

## よくある質問

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	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。
3	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。
4	適用対象	共有持分の土地を譲渡した場合は。	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されます。
5	適用対象	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。
6	適用対象	所有期間が5年を超えることが要件となっているが、相続で取得した土地の所有期間の考え方は。	長期譲渡所得の計算については相続があっても所有期間の計算は引き継がれることとなっているため、原則として相続で取得した土地については被相続人と通算した所有期間が5年を超えていれば要件を満たします。
7	適用対象	複数人による共有の場合で、所有期間が5年以下の者と5年超の者がいる場合、本特例措置の適用対象となるか。	共有者のうち、所有期間が5年以下の者は適用の対象外となりますが、所有期間が5年を超える者については本特例措置の対象となります。
8	適用対象	共有名義だったものが、その中の1名の単独所有となったような場合、共有名義の期間も所有期間に含まれるのか。	本特例措置の適用を受けようとする者(現単独所有者)が、以前は共有持分として所有していた場合、当該者が共有持分として所有していた部分については、その期間も所有期間に含まれます。

9	適用対象	譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかの判定は、契約単位でののか。	譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかについて、一の契約において一団の低未利用土地等を譲渡した場合には、当該譲渡の契約が500万円を超えるかどうかにより判定します。 また、一の契約において離れている二以上の低未利用土地等を譲渡した場合には、それぞれの低未利用土地等ごとの譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかにより判定します。 なお、一の契約において低未利用土地等と低未利用土地等以外の土地等を併せて譲渡した場合には、当該低未利用土地等の譲渡の対価の額が500万円を超えるかどうかにより判定します。
10	適用対象	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。
11	適用対象	特例を受けるために一つの土地を多数に分筆する人が出てくるのではないか。	本特例措置は、適用を受けようとする低未利用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譲渡を当該前年又は前々年中にした場合において、その者が当該譲渡につき本特例措置の適用を受けているときは、適用できないこととなっています。
12	適用対象	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とのことだが、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譲渡があったものとすることもできます。 ( <a href="https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3102.htm">https://www.nta.go.jp/taxes/shiraberu/taxanswer/joto/3102.htm</a> )
13	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なのか。	上屋や料金収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。
14	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なのか。	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、上屋や料金収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。
15	低未利用土地等の定義	駐車場としての利用のため、ロープが引いてある場合は。	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、容易に除却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。

16	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なのか。	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。
17	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らないのか。	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。
18	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。
19	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す。
20	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。
21	譲渡後の利用	宅建業者が買取再販をする場合は、「譲渡の後の利用」として、特例の適用があるか。	宅地建物取引業者が、買取再販(中古住宅を取得し、一定の質の向上をはかるリフォームを行った後、売却すること)を行う場合は、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す。
22	譲渡後の利用	事業者が低未利用地を購入し、住宅を建てて分譲する場合は、適用対象となるか。	事業者が低未利用土地等を購入し、住宅を建てて分譲する場合は、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す。
23	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。
24	申請	確認書類の登記事項証明書は原本の提出が必要か。	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。

25	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。
26	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のか。	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。