

九州地区所有者不明土地連携協議会

令和2年度 大分地区講習会

九州地方整備局

令和2年12月2日

0

【本日の講習内容】

13:15~13:30

- ・ ガイダンス

所有者不明土地法および協議会の概要等

九州地方整備局

13:30~14:00

- ・ 法務局における所有者不明土地問題の解消に向けた取組

大分地方法務局

14:10~16:40

- ・ 土地の権利者の特定から用地協議の進め方について

(一社)日本補償コンサルタント協会 九州支部

16:40~17:00

- ・ アンケート

※ご協力をお願いします。

1

1

【ガイダンス】

- 所有者不明土地法の概要について
- 協議会の概要について
- 国土交通省職員の派遣について
- その他

国土交通省

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6月6日成立、6月13日公布、平成30年法律第49号)

背景・必要性

○ 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により、**所有者不明土地(※)が全国的に増加**している。
(※)不動産登記簿等の公簿情報等により調査してもなお所有者が判明しない、又は判明しても連絡がつかない土地

○ 今後、相続機会が増加する中で、**所有者不明土地も増加の一途をたどる**ことが見られる。

○ **公共事業の推進等の様々な場面において、所有者の特定等のため多大なコストを要し、円滑な事業実施への大きな支障となっている。**

平成28年度地籍調査における所有者不明土地
 ・不動産登記簿上で所有者の所在が確認できない土地の割合(所: 約 **20%** 有者不明土地の外縁)
 ・探索の結果、最終的に所有者の所在が不明な土地(最終発見の所: **0.41%** 有者不明土地)

直轄事業の用地取得業務において
 あい路案件となっている要因

経済財政運営と改革の基本方針2017(平成29年6月9日閣議決定)(抜粋)
 ・所有者を特定することが困難な土地に関して、地域の実情に応じた適切な利用や管理が図られるよう、…公的機関の関与により地域ニーズに対応した幅広い公共的目的のための利用を可能とする新たな仕組みの構築、…等について、…必要となる法案の次期通常国会への提出を目指す。

法律の概要

1. 所有者不明土地を円滑に利用する仕組み【平成31年6月1日施行】
 反対する権利者がおらず、建築物(簡易な構造で小規模なものを除く。)がなく現に利用されていない所有者不明土地について、以下の仕組みを構築。
① 公共事業における取用手続の合理化・円滑化(所有権の取得)
 ○ 国、都道府県知事が事業認定(※)した事業について、取用委員会に代わり都道府県知事が(裁定(審理手続を省略、権利取得判決・明渡判決を一本化) (※)マニュアル作成等により、認定を円滑化

② 地域福祉増進事業の創設(利用権の設定)
 ○ 都道府県知事が公益性等を確認、一定期間の公告
 ○ 市区町村長の意見を聴いた上で、都道府県知事が利用権(上限10年間)を設定
 (所有者が現れ明渡しを求めた場合は期間終了後に原状回復、異議がない場合は延長可能)

2. 所有者の探索を合理化する仕組み【平成30年11月15日施行】
 所有者の探索において、原則として登記簿、住民票、戸籍など信頼性の高い公的書類を調査することとするなど(※)合理化を実施。(※)照会の範囲は親族等に限定

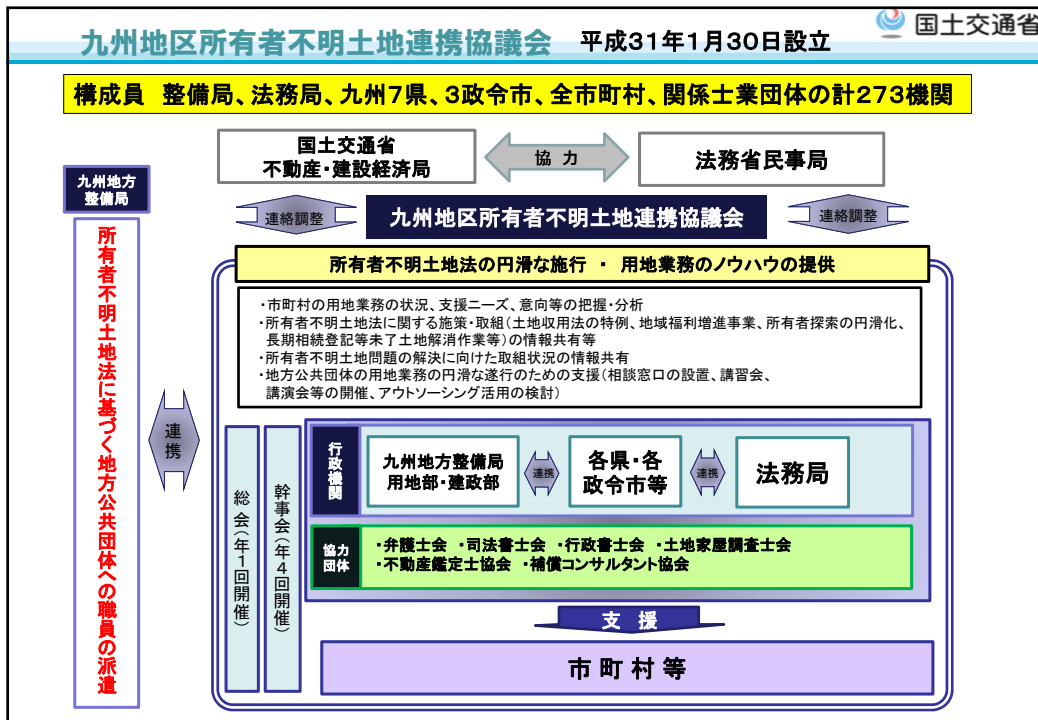
① 土地等権利者関連情報の利用及び提供
 ○ 土地の所有者の探索のために必要な公的情報(固定資産課税台帳、地籍調査票等)について、行政機関が利用できる制度を創設

