

# 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

## 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

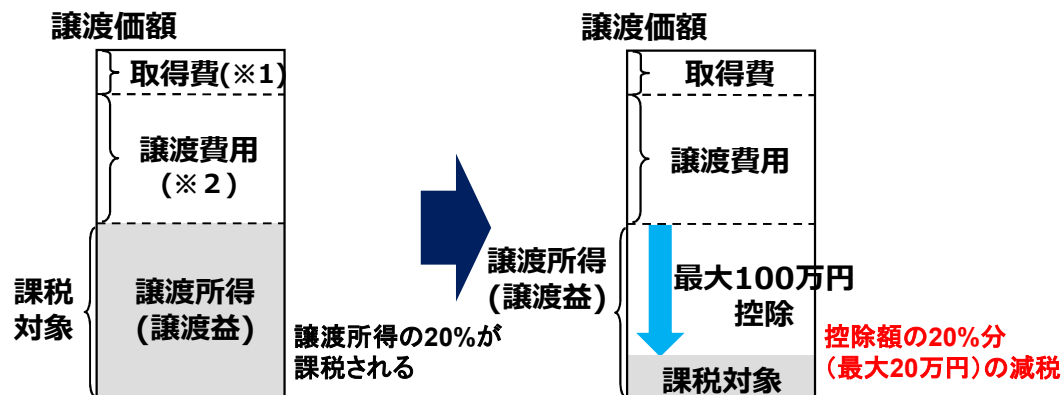
※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主により利用（※）されることについて市区町村が確認したものに限る。

（※）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。

- 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

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**。

## 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

# 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(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。

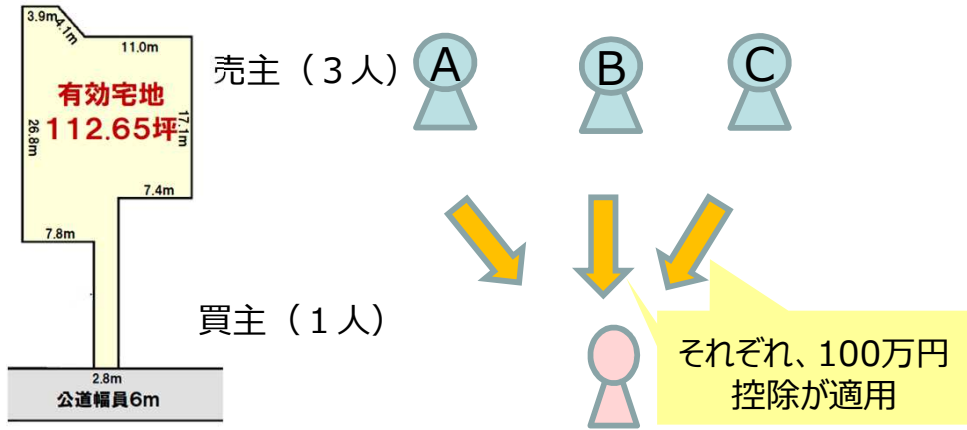
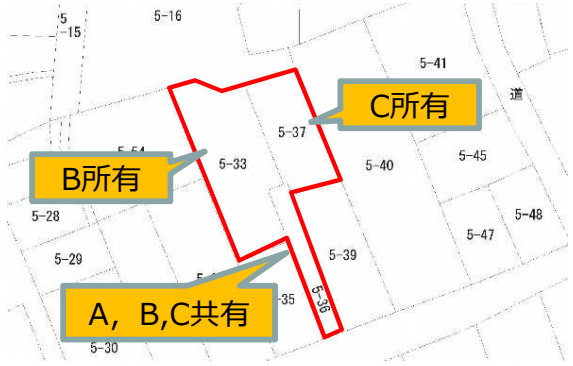
- **北九州市**に住む所有者が、両親の住んでいた**鶴岡市**の**空き家を解体**して売却し、新たに住宅用地として譲渡。
- 空き家について、所有者が管理のために定期的に現地を訪問するなど、**交通費や宿泊費等の負担**があったものの、本特例により、**13万円ほど税負担が軽減**され、解体後売却することができた。

**<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 : 1.6km  
 コンビニ : 300m



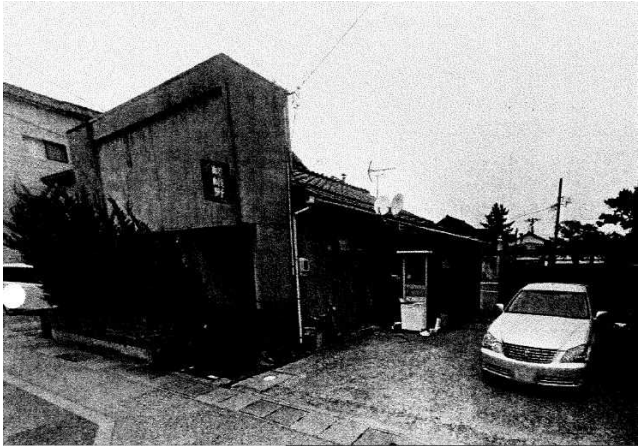
※ 宅建業者の広告等より引用



# 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(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500万円で購入が成立した。

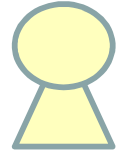


<売主>  
• 相続により、老朽化した空き店舗を取得  
• 遠方に住んでおり、管理が負担になっていた

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

(出典: 輪島市提供)

