



令和5年10月10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、令和5年1月より対象が拡充された、「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4年1月から令和4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 4,842 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

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日から本制度を開始し、令和5年1月からは制度対象を拡充しています。

2. 自治体による確認書交付実績について

令和4年1月から令和4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 **4,842 件**であり、全ての都道府県において交付実績がありました。また、譲渡前の状態については、空き地が 55%であり、譲渡後の利用については、住宅が 62%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5年4月～6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>不動産・建設経済局不動産市場整備課

佐藤、山口(内線 30657、30656)

(代表)03-5253-8111 (直通)03-5253-8381

低未利用土地100万円控除利用状況について

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

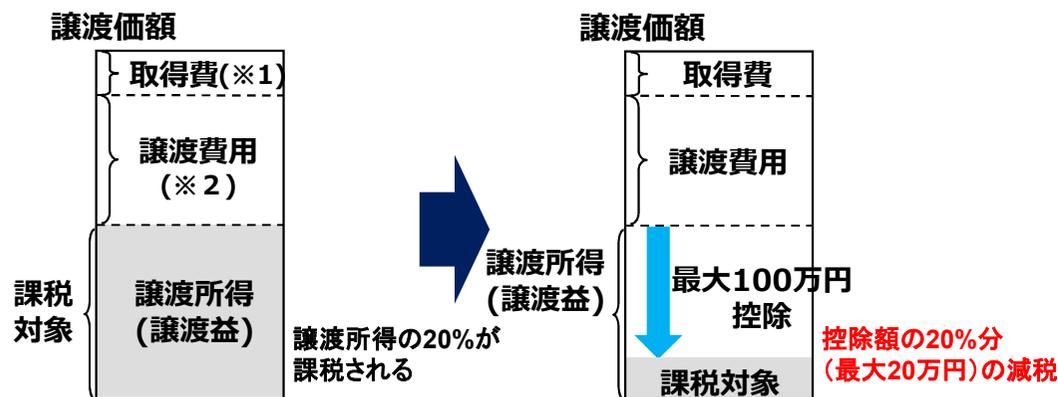
売却時の**負担感を軽減**することで**売却インセンティブ**を付与し、**土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進**

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**（※令和5年1月1日～令和7年12月31日）
 - ・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**（※令和2年7月1日～令和7年12月31日）
- 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**。

- 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

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

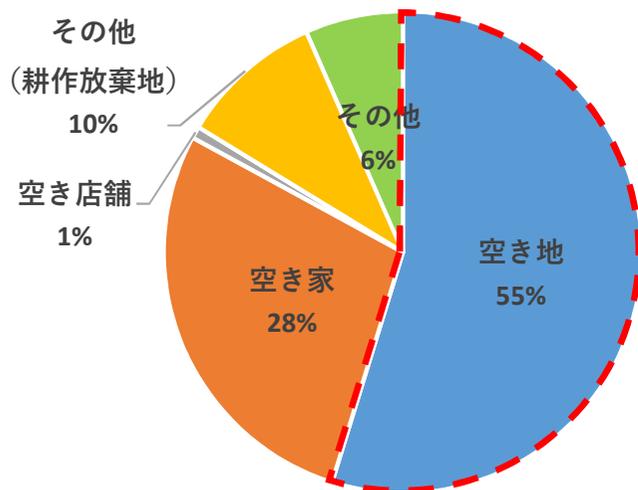


- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

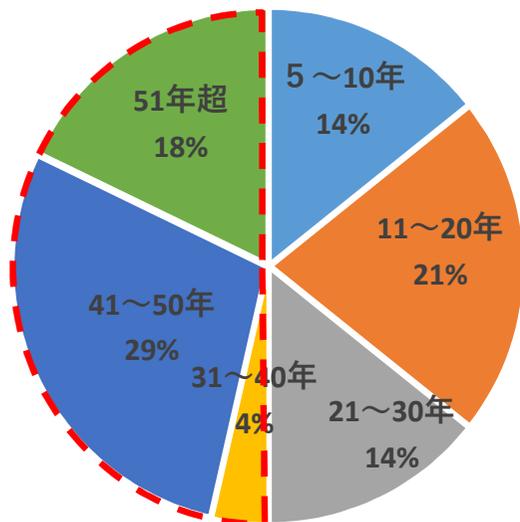
令和4年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和4年1月～令和4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**4,842件**。
- 譲渡前の状態は、**空き地が55%**、譲渡後は**住宅**としての利用が**62%**。
- 所有期間については**30年以上**保有している土地等が**半数**。

