

東信支部研修会次第

「低未利用地売却に関する税制特例について等」

日 時： 令和8年10月5日（月）午前10時00分
場 所： 上田市 サントミューゼ 小ホール
司 会： 大谷副支部長

1、開会のことば

添田副支部長

2、支部長挨拶

飯沼支部長

3、講 師 紹 介

【 講 師 】 上田税務署 資産課税部門統括国税調査官 新井 渉 様
〃 資産課税部門上席調査官 寶田 勝治様

4、研 修 会

- ・ 低未利用地の利活用促進に向けた売却時の税制上の特例（特別控除等）について
- ・ 中古住宅(戸建て)売買に係る譲渡所得課税および評価の考え方 について
- ・ 質疑、応答

5、閉会のことば

龍野副支部長

低未利用土地等を売却した場合の特例 (100万円の特別控除(措法35条の3)) チェックシート

氏 名

◇ 各質問に対し、「該当する選択肢」、「はい」、「いいえ」を○で囲みながらお進みください。
なお、特例の適用を受けるための添付書類である、「低未利用土地等確認書」(市町村で発行)をお持ちの方は、当該書類を確認しながらお進みください。

1 あなた(売却された方)が売却した土地等は、都市計画区域内にありましたか。

いいえ

はい

2 あなたが売却した土地等は低未利用土地等ですか。

※ 低未利用土地とは、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をいいます(土地基本法第13条第4項)。
※ 低未利用土地等とは、低未利用土地又は当該低未利用土地の上に存する権利をいいます。

いいえ

はい

3 あなたが売却した土地等は、令和元年12月31日以前に取得したものですか。

いいえ

はい

4 売却先(買主)は第三者ですか。

※ あなたの配偶者や一定の親族、同族会社など特別の関係にある人(会社)に売却された場合は特例の適用を受けることはできません(措令23条の3)。詳しくは職員にお尋ねください。

いいえ

はい

5 あなたが売却した土地等の対価(低未利用土地等の上にある建物等の対価を含みます。)は、いくらですか。

※ 次の金額の区分に応じ、お進みください。

500万円以下です。

500万円超
800万円以下です。

800万円超です。

裏面に続きます。

特例の適用を受けることはできません。

表面からの続き

6 あなたが売却した土地等は、

- ① 市街化区域又は非線引き都市計画のうち用途地域設定区域※
- ② 所有者不明土地計画を策定した市町村の区域
のいずれかの区域内にありましたか。

※ 「用途地域」とは、「第1種住居地域」のような建築物の用途が制限される13の区域です。

いいえ



はい

7 あなたが売却した土地等は売却後に利用されているか、又は売却後に利用される見込みですか。

※ コインパーキングとして利用する場合、「いいえ」となります。

いいえ



はい

8 あなたが売却した土地等と一筆であった土地から令和5年又は令和6年に分筆された土地又はその土地の上に存する権利について、令和5年分又は令和6年分でこの特例の適用を受けていませんか。

※ 1つの土地等を分筆して特別控除を受けた場合、その残りを翌年又は翌々年に譲渡しても特例を適用できませんが、翌々々年以降の譲渡や別の物件の譲渡で要件を満たすならば、何度も特例の適用を受けることができます。

いいえ



はい

9 あなたが売却した土地等について、交換の特例、収用等の場合の特別控除や事業用資産を買い換えた場合の課税の繰延べなど、他の譲渡所得の課税の特例の適用を受けませんか。

※ 他の譲渡所得の課税の特例と同時に適用を受けることができない場合があります（措法35条の3①及び②三）。詳しくは職員にお尋ねください。

いいえ



はい

100万円の特別控除（措法35条の3）の特例の適用を受けることができます。

※ 土地等の譲渡所得に係る特例のため、建物等の譲渡所得に適用することはできません。

特例の適用を受けることはできません。

特例の適用を受けるための添付書類

このチェックシートと次の書類を確定申告書に添付して提出してください。

100万円の特別控除（措法35条の3）の特例の適用に共通する必要な書類		チェック
1	譲渡所得の内訳書（確定申告書付表兼計算明細書）【土地・建物用】	☐
2	低未利用土地等確認書 ※ 売却した土地等の所在市町村に申請し、交付を受けます。譲渡後にコインパーキングとして利用される場合は、本特例措置の適用対象となりません。その他申請手続等に関する詳細は市町村にお尋ねください。	☐
3	売買契約書の写し等、譲渡の対価の額が500万円（又は800万円）以下であることを明らかにする書類 ※ 売却した土地等が、①市街化区域又は非線引き都市計画のうち用途地域設定区域内、又は②所有者不明土地計画を策定した市町村の区域内のいずれにあるかは、上記2の「低未利用土地等確認書」に記載されています。	☐