② 長期相続登記等未了土地に係る不動産登記法の特例
 ○ 長期間、相続登記等がされていない土地について、登記官が、長期相続登記等未了土地である旨等を登記簿に記録すること等ができる制度を創設

3. 所有者不明土地を適切に管理する仕組み【平成30年11月15日施行】
財産管理制度に係る民法の特例
 ○ 所有者不明土地の適切な管理のために特に必要がある場合に、地方公共団体の長等が家庭裁判所に対し財産管理人の選任等を請求可能にする制度を創設
(※民法は、利害関係人又は検査官のみ財産管理人の選任請求を認めている)

【目標・効果】 ○ 所有者不明土地の取用手続に要する期間(取用手続への移行から取得まで)：約1/3短縮(約31→21ヵ月)
 ○ 地域福祉増進事業における利用権の設定数：施行後10年間で累計100件

3



4

国土交通省

九州地区所有者不明土地連携協議会 活動

令和元年度

- 1) **第2回通常総会**
- 2) **基調講演**
 令和元年7月19日（金） 熊本県（熊本市「ホテル熊本テルサ」）
 基調講演 講演者 弁護士法人リブラ法律事務所 弁護士 中村多美子 氏
 「所有者不明土地問題の解決にむけて～弁護士の視点から」
- 3) **幹事会**
 [第1回] 平成31年4月15日(月) 福岡市「福岡第二合同庁舎」
 [第2回] 令和元年 6月 7日(木) 福岡市「福岡県吉塚合同庁舎」
 [第3回] 令和元年10月18日(金) 福岡市「福岡県吉塚合同庁舎」
 [第4回] 令和2年 3月 6日(金) 福岡市「福岡第二合同庁舎」
- 4) **所有者不明土地法に関する説明会（説明者：国土交通省土地・建設産業局企画課）**
 [南部地区] 令和元年5月23日（木）鹿児島市「かごしま県民交流センター」
 [北部地区] 令和元年5月24日（金）福岡市「福岡県吉塚合同庁舎」
- 5) **講習会**
 令和元年10月～令和2年1月 九州各県 各1回

5

九州地区所有者不明土地連携協議会 活動

令和2年度

- 1) 第3回通常総会 令和2年9月 メール会議
- 2) 講演会 資料配付により開催
「改正土地基本法と今後の土地政策について」
- 3) 幹事会
 - [第1回] 令和2年4月 メール会議
 - [第2回] 令和2年6月 メール会議
 - [第3回] 令和2年10月 メール会議
- 4) 講習会
令和2年12月～令和3年2月（予定）九州各県 各1回
- 5) その他
 - ・令和2年7月豪雨により被災した地方公共団体に対する所有者不明土地連携協議会を活用した支援について
(令和2年9月2日 福岡県、熊本県、大分県 自治体あて 事務連絡)
 - ・所有者不明土地法に基づく国土交通省職員派遣の「事前相談」の活用について(案内)
(令和2年10月14日 各県 幹事あて 事務連絡)

