

令和 2 年度 第 1 回 県下 統一 研修会 資料

「宅地建物に関する税制について」
～令和 2 年度税制改正を中心として～

講師：税理士 藤垣 寿通 氏

(公社) 岐阜県宅地建物取引業協会
(公社) 全国宅地建物取引業保証協会岐阜本部

<目 次>

1. 不動産に係る税の基本体系	1
2. 令和2年度税制改正の概要	3
3. 低未利用土地等の100万円特別控除制度の創設	4
4. 所有者不明土地等に係る固定資産税の改正	5
参考資料1. 低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除 について	7
参考資料2. 低未利用土地等の譲渡に係る所得税及び住民税の特例措置に係る 事務について	17

不動産税制の基本体系

1. 不動産を取得したときの税金

- ・印紙税（国税）

売買契約を結ぶときには契約書を作成しますが、このときにかかるのが印紙税です。

- ・登録免許税（国税）

土地や住宅を取得すると、自分の権利を明らかにするために登記をしますが、このときにかかるのが登録免許税です。

- ・不動産取得税（地方税）

土地や住宅を買ったり、住宅を新築、増改築したときには、不動産取得税の対象となります。

- ・所得税（国税）

住宅を取得したり、増改築等、省エネ改修工事やバリアフリー改修工事などを行った場合に、住宅ローン控除などの所得税の特別控除を受けることができます。

- ・相続税（国税）

相続や遺贈によって、土地や住宅などの財産を取得したときには、相続税の対象となります。

- ・贈与税（国税）

住宅を取得する際に、親や親せきの人などから資金の贈与を受けたときには、贈与税の対象となります。相続税の3年以内贈与加算の対象になると、相続税の対象となります。

- ・消費税（国税）

土地の取得には消費税はかかりませんが、住宅の取得には消費税の対象となります。

2. 不動産を保有しているときの税金

- ・固定資産税（地方税）

その年の1月1日現在の所有者に対して市区町村が課税するものです。

- ・都市計画税（地方税）

原則として、都市計画法による市街化区域内に不動産を持っているときに課税されます。

- ・所得税（国税）、消費税（国税）、印紙税（国税）

保有している不動産を賃貸の用に供している場合には、不動産所得が発生しますので、所得税、消費税が課税されます。また、賃貸契約の際には、印紙税がかかります。

3. 不動産を譲渡したときにかかる税金

- ・所得税（国税）、住民税（地方税）

個人が土地建物を譲渡したときには、譲渡所得として所得税、住民税が課税されます。

また、個人が事業として不動産業を営んでおり、商品である不動産を譲渡した場合には、事業所得に対する所得税、住民税が課税されることになります。

- ・法人税（国税）、住民税（地方税）

法人が土地建物を譲渡し、その事業年度において所得がある場合には、法人税、住民税が課税されます。

令和2年度税制改正の概要

1. 企業・事業者関係の改正

- ・ オープンイノベーション促進税制の創設
- ・ 5G投資促進税制の創設
- ・ 企業版ふるさと納税の拡充・延長
- ・ 法人に係る消費税の申告期限の特例の創設
- ・ 中小法人の交際費課税の特例措置の延長
- ・ 少額減価償却資産の特例の延長等

2. 不動産関係の改正

- ・ 低未利用地の譲渡に特別控除を創設
- ・ 所有者不明土地への課税強化
- ・ 住宅ローン控除の適用制限
- ・ 国外中古建物の不動産所得に係る損益通算特例を創設
- ・ 居住用賃貸建物の取得に係る消費税仕入税額控除の適性化
- ・ 配偶者居住権消滅時の取り扱い整備
- ・ マイホームに係る各種特例の延長
- ・ 優良住宅地造成のため土地を譲渡した場合の特例
- ・ 特定資産の買換特例の見直し・延長

3. 暮らし関係の改正

- ・ ひとり親に対する税制上の措置
- ・ NISAの見直し・延長
- ・ 国外居住親族に係る扶養控除の見直し
- ・ 企業年金・個人年金制度等の見直しに伴う税制上の所要の措置

4. 申告納税関係の改正

- ・ 納税証明書の電子的請求手続き等の柔軟化
- ・ 振替納税の通知依頼及びダイレクト納付の利用届出の電子化
- ・ 準確定申告の電子的手続きの簡素化
- ・ 電子帳簿保存制度の見直し
- ・ 印紙税軽減措置の適用期限の延長

