

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

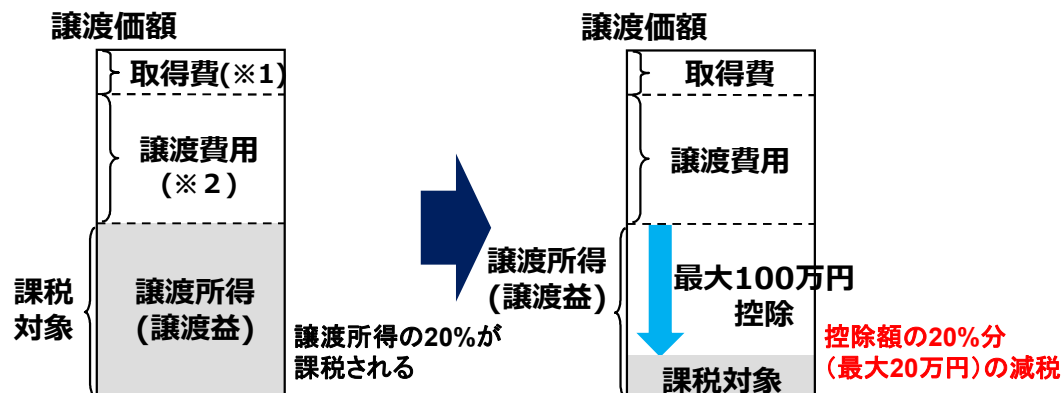
売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

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



北海道北広島市(空き地)
譲渡価額約310万円



栃木県栃木市(空き店舗)
譲渡価額約240万円

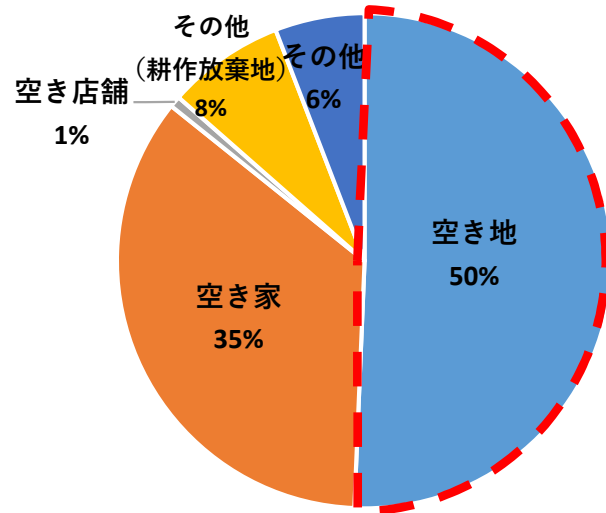


- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

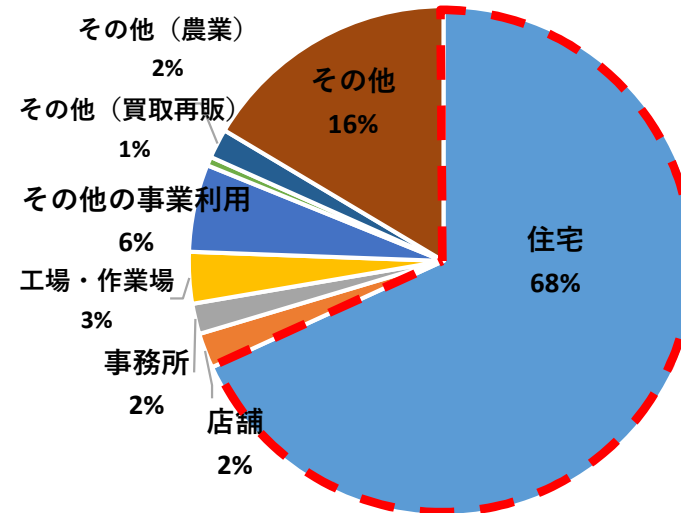
令和5年低未利用土地等確認書交付実績

- 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%**。

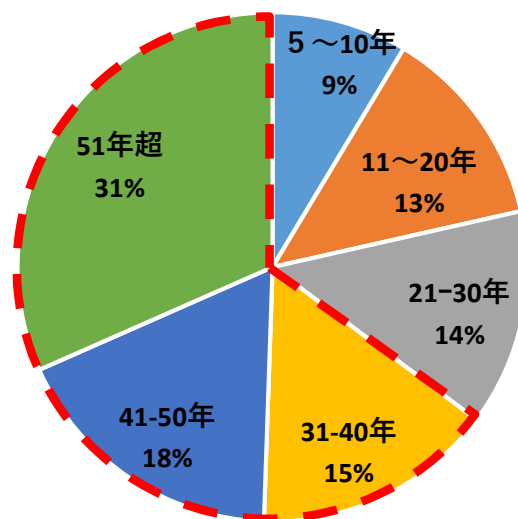
譲渡前の低未利用地等の状態



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)

