



令和6年12月24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5年の低未利用土地等確認書交付実績は 4,555 件～

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(※1)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5年1月から令和5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4,555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の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(※1)しています。

※1 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取引で一定の要件を満たすもの(令和5年1月以降の取引に限ります。)について、譲渡の対価に係る価額要件を上限500万円から800万円へ引き上げております。

2. 自治体による確認書交付実績について

令和5年1月から令和5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(※2)は 4,555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50%であり、譲渡後の利用については、住宅が68%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。

※2 国土交通省調査(令和6年9月～10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)

TEL:(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

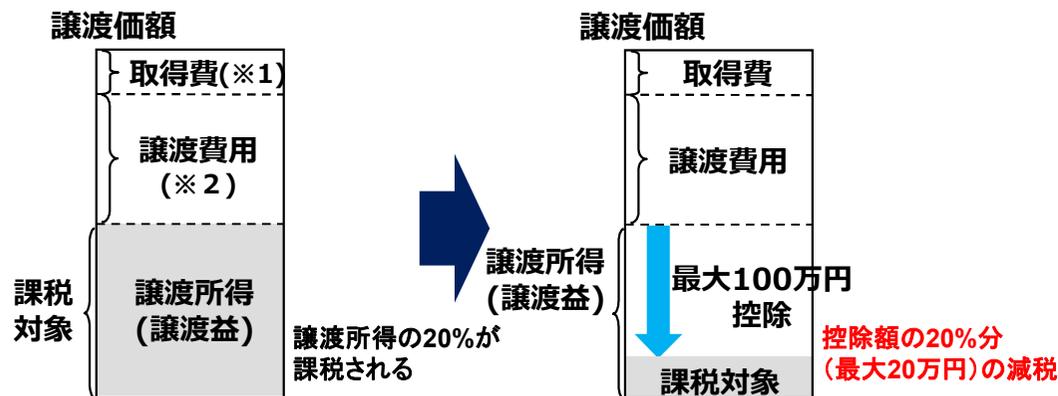
売却時の**負担感を軽減**することで**売却インセンティブ**を付与し、**土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進**

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



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

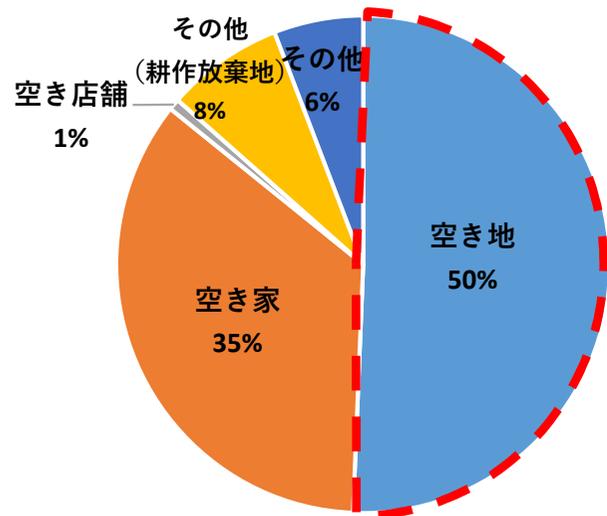
(※1) 取得費が分からない場合は、譲渡価額の5%相当額を取得費として計算することができる。

(※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。

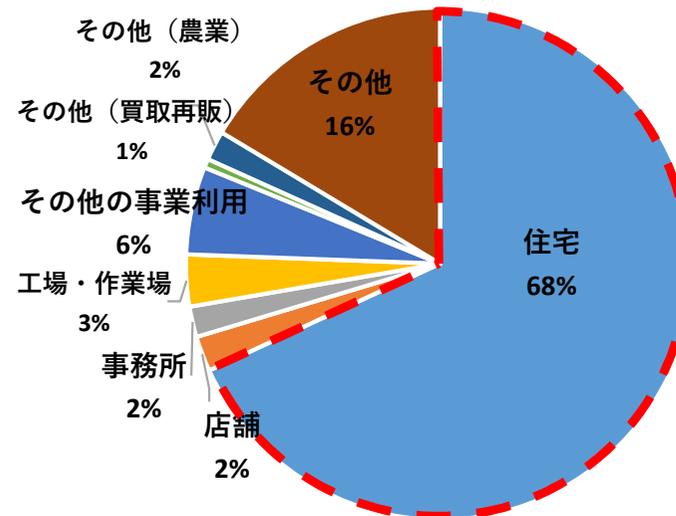
令和5年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和5年1月～令和5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**4,555件**。
- 譲渡前の状態は、**空き地が50%**、譲渡後は**住宅**としての利用が**68%**。
- 所有期間については**31年以上**保有している土地等が**64%**。

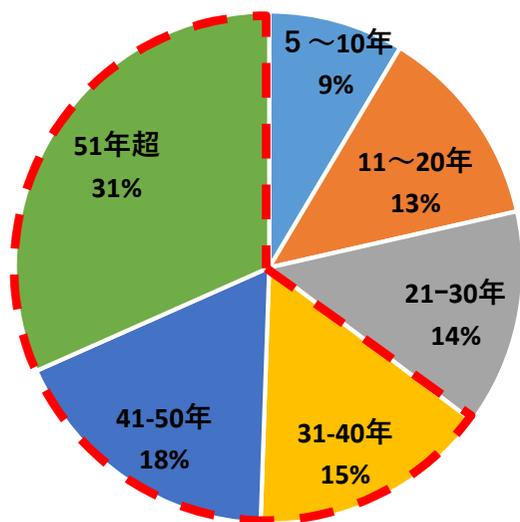
譲渡前の低未利用地等の状態



譲渡後の利用用途



所有期間



- 国土交通省調査(令和6年9～10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5年低未利用土地等確認書交付実績(都道府県別)