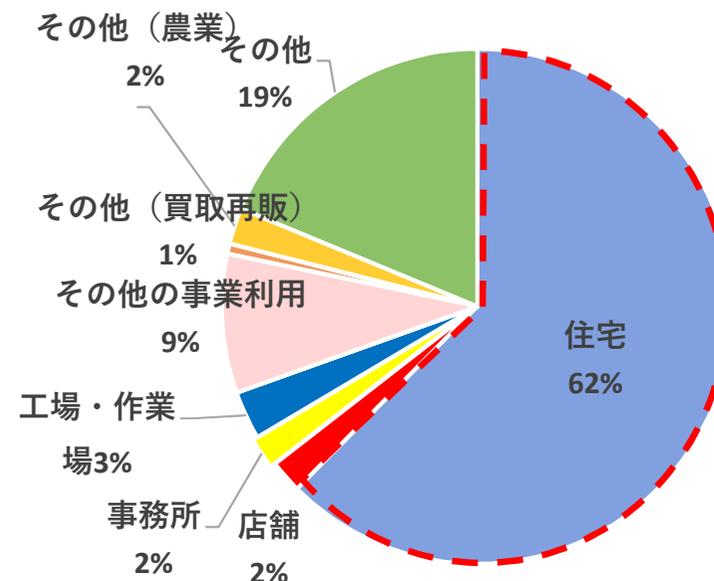
譲渡前の低未利用地等の状態



所有期間



譲渡後の利用用途



- 国土交通省調査(令和5年4～6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4年低未利用土地等確認書交付実績(都道府県別)

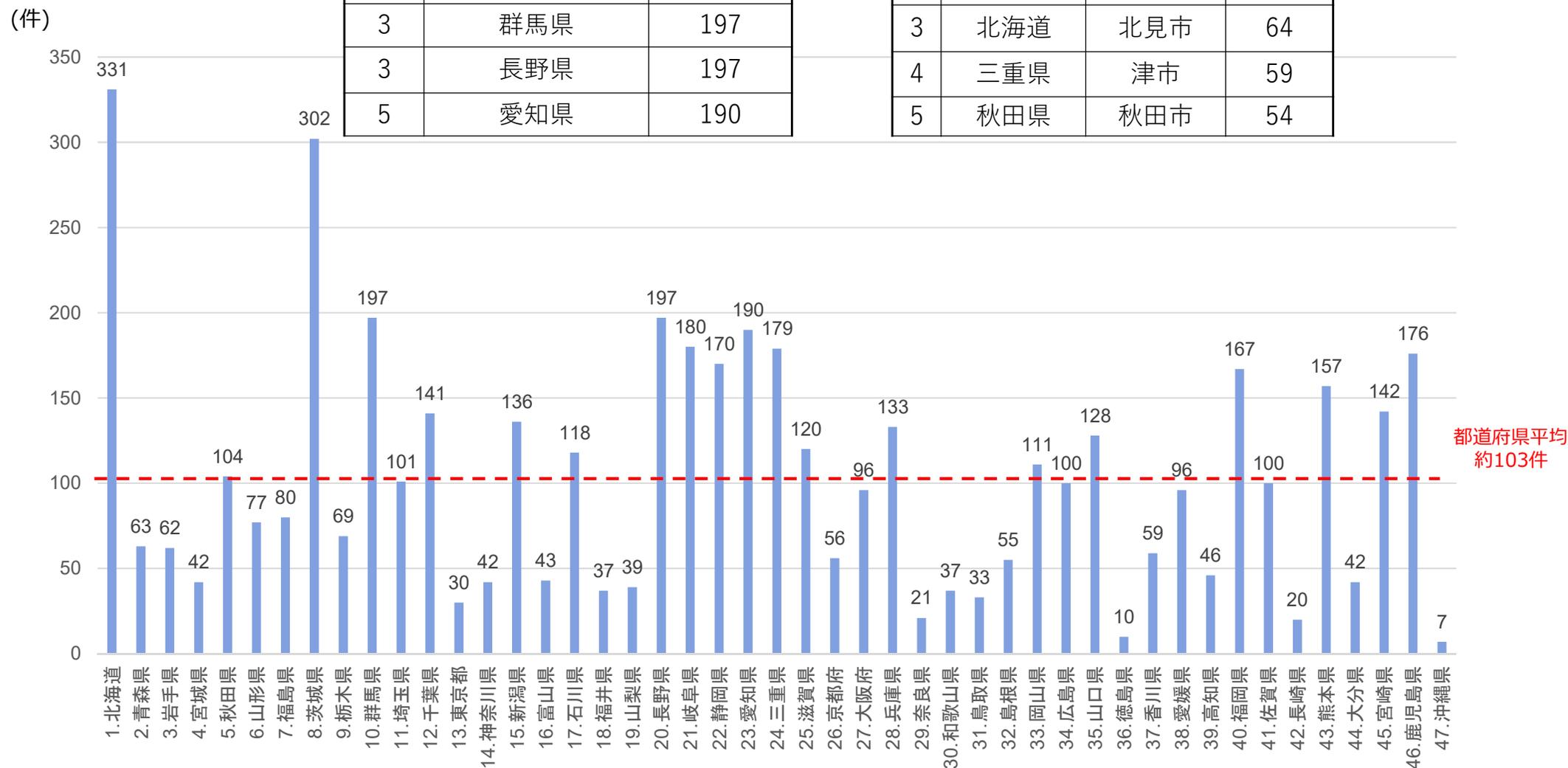
- 全ての都道府県において交付実績があり、平均して約**103件**。
- 1件当たりの譲渡の対価の額の合計は**平均250万円**。

