

国土動整第 8 号
令和 2 年 5 月 28 日
最終改正 国不動整第 8 1 号
令和 5 年 4 月 3 日

各都道府県 低未利用土地等施策担当部長 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の適用に当たっての
要件の確認について

令和 2 年度税制改正において、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。以下「令」という。）及び租税特別措置法施行規則（昭和 32 年大蔵省令第 15 号。以下「規則」という。）等の一部が改正され、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。）について、一定の要件を満たす譲渡をした場合の所得税及び個人住民税の特例措置が新たに創設されたところである。

また、令和 5 年度税制改正において、本特例措置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 800 万円以下に引き上げられること等の措置が講じられた。

本通知は、低未利用土地等の存する区域の市区町村（以下「所在市区町村」という。）に対して、本特例措置の適用を受けようとする者が確定申告書に添付する確認書（当該低未利用土地等について、所在市区町村が書面等により下記三 2 及び 3 の確認をしたこと等を示す書類をいう。以下「低未利用土地等確認書」という。）の交付等について示すものである。

貴都道府県におかれては、貴管内市区町村に対して、本通知を周知願いたい。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済であるので、念のため申し添える。

記

一 所得税及び個人住民税の特例措置の概要

本特例措置は、個人が、低未利用土地等について、令和 2 年 7 月 1 日から令和 7 年 12 月 31 日までの間に、下記三の要件を満たす譲渡をした場合には、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である。

当該個人が本特例措置を受けるためには、低未利用土地等確認書及び当該低未利用土地等の売買契約書の写し等譲渡の対価の額が 500 万円（一定の場合には、800 万円（下記三 6 参照）以下であることを明らかにする書類を確定申告書に添付することが必要となる。

二 根拠条文等

- ・法第 35 条の 3
- ・令第 23 条の 3
- ・規則第 18 条の 3 の 2

三 適用対象となる譲渡の要件

特例措置の適用対象となる譲渡は、以下の要件に該当する譲渡とされている。

- 1 譲渡した者が個人であること。
- 2 都市計画法第 4 条第 2 項に規定する都市計画区域（以下単に「都市計画区域」という。）内にある低未利用土地等であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、別表「市区町村における低未利用土地等確認書の交付のための提出書類及び確認事項等一覧表」（以下「別表」という。）に基づき市区町村長の確認がされたものの譲渡であること。なお、本特例措置を適用しようとする土地の上に借地権等の権利が存する場合、当該土地の利用状況については、当該土地の上に存する権利の利用状況を確認する。
- 3 譲渡の年の 1 月 1 日において所有期間が 5 年を超えるものの譲渡であること。
- 4 当該個人がその年中に譲渡をした低未利用土地等の全部又は一部について法第 33 条から第 33 条の 3 まで、第 36 条の 2、第 36 条の 5、第 37 条、第 37 条の 4 又は第 37 条の 8 に規定する特例措置の適用を受けないこと。
- 5 令第 23 条の 2 第 1 項に規定する当該個人の配偶者等、当該個人と特別の関係がある者(※)への譲渡でないこと。
- 6 低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が 500 万円を超えないこと。

※ 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には、当該低未利用土地等及び当該低未利用土地等とともにした当該低未利用土地等の上にある資産の譲渡の対価の額の合計が 800 万円を超えないこと。

- 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。）

- 7 当該低未利用土地等の譲渡について所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 58 条又は法第 33 条の 4 若しくは第 34 条から第 35 条の 2 までに規定する特例措置の適用を受けないこと。

- 8 一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地又は当該土地の上に存する権利の譲渡を当該前年又は前々年中にした場合において本特例措置の適用を受けていないこと。

(※)

- ①当該個人の配偶者及び直系血族
- ②当該個人の親族（①を除く）で当該個人と生計を一にしているもの
- ③当該個人と婚姻の届出をしていないが事実上婚姻関係と同様の事情にある者及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの
- ④①～③に掲げる者及び当該個人の使用人以外の者で当該個人から受ける金銭その他の財産によって生計を維持しているもの及びその者の親族でその者と生計を一にしているもの
- ⑤当該個人、当該個人の①及び②に掲げる親族、当該個人の使用人若しくはその使用人の親族でその使用人と生計を一にしているもの又は当該個人に係る③④に掲げる者を判定の基礎となる所得税法第2条第1項第8号の2に規定する株主等とした場合に法人税法施行令（昭和40年政令第97号）第4条第2項に規定する特殊の関係その他これに準ずる関係のあることとなる会社その他の法人