点線より上部を記入の上、申請者→市区町村
市区町村による確認後、点線より下部を記入の上、市区町村→申請者→税務署

別記様式①－１

低 未 利 用 土 地 等 確 認 申 請 書

年 月 日

住所 _____
電話番号 _____
氏名 _____

下記土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）は、下記譲渡日において、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租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 35 条の 3 第 1 項に規定する低未利用土地等（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又は当該低未利用土地の上に存する権利）に該当しますので確認願います。

土地等の所在地	
譲 渡 日	年 月 日

（注）申請者は、申請日、住所・電話番号・氏名及び上記太枠内を記入して譲渡した土地等が所在する市区町村に提出すること。

（切り取らないでください。）

低 未 利 用 土 地 等 確 認 書

上記土地等が都市計画区域内にある低未利用土地等に該当すること、当該低未利用土地等の譲渡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しました。（租税特別措置法第 35 条の 3 第 1 項）

確認年月日	年 月 日
確認を行った市区町村長	印

上記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	有・無
上記が「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	有・無
上記土地等が租税特別措置法第 35 条の 3 第 2 項第 2 号イ又はロに掲げる区域内にある場合、同号イ又はロに掲げる区域のうちいずれの区域内にあるかの別	①市街化区域・②非線引用途区域 ③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の区域（上記土地等が①及び②の区域内にある場合は③にはチェック不要） （注）上記土地等が上記①、②及び③の区域内にない場合には、次の区域のうちいずれの区域内にあるかの別 ④市街化調整区域・⑤非線引白地区域

（注）申請者は記入しないこと

別記様式①－２

低未利用土地等の譲渡前の利用について

年 月 日

(宅地建物取引業者による記名)

住所 _____

氏名（法人にあっては名称及び代表者の氏名）

宅地建物取引業の免許番号

_____（ ）第 _____号

連絡担当者 _____

電話番号 _____

下記の土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）の譲渡前の利用状況について、下記の通り確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

土地等の所在地	
売買契約年月日	年 月 日
譲渡前の利用の用途	☐ 空き地 ☐ 空き家 ☐ 空き店舗 ☐ その他（具体的な利用用途： _____）

(注) 1 本様式は、宅地建物取引業者が記入すること。

2 利用の用途については、「その他」を選択した場合は必ず具体的な利用用途を記載すること。

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①－１）の受付番号及び年月日	第 _____号 _____年 _____月 _____日
*確認書（様式①－１）の交付番号及び年月日	第 _____号 _____年 _____月 _____日

別記様式②－１（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）

低未利用土地等の譲渡後の利用について

年 月 日

（宅地建物取引業者による記名）

住所 _____

氏名（法人にあつては名称及び代表者の氏名）

宅地建物取引業の免許番号

() 第 号

連絡担当者 _____

電話番号 _____

私/当社が売買取引を仲介した下記の土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）については、当該取引の買主より、当該取引時点において取引後に当該土地等を利用する意向を有することについて下記の通り確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

土地等の所在地	
売買契約年月日	年 月 日
土地等の利用開始予定時期（見込み）	年 月 日頃
利用の用途（見込み） ※ 複数選択可	☐ 住宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 工場・作業場 ☐ その他（具体的な利用用途： ）

- （注）１ 本様式は、宅地建物取引業者の仲介により取引を行った場合において、宅地建物取引業者（買主側、売主側、買主側・売主側両方のいずれでも可）が記入すること。ただし、「買主による記名」欄のみ、宅地建物取引業者の求めに応じて買主が記名すること。
- ２ 既に利用を開始している場合にあっては、その開始日及び利用の用途について記入すること。
- ３ 利用の用途については、「その他」を選択した場合は必ず具体的な利用用途（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適用対象外。）を記載すること。
- ４ 本様式を記入した宅地建物取引業者は、買主の個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、売主の求めに応じて売主に渡すこと。

