

低未利用土地等確認書交付手続き事務処理要領

(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)

制定 令和2年7月1日

改正 令和3年4月1日

令和4年4月1日

令和5年4月3日

都市安全課

- 1 趣旨
- 2 制度概要
- 3 事前相談
- 4 申請（受付）
- 5 審査
- 6 決裁
- 7 低未利用土地等確認書の交付
- 8 集計
- 9 資料等

1 趣旨

この要領は、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。）等の一部改正により、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、市長が書面等により下記四の（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。）の交付に係る事務処理等を円滑かつ適正に行うため、必要な事項を定めるものとする。

2 制度概要

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、下記四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（下記四（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 根拠法令

- ・法第35条の3
- ・令第23条の3
- ・規則第18条の3の2

三 国通知

- ・令和5年4月3日付け国不動整第81号 国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課長発「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5月28日付け国土企第24号 国土交通省土地・建設産業局不動産市場整備課長発「地域活性化・移住促進等の実現に向けた「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」の活用について」

四 要件の概要

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※₁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。※₂
- (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 : 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

※₂ : 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。

五 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日までの間に上記四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

六 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。

低未利用土地等とは、具体的には、空き地（一定の設備投資を行わずに利用がされている土地を含む。）及び空き家・空き店舗等の存する土地とする。

3 事前相談

一 事前相談の必要性

所得税及び個人住民税の特例措置の制度は複雑で、申請に多数の書類手続きが必要なことから特例措置が受けられるか申請者に確認してもらい、納得して申請してもらう。なお、事前相談は電話でも可能とし、申請者が事前相談を拒む場合は、不要とする。

二 事前相談に説明する内容

- (1) 申請者が受けられる特例措置（長期譲渡所得から100万円を控除するものである。（控除額の20%分（最大20万円）の減税。））
- (2) この手続きは税務署への手続きが必要なこと。
- (3) その他申請にあたっての留意事項等

三 事前相談時の確認事項

- (1) 相談地の土地・建物の取得年月日と取得費（土地や建物を買入れたときの購入代金や購入手数料などにその後支出した改良費、設備費などの額を加えた合計額。建物は減価償却費相当額を控除した後の額）
- (2) 譲渡価格（土地や建物の売却代金など）
- (3) 特例措置の要件内容

四 事前相談時のアドバイス

- (1) 税務署、税理士への事前相談を促す。
- (2) 取得費>譲渡価格の場合、特例措置を受けられない可能性があるため、税務署、税理士への相談を促す。

4 申請（受付）

一 受付

- (1) 申請方法は窓口又は郵送のいずれかとする。郵送申請の場合は、必要な郵便切手を貼った確認書交付用封筒を同封してもらう。
- (2) 代理人（不動産業者等）が申請の手続きを行う場合、委任状を提出してもらう。

(3) 以下の申請書及び必要書類を「低未利用土地等確認書交付のための提出書類及びチェックリスト(資料5)」を用いて確認する。

(ア) 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
 - a 千葉市住宅供給公社が運営するすまいのリユースネットへの登録が確認できる書類
(物件登録通知書など)
 - b 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
(物件広告)
 - c 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類
(使用停止願い等)
 - d 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※1
 - d-1 別記様式①-2
 - d-2 二方向以上からの写真

※1： a～cを確認する書類を提出できない場合に限る

※2： 別記様式①-2を提出できない場合に限る。

(イ) 譲渡後の利用についての確認の書類

- ① 以下のいずれかの書類
 - a 別記様式②-1
 - b 別記様式②-2
 - c 別記様式③※2

※2： 別記様式②-1及び②-2を提出できない場合に限る。

(ウ) 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

二 申請受理

- (1) 今後の審査により、訂正等を依頼することがある旨を申請者に伝える。
- (2) 標準処理期間は21日間だが、訂正依頼した場合は延びることを申請者へ伝える。
- (3) 申請を受理したときは、紙台帳に記載するとともに電子台帳に入力する。申請書に受理印を押印する。また文書管理システムにて収受する。収受番号を記載する。

三 手数料

手数料については徴収しない。理由は、本特例措置が租税特別措置法改正による空家等対策の促進、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予防等を目的としたものであり、市としても空家等対策計画で空き家の利活用を促進しているため。なお、租税特別措置法による被相続人居住用家屋等確認書の交付事務(各区)でも徴収していない。