6

所有者不明土地法に基づく国交省職員の派遣について

背景・概要

<背景>

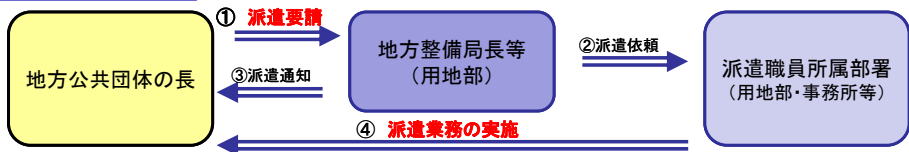
- 人口減少・高齢化の進展に伴う土地利用ニーズの低下や地方から都市等への人口移動を背景とした土地の所有意識の希薄化等により所有者不明土地が全国に増加しており、所有者等の探索が困難
- 地方公共団体においては、所有者の探索をはじめとする用地取得業務に関する専門的な知識を有する職員が不足が課題

<所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第41条>

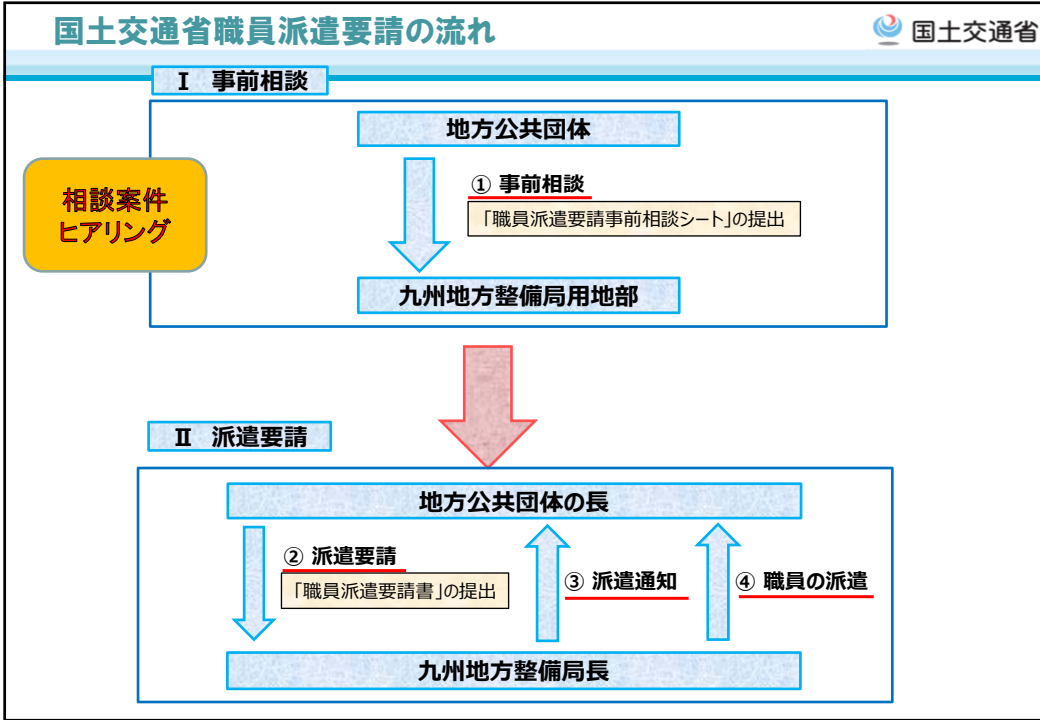
地方公共団体の長は、地域福利増進事業等の実施の準備のためその職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があるときは、国土交通省令で定めるところにより、国土交通大臣に対し、国土交通省の職員の派遣を要請することができる。

- ◆ 地方公共団体における公共事業等の実施の準備のため国交省職員が土地所有者等の探索の経験や所有者不明土地法に基づく探索方法を踏まえ、具体的な探索方法、留意点等について助言等を行います。
- ◆ 国交省職員の派遣期間については、日帰り～数日間とし、所掌事務又は業務の遂行に著しい支障のない限り、適任と認める職員を派遣します。（派遣する職員の旅費等は、地方公共団体の負担になります。）

派遣手続



7



8

国土交通省職員派遣要請の流れ

国土交通省

職員派遣要請事前相談シート

依頼日	平成〇〇年〇〇月〇〇日
所属	〇〇市〇〇課
担当者氏名	〇〇 〇〇
連絡先電話	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
連絡先FAX	〇〇〇-〇〇〇-〇〇〇〇
メールアドレス	〇〇〇〇@〇〇〇〇

支援要望内容

1. 事業の概要
〔記載例〕
事業名：市道〇〇線改良事業（延長〇〇m）
小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業。

2. 支援を要する内容
〔記載例〕
本事業用地の一部の登記簿が「表題部のみ（氏名のみ住所なし）」であり、地元の方に聞き取り調査を行ったが、所有者等について確認がとれなかった。
本市では用地取得についてのノウハウ等がないため、上記のような場合どのような手続きを踏めばよいかご教示願いたい。