低未利用土地等の100万円特別控除制度の創設

1. 創設の背景

「売却収入が低い」、「測量費などの費用負担が重い」、「譲渡所得税の負担感が大きい」などの理由から、利用していないものの売却せずに空き地として放置される低未利用土地が全国的に増えています。

このような低未利用土地が、新たな所有者の手に渡り適切に利用・管理され、土地の有効活用を通じた投資や地域活性化が促進されるよう、低廉な土地を譲渡した場合の譲渡所得の特例が創設されました。

2. 制度の内容

個人が、低未利用土地または低未利用土地の上に存する権利を譲渡した場合には、その年中の低未利用土地等譲渡に係る長期譲渡所得の金額から100万円（100万円に満たない場合は長期譲渡所得の金額）が控除されます。

なお、以下の要件を満たすことが必要です。

- ・配偶者など特別の関係がある者に対する譲渡でないこと
- ・譲渡価額がその上にある建物等を含めて500万円以下の譲渡であること
- ・都市計画区域内に所在すること
- ・低未利用土地であったこと及び譲渡後の土地の利用について市町村による確認が行われたこと

3. 適用時期

令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の譲渡について適用されます。

所有者不明土地への課税強化

1. 改正の背景

登記簿などを調べても所有者が判明しなかったり、判明しても所有者に連絡がつかないような「所有者不明土地」について、地方自治体では「現に所有している者」（通常は相続人）の把握のために多大な時間と労力を要しています。

また、その土地を使用収益している者がいても登記されておらず、固定資産税を適正に課税することができないといった問題が生じています。

そこで、土地の現所有者に氏名や住所などを申告させる制度を設けると、使用者を所有者とみなして固定資産税を課す制度を拡大する改正が行われました。

2. 改正の内容

(1) 現に所有している者の申告の制度化

市町村長は、その市町村内の土地または家屋について、登記簿等に所有者として登記等がされている個人が死亡している場合、市町村の条例で定めるところにより、その土地・家屋を現に所有している者（以下「現所有者」といいます）に氏名、住所その他固定資産税の賦課徴収に必要な事項を申告させることができるようになりました。

現所有者であることを知った日の翌日から3カ月を経過した日以後の日までに申告する必要があります。

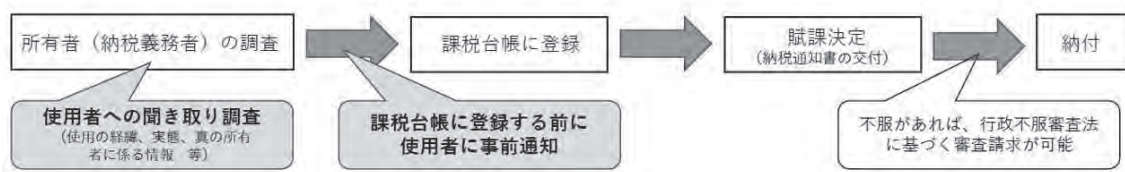
虚偽の申告等には、固定資産税における他の申告制度と同様の罰則が適用されます。

(2) 使用者を所有者とみなす制度の拡大

従来から、震災等によって土地の所有者が不明な場合には、その使用者を所有者とみなして課税できる規定がありますが、適用は災害の場合に限定されています。

そのため改正により、市町村が、一定の調査を尽くしてもなお固定資産の所有者が一人も明らかとならない場合には、その使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録し、その者に固定資産税を課すことができるようになりました。（次頁図参照）

なお、使用者を所有者とみなして固定資産課税台帳に登録しようとする場合には、その旨があらかじめ使用者に通知されます。



※「一定の調査」とは、住民基本台帳、戸籍簿等の調査、使用者と思料される者その他の関係者への質問その他の所有者の特定のために必要な調査です。

3. 適用時期

2（1）の改正は、令和2年4月1日以後の条例の施行の日以後に現所有者であることを知った者について適用されます。

2（2）の改正は、令和3年度以後の年分の固定資産税について適用されます。

低未利用地の利活用促進に向けた 長期譲渡所得の100万円控除について

国土交通省土地・建設産業局
不動産市場整備課



Ministry of Land, Infrastructure, Transport and Tourism

目次



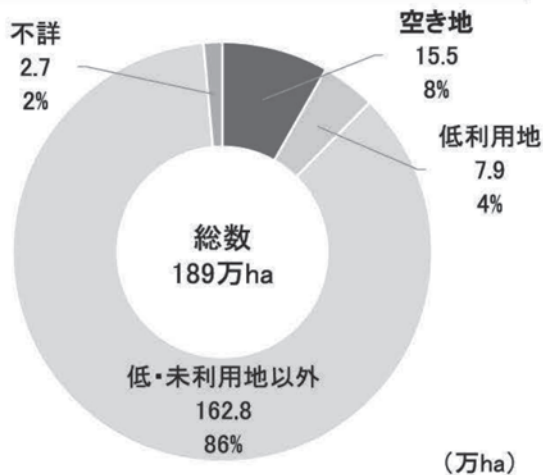
1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