5 審査

受付時に使用した「チェックリスト」を用いて書類審査する。

一 標準処理期間

標準処理期間は21日とする。

二 不備ある申請への対応

申請書に不備がある場合は、申請者に連絡し対応する。なお、15日を過ぎても対応されない場合は、訂正依頼文書を送付する。

三 申請書の審査

以下を確認する。

(1) 委任状

①様式は任意でよいが、参考様式(資料1)の内容が記載されていること。

(2) 別記様式①-1

①申請日は譲渡日以降であること。譲渡日は次のいずれかとする。

①-1 売買契約書に記載の引き渡し日

①-2 売買契約書の効力が発生する日(代金の50%以上が支払われた日)

②-3 不動産登記事項証明書の所有者移転日(受付日も可)

③-4 不動産引渡書のうち申請者が指定した日(予定日不可)

②申請者が個人であり、売主であること。

③所在地は売買契約書に明記されている地番と一致していること。

④不動産引渡書のうち申請者が指定した日(予定日不可)

(3) 売買契約書の写し

①売主が申請者と同一であること。

②売買価格(土地と建物の合計額)が500万円(一定の要件を満たした場合には800万円)以下であること。

③譲渡日は令和2年7月1日から令和7年12月31日に行われたものであること。

(4) 千葉県住宅供給公社が運営するすまいのリユースネットへの登録が確認できる書類

①すまいのリユースネットへの登録が確認できること。

(5) 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

①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。

(6) 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類

①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。

(7) 別記様式①-2

①所在地は売買契約書に明記されている地番と一致していること。

(8) 二方向以上からの写真

①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。

(9) 別記様式②-1

- ①譲渡後の利用について適用対象かどうかを確認する。
- ②所在地は売買契約書に明記されている地番と一致していること。

(10) 別記様式②-2

- ①譲渡後の利用について適用対象かどうかを確認する。
- ②所在地は売買契約書に明記されている地番と一致していること。

(11) 別記様式③

- ①譲渡後の利用について適用対象かどうかを確認する。
- ②すでに利用されていることを確認する。
- ③所在地は売買契約書に明記されている地番と一致していること。

(12) 申請のあった土地等に係る登記事項証明書

- ①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。
- ②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有無を職員が記載する。
 - a 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。
 - b a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。
- ③申請地が農地の場合は、農地法第30条にもと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（現に工作の目的に供されておらず、かつ引き続き工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）を確認

6 決裁

一 決裁

- 1 審査したら、速やかに文書管理システムにて、收受起案する。確認できない場合も同様とする。
- 2 件名には個人名を記載するが、公開件名は個人名を削除する。
- 3 件名「低未利用土地用確認書の交付について（〇〇区〇〇1丁目）氏名」
- 4 決裁権者は都市局都市部都市安全課長とし、都市総務課の市長印の公印申請をする。
- 5 申請者、所在地、特例措置の適用に当たっての要件の確認を記載する。
- 6 文書の保存期間は10年とする。

6 低未利用土地等確認書の交付

一 低未利用土地等確認書の交付

- 1 低未利用土地等確認書は申請書から切り離さずに交付する。
- 2 交付の際は、必ず交付する低未利用土地等確認書の写しを保存する。
- 3 確認日を紙台帳及び電子台帳に入力する。

- 4 窓口交付の場合は、申請者へ電話連絡する。
- 5 郵送の場合は、返信用封筒を利用し、通知文（資料2）と低未利用土地等確認書を送付する。
- 6 文書管理システムにて、関連文書の施行日、完結日を入力する。
- 7 1ヶ月経っても低未利用土地等確認書を取りに来ない場合は、再度電話連絡する。

8 集計

一 集計

年度末等に集計作業を行う。

9 資料等

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

資料1 低未利用土地等確認書に関する委任状

資料2 低未利用土地等確認書の送付について

資料3 低未利用土地等確認申請書 取下げ届

資料4 確認できない旨の通知書

資料5 低未利用土地等確認書交付のための提出書類及びチェックリスト

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	<ul style="list-style-type: none"> ・申請のあった土地等が都市計画法第4条第2号に規定する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、 ・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 等
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)	<ul style="list-style-type: none"> ・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	<ul style="list-style-type: none"> ・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。

(参考様式)