3. 添付書類
〔記載例〕
1) 事業の経費書類：計画平道図（別添1）、宇図（別添2）、用地実測図（別添3）
2) 全部事項証明書（別添4）

4. 職員派遣の要望時期及び期間
平成〇〇年〇月 〇 日～ 〇 日

5. 備考

職員派遣要請書

九州地方整備局長 殿 年 月 日

都道府県知事
市町村長 〇

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法第41条及び所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法施行規則第8条の規定に基づき、地域福利増進事業等の実施の準備のため職員に土地所有者等の探索に関する専門的な知識を習得させる必要があることから、貴局に所属する職員の派遣を下記のとおり要請します。

記

- 事業の種類及び内容
事業名：市道〇〇線改良事業（延長〇〇m）
（小学校の通学路に位置する狭小な道路を拡幅し、歩道を設置する事業であり、土地収用法第3条第1号に該当）
- 派遣を要請する理由
上記事業の予定地内に「表題部のみ（氏名のみ住所なし）」の土地が存在し、所有者の確認の方法がとれなかったため、所有者探索の方法について専門的な知識を習得させる必要があるため。
- その他職員の派遣について必要な事項
派遣を希望する時期及び期間
平成〇〇年〇月〇日～〇月〇日の〇日間
専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数
〇〇部〇〇課 〇人
職員派遣に係る旅費等の費用は当市が負担いたします。

備考

- 用紙の大きさは、日本工業規格A4とする。
- 「事業の種類」は、地域福利増進事業、役用道路事業又は都市計画事業の別を、「事業の内容」は事業により整備する施設の種類等を記載するものとする。
- 「派遣を要請する理由」は、土地所有者等の探索に当たって生じている支障や習得させる必要がある知識を具体的に記載するものとする。
- 「その他職員の派遣について必要な事項」は、派遣を希望する時期及び期間、専門的な知識を習得させる職員の部署及び人数、職員派遣に係る旅費等の費用を地方公共団体が負担する旨等を記載するものとする。

9

国土交通省職員派遣事例について

国土交通省

行政機関開封

所有者不明の土地でお困りではありませんか？

こんなときに

国に開封の返送をお願いしたい

所有者不明土地についての相談をしたい

ご利用下さい

きめ細やかな支援を行います

地方公共団体のための所有者不明土地対策に関する支援について

国土交通省 九州地方整備局

1 九州地方整備局 HP トップページ

2 トップページ下部 組織別一覧

3 関係官庁・関係部署

4 九州地方整備局 用地部

用地部をクリック

所有者不明土地に関する情報をクリック

クリック！

10

国土交通省職員派遣事例について

国土交通省

【事例の概要】

A市より、事業用地に所有者の一部が不在(※)の土地があるため、所有者の探索の方法についての技術的支援を求められた。

※旧土地台帳には、その所有者と思料される者と一文字違いの氏名が記載されており、その者の名前では戸籍が存在し、その者の相続人は不在者1名・海外渡航者4名(住所不明)であった。

【経緯】

H31.2.15 A市より活用希望の申出があり、調整を開始

H31.2.25 A市より派遣要請(職員派遣要請書の提出)

H31.2.26 地方整備局より派遣通知をA市へ発出

H31.2.28 職員派遣(第1回)

H31.3.11 職員派遣(第2回)

【派遣の内容】

第1回(2時間30分)

これまでの探索の結果について説明を受けた後、追加調査(地籍調査票の調査)や法務局への相談の必要性を助言

第2回(2時間)

追加調査(他の共有者への聞き取り調査等)の必要性のほか、想定される用地取得方法(不在者財産管理人の選任、土地収用、共有持分分割請求)を助言

【派遣の成果】

助言を踏まえ、財産管理人を選任、11月中には登記まで終えて、本手続が完了する見込み(11月9日現在)。

11

【事例の概要】

B市より、運動公園整備事業の事業用地に所有者の(事業認可済)運動公園整備事業において、相続人32名のうち、3名が内諾を得ておらず、また別の1名がブラジルに渡航しており行方不明であるが、裁定申請可能かどうかについて相談があった。
この案件について、事業認可による都市計画事業であるため所有者不明土地法の適用は可能となる場合があるものの、裁定の可否について予断を持って回答はできない旨伝えた。

【B市からの相談後】

B市にて、不在者財産管理人制度を用い、弁護士を不在者財産管理人として選任した上で、権限外行為許可を得て、B市と契約締結した

【事例の概要】

C市の都市計画公園事業において、登記簿上表題部のみの字持地について、用地取得の相談があった。
この案件について、ポツダム政令による市への所有権移転登記を提案した。

