

国土動整第10号
令和2年5月28日
最終改正 国不動整第81号
令和5年10月10日

一般社団法人日本ビルヂング協会連合会会長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長
(公 印 省 略)

低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置
に係る事務について

令和5年度税制改正において、令和2年度税制改正において創設された低未利用土地等を譲渡した場合の所得税及び個人住民税の特例措置の適用期限が延長されるとともに、市街化区域等にある低未利用土地等について譲渡価額要件が引き上げられることとなり、今般、租税特別措置法（昭和32年法律第26号。以下「法」という。）、租税特別措置法施行令（昭和32年政令第43号）及び租税特別措置法施行規則（昭和32年大蔵省令第15号）等の一部が改正されました。

本通知は、本特例措置の運用に際し、宅地建物取引業者において行う事務について示すものであり、貴団体傘下の宅地建物取引業者に対する周知方宜しくお願い致します。

記

一 特例措置の概要

本特例措置は、個人が、令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に、都市計画法（昭和43年法律第100号）第4条第2項に規定する都市計画区域内にある土地とその上物の取引額の合計が500万円（一定の場合※には、800万円）以下等の一定の要件を満たす低未利用土地（土地基本法（平成元年法律第84号）第13条第4項に規定する低未利用土地をいう。以下同じ。）又は当該低未利用土地の上に存する権利（以下「低未利用土地等」と総称する。）の譲渡をした場合について、法第35条の3第1項の規定を適用して、当該個人の長期譲渡所得から100万円を控除するもの。

※ 令和5年1月1日から令和7年12月31日までの間に譲渡された低未利用土地等が次の①又は②の区域内にある場合。

- ① 都市計画法第7条第1項の市街化区域と定められた区域又は同項に規定する区域区分に関する同法第4条第1項に規定する都市計画が定められていない都市計画区域のうち、同法第8条第1項第1号に規定する用途地域が定められている区域
- ② 所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法（平成30年法律第49号）第45条第1項に規定する所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域（都市計画区域に限る。）

二 適用対象となる低未利用土地等

本特例措置の適用対象となる低未利用土地等とは、

- ・都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内にある

- ・低未利用土地（居住の用、業務の用その他の用途に供されておらず、又はその利用の程度がその周辺の地域における同一の用途若しくはこれに類する用途に供されている土地の利用の程度に比し著しく劣っていると認められる土地）又は当該低未利用土地の上に存する権利であって、
- ・本特例措置を適用しようとする土地等が低未利用土地等に該当すること及び当該低未利用土地等について買主が取得後に利用する意向があること等を市区町村が確認したもの

※ 従前は、空き地や空き家・空き店舗の敷地等の低未利用土地を譲渡し、譲渡後にコインパーキングとして利用する場合は、譲渡後の利用として認めることとしていましたが、令和5年度税制改正において、制度適正化の観点から、コインパーキングを含む駐車場（立体駐車場（建築基準法（昭和25年法律第201号）第2条第1号に規定する建築物であるものをいう。）等を除く。）については、一律に低未利用土地に該当し、譲渡後の利用としては認められないこととなりました（令和5年1月1日以後に行う低未利用土地等の譲渡について適用されます。詳細については、別添「低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び個人住民税の特例措置の適用に当たっての要件の確認について」をご参照ください。）。

三 宅地建物取引業者において行う事務について

（1）譲渡後の買主の利用についての確認

本特例措置の適用を受けようとする者は、市区町村において上記二の確認を受けたことを証する書類（以下「低未利用土地等確認書」という。）を確定申告書に添付することとなります。低未利用土地等確認書の発行を受けるためには、当該者は市区町村に対して申請書を提出する必要がありますが、そのうち、買主が取得後に利用の意向があることを確認するための書類（別添「別記様式②-1（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）」）について、宅地建物取引業者において以下の手順で事務を行っていただくようお願い致します。

1. 売買の仲介を行う土地等について、売主に対して、本特例措置の制度内容等を説明の上、本特例措置の利用意向を確認する。
2. 売主より本特例措置の利用意向が示された場合は、売買契約時に、買主に対し、当該土地等の利用意向を確認した上で、別添「別記様式②-1（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）」に利用用途の見込み、利用開始予定時期等を記入するとともに、買主に対しても本様式の確認・記名を求める。
3. 必要事項を全て記入した後、宅地建物取引業者は、個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、当該様式を売主に渡す。

なお、買主の確認・記名が得られない場合等、買主による取得後の利用意向を確認するための書類を売主が用意できない場合は、譲渡後に実際利用されていることを宅地建物取引業者が証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で当該物件の利用が確認された場合は、別添「別記様式③（宅地建物取引業者が譲渡後の利用について確認した場合）」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