空地・空き家の現状

- 世帯・法人の保有する土地のうち、約8%にあたる15万5000haが利用されず、空き地のままとっている。
- 空き家の総数は2018年までの30年間で約2.2倍(394万戸→849万戸)に増加。このうち、「賃貸用又は売却用の住宅」等を除いた、「その他の住宅」(いわゆる「その他空き家」)がこの30年間で約2.7倍(131万戸→349万戸)に増加。

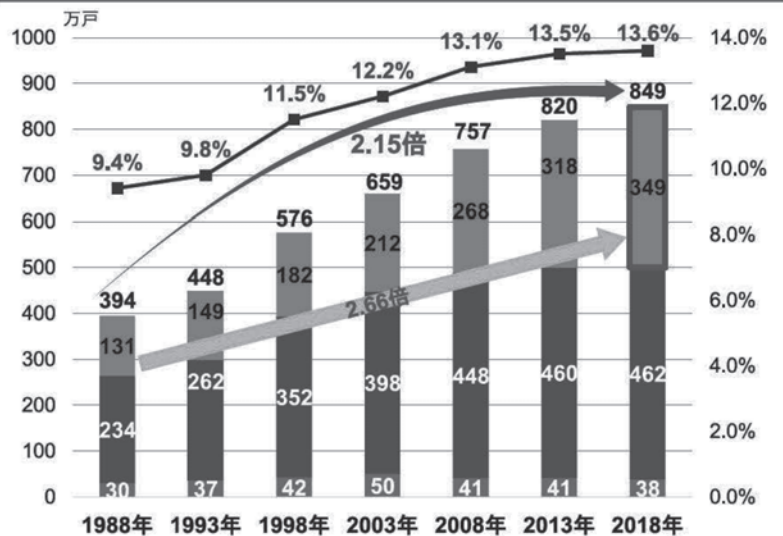
世帯・法人の保有する土地の利用現況別面積



【出典】：国土交通省「土地基本調査」(平成25年)

- 注：
- ・農地、森林を除く。
 - ・空き地には原野などを含む。
 - ・低利用地は駐車場、資材置き場、利用できない建物(廃屋等)の合計。

空き家の種類別の空き家数の推移



■ 二次的住宅 ■ 賃貸用又は売却用の住宅 ■ その他の住宅 ■ 空き家率

【空き家の種類】

二次的住宅：別荘及びその他(たまに寝泊まりする人がいる住宅)

賃貸用又は売却用の住宅：新築・中古を問わず、賃貸又は売却のために空き家になっている住宅

その他の住宅：上記の他に人が住んでいない住宅

【出典】：住宅・土地統計調査(総務省)

1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

(1)【事例1】毛呂山町における隣地取引

・高度成長期に開発された郊外住宅地の中には、当時の時代背景も踏まえ十分な広さの敷地がない住宅も散見される。
 ・こうした住宅地で、高齢化や人口減少とともに発生する空き家・空き地の情報を地元不動産業者も含めた地域コミュニティで共有することで、隣地取得等を通じた住環境の向上の事例が見られる。

隣地を取得した物件の例



- ▶ 埼玉県毛呂山町長瀬第1、第2団地は、私鉄駅周辺で昭和30年代に開発された住宅地。
- ▶ 空き地や空き家が発生した場合、地元不動産業者がまず隣地の居住者等に働きかけを行い、近隣の住民等が取得して敷地を拡大する事例が多数見られるようになっている。
- ▶ 空き地・空き家の解消に加え、隣地居住者等にとって、敷地の拡大による居住水準・住環境の向上、事業用地の拡大といった効果が期待できる。