【C市からの相談後】

C市にて、方針を検討中。

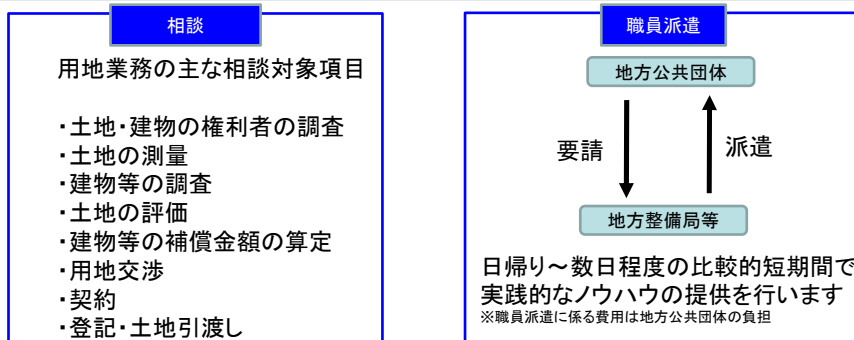
台風等により被災を受けた地方公共団体におけるライフライン等の復旧加速のため、所有者不明土地等の用地取得を、「所有者不明土地連携協議会」が支援します。

○相談

「所有者不明土地連携協議会」事務局が設置されている地方整備局用地部を窓口として、所有者不明土地の権利者探索、外部専門家へのアウトソーシングの活用助言など用地業務の相談を受け付け、協議会構成員が一体となり、地方公共団体を支援します。(相談内容に応じて構成員である土業団体へ照会します。)

○職員派遣

所有者不明土地法第41条を基に、地方公共団体から要請があった場合、地方整備局職員を地方公共団体へ派遣し、所有者探索に関する専門的な知識の提供にあたります。



所有者不明土地法の円滑な運用に向けた地域支援 (モデル調査)			国土交通省
<p>○ 平成30年6月に成立した「所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法」の円滑な運用のため、地域福利増進事業に係るモデル的な取組について、事業を実施したいと考える者による所有者の探索、事業計画の策定、関係者との調整、専門家の派遣等に要する経費を支援</p> <p>○ 支援した事例を通じて、事業化のノウハウ、関係者の役割分担等についての取組の成果を国で分析・整理し、他地域への普及・横展開を促進</p>			
第1次公募採択4件 (令和元年6月)			
調査地域	応募主体	調査概要	
千葉県 八千代市	自治会	<ul style="list-style-type: none"> 土地区画整理事業により換地された土地の一部に所有者不明土地があり、管理不全の状態。 地区内には自治会所有の集会所がないことから、当該所有者不明土地を活用した地域福利増進事業による集会所(公民館に類似する施設)の整備・適正管理を検討。 	
新潟県 南蒲原郡 田上町	一般社団法人 (福祉関係)	<ul style="list-style-type: none"> 竹が繁茂するなど、管理不全の状態となっている所有者不明土地について、竹林を活かした地域住民の交流の場・福祉団体の活動の場等としての活用に向け、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。 	
長野県 上田市	一般社団法人 (まちづくり関係)	<ul style="list-style-type: none"> 市内の里山集落内に点在する所有者不明土地が管理不全の状態、観光地における景観上の阻害要因等になっていることから、地域福利増進事業による公園や広場等の整備・適正管理を検討。 	
兵庫県 川西市	個人 (土地所有者)	<ul style="list-style-type: none"> 応募者所有地の隣接地の所有者が不明で、20年以上前に発生した火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨に伴う近隣への悪影響が発生。 地域の防災性の向上、生活環境の向上等を図るため、当該所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討。 	
第2次公募採択1件 (令和元年8月)			
調査地域	応募主体	調査概要	
新潟県 粟島浦村	地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> 令和元年6月に発生した山形県沖を震源とする地震を契機に、津波等を想定し、新たに高台に安全な避難場所の確保が必要と認識されたことから、雑草が繁茂するなど、管理不全の状態となっている高台の所有者不明土地について、地域福利増進事業による防災空地の整備・適正管理を検討。 	
第3次公募採択1件 (令和元年11月)			
調査地域	応募主体	調査概要	
山口県 山口市	地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> 中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて隣接する所有者不明土地について、広場の整備を検討。 	
			13

