

令和8年3月31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6年の低未利用土地等確認書交付実績は4,817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、令和6年の自治体による低未利用土地等確認書の交付実績は4,817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を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月からは一部区域内での価格要件が引き上げられました。

2. 自治体による確認書交付実績について

令和6年中に、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4,817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49.6%であり、譲渡後の利用については、住宅が72.1%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。

※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、自治体を確認して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。

3. 令和5年の低未利用土地等確認書交付実績に係る件数の修正について

令和6年12月24日に公表した「令和5年低未利用土地等確認書交付実績」について、4,555件と報告していましたが、令和6年調査として報告すべき令和6年1～3月に交付された確認書について、令和5年調査で集計されていたことが明らかとなりました。再集計した令和5年の低未利用土地等確認書の交付実績は、4,550件でした。令和5年度調査の再集計実績については別添資料をご参照ください。

★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

<問合せ先>

不動産・建設経済局 不動産市場整備課 柴山、稲田

代表：03-5253-8111（内線 30-657）、直通：03-5253-8381

低未利用土地100万円控除利用状況について

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を予防**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

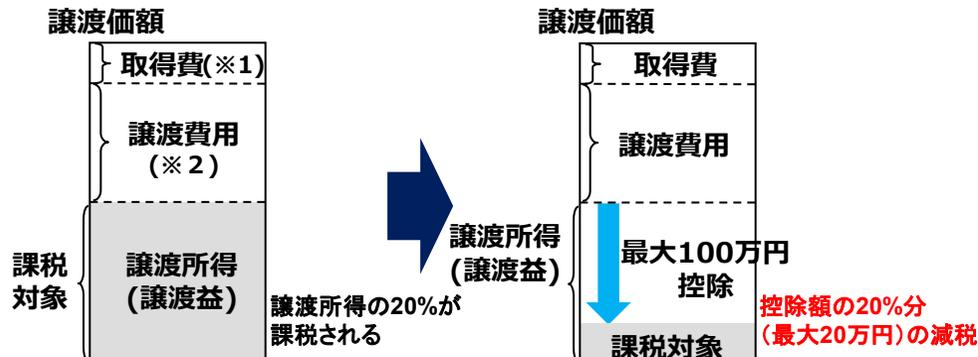
- ・市街化区域や用途地域設定区域内等の低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が800万円以下***
- ・上記以外の都市計画区域内にある低未利用土地等の場合は、**土地とその上物の譲渡の対価の額の合計が500万円以下**