参考：高度成長期の郊外住宅地の現況



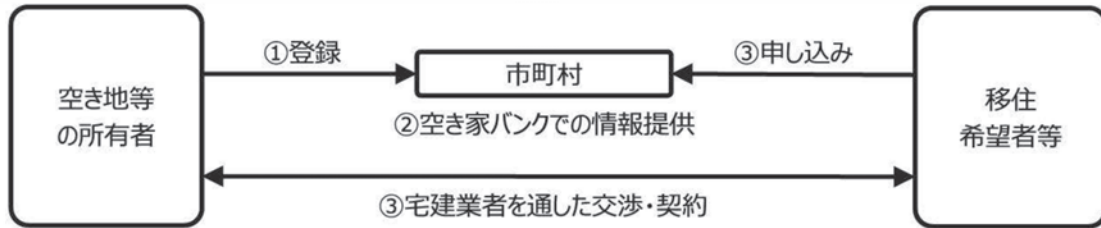
側溝を入れて4mぎりぎりの道路幅員

分譲当初のままの平屋建て住宅（空き家）

出典：国土交通省 国土技術政策総合研究所(2009)、「人口減少社会に対応した郊外住宅地等の再生・再編手法の開発」
<http://www.nilim.go.jp/lab/bcg/siryoku/kpr/prn0026pdf/kp0026.pdf>

(2)【事例2】自治体による空地・空き家バンクの取組み

- 空き地・空き家バンクは、地方公共団体が、移住促進や地域活性化を目的として、空き地・空き家・空き店舗の売却等を希望する所有者から申し込みを受けた情報を収集・発信し、購入等を希望する者に紹介する制度
- 全自治体の約3分の2（1,193自治体）が設置済み、未設置の自治体のうち、222自治体が準備中又は今後設置予定



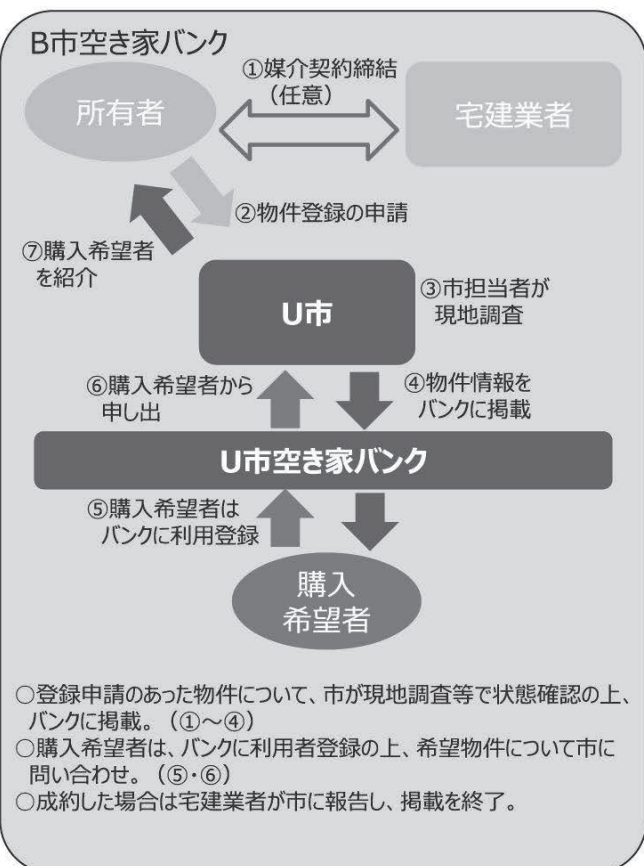
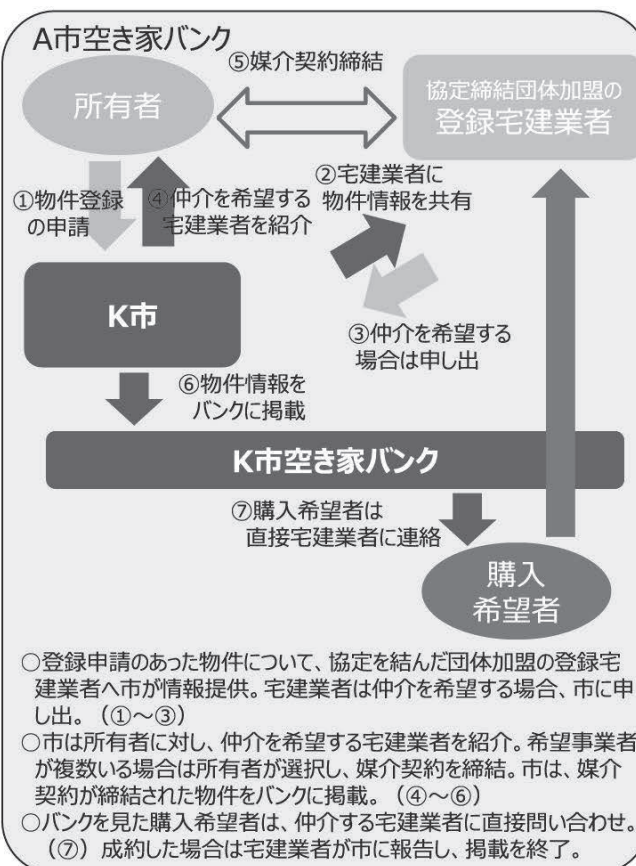
活用事例：海岸近くの空き物件活用