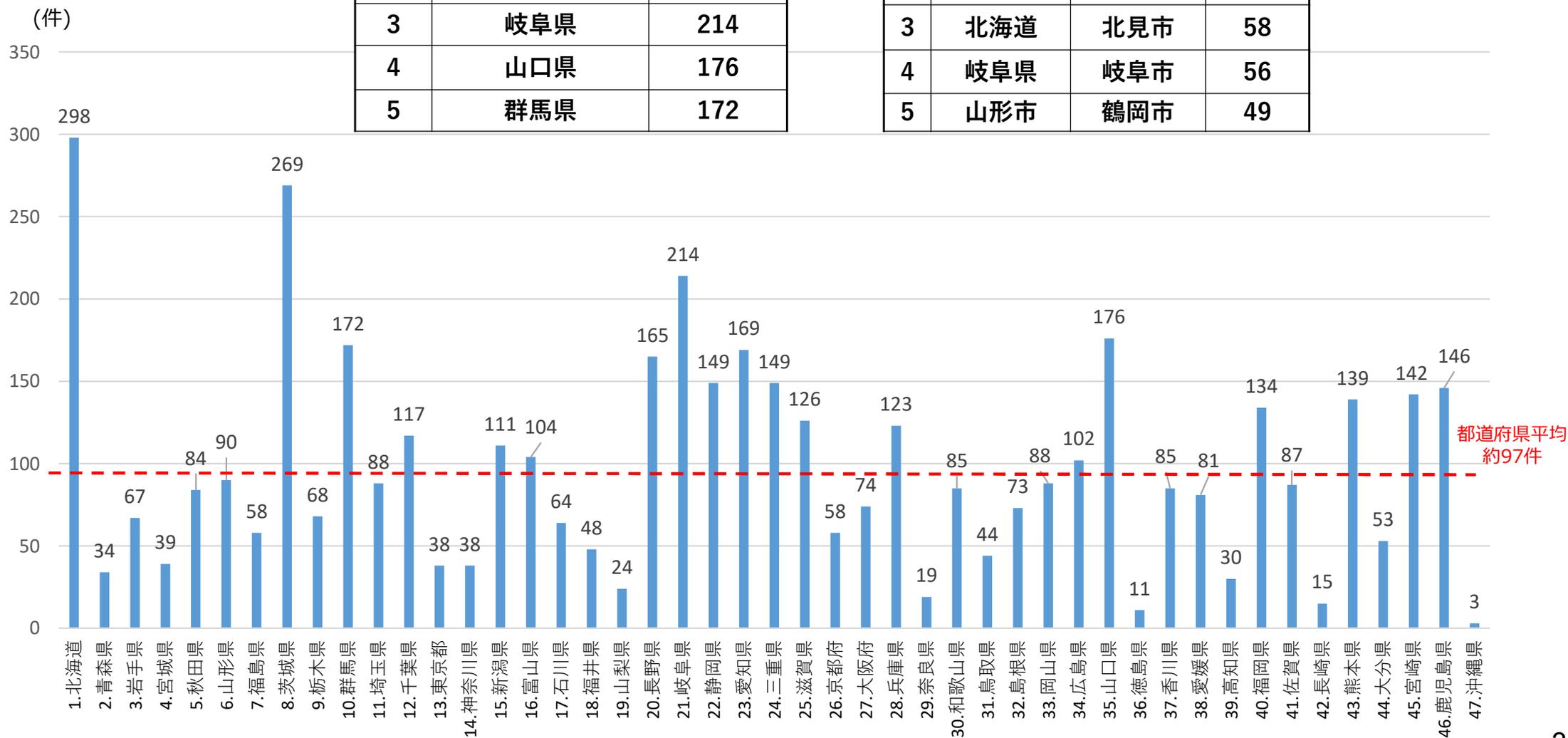
- 全ての都道府県において交付実績があり、平均して約97件。
- 1件当たりの譲渡の対価の額（土地とその上物の合計）は平均278万円。

都道府県別確認書交付数上位 (単位：件)

1	北海道	298
2	茨城県	269
3	岐阜県	214
4	山口県	176
5	群馬県	172

市町村別確認書交付数上位(単位：件)

1	宮崎県	都城市	72
2	熊本県	荒尾市	59
3	北海道	北見市	58
4	岐阜県	岐阜市	56
5	山形市	鶴岡市	49



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 (愛知県蒲郡市・大分県津久見市)

- 売主は、空き家を相続したものの、管理不全で内部が劣化し、利活用が難しい状態に。また、費用の面から解体も進まなかった。
- 市の補助金と本特例措置による減税分により解体費を工面し、更地を譲渡。

- 売主は老朽化し、使用しなくなった作業場の土地を譲渡。
- 買主は美容室を新築し、生い茂った草木の除去が行われたことで、周辺住民の安心感や景観の向上につながった。

譲渡前



譲渡後



買主は更地に住宅を建設。

(出典:蒲郡市提供)

譲渡前



特例措置を利用することで低未利用土地の譲渡につながった。



自治体担当者

譲渡後



(出典:津久見市提供)