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。

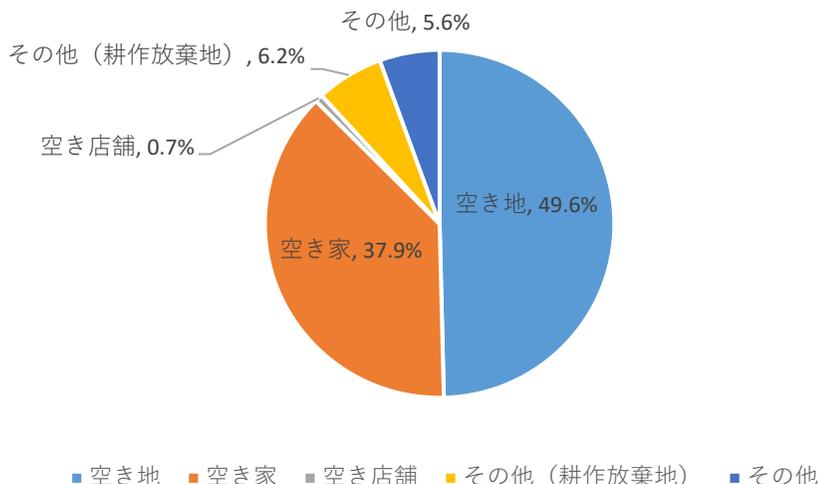
特例の活用事例



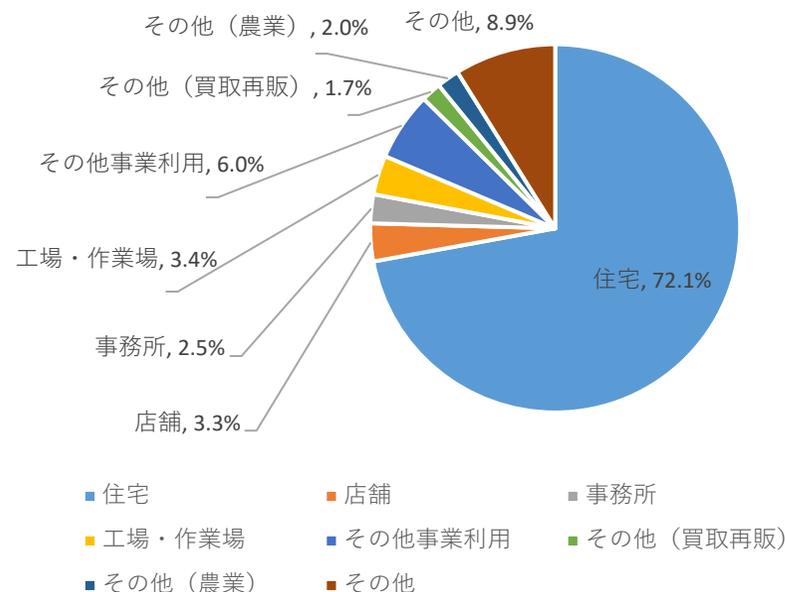
令和6年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和6年1月～令和6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**4,817件**
- 譲渡前の状態は、空き地が**49.6%**、譲渡後は住宅としての利用が**72.1%**
- 所有期間については**31年以上**保有している土地等が**65.1%**

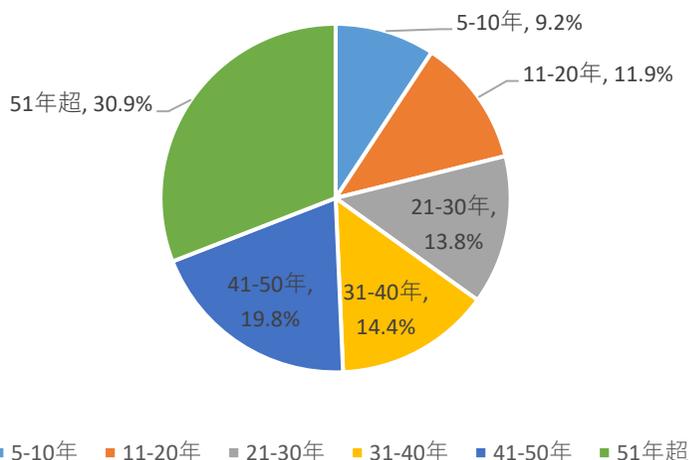
譲渡前の低未利用地等の状態



譲渡後の利用用途



所有期間



- 国土交通省調査（令和7年6～7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6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**102**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303万円**。