四 適用対象期間

本特例措置は、令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に上記三の要件を満たした譲渡をした場合に適用を受けることができる。

五 適用対象となる低未利用土地等の詳細

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土地基本法第13条第4項に規定する低未利用土地（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ることを別表「提出書類等」に掲げる書類に基づき、同別表「確認事項等」について確認したものである。

ここで、同項に規定する低未利用土地とは、具体的には、空き地※及び空き家・空き店舗等の存する土地とする。

※ 空き地には、駐車場や資材置場等の利用の程度が著しく劣っている土地を含むものとする。ただし、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駐車場をいう。以下同じ。）等は、空き地には含まれない。

六 適用対象となる譲渡後の利用について

譲渡後に低未利用土地等のままとなる場合は、本特例措置の適用対象となる譲渡後の利用としては認められない。従って、譲渡後に、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、本特例措置の適用対象とはならない。

また、本特例措置の適用を受けようとする者から低未利用土地等を買収した者が、当該土地等を利用せずに転売する場合については、原則として譲渡後の利用として認められない。

※ 譲渡後にコインパーキングとして利用される場合は、「譲渡の後に低未利用土地等の利用がされる場合」（法第 35 条の 3 第 1 項）に該当しないため、本特例措置の適用対象とはならない。

※ 立体駐車場として利用される場合は譲渡後の利用として認めて差し支えない。

※ 「店舗兼駐車場」の敷地の用に供される場合、店舗の隣地を取得して店舗の敷地と一体として利用する場合については、土地の利用方法は店舗敷地と解され、低未利用土地に該当しないため、譲渡後の利用として認めて差し支えない。

※ 宅建業者が空き家となっている中古住宅を買収し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、いわゆる買取再販の場合については、譲渡後の利用として認めて差し支えない。

七 低未利用土地等確認書の交付

所在市区町村においては、別表に基づき、本特例措置の適用を受けようとする者（以下「申請者」という。）から提出のあった書類等により、申請に係る土地等が都市計画区域内にある低未利用土地等であること、法第 35 条の 3 第 2 項第 2 号イ又はロに掲げる区域内にあるかどうかの別、当該申請に係る低未利用土地等の譲渡の後の利用及び譲渡の年の 1 月 1 日において当該低未利用土地等の所有期間が 5 年を超えること、当該申請に係る低未利用土地と一筆であった土地から譲渡の前年又は前々年に分筆された土地等の有無について確認を行うものとする。

上記のいずれについても確認がとれた場合には、低未利用土地等確認書に押印し、それを当該申請者に対して交付するものとする。

なお、交付の際は、所在市区町村において交付した低未利用土地等確認書の写しを保存することとする。

八 書類の取り扱い等

申請者に交付した低未利用土地等確認書の写し及び内容を確認した書類等は、国税通則法（昭和 37 年法律第 66 号）第 70 条第 5 項第 1 号に基づく国税の更正決定等の期限を踏まえ、適用対象となる譲渡の確定申告書を提出した年の翌年 7 月 1 日から 7 年間は保存することとする。

（例：令和 5 年に譲渡があったものは、令和 13 年の 6 月まで）

なお、所在市区町村におかれては、内容を確認した書類等について国税当局から照会があった場合には、的確に御協力頂きたい。

別表：市区町村における低未利用土地等確認書の交付のための提出書類及び確認事項等一覧表

	提出書類等	確認事項等
低未利用土地等であることの確認	1 別記様式①-1 2 売買契約書の写し 3 以下のいずれかの書類(※1) ① 所在市区町村等が運営する空き地・空き家バンクへの登録が確認できる書類 ② 宅地建物取引業者が、現況更地・空き家・空き店舗である旨を表示した広告 ③ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類(※2) ④ その他要件を満たすことを容易に認めることができる書類	・申請のあった土地等が都市計画区域内であることを確認する。 ・以下のいずれかの方法により、低未利用土地等であることを確認する。 ① 空き地・空き家バンクの登録の際に、更地、空き家又は空き店舗であることを市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅地建物取引業者が確認していること。登録の際に確認を行っていない場合は、市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅地建物取引業者が現地調査により確認すること。 ② 宅地建物取引業者が、現況更地、空き家又は空き店舗の広告を出していること。 ③ 電気・水道・ガスの使用中止日が売買契約よりも1ヶ月以上前であること。 ④ ①～③を確認する書類を提出できない場合は、以下のいずれかの方法等によっても確認可とする。 ・別記様式①-2 により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旨を確認する ・2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリングを行うことにより、低未利用地等であることを確認する
譲渡後の利用についての確認	1 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)、②-2(宅地建物取引業者を介さず相対取引にて譲渡した場合)(※3)	・提出された別記様式について、必要事項が全て記入されていることを確認する。
その他の要件の確認等	1 申請のあった土地等に係る登記事項証明書	・売買契約のあった年の1月1日において、申請のあった土地等の所有期間が5年を超えることを確認する。 ・以下の事項について登記事項証明書をもって低未利用土地等確認書に記載する。 ① 申請のあった土地等と一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地等の有無。 ② ①が「有」の場合、当該分筆された土地等につき低未利用土地等確認書を今回の申請者に交付した実績の有無。
	申請のあった低未利用土地等が租税特別措置法第 35 条の3第2項第2号イ又はロに掲げる区域内か否かについての確認をし、別記様式①-1にチェックをつける。	