- ・海を臨むみかん畑の斜面地において住宅が空き家化し、10年以上引き取り手が現れず。
- ・希望譲渡価格250万円で空き家バンクに登録したところ、レストランを開業するため安価な物件を探していた買主とマッチング。
- ・改修後開業したレストランは雑誌にも掲載され、地元市民・観光客の利用が進む（平日昼は予約困難）。



【参考】自治体と宅建業者の連携について

自治体による低額物件流通のための取組事例



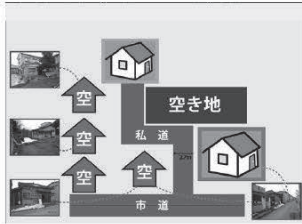
- ランドバンクは行政と専門人材により構成し、地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等の機能を担う。
- 相続等を契機とした空き地等の増加による空洞化や、多数の狭隘道路、狭小住宅地等の存在により地域環境が悪化している市街地においては、ランドバンクが取引のコーディネート、適切な管理等を担うことにより、低未利用不動産の有効利用による狭隘道路の解消、公共空間の整備等を推進し、地域環境の向上を図ることが必要。

つるおかランド・バンクの事例 (山形県鶴岡市)

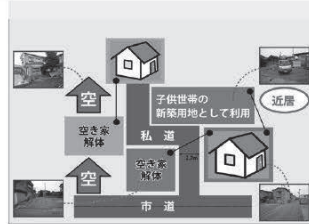
ランドバンクの業務

①マッチング・コーディネートによる活用促進

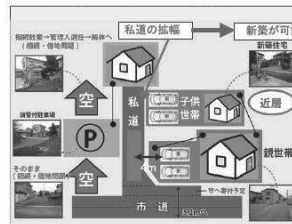
ランドバンクは土地の取得、除却、道路用地の確保、隣地への売却等のコーディネートを行い、近隣住民等のニーズにこたえつつ、狭隘道路の拡幅や、それに伴い可能となる新たな整備、狭小宅地の解消等による地域環境の向上を図る。



相続等を機に、空き家・空き地が発生



- ・流通価値まではないが、近隣居住者等にとって潜在的な利用価値がある不動産を掘り起し
- ・権利者間の取引をコーディネート



併せて道路の拡幅等を行うことで、建築基準法で制限されていた建築行為が可能となり、**空き家・空き地の有効活用と地域環境の向上を一体的に実現**



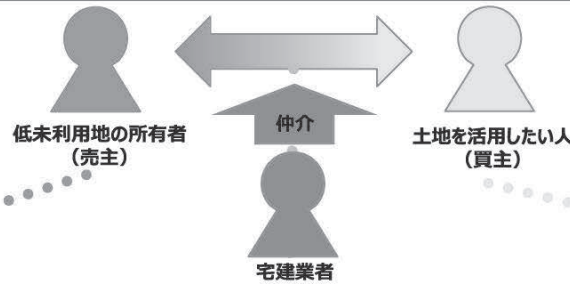
②空き地・空き家の管理

売却するまでの間、草刈りや不法投棄のための巡回、隣地との境界点検、現況の確認などの管理を所有者から管理費用を徴収した上で実施。

低未利用地の活用を促進するための取組み

低未利用地の譲渡を促進するための取組み **新規措置**

- 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置
都市計画区域内にある一定の低額な低未利用地を譲渡した場合、譲渡所得から100万円を控除。



低未利用地の利用を促進するための取組み

- 自治体における移住支援制度
子育て世帯や三世帯同居・近居世帯、空き地・空き家バンクを利用した方を対象とし、住宅の購入、新築、リフォーム費用の一部補助。

低未利用地の活用のため宅建業者の担う大きな役割

- 地域の不動産の実態に精通した宅建業者による、空地・空き家の積極的なマッチング
- 地方創生の担い手として、自治体の運営する空地・空き家バンクとの連携
- 単体では活用が難しい空き地・空き家でも、近隣の物件と一体で活用できる可能性があるため、地域の物件情報が集約される宅建業者において隣地の居住者等に働きかけることも重要