14

令和2年度「所有者不明土地対策の推進に向けた先進事例構築モデル調査」			国土交通省
<p>○ 所有者不明土地対策に関し、地方公共団体やNPO、民間事業者等が単独もしくは連携して行う地域福利増進事業等の実施に係る先進的な取組に対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査を通じて支援するもの。</p> <p>○ 取組の成果は、個人情報等を除き公表し、全国の自治体等への取組の展開を図ります。</p>			
令和2年度 第1次公募採択 6件 (令和2年6月)			
調査地域	応募主体	調査概要	
北海道 旭川市	NPO	<ul style="list-style-type: none"> 市内に点在する管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善等を図るため、地域福利増進事業による広場や雪捨て場等の整備・適正管理を検討。 	
千葉県 八千代市	任意団体	<ul style="list-style-type: none"> 新興住宅地域内において、雑草が繁茂するなど、管理不全状態の所有者不明土地について、地域住民の交流促進を図るため、地域福利増進事業による菜園(公園)等の整備・適正管理を検討。 	
新潟県 南蒲原郡 田上町	一般社団法人 (福祉関係)	<ul style="list-style-type: none"> 竹の繁茂など、管理不全状態の所有者不明土地について、竹林を活かしたイベント等を通じ地域交流や青少年育成の場等として活用を図るため、地域福利増進事業による緑地の整備・適正管理を検討。 	
兵庫県 川西市	任意団体	<ul style="list-style-type: none"> 20年以上前の火災の瓦礫が放置され、雑草繁茂や不法投棄、強風・豪雨に伴う近隣への悪影響が発生する等、管理不全状態の所有者不明土地について、地域の防災性や生活環境の向上等を図るため、地域福利増進事業による防災空地や地域の菜園(公園)等の整備・適正管理を検討。 	
山口県 山口市	地方公共団体	<ul style="list-style-type: none"> 中心商店街における防災性の向上や賑わいの創出を目的とする狭隘道路の改善とあわせて、隣接する所有者不明土地について、広場の整備・適正管理を検討。 	
福岡県 北九州市	株式会社	<ul style="list-style-type: none"> 中心商店街において、空き家・空き店舗を含む管理不全状態の所有者不明土地について、商店街の活性化等を図るため、地域福利増進事業による購買施設及び学校施設等による整備・適正管理を検討。 	
令和2年度 第2次公募採択 1件 (令和2年9月)			
調査地域	応募主体	調査概要	
福岡県 筑紫野市	一般社団法人 (不動産関係)	<ul style="list-style-type: none"> 管理不全状態の所有者不明土地について、生活環境の改善及び隣接する空き家の流通促進等を図るため、地域福利増進事業による公園(ポケットパーク)等の整備を検討する。 	
			14

15

令和2年度「ランドバンクの活用等による土地の適切な利用・管理の推進に向けた 国土交通省 先進事例構築モデル調査」

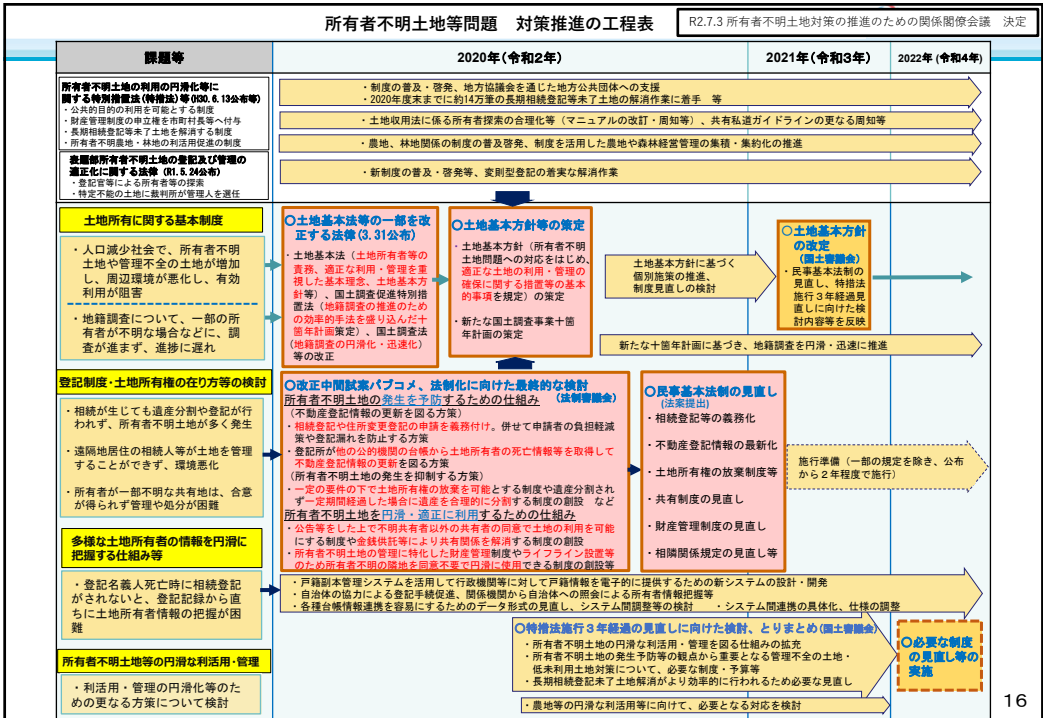
- 管理不全土地等対策に関し、行政と民間の専門家等により構成し、地域における相談体制の構築や空き家・空き家の情報共有をしつつ、土地の適正な利用・管理に向けたマッチング・コーディネート、土地所有者等に代わる管理などの機能を担うランドバンクの活用等に関する 取組に対し、国がその実施に要する費用の一部を国の直轄調査を通じて支援する。
- 取組の成果は公表し、全国の自治体等への展開を図ります。