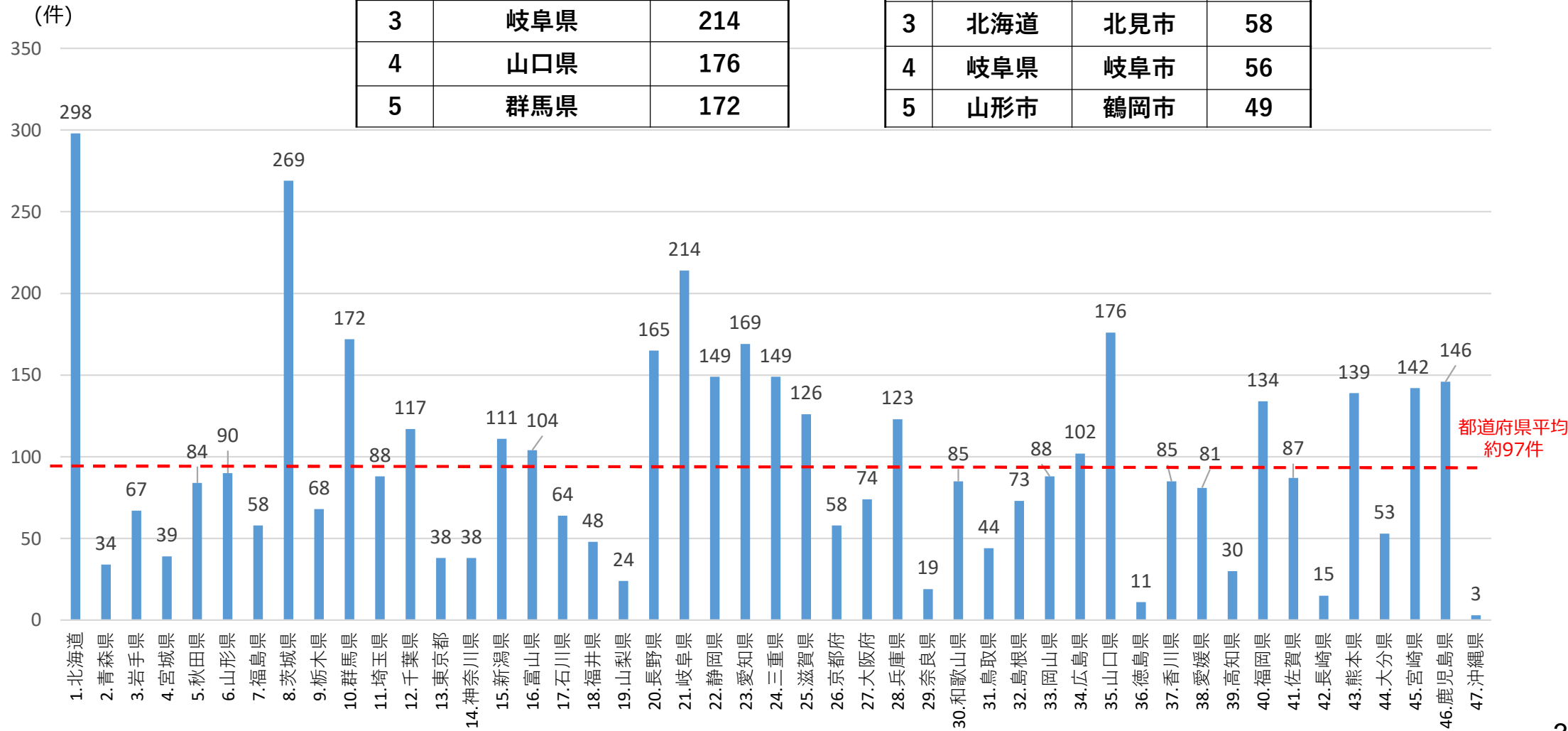
- 全ての都道府県において交付実績があり、平均して約97件。
- 1件当たりの譲渡の対価の額（土地とその上物の合計）は平均278万円。

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)