

項番	分類	御質問・御意見の内容	回答
1	総論	本特例措置の目的如何。	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、建物のみ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の扱い如何。	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。
6	適用要件	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如何。	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	適用要件	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	適用要件	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。
10	適用要件	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。

項番	分類	御質問・御意見の内容	回答
11	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)
12	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。
13	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。
14	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の取り扱い。	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。
15	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。
16	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。
17	低未利用土地等の定義	農地法第32条第1項各号のいずれにも該当していない農地でも、低未利用土地等に該当する場合はあるのか。	農地法第32条第1項各号のいずれにも該当しない場合であっても、通知別表に記載の方法によって、家庭菜園等の非収益目的での利用がされている土地について、一定の設備投資をしない利用であることが確認できれば、本特例措置の対象となる低未利用土地等に該当することもあります。
18	低未利用土地等の定義	低未利用土地等である状態が続いている期間について要件はあるか。	通知別表に記載の内容以外に低未利用地等である期間の要件はありません。
19	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な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。
20	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。	上屋や料金収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。

項番	分類	御質問・御意見の内容	回答
21	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。
22	譲渡後の利用	買主が利用意向を示していたにも関わらず実際には利用しなかった場合、確認申請書に署名をした宅建業者や低未利用土地等確認書を発行した自治体にペナルティはあるのか。	宅地建物取引業者においては、適切な方法で買主に利用意向を確認し確認申請書に署名した場合、市区町村においては、適切な手続きで確認申請書等の内容の確認を行い低未利用土地等確認書を発行した場合は、買主が事前の利用意向に反して購入した土地を利用していない等の場合であっても、宅建業者や自治体にペナルティはありません。
23	譲渡後の利用	市区町村によるフォローアップとはどのようなことを行うのか。	市区町村において、低未利用土地等確認書を発行した低未利用土地等について、現地調査等により利用状況を調査していただくことを想定しております。
24	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。
25	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が、各市区町村の文書の取り扱いルールに従ってください。
26	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。
27	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。
28	申請	確認申請書について、郵送での申請や本人以外からの申請は可能か。その場合、本人確認書類や委任状を添付させる必要があるか。	郵送での申請や本人以外からの申請の可否、本人以外からの申請の場合本人確認書類や委任状の提出を求めるか否かは、各所在市区町村のご判断にお任せ致します。
29	確認事務手続き	市区町村による確認が必要なのは通知別表に記載の要件のみであり、その他の要件については市区町村で確認を行う必要はないということが良いか。	市区町村による確認が必要なのは通知別表に記載の要件のみであり、その他の要件(通知三4～7の要件の確認と、8の要件を満たすか否かの最終的確認)については税務署にて確認を行います。
30	確認事務手続き	バンク登録の際に更地・空き家・空き店舗であることの確認を行っていない物件について、どのような確認を行えば良いのか。	バンクに登録されている物件であっても、宅地建物取引業者の広告や水道・ガス・電気の使用中止日が確認できる書類等通知別表に記載の方法により低未利用土地等であることを確認することも可能です。そのような書類がない場合は、市区町村又は市区町村と連携する宅地建物取引業者において、現地調査やヒアリングにより低未利用土地等であることを確認していただくこととなります。
31	確認事務手続き	バンク登録の際に更地・空き家・空き店舗であることを確認していたとしても、その後の状況は確認していないので何らから利用されている可能性はあるが、一度確認すれば低未利用と判断して良いのか。	バンク登録の際に更地・空き家・空き店舗であることを一度確認し、引き続きバンクに登録されている物件については、特段の疑義がある場合を除き、追加の確認の必要はありません。