マッチングを円滑化するための取組み

- 空き地・空き家バンク
空き地・空き家・空き店舗の売却等を希望する所有者から申し込みを受けた情報を収集・発信し、購入等を希望する者に紹介。
- ランドバンク
地域における相談体制の構築、空き地・空き家の情報共有をしつつ、土地の適切な利用・管理に向けたマッチング・コーディネートや所有者に代わる管理等を行う。
- 地域コミュニティにおける隣地取得の取組
空き家・空き地の情報を地域コミュニティで共有し、隣地居住者が取得して敷地を拡大することを促す。
- 宅建業者が低廉な空き家の売買等を媒介した場合の報酬額の特例
通常より現地調査費用等を要する低廉な空き家等を媒介した場合に、法定の報酬額の上限に加え、税抜18万円を上限として、当該現地調査費用等に相当する額の報酬を売主から受領できる。

(5) 宅建業者が空き家の売買等に関して受けることができる報酬の特例 国土交通省

報酬規制の趣旨

宅地建物取引業者が、媒介・代理の依頼者の取引知識や経験が乏しいことに乗じて、依頼者に対して不当に高額な報酬を請求することがないよう、依頼者の保護及び宅地建物取引の公正の確保を目的として、報酬額の上限を規制

○宅地建物取引業法(昭和27年法律第176号)(抄)
(報酬)

第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。
2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。
3・4 (略)

報酬額の上限の算定方法

売買又は交換の媒介・代理の依頼者の一方から受けることのできる報酬額は、売買の代金又は交換に係る宅地又は建物の価額に応じて、以下の割合を乗じて得た金額を合計した金額以内

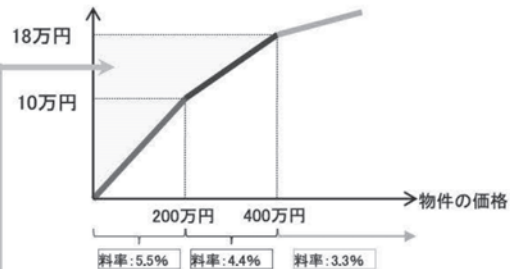
物件価格に応じて以下の割合を乗じる

200万円以下	5.5%
200万円超～400万円以下	4.4%
400万円超	3.3%

※成約時に売主又は買主から成功報酬として受領(代理の場合は2倍)

法制定当初(昭和27年)に都道府県ごとに定めていた報酬の額を参考に、昭和45年に上記の旨を定めた告示を制定

報酬の上限額(税抜)



売主から薄黄色で塗りつぶした部分まで受領可能。

空き家等の売買又は交換の媒介における特例

【概要】

低廉な空き家等(物件価格が400万円以下の宅地建物)であって、通常より現地調査費用等を要するものについては、上記報酬額の上限に加えて、当該現地調査費用等に相当する額の報酬を売主から受領できる(ただし、税抜18万円を上限とする)。

(6) 低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置の創設(所得税・個人住民税) 国土交通省

人口減少が進捗し利用ニーズが低下する土地が増加する中で、新たな利用意向を示す者への土地の譲渡を促進し、適切な利用・管理を確保し、更なる所有者不明土地の発生を予防するため、個人が保有する低廉な土地等を譲渡した場合の譲渡所得の特例措置を創設する。

施策の背景

- ・地方部を中心に、全国的に空き地が増加。
(地方部における世帯所有の「宅地」の約10%が空き地)

低廉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、
低未利用地(空き地)として放置

少額の低未利用土地について、売主の取引にあたっての負担感を軽減することで、現所有者が土地を売却する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

【利活用されていない少額の空き地等の活用イメージ】



- ・ 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

- 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

○経済財政運営と改革の基本方針2019(令和元年6月21日閣議決定)

土地の適切な利用・管理の確保(略)、所有者不明土地の発生を予防するための仕組み(略)等について(略)期限を区切って対策を推進する。

要望の結果 【所得税・個人住民税】

- 個人が、譲渡価額が500万円以下であって、都市計画区域内にある一定の低未利用地(※)を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除する特例措置(～令和4年12月31日)を創設する。

(※)低未利用であること及び買主が利用意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

1. 低未利用地・空き家の現状
2. 「動かない不動産」を動かすために
～自治体と宅建業者等との連携によるマッチング～
3. 長期譲渡所得の100万円控除に関する具体的な手続き

低未利用地の適切な利用・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、個人が保有する低額の低未利用地を譲渡した場合の譲渡所得を控除することで、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を予防を図る。

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つた上に、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

