

国土動整第8号  
令和2年5月28日  
最終改正 国不動整第89号  
令和8年4月2日

各都道府県 低未利用土地等施策担当部長 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の適用に当たっての  
要件の確認について

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。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。）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が創設され、令和5年度税制改正において、市街化区域等内にある低未利用土地等について譲渡価額要件が引き上げられている。

今般、令和7年12月末をもって適用期限を迎えることになっていたところ、令和8年度税制改正において適用期限が令和10年12月末まで3年間延長されることとなった。

本通知は、低未利用土地等の存する区域の市区町村（以下「所在市区町村」という。）に対して、本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、所在市区町村が書面等により下記三2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。）の交付等について示すものである。

貴都道府県におかれては、貴管内市区町村に対して、本通知を周知願いたい。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済であるので、念のため申し添える。

記

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10年12月31

日までの間に、下記三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（下記三 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 根拠条文等

- ・法第 35 条の 3
- ・令第 23 条の 3
- ・規則第 18 条の 3 の 2

## 三 適用対象となる譲渡の要件

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(※)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。  
※ 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。
  - 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。）
- 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

#### 四 適用対象期間

本特例措置は、令和2年7月1日から令和10年12月31日までの間に上記三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。

#### 五 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。

ここで、同項に規定する低未利用土地とは、具体的には、空き地※及び空き家・空き店舗等の存する土地とする。

※ 空き地には、駐車場や資材置場等の利用の程度が著しく劣っている土地を含むものとする。ただし、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駐車場をいう。以下同じ。）等は、空き地には含まれない。

#### 六 適用対象となる譲渡後の利用について

譲渡後に低未利用土地等のままとなる場合は、本特例措置の適用対象となる譲渡後の利用としては認められない。従って、譲渡後に、空き地を駐車場や資材置場等の低未利用土地に該当

する形態で利用する場合は、本特例措置の適用対象とはならない。

また、本特例措置の適用を受けようとする者から低未利用土地等を買取った者が、当該土地等を利用せずに転売する場合については、原則として譲渡後の利用として認められない。

※ 譲渡後にコインパーキングとして利用される場合は、「譲渡の後に低未利用土地等の利用がされる場合」（法第 35 条の 3 第 1 項）に該当しないため、本特例措置の適用対象とはならない。

※ 立体駐車場として利用される場合は譲渡後の利用として認めて差し支えない。

※ 「店舗兼駐車場」の敷地の用に供される場合、店舗の隣地を取得して店舗の敷地と一体として利用する場合については、土地の利用方法は店舗敷地と解され、低未利用土地に該当しないため、譲渡後の利用として認めて差し支えない。

※ 宅建業者が空き家となっている中古住宅を買取って一定の質の向上をはかるリフォームを行った後売却する、いわゆる買取再販の場合については、譲渡後の利用として認めて差し支えない。

## 七 低未利用土地等確認書の交付

所在市区町村においては、別表に基づき、本特例措置の適用を受けようとする者（以下「申請者」という。）から提出のあった書類等により、申請に係る土地等が都市計画区域内にある低未利用土地等であること、法第 35 条の 3 第 2 項第 2 号イ又はロに掲げる区域内にあるかどうかの別、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、当該申請に係る低未利用土地と一筆であった土地から譲渡の前年又は前々年に分筆された土地等の有無について確認を行うものとする。

上記のいずれについても確認がとれた場合には、低未利用土地等確認書に押印し、それを当該申請者に対して交付するものとする。

なお、交付の際は、所在市区町村において交付した低未利用土地等確認書の写しを保存することとする。

## 八 書類の取り扱い等

申請者に交付した低未利用土地等確認書の写し及び内容を確認した書類等は、国税通則法（昭和 37 年法律第 66 号）第 70 条第 5 項第 1 号に基づく国税の更正決定等の期限を踏まえ、適用対象となる譲渡の確定申告書を提出した年の翌年 7 月 1 日から 7 年間は保存することとする。

（例：令和 5 年に譲渡があったものは、令和 13 年の 6 月まで）

なお、所在市区町村におかれては、内容を確認した書類等について国税当局から照会があった場合には、的確に御協力頂きたい。