（2）譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことの確認

譲渡した土地が譲渡前に低未利用土地等であったことについて、その確認に必要な書類を売主自

身で用意できない場合は、宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する書類によって代えられることとしています。宅地建物取引業者におかれては、売主からの依頼に応じて、当該宅地建物取引業者において仲介した物件か否かに関わらず、現地調査等を行った上で、当該物件が譲渡前に低未利用土地等であったことを確認した場合は別添「別記様式①-2」に必要事項を記入していただくようお願い致します。

四 低未利用土地の解消に向けた積極的な取組について

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、その解消のためには、地域の不動産の実態に精通した宅地建物取引業者によるマッチングが非常に大きな役割を果たします。宅地建物取引業者におかれては、仲介業務を行う際に空き地・空き家の積極的なマッチングを行っていただくようお願い致します。その際、本特例措置を活用することで低未利用土地の譲渡が進むよう、売主に対して本特例措置の内容をご説明いただくようお願い致します。

また、自治体の運営する空き地・空き家バンクとの連携や、単体では活用が難しい空き地・空き家の活用に向けた隣地の居住者等への働きかけ等、地方創生の担い手として、低未利用土地の解消に向けて積極的に取り組んでいただくようお願い致します。

別記様式①－２

低未利用土地等の譲渡前の利用について

年 月 日

(宅地建物取引業者による記名)

住所 _____

氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)

宅地建物取引業の免許番号

() 第 号

連絡担当者 _____

電話番号 _____

下記の土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）の譲渡前の利用状況について、下記の通り確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

土地等の所在地	
売買契約年月日	年 月 日
譲渡前の利用の用途	<input type="checkbox"/> 空地 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 空き店舗 <input type="checkbox"/> その他（具体的な利用用途： ）

- (注) 1 本様式は、宅地建物取引業者が記入すること。
2 利用の用途については、「その他」を選択した場合は必ず具体的な利用用途を記載すること。

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①－１）の受付番号及び年月日	第 号 年 月 日
*確認書（様式①－１）の交付番号及び年月日	第 号 年 月 日

別記様式②－1（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）

低未利用土地等の譲渡後の利用について

年 月 日

（宅地建物取引業者による記名）

住所 _____

氏名（法人にあつては名称及び代表者の氏名）

宅地建物取引業の免許番号

（ ） 第 _____ 号

連絡担当者 _____

電話番号 _____

私/当社が売買取引を仲介した下記の土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）については、当該取引の買主より、当該取引時点において取引後に当該土地等を利用する意向を有することについて下記の通り確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

土地等の所在地	
売買契約年月日	年 月 日
土地等の利用開始予定時期（見込み）	年 月 日頃
利用の用途（見込み） ※ 複数選択可	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 工場・作業場 <input type="checkbox"/> その他（具体的な利用用途： _____）

- （注） 1 本様式は、宅地建物取引業者の仲介により取引を行った場合において、宅地建物取引業者（買主側、売主側、買主側・売主側両方のいずれでも可）が記入すること。ただし、「買主による記名」欄のみ、宅地建物取引業者の求めに応じて買主が記名すること。
- 2 既に利用を開始している場合にあつては、その開始日及び利用の用途について記入すること。
- 3 利用の用途については、「その他」を選択した場合は必ず具体的な利用用途（空き地を駐車場や資材置場等の低未利用土地に該当する形態で利用する場合は適用対象外。）を記載すること。
- 4 本様式を記入した宅地建物取引業者は、買主の個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、売主の求めに応じて売主に渡すこと。

なお、上記の土地等については、税制特例措置の政策的な目的に鑑みて、今後、地方創生、まちづくり等の観点で、利用状況について市区町村から問合せをすることがありますので、ご協力ください。

（買主による記名）

氏名（個人以外の者にあつては名称及び代表者氏名）

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①－1）の受付番号及び年月日	第 号 年 月 日
*確認書（様式①－1）の交付番号及び年月日	第 号 年 月 日

別記様式③（宅地建物取引業者が譲渡後の利用について確認した場合）

低未利用土地等の譲渡後の利用について

年 月 日

（宅地建物取引業者による記名）

住所 _____

氏名（法人にあつては名称及び代表者の氏名）

宅地建物取引業の免許番号

（ ） 第 _____ 号

連絡担当者 _____

電話番号 _____

下記の土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）については、確認時点において下記のとおり利用されていることを確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

土地等の所在地	
確認年月日	年 月 日
譲渡後の利用の用途 ※ 複数選択可	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 店舗 <input type="checkbox"/> 事務所 <input type="checkbox"/> 工場・作業場 <input type="checkbox"/> その他（具体的な利用用途： _____）

- （注） 1 本様式は、宅地建物取引業者が記入すること。
 2 利用の用途については、「その他」を選択した場合は必ず具体的な利用用途（空き地を駐車場や資材置場等の低未利用土地に該当する形態で利用する場合は適用対象外。）を記載すること。
 3 本様式を記入した宅地建物取引業者は、買主の個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、売主の求めに応じて売主に渡すこと。

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①－１）の受付番号及び年月日	第 号 年 月 日
*確認書（様式①－１）の交付番号及び年月日	第 号 年 月 日