

令和3年7月29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月から同年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2060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の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月から同年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 **2060 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44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3年4月～5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

課長補佐 江川(内線 30633) 企画係長 吉田(内線 30657) 企画係員 児玉(内線 30656)

(代表)03-5253-8111 (直通)03-5253-8381 (FAX)03-5253-1579

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

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

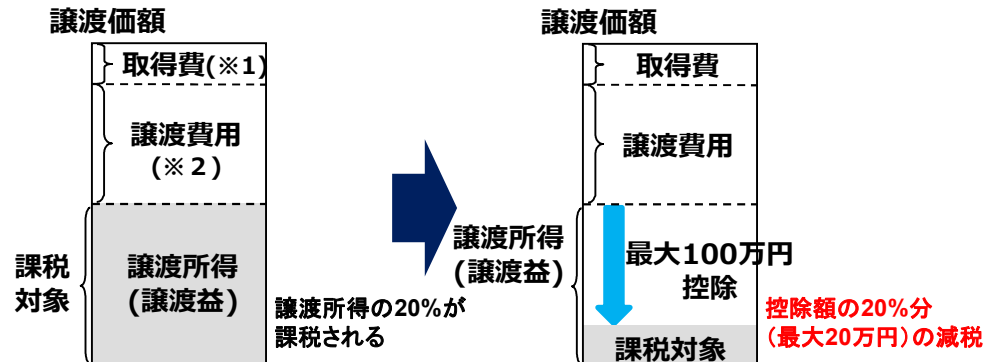
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用（※）されることについて市区町村が確認したものに限る。

（※）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。

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**。

- 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

(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

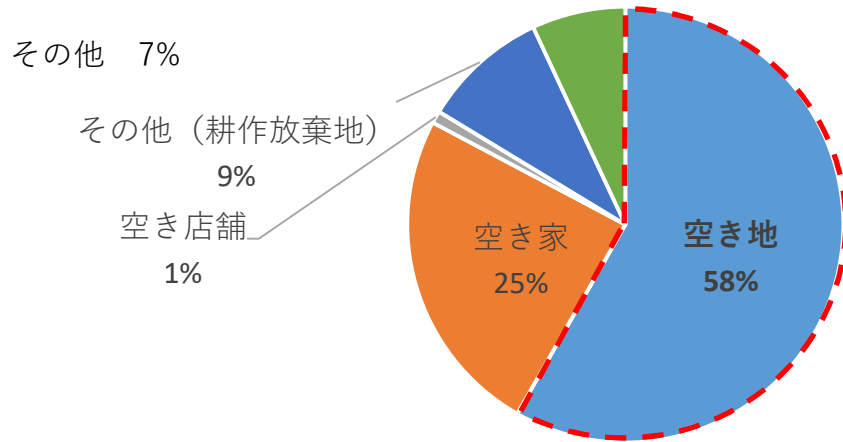


- ・ 移住者等の居住、店舗、事務所、アトリエ等の利用
- ・ 隣地所有者による管理・利活用

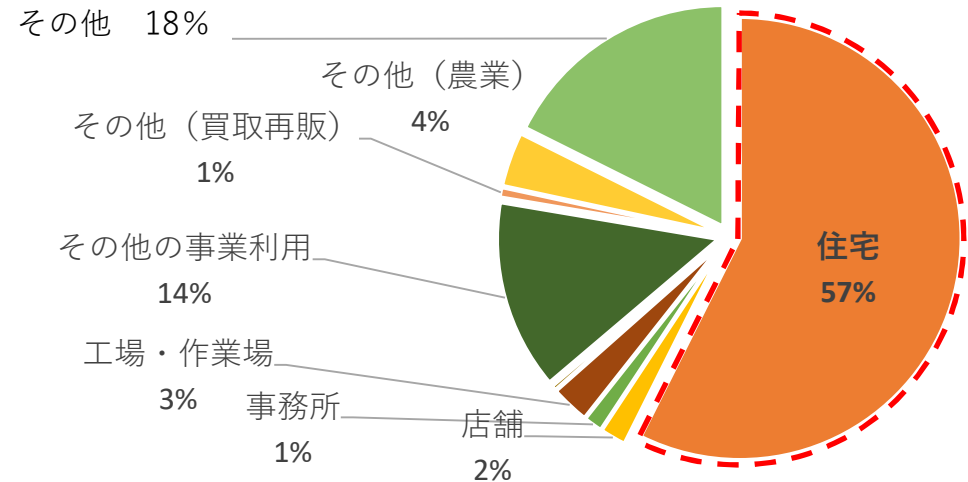
令和2年低未利用土地等確認書交付実績

- 令和2年7月～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**2060件**（令和2年7月制度開始）
- 譲渡前の状態は、**空き地が約6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**。