低未利用土地等確認書に関する委任状

年 月 日

代理人（頼まれた方）

住 所

氏 名

※法人の場合は、法人名と代表者名を記載すること。

電話番号

私は上記のものを代理人と認め、低未利用土地等確認書の申請手続きについて委任します。

委任者（頼む方）

住 所

氏 名

年 月 日

〇〇 〇〇 様

千葉市都市局都市部都市安全課長

低未利用土地等確認書の送付について

年 月 日付け低未利用土地等確認申請書について、添付のとおり低未利用土地等確認書を送付します。

低未利用土地等確認書を受領しましたら、下記担当まで連絡をお願いします。

担 当

千葉市都市局都市部都市安全課

(氏 名)

電 話 043-245-5810

F A X 043-245-5709

Email anzen.URU@city.chiba.lg.jp

(参考様式)

低未利用土地等確認申請書 取下げ届

年 月 日

住 所 _____

電話番号 _____

氏 名 _____

_____年 _____月 _____日 付け低未利用土地等確認申請を取下げます。

土地等の所在地 _____

譲 渡 日 _____年 _____月 _____日

取下げ理由

号
年 月 日

〇〇 〇〇 様

千葉市長 〇〇 〇〇 印

確認できない旨の通知書

年 月 日付けで申請のありました低未利用土地等確認申請については、下記の理由により租税特別措置法第35条の3の規定に適合していることが確認できないので、通知します。

記

1 土地等の所在地

(所在地を記載)

2 理由

(確認できない項目やその理由を記載)

3 審査請求等について

- (1) この処分についての審査請求は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、千葉市長に対してすることができます。
- (2) この処分の取消しを求める訴訟は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、千葉市を被告として提起することができます。

低未利用土地等確認書交付のための提出書類及びチェックリスト

資料 5

提出書類	確認事項等
<input type="checkbox"/> 委任状（代理人が申請する場合）	代理人が（不動産業者等）が申請の手続きを行う場合、提出する。 <input type="checkbox"/> 様式は任意でよいが、参考様式の内容（代理人・申請者の氏名及び住所）が記載されている。
<input type="checkbox"/> 別記様式①-1 申請書	<input type="checkbox"/> 申請者（売主）が個人である。 <input type="checkbox"/> 令和2年7月1日から令和7年3月31日の間に行われた譲渡である。 <input type="checkbox"/> 申請日は譲渡日以降である。 <input type="checkbox"/> 譲渡日は以下のいずれかである。 <input type="checkbox"/> 売買契約書に記載の引渡し日 <input type="checkbox"/> 売買契約の効力発生の日（代金の50%以上が支払われた日等） <input type="checkbox"/> 登記事項証明書の所有権移転日（受付日も可） <input type="checkbox"/> 不動産引渡書等のうち申請者が指定した日 ※譲渡日は予定日不可。 <input type="checkbox"/> 所在地は登記事項証明書に明記されている地番と同一である。
<input type="checkbox"/> 売買契約書の写し	<input type="checkbox"/> 売主が申請者と同一である <input type="checkbox"/> 区域区分を確認した。（ <input type="checkbox"/> 市街化区域 <input type="checkbox"/> 市街化調整区域） <input type="checkbox"/> 譲渡価格等が以下のいずれかである。 <input type="checkbox"/> 500万円以下である <input type="checkbox"/> 800万円以下で申請地が市街化区域内にあり、令和5年1月1日から令和7年3月31日の間に行われた譲渡である。
低未利用土地であることを確認する書類（以下のいずれか） <input type="checkbox"/> ①：リユースネットの物件登録通知書等 <input type="checkbox"/> ②：物件広告等 <input type="checkbox"/> ③：停止届等 上記のいずれも提出できない場合は、以下で確認する。 <input type="checkbox"/> ④：別記様式①-2 <input type="checkbox"/> 2方向以上からの写真（④も提出できない場合のみ）	①空き家バンクの登録が確認できるもの。 ②宅地建物取引業者が出している、現況更地、空き家又は空き店舗の広告 ③電気・水道・ガスの使用中止日が売買契約よりも1ヶ月以上前であるもの ④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もの。
譲渡後の利用についての確認の書類（以下のいずれか） <input type="checkbox"/> ①：別記様式②-1 <input type="checkbox"/> ②：別記様式②-2 上記のいずれも提出できない場合は、以下で確認する。 <input type="checkbox"/> ③：別記様式③	①宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合 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
<input type="checkbox"/> 登記事項証明書	<input type="checkbox"/> 所有期間が5年を超えていることを確認した。 <input type="checkbox"/> 低未利用土地等確認書の所定欄にその年の前年又は前々年に分筆された土地等の有無を記載した。 不動産登記情報提供サービスは不可