

【低未利用地税制】よくある質問(一般用Q&A)

項番	分類	ご質問・ご意見の内容	回答
1	総論	本特例措置の目的は。	本特例措置は、一定の低未利用土地等について、特に低額な物件の売却にあたっての所有者の負担感を軽減して売却するインセンティブを付与することにより、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進することで、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の予防の実現を図ることを目的としております。
2	確認事務手続き	山陽小野田市において確認事務はどの部署で行っているか。	都市計画課(別館1階)が担当しています。
3	確認事務手続き	確認書発行業務について、手数料はかかるか。	手数料はかかりません。
4	確認事務手続き	確認処理期間はどのくらいかかるか。	30日程度の処理期間を想定しています。
5	確認事務手続き	申請内容や提出された書類の真偽について確認するのか。	申請内容や提出書類に疑義がある場合には、ヒアリングや追加書類の提出、現地調査等によりその真偽の確認をします。
6	確認事務手続き	申請様式に記載の「土地等の利用開始予定時期(見込み)」について、期限の要件はあるか。	土地等の利用開始予定時期について、特段の指定期間はありません(土地を購入後、開発・造成等を伴う場合など、利用開始までに一定の期間が必要になることもあり得ると考えます。)が、具体的な利用の計画がない場合には適用対象となり得ず、確認書の発行はできません。
7	申請	別記様式③を使用するのはどのような場合か。	取引後時間が経過し買主の署名が得られない場合など、何らかの理由で申請者が 様式②-1、②-2を用意できない場合に使用するものです。
8	申請	確認書類の登記事項証明書は原本の提出が必要か。	国交省としては要件を満たすことを確認できればコピーでも差し支えありません。山陽小野田市も同じ取扱いとします。
9	申請	土地等を譲渡する予定の者が、特例措置の対象であることを確認した上で譲渡価格を決めたいため、契約前の申請・確認書の発行は可能か。	譲渡の時に、申請された土地が低未利用土地等に該当することを確認する必要があるため、売買契約前に申請を受け確認書を交付することは想定していません。
10	申請	低未利用土地等を共同所有している場合、様式は複数枚用意する必要があるか。	様式①-1については確定申告をする者1人につき1枚が必要となります。その他の提出書類についても原則として申請者ごとにご用意頂く必要がありますが、市区町村において確認事務を行うに当たって支障がないと判断される場合は、添付書類の省略、複写等を許容していただいても差し支えありません。
11	適用対象	建物の建っている土地も本特例措置の対象となるのか。	空き家・空き店舗等の建物の建っている土地も低未利用土地等に該当します。土地とともに、その上に建つ建物も譲渡した場合、本特例措置を適用するためには当該土地と建物の譲渡の対価の合計が500万円以下である必要があります。 なお、建物だけの譲渡については本特例措置の対象となりません。
12	適用対象	農地や林地も本特例措置の対象となるのか。	都市計画区域内で、土地基本法13条第4項に規定する低未利用土地であれば、農地や林地も本特例措置の対象となります。
13	適用対象	共有持分の土地を譲渡した場合はどうか。	土地が共有である場合に、譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかは、所有者ごとの譲渡対価により判断します。

14	適用要件	土地とともに建物も譲渡する場合は、建物の所有期間も5年を超えている必要があるか。	土地の所有期間が5年を超えていれば、建物の所有期間が5年以下であっても所有期間の要件は満たします。
15	適用要件	令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間の譲渡が本特例措置の対象であるが、譲渡日とは売買契約日のことか。引渡日又は登記簿における所有権移転の日を指すのか。	本特例措置の適用対象となる譲渡の日については、原則として、売買など譲渡契約に基づいて資産を買主などに引き渡した日となりますが、売買契約などの効力発生の日に譲渡があったものとすることもできます。 (https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3102.htm)
16	適用要件	いわゆる空き家3,000万円控除制度との併用は可能か。	ある土地等の譲渡が空き家3,000万円控除と本特例措置のいずれも適用可能な場合であっても、重複して適用を受けることは出来ません。
17	低未利用土地等の定義	資材置き場や駐車場などとして利用している場合は低未利用土地となるか。	上屋や料金收受機器等の一定の設備投資を行っていない場合は、本特例措置の対象となる低未利用土地等に該当します。
18	低未利用土地等の定義	舗装して月極駐車場として利用している場合は低未利用土地となるか。	駐車場としての利用にあたって敷地を舗装している場合であっても、上屋や料金收受機器等の一定の設備投資がなされていない場合は、本特例措置の対象となる低未利用土地等に該当します。
19	低未利用土地等の定義	駐車場として利用のため、ロープが引いてある場合は低未利用土地となるか。	駐車場としての利用については、ロープが引かれている場合であっても、容易に除去可能であるため一定の設備投資には当たらず、本特例措置の対象となる低未利用土地等に該当します。
20	低未利用土地等の定義	看板だけが立っている土地は低未利用土地となるか。	看板だけが立っている土地については、暫定的な利用方法と考えられるため、一定の設備投資には当たらず、本特例措置の対象となる低未利用土地等に該当します。 なお、土地の所有者に看板設置のための賃料が支払われている場合であっても同様です。
21	低未利用土地等の定義	譲渡前の用途がコインパーキングで、譲渡後の用途もコインパーキングの場合は適用対象となるか。	適用対象となりません。 コインパーキングが譲渡前の利用状況として低未利用地に該当すると認められるのは、譲渡後に建物等を建ててより高度な利用をする意向が確認された場合に限りです。 なお、譲渡前に低未利用土地等であった土地について、譲渡後にコインパーキングとして利用する場合は、本特例措置の対象となる譲渡後の利用の用途として認められます。
22	譲渡後の利用	譲渡後の利用用途により、本特例措置の適用を受けられない場合があるか。	譲渡後の利用用途について要件はありませんが、譲渡後に低未利用土地等のままとするような場合については、本特例措置の対象となる譲渡後の利用として認められません。
23	譲渡後の利用	譲渡後に駐車場や資材置き場等として利用する場合は適用対象となるか。	上屋や料金收受機器等の一定の設備投資を行って利用する場合に、本特例措置の対象となる譲渡後の利用として認められます。
24	譲渡後の利用	将来的には住宅を建てるつもりだが、現時点では具体的な建築計画はなくしばらく更地として所有する場合は適用対象となるか。	具体的な利用予定・計画がない場合は適用対象とはなり得ず、確認書の発行はできません。
25	制度周知	本制度の周知はどのように行っているのか。	国土交通省のホームページ (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html) YouTube (https://www.youtube.com/playlist?list=PL2RgY_hjimJTqo3CVmkc67xk_r5OXSpCq&feature=share) において、本制度の周知を行っています。 また、国から自治体及び宅地建物取引業に向けて必要となる事務手続き等について通知が出ています。