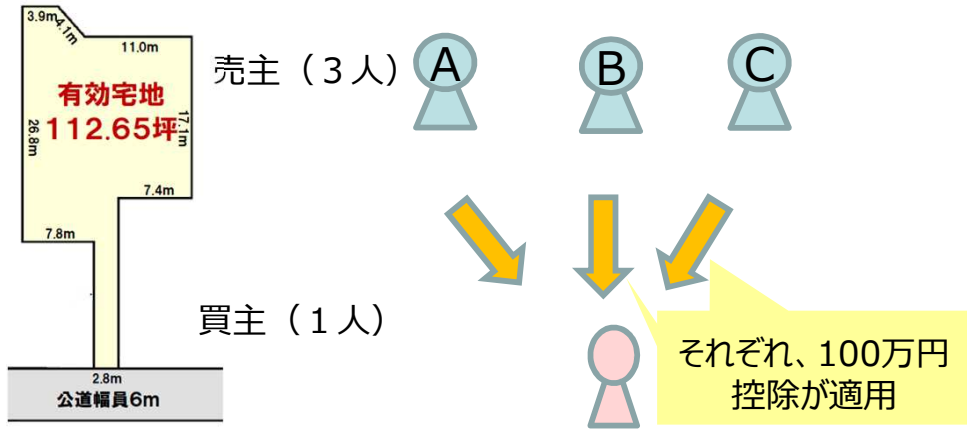
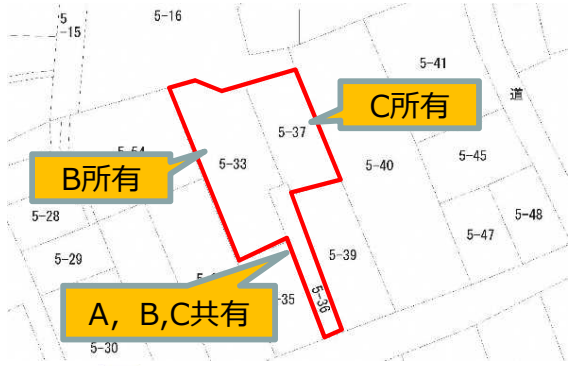
- **北九州市**に住む所有者が、両親の住んでいた**鶴岡市の空き家を解体**して売却し、新たに住宅用地として譲渡。
- 空き家について、所有者が管理のために定期的に現地を訪問するなど、**交通費や宿泊費等の負担**があったものの、本特例により、13万円ほど**税負担が軽減**され、解体後売却することができた。

<物件概要> 物件状況 : 更地
 売却額 : 約400万円、約200万円
 敷地面積 : 437㎡

<立地> 鶴岡駅 : 600m
 スーパー : 200m

<物件概要> 物件状況 : 空き家
 売却額 : 300万円 (解体後)
 敷地面積 : 115㎡

<立地> 鶴岡駅 : 1.6km
 コンビニ : 300m



※ 宅建業者の広告等より引用

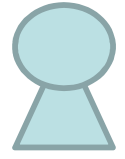
低未利用土地の適切な利用・管理を促進するための特例措置適用事例(石川県輪島市)

- **相続**により、老朽化した**空き店舗**を取得したが、相続人は**遠方に居住**しており、管理が負担に。
- 宅建業者に空き家バンクの登録の相談をしたところ、宅建業者の紹介により、購入者が現れる。
- 購入後、改修し、**ライダーのためのガレージハウス**として使用。**景観の改善**や**地域活性化**に寄与。

譲渡前：空き店舗



本特例措置により、譲渡による租税公課が減額されることから、これが売却価格の交渉を行うきっかけとなり、その結果、売却額500万円で取引が成立した。



<売主>
・相続により、老朽化した空き店舗を取得
・遠方に住んでおり、管理が負担になっていた

譲渡後：ライダーのためのガレージハウス



空き家を活用しながら輪島市を元気にするべく事業展開（ゲストハウス・飲食店）を図っており、他事業との相乗効果で市内活性化に寄与したい。輪島市全体の活性化につながれば。



<購入者>
・ゲストハウス運営法人
・石川県輪島市「ライダーを笑顔で歓迎する都市」宣言に理解を示しており、ライダーを歓迎するまちづくりに取り組む

(出典: 輪島市提供)

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適用事例 (北海道北広島市、栃木県栃木市)

- 父親が購入後放置していた土地を相続により取得。
- 草木が繁殖して放置されていた。
- 購入後、住宅を建てて使用。

<物件概要>

北海道北広島市
 物件状況：更地（傾斜地）
 売却額：約310万円
 敷地面積：200㎡

<立地>

都市計画法：市街化区域
 ショッピングモール：600m
 小学校：800m

譲渡前



譲渡後



(出典：北広島市提供)

- 店舗兼住宅だったが、廃業後、別の場所に居住。
- 購入後、市の空き家バンクリフォーム補助金を活用してリフォームを実施し、店舗として活用

<物件概要>

栃木県栃木市
 物件：木造2階建て
 築年数：1969年
 売却額：約240万円
 敷地面積：109㎡

<立地>

栃木駅：1.1km
 市役所：1.1km
 小学校：700m
 ※空き家バンクに登録

譲渡前



譲渡後



(出典：栃木市提供)

- 耕作放棄地となっており、未活用の状況であった。
- 不動産業者の仲介により、個人に売買契約。
- 譲渡後は、**ドックランを併設したカフェ**として利活用。

譲渡前



譲渡後



(出典:関市提供)

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適用事例 (新潟県聖籠町、岐阜県美濃市)

- 長年空き家であったが、解体して空き地となっていた。
- 買主が住宅建築予定。

譲渡前



(売主)
売却したい意向はかねてからあったものの、希望額に満たないため、契約にいたらなかったが、本特例制度により、仲介業者の勧めもあり売却を決断。



(出典: 聖籠町提供)

譲渡後



(買主)
・実家に近いところで住宅建設可能地を模索していた。
・希望していた購入金額を仲介業者に提示され、購入を決断。



- 所有者が長く不明であり、適切な管理がされていなかったため、崩壊寸前の危険空家となり、地域の問題になっていた。
- 市が所有者を探索し、所有者に改善を呼びかけた。
- 所有者が本特例措置を知ったことが売却のきっかけとなった。
- 所有者が建物を除却後、買主が住宅を建築。

譲渡前



(出典: 美濃市提供)

譲渡後



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適用事例 (岩手県奥州市、茨城県土浦市)

- **空き家**であり、老朽化により小屋が倒壊し、トタンや木材が近隣に飛散するおそれがあった。
- 買主が**住宅を建築**。

譲渡前



譲渡後



(出典:奥州市提供)

- **空き店舗**があり、看板が落下する等して危険な状態であった（市から地権者に対し是正を求めていた。）。
- **本特例措置**により所有者の負担が軽減され、**売却のきっかけ**になった。
- 町内会が購入後、町内会公民館隣接地に**町内会の防災倉庫**が設置された。

譲渡前



譲渡後



(出典:土浦市提供)

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適用事例 (香川県東かがわ市、和歌山県すさみ町)

- 所有者は、**相続**により土地を取得したが、**市外に居住**しており、空き家を管理をすることが出来ずにいた。
- 買主の社会福祉法人が建物を除却し、**社宅を建築**。

譲渡前



譲渡後



(出典: 東かがわ市提供)

- **長期にわたり利用がなされておらず**、所有者も活用用途に困っていた。
- **本特例措置の活用を宅建業者が所有者に提案し**、売買に結び付いた。
- 譲渡後は買主が**住宅を建築**。

譲渡前



(出典: すさみ町提供)

譲渡後