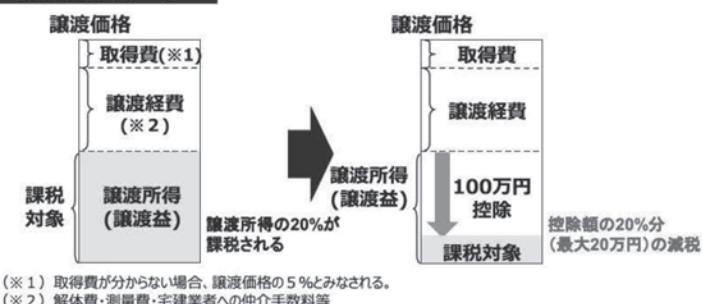
新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

- ・土地とその上物の取引額の合計が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が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。
- の要件を満たす取引について、売主の長期譲渡所得を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



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)

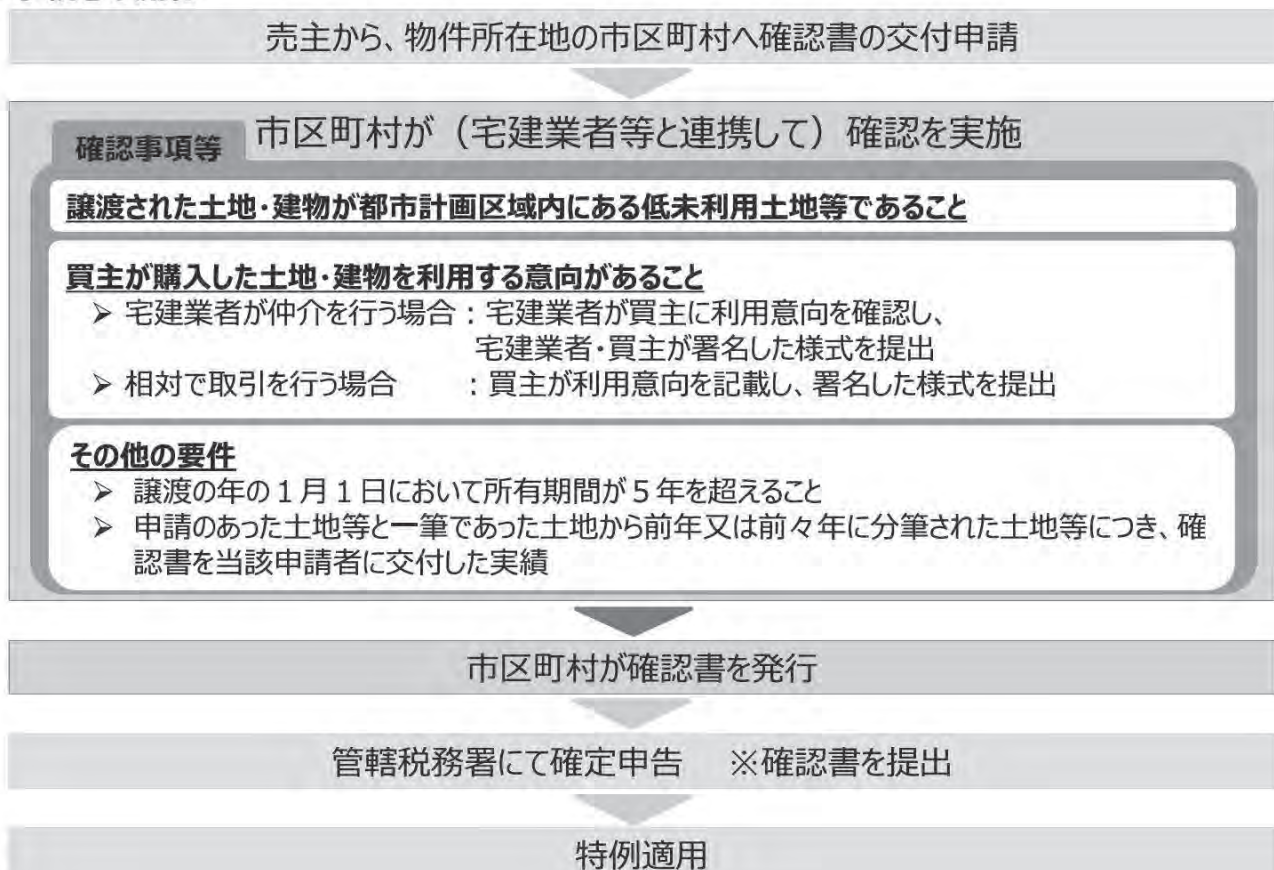


本特例措置は、**令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に**以下の主な要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が**個人**であること。
- ② 低未利用土地等（**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）**であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。
- 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 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。

