

国土動整第 10 号
令和 2 年 5 月 28 日
最終改正 国不動整第 91 号
令和 8 年 4 月 2 日

公益社団法人全日本不動産協会理事長 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

「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」（令和 2 年度創設）について、令和 10 年 12 月末まで 3 年間適用期限が延長され、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）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 10 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 10 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

- ・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。