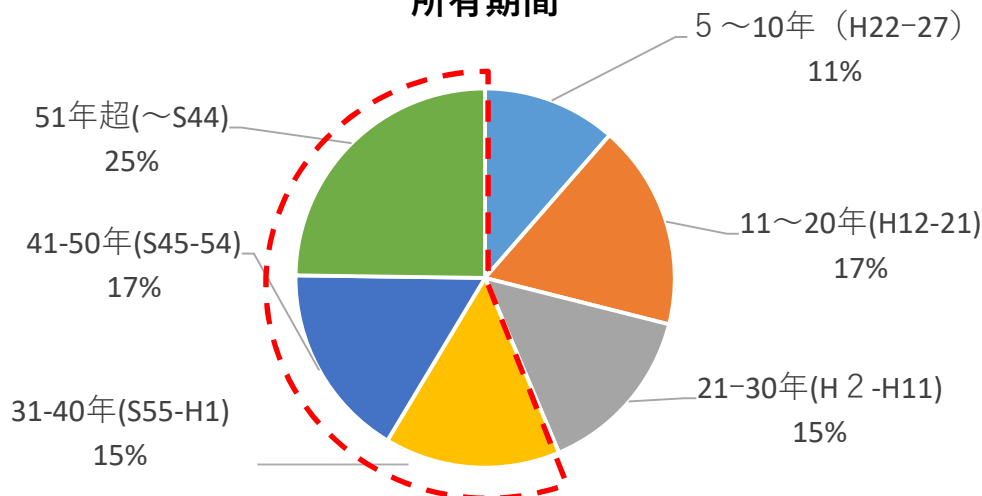
譲渡前の低未利用土地等の状態



譲渡後の利用用途



所有期間



- 国土交通省調査(令和3年4～5月実施)
- 低未利用土地等確認書は、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44件**となった。
- 1件当たりの譲渡の対価の額は**平均231万円**（単独所有の場合は257万円、共有の場合は143万円）だった。
- 交付件数のうち約2割は土地等が複数人の共有だった。

都道府県別確認書交付数上位 (単位: 件)

1	茨城県	124
2	愛知県	117
3	静岡県	92
4	岐阜県	92
5	北海道	87

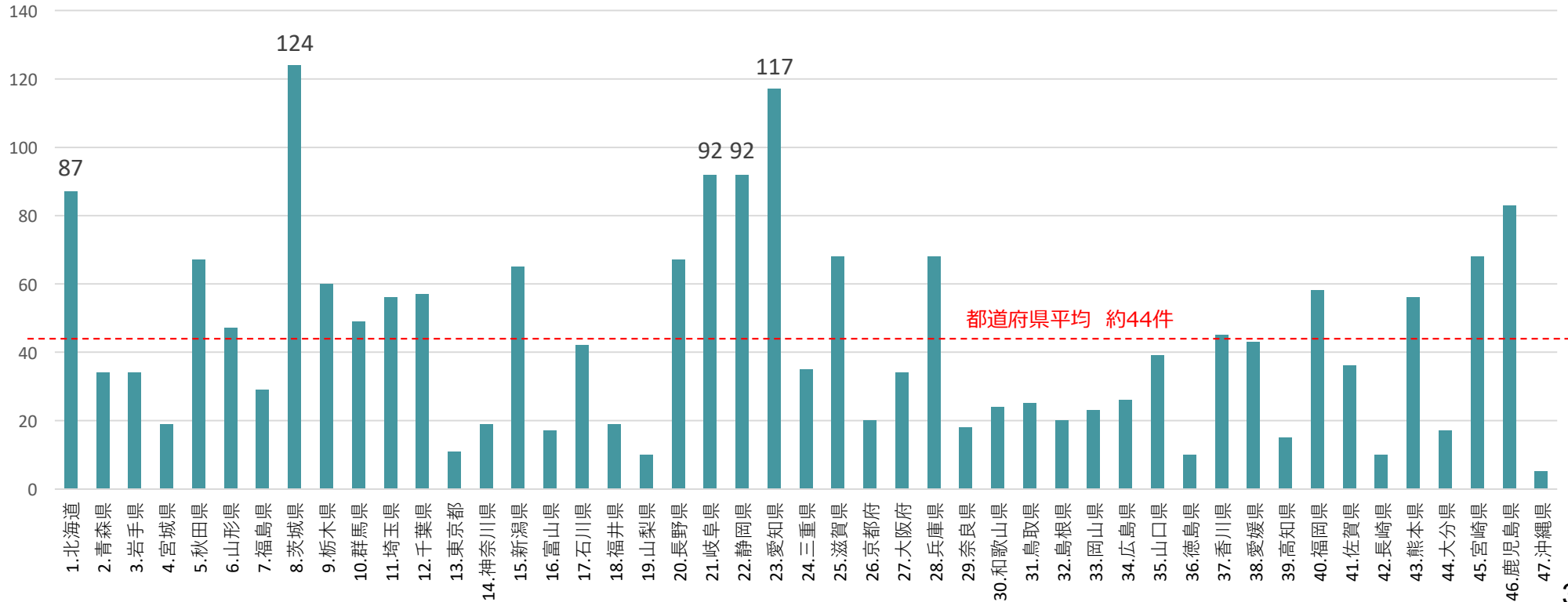
市町村確認書交付数上位 (単位: 件)