支援対象6件（令和2年6月）

主な調査地域	応募団体名	調査概要
山形県 鶴岡市	特定非営利法人 つるおかランド・バンク	つるおかランド・バンクがこれまで空き家・空き地について窓口や相談会等を通して対応してきた相談内容を分析報告書として分析・整理を行う。また、相談事例のうち、成約・未成約事例を分析し、接道条件・地理的条件を踏まえた区画再編等による解決策の検討を行う。
山形県 上市市	NPO法人 かみのやまランドバンク、山形県上市市	市の空家等対策計画においてランドバンクエリアとして位置づけがされた中心市街地の区域内において、空き家・空き地の解消に向けて、コーディネートによる区画再編を進めるための環境整備を行い、利活用に至るまでの空き地の効率的な管理手法を検証する。
千葉県 八千代市	緑が丘西自治会	管理不全土地について土地所有者の探索や適正管理、住民利用の促進及びマッチングを行う。また、土地等の不動産管理に係る収入を得る方式を検討するとともに、低未利用の不動産の管理を実施可能な組織の法人化を進める。
兵庫県 神戸市	一級建築士事務所 こと・デザイン	所有者や自治会に代わる第三者による空き地の管理・活用の実現に資する、地域密着の情報・ネットワークを備えたプラットフォーム構築に向け、空き地の権利調査や支援メニューの調査整理等を行うとともに、市の支援制度やランドバンクのあり方について検討を行う。
兵庫県 尼崎市	兵庫県	密集市街地において、空き家・空き地の寄附又は低廉売却を受け、解体・敷地統合・区画再編等により土地の有効活用を行う際の採算性や課題等を登記情報調査や区画再編シミュレーション等を行い検証し、NPOや不動産事業者等が主体となって、ランドバンクを運営していくことの実現性・継続性を検証する。
鹿児島県 奄美市	一般社団法人 しま・ひと・たから	若者が都会に出ることなどにより管理不全土地が増加している離島において、所有者探索方法の検討や、宅建物取引士や建築家と連携した空き地の活用法の検討、空き地の相談窓口の設置や管理不全土地に関する情報の蓄積・発信を行う。

15

16



16

17

低未利用地の適切な利用・管理を促進するための特例措置

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、個人が保有する **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、**地方部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を予防を図る。**

低額な不動産取引の課題

想定したよりも
売却収入が低い

相対的に譲渡費用
(測量費、解体費等)
の負担が重い

様々な費用の支出があっ
た上に、さらに
課される譲渡所得税の
負担感が大きい

土地を売らずに、低未利用地（空き地）として放置

売却時の負担感を軽減することで売却インセンティブを付与し、土地に新たな価値を見いだす者への譲渡を促進

新たな特例措置の概要

※令和2年7月1日～令和4年12月31日

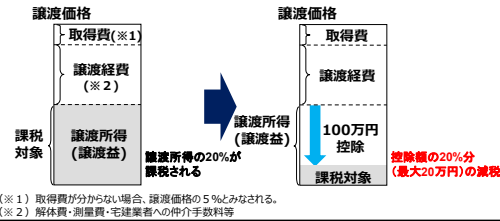
- ・土地とその上物の取引額の合計が500万円以下
- ・都市計画区域内の低未利用土地等

※譲渡前に低未利用であること及び譲渡後に買主が利用の意向を有することについて市区町村が確認したものに限る。

の要件を満たす取引について、売主の**長期譲渡所得を100万円控除**。

- 新たな利用意向を示す新所有者による土地の適切な利用・管理
- 土地の有効活用を通じた投資の促進、地域活性化
- 所有者不明土地の発生予防

特例適用イメージ



利用されていない少額の空き地等の活用イメージ

(出典: Google Maps)