なお、上記の土地等については、税制特例措置の政策的な目的に鑑みて、今後、地方創生、まちづくり等の観点で、利用状況について市区町村から問合せをすることがありますので、ご協力ください。

（買主による記名）

氏名（個人以外の者にあつては名称及び代表者氏名）

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①－１）の受付番号及び年月日	第 号	年 月 日
*確認書（様式①－１）の交付番号及び年月日	第 号	年 月 日

別記様式②－２（宅地建物取引業者を介さず相対取引にて譲渡した場合）

低 未 利 用 土 地 等 の 譲 渡 後 の 利 用 に つ い て

年 月 日

住所 _____
氏名（個人以外の者にあつては名称及び代表者氏名）

電話番号 _____

私/当社/当団体が購入した下記の土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）については、取引後に当該土地を利用する意向を有することについて下記の通り申し述べます。

記

土地等の所在地	
売買契約年月日	年 月 日
土地等の利用開始予定時期（見込み）	年 月 日頃
利用の用途（見込み） ※ 複数選択可	☐ 住宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 工場・作業場 ☐ その他（具体的な利用用途： _____）

- （注） 1 本様式は、宅地建物取引業者を介さず相対取引を行った場合において、売主の求めに応じ、買主が記入すること。
- 2 既に利用を開始している場合にあつては、その開始日及び利用の用途について記載して提出すること。
- 3 利用の用途については、「その他」を選択した場合は必ず具体的な利用用途（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適用対象外。）を記載すること。

なお、上記の土地等については、税制特例措置の政策的な目的に鑑みて、今後、地方創生、まちづくり等の観点で、利用状況について市区町村から問合せをすることがありますので、ご協力ください。

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①）の受付番号及び年月日	第 号 年 月 日
*確認書（様式①）の交付番号及び年月日	第 号 年 月 日

別記様式③（宅地建物取引業者が譲渡後の利用について確認した場合）

低未利用土地等の譲渡後の利用について

年 月 日

（宅地建物取引業者による記名）

住所 _____

氏名（法人にあっては名称及び代表者の氏名）

宅地建物取引業の免許番号
_____（ ）第 _____号

連絡担当者 _____

電話番号 _____

下記の土地又は当該土地の上に存する権利（以下「土地等」という。）については、確認時点において下記のとおり利用されていることを確認しておりますので、その内容をここに証します。

記

土地等の所在地	
確認年月日	年 月 日
譲渡後の利用の用途 ※ 複数選択可	☐ 住宅 ☐ 店舗 ☐ 事務所 ☐ 工場・作業場 ☐ その他（具体的な利用用途： _____）

（注） 1 本様式は、宅地建物取引業者が記入すること。

2 利用の用途については、「その他」を選択した場合は必ず具体的な利用用途（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適用対象外。）を記載すること。

3 本様式を記入した宅地建物取引業者は、買主の個人情報保護のため、封をすること等により売主が内容を確認できないよう配慮した上で、売主の求めに応じて売主に渡すこと。

市区町村記載欄

*確認申請書（様式①－１）の受付番号及び年月日	第 _____号 _____年 _____月 _____日
*確認書（様式①－１）の交付番号及び年月日	第 _____号 _____年 _____月 _____日

東信支部研修会

「低未利用地の利活用促進に向けた売却時の税制上の特例(特別控除等)について等」

研修会事前質問事項

Q 1. 土地付中古住宅を売買する場合、売主が負担する室内外の不要物処理費用は原則譲渡費用にならないようですが、それを条件で売買に合意し、契約書に特約等で明記されている場合は譲渡費用に計上することは出来ませんか？

また、土地、建物を譲渡し、建物解体のみを買主が行い、不要物処理を売主が行う場合はどうですか？

Q 2. 土地付中古住宅を売買する場合、土地と建物の売買金額を案分しますが、その根拠として、固定資産税評価額による場合、実勢評価による場合、法人ですと簿価の割合等種々考えられますが、税務署としては、どの方法が最適と指導していますか？

当然、建物の消費税に影響があります。