都道府県別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	北海道	331
2	茨城県	302
3	群馬県	197
3	長野県	197
5	愛知県	190

市町村別確認書交付数上位(単位: 件)

1	宮崎県	都城市	85
2	石川県	加賀市	70
3	北海道	北見市	64
4	三重県	津市	59
5	秋田県	秋田市	54



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 (福島県会津若松市・愛媛県伊予市)

- 平成27年に空き家を売主が相続。居宅が別であるため、庭木の管理や建物の管理などに苦勞。
- 庭の草木が繁茂し、隣地や道路に越境。防犯、防災上好ましくない状況。
- 買主が空き家を取り壊し、住宅を新築。周辺環境も改善。

譲渡前



譲渡後



空き家が解消し、
環境が改善され、
引っ越してきた
方に感謝。



近隣住民

(出典:会津若松市提供)

- 維持管理のみを行う空き家状態。前面道路が狭く、建て替えが困難であった。
- 買主は、隣の土地とまとめて購入し、前面道路を確保したうえで空き家を解体し、新たにアパートを建築。

譲渡前



譲渡後



(出典:伊予市提供)

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 (千葉県千葉市・島根県出雲市)

- 空き家となっていた土地について、隣の美容室が取得。
- 美容室の駐車場として活用されるとともに、空き家が除却され交差点の見通しも改善。

- 所有者は相続により取得したものの、建物の管理が負担。
- 宅建業者や市はHP・空き家バンクに物件を登録し、買い手の発見に協力。
- Iターンで手頃な物件を探していた買主が購入しリフォーム。

譲渡前



譲渡前



管理に手間がかかり、さらに子孫に資産として残すことが不安。



譲渡後



譲渡後



(出典: 千葉市提供)

(出典: 出雲市提供)

- 相続した土地を3人で共有していたが、住居から離れており、利用されずに空き地状態に。
- 譲渡の半年後にカフェとしてオープン。地域住民の憩いの場に。

譲渡前



譲渡後

メニューには地元の食材を使用。
SNSを活用し、盛況な様子。



佐賀の田園風景を見ながら
ゆっくりとした時間を過ごすこと
ができる。



カフェ利用者