# 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 (北海道北広島市、栃木県栃木市)

- 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。

## <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

### 譲渡前



### 譲渡後



(出典：北広島市提供)

- 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>

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

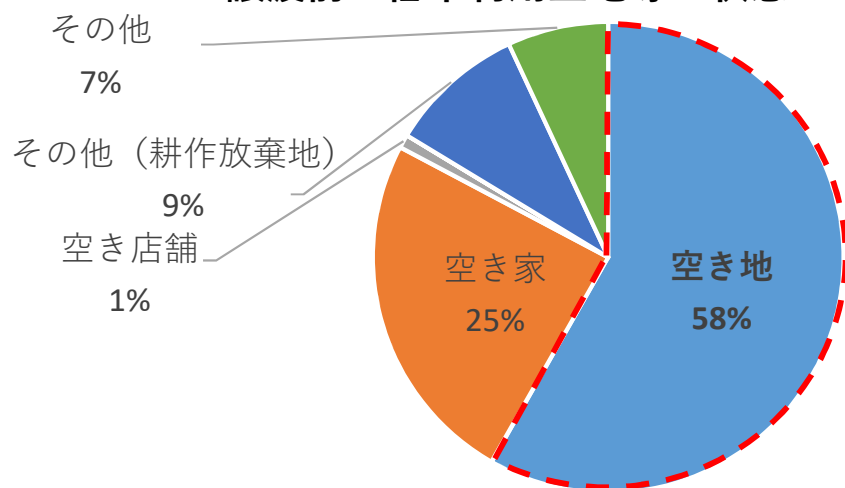


(出典：栃木市提供)

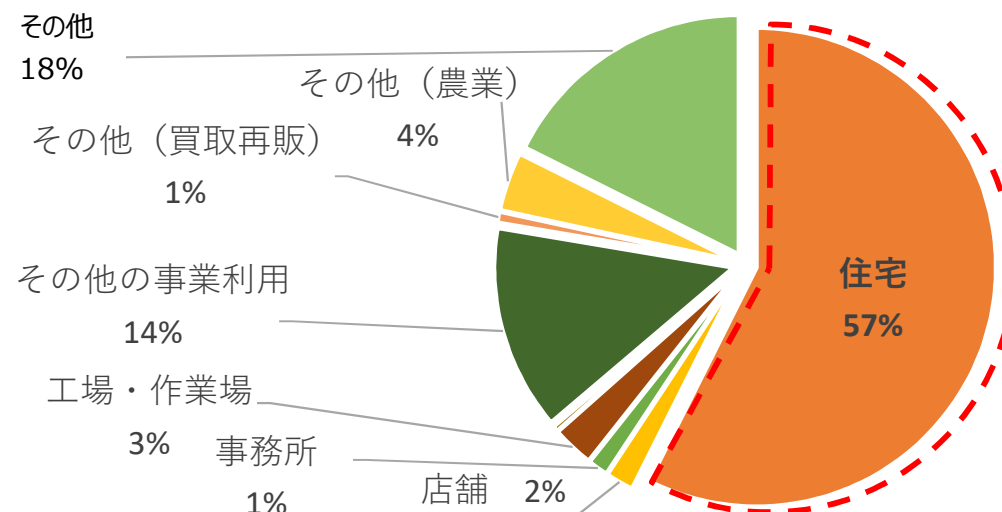
# 令和2年低未利用土地等確認書交付実績

- 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**。

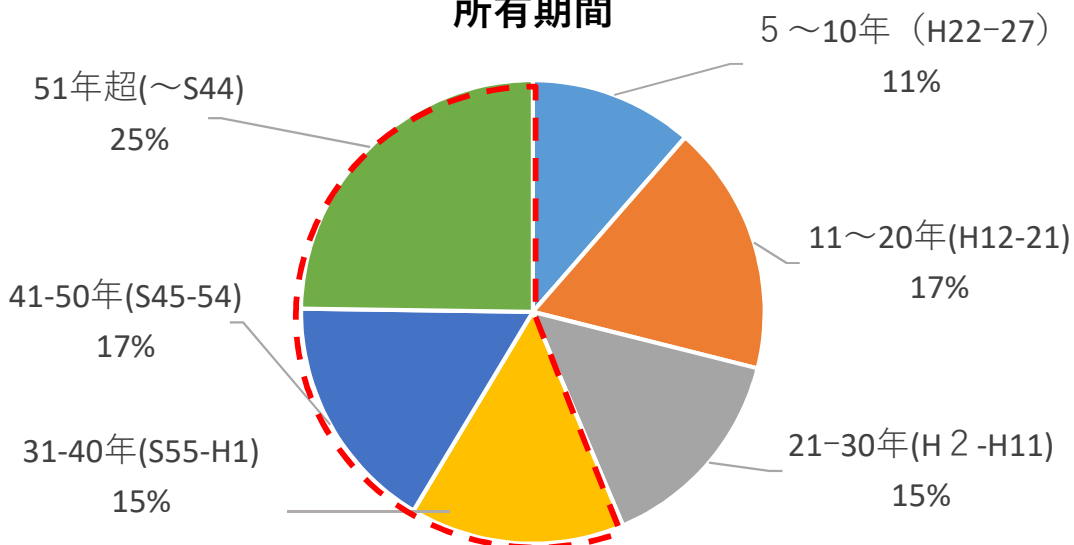
### 譲渡前の低未利用土地等の状態



### 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)
- 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)