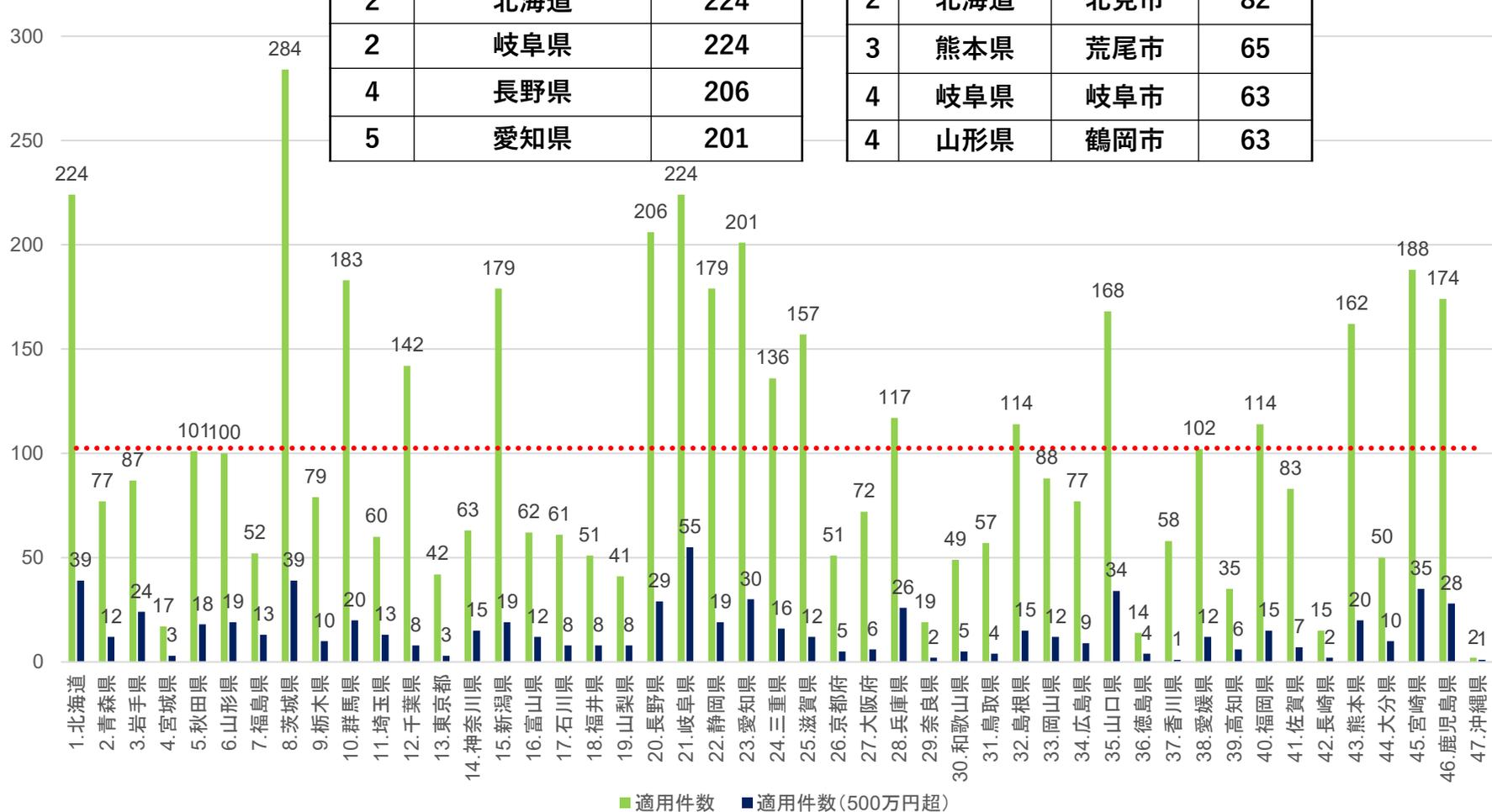
都道府県別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	茨城県	284
2	北海道	224
2	岐阜県	224
4	長野県	206
5	愛知県	201

市町村別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	宮崎県	都城市	130
2	北海道	北見市	82
3	熊本県	荒尾市	65
4	岐阜県	岐阜市	63
4	山形県	鶴岡市	63

(件)



都道府県平均
約102件

※500万円超の件数は適用件数の内数。

(参考) 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

譲渡対価額(土地とその上物の合計)が500万円超(令和5年税制改正における拡充対象)の事例

- 非線引用途地域、譲渡価格700万円
- 高速道路ICや駅からも比較的近い地域だが、空き地として何にも使用されていない状況が続いていた土地に、**特産品の無人販売所**が建設された。