特例措置の適用のための手続き

■ 手続きの流れ





【確認事項】譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること

低未利用土地等であることの確認

- 売主からの申請書 ----- ○申請があった土地等が都市計画区域内にあることを確認
- 売買契約書の写し ----- ○売主からの提出書類をもとに、以下のいずれかの方法で、低未利用地等であることを確認
- 以下のいずれかの書類 -----
 - ・ 空き地・空き家バンクの登録を確認できる書類 -----
 - ・ 空き地・空き家バンクの登録の際に、更地、空き家、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建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建業者が現地調査により確認する。
 - ・ 宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告 -----
 - ・ 宅建業者が現況更地・空き家・空き店舗の広告を出していることを確認する。
 - ・ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 -----
 - ・ 電気、水道又は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を確認する。
 - ・ 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 -----
 - ・ 上記の書類を提出できない場合は、
 - ・ 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旨を確認
 - ・ 2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリング等により低未利用土地等であることを確認 等

※農地の場合は、農業委員会による利用状況調査の結果、現に耕作の目的に供されておらず引き続き耕作の目的に供されないと認められること等が確認されていることによっても確認可能とする。



【確認事項】買主が購入した土地・建物を利用する意向があること

利用意向の確認

- 買主による利用開始予定時期及び利用用途等を記した書類（宅建業者が仲介した場合は宅建業者及び買主が署名、相対取引の場合は買主が署名） ----- 必要事項がすべて記入されていることを確認する。
- ※事後の利用についての市区町村の問合せの可能性のある旨が記載された書類
- ※上記の書類を提出できない場合に限り、宅地建物取引業者が譲渡後に利用されていることを確認したことを証する書類でも可能とする。

その他の要件の確認等

- 申請のあった土地等に係る登記事項証明書 ----- ○譲渡の年の1月1日において、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、確認書を今回の申請者に交付した実績の有無。

○ 宅地建物取引業者における事務フロー（宅地建物取引業者が仲介した場合）

売買契約前	<ul style="list-style-type: none"> ・売主に対して、本特例措置の利用意向を確認（100万控除の制度内容等を説明）
売主に本特例措置の利用意向がある場合	
売買契約時	<ul style="list-style-type: none"> ・買主に対し、当該土地等の利用意向を有することを確認 ・低未利用土地等確認申請書 別記様式②-1 に利用用途の見込み、利用開始予定時期等を記載 ・別記様式②-1に宅地建物取引業者が署名 ・買主に対して、別記様式②-1への署名を求める（自治体によるフォローアップへの協力に係る注釈も含む）
確認申請書を売主に渡す	<ul style="list-style-type: none"> ・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、低未利用土地等確認申請書を売主に渡す

※ 当該宅地建物取引業者が仲介したか否かに関わらず、本特例措置の適用を希望する者からの依頼に応じて、低未利用土地等であることを証する書類（別記様式①-2）や、譲渡後の利用について確認した旨を証する書類（別記様式③）の作成を行う。

特例措置の適用に関するお問い合わせ先

国土交通省 土地・建設産業局 不動産市場整備課 企画係

- ・電話 03-5253-8381
- ・HP https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html
- ・メールアドレス hqt-tochizeisei@gxb.mlit.go.jp

業界団体の長 殿

国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長

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）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、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。）を譲渡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す。

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4年12月31日までの間に、土地とその上物の取引額の合計が500万円以下等の一定の要件を満たす低未利用土地等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。

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

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し、宅地建物取引業者自身で署名するとともに、買主に対しても本様式への署名を求める。
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、買主の署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地・空き家バンクとの連携や、単体では活用が難しい空地・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署名)

住所 _____

氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)

印

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"/> 空き地 <input type="checkbox"/> 空き家 <input type="checkbox"/> 空き店舗 <input type="checkbox"/> コインパーキング <input type="checkbox"/> その他 ()

- (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署名)

住所 _____

氏名 (法人にあつては名称及び代表者の氏名)

印

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"/> コインパーキング <input type="checkbox"/> その他の事業利用 <input type="checkbox"/> その他 ()

- (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、「買主による署名」欄のみ、宅地建物取引業者の求めに応じて買主が署名すること。
- 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。

(買主による署名)

氏名 (個人以外の者にあつては名称及び代表者氏名)

印

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署名）

住所 _____

氏名（法人にあつては名称及び代表者の氏名）

印

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"/> コインパーキング <input type="checkbox"/> その他の事業利用 <input type="checkbox"/> その他（ ）

- （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。
 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