項番	分類	御質問・御意見の内容	回答
32	確認事務手続き	空き家になる見込みのため空き家バンクに登録しているが引き続き居住されている場合、空き家バンクに登録されていることから、低未利用土地等と判断して良いか。	低未利用土地等であることの確認について、空き地・空き家バンクへの登録が確認できる書類によって行おうとする場合には、当該空き地・空き家バンクへの登録の際に、当該土地等が低未利用土地等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が必要となります。空き地・空き家バンクへの登録の際に上記の確認を行っていない場合(前の居住者の居住中に登録が行われた場合等)には、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において現地調査を行うことや、通知別表に記載の他の方法により低未利用土地等であることを確認し、確認書を交付してください。
33	確認事務手続き	バンクの設置主体は市区町村でなくても良いのか。	市区町村からの委託や市区町村との連携によって市区町村ではない主体が設置しているバンクでも問題ありません。
34	確認事務手続き	バンクを設置していない自治体はどのように確認を行えば良いか。	宅地建物取引業者の広告や水道・ガス・電気の使用中止日が確認できる書類の確認等通知別表に記載の方法により、低未利用土地等であることを確認することが可能です。
35	確認事務手続き	宅建業者の広告は発行業者に直接確認を取る必要はあるか。	当該広告が宅建業者によって発行されたものであることについて疑義がある場合でない限り、発行業者に直接確認を取る必要はありません。
36	確認事務手続き	農地が低未利用土地等であることの確認方法如何。	農地については、農地法第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、低未利用土地であるかどうかの確認を行うことを想定しております。この場合、自治体内において、農業委員会に確認していただくこととなります。(農業委員会による証明書等の発行は不要です。)ただし、上記に該当しない場合であっても、通知別表に記載の他の方法によって、農地が低未利用土地等であることを確認することも可能です。
37	確認事務手続き	本特例措置における低未利用土地等であることの確認にあたっては、立地適正化計画や国土利用計画との関係を考慮する必要があるのか。	立地適正化計画や国土利用計画における低未利用土地の考え方等に関わらず、通知別表に記載の方法による確認がとれた場合は低未利用土地等と判断されます。
38	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と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。

項番	分類	御質問・御意見の内容	回答
39	確認事務手続き	市区町村における確認書の発行にあたって、譲渡後の利用の実現可能性や、他法令により制限されている譲渡であるかの確認まで必要か。 また、他法令における必要な手続き(都市計画法上の開発許可等)を経していない場合等、他法令に違反することが明らかである譲渡の場合、申請を却下して良いか。	確認書の発行にあたっては、申請のあった譲渡後の利用の実現可能性についての判断や、他法令による制限の有無の確認まで市区町村に求めるものではありません。(確認書の発行は、他法令による土地利用規制等を免れることを意味するものではありません。) 一方で、市区町村において、申請のあった譲渡後の利用方法が不可能であることや、申請に係る土地等の取引が他法令や条例に違反していることにより、譲渡後の利用ができないことが明らかであると判断した場合には、申請者に対して譲渡後の利用について他法令による許可等が必要である旨を申請者に伝える対応や、場合によっては当該申請を却下する必要があります。一方で、開発許可等の手続きが未了の段階で土地の売買が行われることはあり得ることから、譲渡後の利用に必要な手続きが未了であることのみを以て申請を却下することは適切でないと考えられます。
40	確認事務手続き	「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」について記載することとなっているが、①②ともに「有」の場合であっても他の要件を満たせば確認書を発行して良いのか。	①②とも「有」の場合でも、本特例措置の適用を受けていなければ本特例措置の対象となりうるため、確認書を発行していただくかまいません。 ただし、本特例措置の適用を受けている場合は、確認書を発行したとしても適用を受けられない旨を付言して頂くと後のトラブルが避けられると考えます。
41	確認事務手続き	申請が認められない場合の対応如何。	申請内容が本特例措置適用の要件を満たさずに確認書を交付できない場合、申請者に対して何らかの応答を行っていただくことが望ましいと考えますが、申請者に対して書面による通知を行うかどうかは、各市区町村においてご判断ください。
42	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市区町村として確認する必要はあるか。	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てください。
43	確認事務手続き	市区町村の確認処理期間はどの程度を想定しているのか。	自治体ごとに申請件数や審査体制等は異なると考えられるため、国として一律の標準処理期間を設けることは考えておりません。
44	確認事務手続き	確認書発行業務について、手数料を設定することは可能か。	各市区町村の手数料条例、規則、取扱要領等によりお取り扱いください。
45	確認事務手続き	市区町村において確認事務はどの部署で行えば良いのか。	各市区町村内の適切な部署でご担当ください。
46	制度周知	本制度の周知はどのように行っているか。	国土交通省のホームページ (https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html) 及び YouTube (https://www.youtube.com/playlist?list=PL2RgY_hjimJTqo3CVmko67xk_r5OXSpCq&feature=share)において、本制度の周知を行っています。 また、自治体及び宅地建物取引業者において必要となる事務手続き等について、それぞれ自治体及び業界団体宛てに通知を發出しています。