1	宮崎県	都城市	43
2	山形県	鶴岡市	30
3	静岡県	浜松市	27
4	兵庫県	姫路市	24
5	新潟県	新潟市	24

1件当たりの譲渡の対価の額(単位: 万円)、単独所有・共有の件数割合(単位: %)

単独所有の場合	257	78%
共有の場合	143	22%
全体	231	100%

(件)



低未利用土地等確認書の交付事例(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>

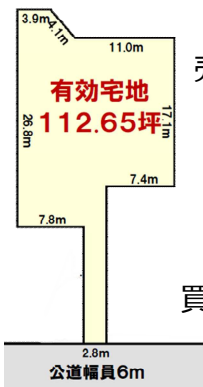
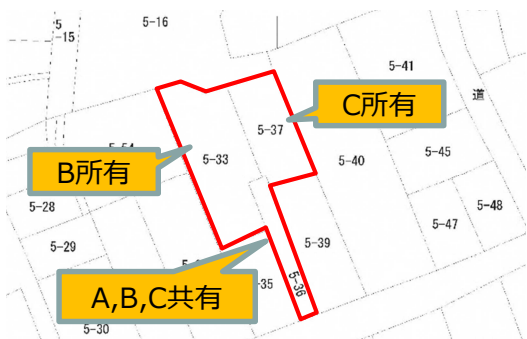
鶴岡駅 : 600m
スーパー : 200m

<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㎡

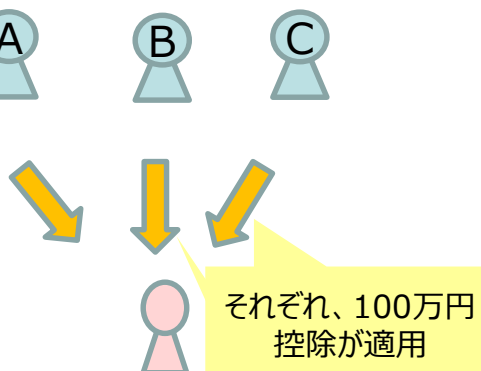
<立地>

鶴岡駅 : 1.6 km
コンビニ : 300m



売主 (3人) A B C

買主 (1人)

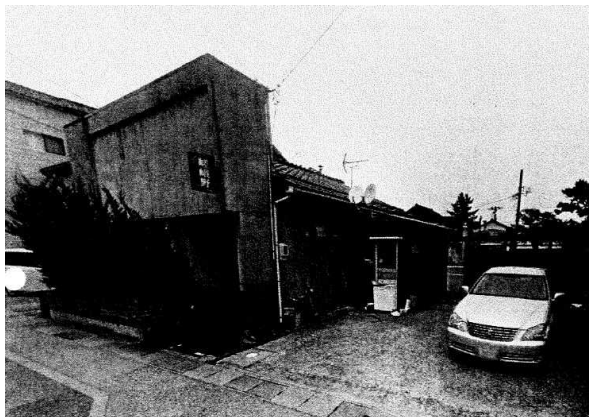


※ 宅建業者の広告等より引用

低未利用土地等確認書の交付事例(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

- 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。

- 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>

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

<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：北広島市提供)

譲渡前



譲渡後



(出典：栃木市提供)