(※1) 申請のあった土地等が農地の場合は、農地法(昭和 27 年法第 229 号)第 30 条に基づく農業委員会による利用状況調査の結果、同法第 32 条第1項各号のいずれかに該当すること(現に耕作の目的に供されておらず、かつ引き続き耕作の目的に供されないと認められること又は農業上の利用の程度が周辺の地域に比して著しく劣っていると認められること)が確認されていることによっても、確認可能とする。

(※2) 支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳の写し又はクレジットカードの利用明細(最終の料金引き落とし日が分かるもの)等

(※3) 別記様式②-1 及び②-2 を提出できない場合に限り、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)によっても確認可能とする。

点線より上部を記入の上、申請者→市区町村
市区町村による確認後、点線より下部を記入の上、市区町村→申請者→税務署

別記様式①－ 1

低 未 利 用 土 地 等 確 認 申 請 書

年 月 日

住所 _____
電話番号 _____
氏名 _____

下記土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）は、下記譲渡日において、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租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 35 条の 3 第 1 項に規定する低未利用土地等（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又は当該低未利用土地の上に存する権利）に該当しますので確認願います。

土地等の所在地	
譲 渡 日	年 月 日

（注）申請者は、申請日、住所・電話番号・氏名及び上記太枠内を記入して譲渡した土地等が所在する市区町村に提出すること。

（切り取らないでください。）

低 未 利 用 土 地 等 確 認 書

上記土地等が都市計画区域内にある低未利用土地等に該当すること、当該低未利用土地等の譲渡後の利用及び譲渡の年の 1 月 1 日において当該低未利用土地等の所有期間が 5 年を超えることについて確認しました。（租税特別措置法第 35 条の 3 第 1 項）

確認年月日	年 月 日
確認を行った市区町村長	印

上記土地等と一筆であった土地からその年の前年又は前々年に分筆された土地等の有無	有・無
上記が「有」の場合、当該分筆された土地等につき低未利用土地等確認書を今回の申請者に交付した実績の有無	有・無
上記土地等が租税特別措置法第 35 条の 3 第 2 項第 2 号イ又はロに掲げる区域内にある場合、同号イ又はロに掲げる区域のうちいずれの区域内にあるかの別	①市街化区域・②非線引用途区域 ③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域（上記土地等が①及び②の区域内にある場合は③にはチェック不要） （注）上記土地等が上記①、②及び③の区域内にない場合には、次の区域のうちいずれの区域内にあるかの別 ④市街化調整区域・⑤非線引白地区域

（注） 申請者は記入しないこと

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 (法人にあっ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	☐ 空き地 ☐ 空き家 ☐ 空き店舗 ☐ 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（法人にあっ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	☐ 住宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 工場・作業場 ☐ 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っては、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（個人以外の者にあっ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②－２（宅地建物取引業者を介さず相対取引にて譲渡した場合）

低 未 利 用 土 地 等 の 譲 渡 後 の 利 用 に つ い て

年 月 日

住所

氏名（個人以外の者にあつては名称及び代表者氏名）

電話番号

私/当社/当団体が購入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、取引後に当該土地を利用する意向を有することについて下記の通り申し述べます。

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	☐ 住宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 工場・作業場 ☐ その他（具体的な利用用途： ）

（注）１ 本様式は、宅地建物取引業者を介さず相対取引を行った場合において、売主の求めに応じ、買主が記入すること。

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載して提出すること。

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。

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。

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①）の受付番号及び年月日	第 号 年 月 日
*確認書（様式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（法人にあっ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	☐ 住宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 工場・作業場 ☐ 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