特例措置の主な適用条件

本特例措置は、**令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に**以下の主な要件に該当する譲渡をした場合に適用を受けることができる。

- ① 譲渡した者が**個人**であること。
- ② 低未利用土地等（**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）**であること及び譲渡の後の当該低未利用土地等の利用について、市区町村長の確認がされたもの**の譲渡であること。
- 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 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。

特例措置の適用のための手続き

■ 手続きの流れ

売主から、物件所在地の市区町村へ確認書の交付申請

確認事項等 市区町村が（宅建業者等と連携して）確認を実施

譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること

買主が購入した土地・建物を利用する意向があること

- 宅建業者が仲介を行う場合：宅建業者が買主に利用意向を確認し、宅建業者・買主が署名した様式を提出
- 相対で取引を行う場合：買主が利用意向を記載し、署名した様式を提出

その他の要件

- 譲渡の年の1月1日において所有期間が5年を超えること
- 申請のあった土地等と一筆であった土地から前年又は前々年に分筆された土地等につき、確認書を当該申請者に交付した実績

市区町村が確認書を発行

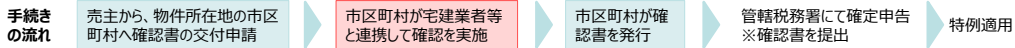
管轄税務署にて確定申告 ※確認書を提出

特例適用

19

20

特例措置の適用のための自治体における手続き



【確認事項】譲渡された土地・建物が都市計画区域内にある低未利用土地等であること

低未利用土地等であることの確認

- | | |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ○ 売主からの申請書 ○ 売買契約書の写し ○ 以下のいずれかの書類 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き地・空き家バンクの登録を確認できる書類 ・ 宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告 ・ 電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 ・ その他要件を満たすことを容易に認めることができる書類 | <ul style="list-style-type: none"> ○ 申請があった土地等が都市計画区域内にあることを確認 ○ 売主からの提出書類をもとに、以下のいずれかの方法で、低未利用地等であることを確認 <ul style="list-style-type: none"> ・ 空き地・空き家バンクの登録の際に、更地、空き家、空き店舗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建業者が確認していること。登録の際に確認を行っていない場合は、市区町村の担当者又は市区町村と連携する宅建業者が現地調査により確認する。 ・ 宅建業者が現況更地・空き家・空き店舗の広告を出していることを確認する。 ・ 電気、水道又はガスの使用中止日が売買契約よりも1ヶ月以上前であることを確認する。 ・ 上記の書類を提出できない場合は、 <ul style="list-style-type: none"> ・ 宅地建物取引業者が低未利用土地等であることを証する旨を確認 ・ 2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリング等により低未利用土地等であることを確認 等 |
|---|---|

※農地の場合は、農業委員会による利用状況調査の結果、現に耕作の目的に供されておらず引き続き耕作の目的に供されないと認められること等が確認されていることによっても確認可能とする。

20

21

国土交通省

特例措置の適用のための自治体における手続き

手続きの流れ
売主から、物件所在地の市区町村へ確認書の交付申請
市区町村が宅建業者等と連携して確認を実施
市区町村が確認書を発行
管轄税務署にて確定申告 ※確認書を提出
特例適用

【確認事項】買主が購入した土地・建物を利用する意向があること

利用意向の確認

- 買主による利用開始予定時期及び利用用途等を記した書類（宅建業者が仲介した場合は宅建業者及び買主が署名、相対取引の場合は買主が署名）
- ※事後の利用についての市区町村の問合せの可能性がある旨が記載された書類
- ※上記の書類を提出できない場合に限り、宅地建物取引業者が譲渡後に利用されていることを確認したことを証する書類でも可能とする。

..... 必要事項がすべて記入されていることを確認する。

その他の要件の確認等

- 申請のあった土地等に係る登記事項証明書
- 譲渡の年の1月1日において、所有期間が5年を超えることを確認する。
- 以下の事項について確認書に記載する。
 - 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、確認書を今回の申請者に交付した実績の有無。

21

22

国土交通省

特例措置の周知について

国土交通省YouTubeにて、本特例措置の創設の背景や適用にあたっての具体的な手続き等について、動画を公開しています。また、国土交通省ホームページにて、自治体向け通知や各団体向け通知、申請書の様式等を掲載しています。

- ・動画：mlitchannel内「低未利用地の利活用促進に向けた長期譲渡所得の100万円控除について」(計4本) <https://youtu.be/ZqjwXXaM9z0>
- ・HP：「国土交通省 土地税制」で検索 https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/totikensangyo_tk5_000074.html




23