- 市街化区域、譲渡価格795万円
- 空き地を、**住宅型有料老人ホーム**として活用。

譲渡前



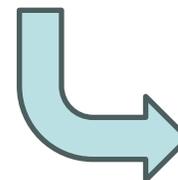
譲渡前



譲渡後



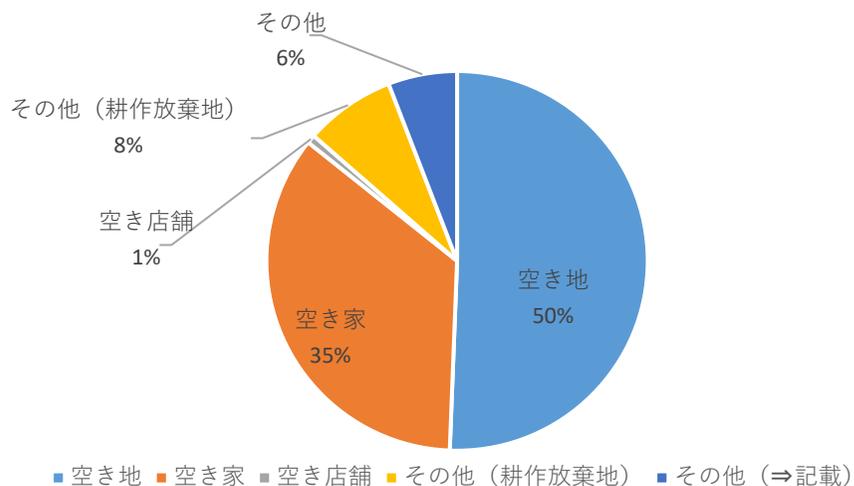
譲渡後



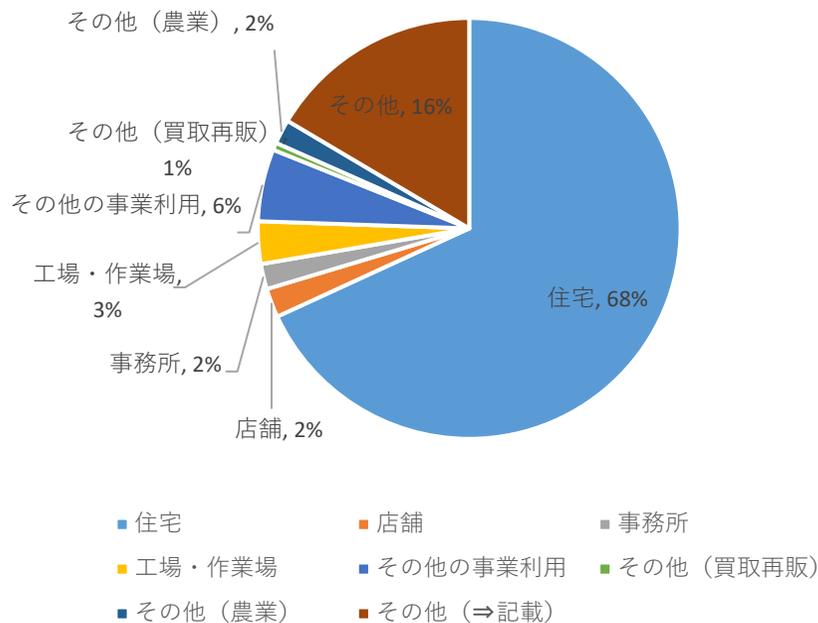
【再集計】令和5年低未利用土地等確認書交付実績

- 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**4,550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**65%**。

