

# 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別措置について

地方部を中心に全国的に空き地・空き家が増加する中、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、個人が所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、更なる所有者不明の発生の予防を図るため、令和2年度税制改正において、低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特別措置が創設されました。

この特別措置は、譲渡価格が500万円（一定の場合には、800万円）以下の低額な一定の未利用土地等を譲渡した場合に、長期譲渡所得から100万円を控除するものです。

## 特別措置の適用には岡山市の交付する確認書が必要です

### 1. 適用対象となる譲渡の要件

特別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です。

- (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の利用について、「岡山市」が確認したものの譲渡であること。なお、この特別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租税特別措置法（以下「法」という。）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に規定する特別措置の適用を受けないこと。
- (5) 当該個人の配偶者等、当該個人と特別な関係がある者（\*）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の上にある資産の譲渡の対価の合計が500万円（一定の場合には、800万円）を超えないこと。
- (7) 当該低未利用土地等の譲渡について所得税法第58条又は法第33条の4若しくは第34条から第35条の2までに規定する特別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別措置の適用を受けないこと。

(\*)

- 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緒にしているもの
- 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緒にしているもの
- 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緒にしているもの
- 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緒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. 適用対象期間

この特別措置は、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1の要件を満たす譲渡をした場合に適用を受けることができます。

## 3. 低未利用土地等の確認書の交付

岡山市では、この特別措置の適用を受けようとする者（以下「申請者」という。）から提出があった書類等により、申請に係る土地等が都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域内にある低未利用土地等であること、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年を超えることについて確認を行います。

上記のいずれについても確認が取れた場合には、低未利用土地等確認書（副本）に押印し、当該申請者に対して交付します。

## 4. 確認申請の方法

低未利用土地等確認申請書に下記の必要書類を添付して都市整備局 住宅・建築部 開発指導課に提出して下さい。

### 低未利用土地等確認書交付のための提出書類一覧表

- ① 別記様式①—1
- ② 委任状（様式なし）
- ③ 売買契約書（写）
- ④ 下記のいずれかの書類
  - A. 空き地・空き家バンクへの登録が確認できる書類
  - 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
  - C. 電気・水道又はガスの使用中止日が確認できる書類
  - D. A～Cで確認する書類を提出できない場合は、ア、イのどちらか提出
    - ア) 別記様式①—2により宅地建物取引業者が低未利用土地であることを証する書類の提出
    - イ) 2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒヤリング等により低未利用地であることの議事録等の提出
- ⑤ 別記様式②—1、②—2又は③  
（②—1、②—2を提出出来ない場合は③でも可）
- ⑥ 申請地の土地の登記事項証明書（原本）
- ⑦ 宅地建物取引業の免許（写）

- ⑧ 現地写真（2方向程度）
- ⑨ 付近見取図（住宅地図でも可）

正・副2部提出して下さい。確認後、副本を返却します。

## 5. 必要書類の様式

別記様式については、国土交通省 HP よりダウンロードして使用して下さい。

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000074.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html)

(外部リンク)

## 6. 特例措置の詳細な内容を知りたいとき

国土交通省 HP でご確認ください。

[https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo\\_tk5\\_000074.html](https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html)

(外部リンク)