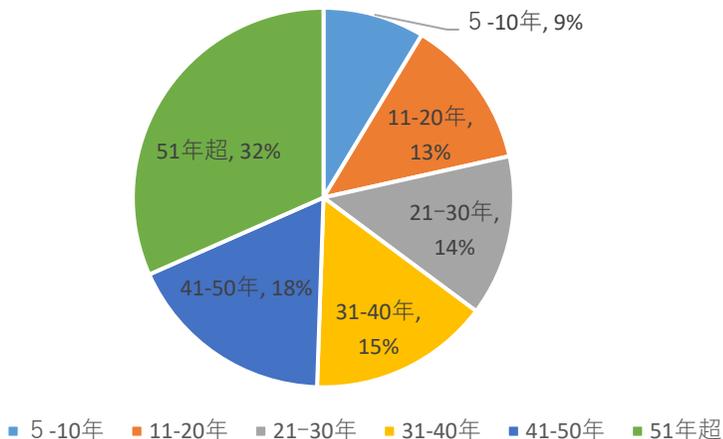
譲渡前の低未利用地等の状態



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。

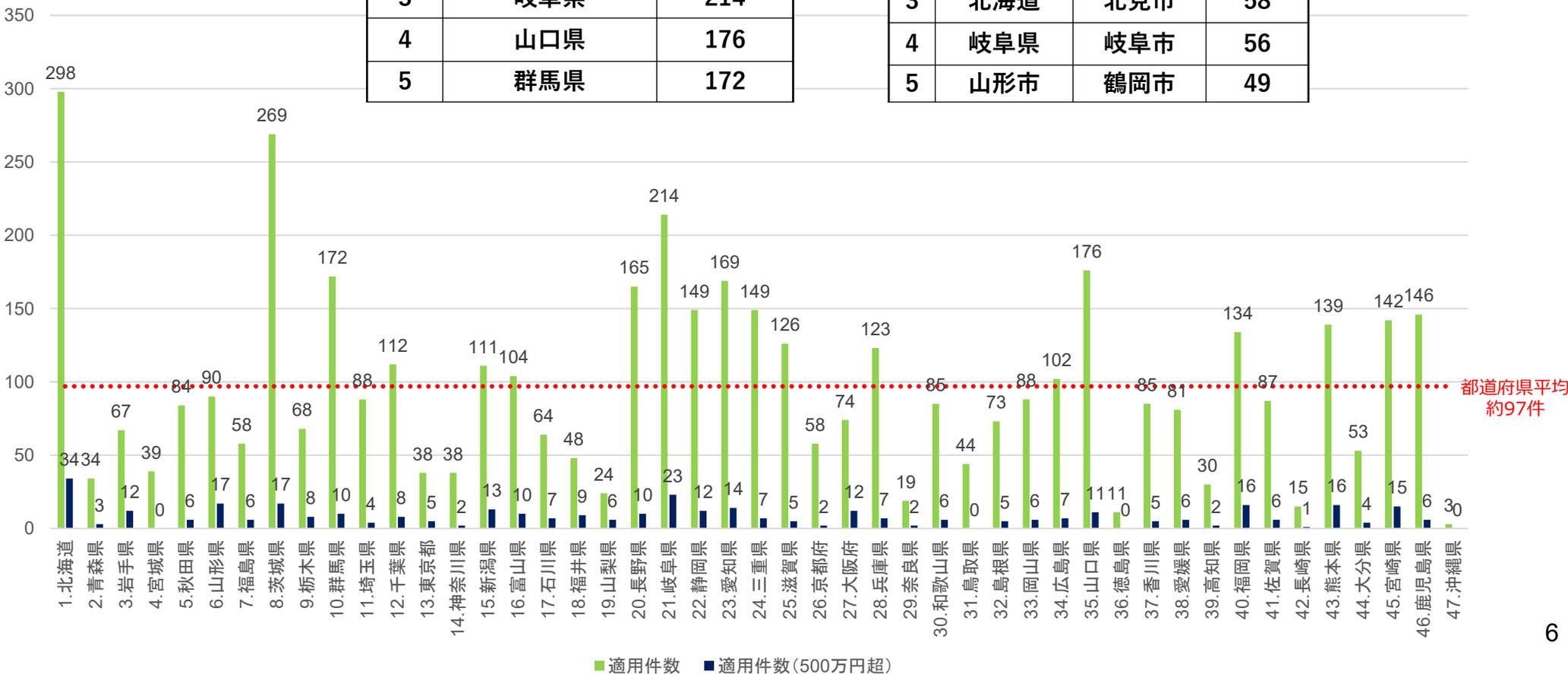
- 全ての都道府県において交付実績があり、平均して約**97件**。
- 1件当たりの譲渡の対価の額（土地とその上物の合計）は**平均278万円**。

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



※500万円超の件数は適用件数の内数。