

## 低未利用土地等確認書の交付に係る浜松市事務処理要領

### (趣旨)

第1条 この要領は、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。)等の一部改正により、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、市長が書面等により第4条第2号及び第3号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。)の交付に係る事務処理等を円滑かつ適正に行うため、必要な事項を定めるものとする。

### (要領の遵守)

第2条 市長は、この要領を遵守して確認書の交付に係る事務の円滑かつ適切な運用に努めるものとする。

### (事務の所管)

第3条 市長が行う事務は、都市整備部土地政策課において処理するものとする。

### (適用対象となる譲渡の要件)

第4条 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する。

- (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「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。

(7)当該低未利用土地等の譲渡について所得税法第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。

( )

当該個人の配偶者及び直系血族

当該個人の親族( を除く)で当該個人と生計を一にしているもの

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

~ 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つ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

当該個人、当該個人の 及び 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 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

(適用対象期間)

第5条 本特例措置は、令和2年7月1日から令和4年12月31日までの間に第4条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。

(適用対象となる低未利用土地等の詳細)

第6条 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をいう。

(低未利用土地等確認書の交付)

第7条 市長は、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法第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等であること及び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は、低未利用土地等確認書に押印し、申請者に対して交付するもの

とする。また、申請者に対し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。

（申請書等の保管）

第8条 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4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があった年の翌年から7年間保存することとする。

附 則

この要領は、令和2年7月1日から施行する。

別表：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

	提出書類等	確認事項等
<p>低未利用 土地等 あること の確認</p>	<p>1 別記様式 - 1 2 売買契約書の写し 3 以下のいずれかの書類（ 1 ）     浜松市が運営する空き地・空き家バンクへの登録が確認できる書類      宅地建物取引業者が、現況更地・空き家・空き店舗である旨を表示した広告      電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類（ 2 ）      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</p>	<p>・申請のあった土地等が都市計画法第4条第2号に規定する都市計画区域内であることを確認する。  ・以下のいずれかの方法により、低未利用土地等であることを確認する。      空き地・空き家バンクの登録の際に、更地、空き家又は空き店舗であることを市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。登録の際に確認を行っていない場合は市の担当者又は市と連携する宅地建物取引業者が現地調査により確認すること。      宅地建物取引業者が、現況更地、空き家又は空き店舗の広告を出していること。      電気・水道・ガスの使用中止日が売買契約よりも1か月以上前であること。      ～ を確認する書類を提出できない場合は下記のとおりとする。  ・別記様式 - 2 により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する ・2方向以上からの写真と併せて現地調査やヒアリングを行うことにより、低未利用地等であることを確認する 等</p>
<p>譲渡後の 利用につ いての確認</p>	<p>1 別記様式 - 1（宅地建物取引業者の仲介により譲渡した場合）別記様式 - 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）（ 3 ）</p>	<p>・提出された別記様式について、必要事項が全て記入されていることを確認する。</p>

その他の要件の確認等	1 申請のあった土地等に係る登記事項証明書	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売買契約のあった年の1月1日において、申請のあった土地等の所有期間が5年を超えることを確認する。</li> <li>・以下の事項について登記事項証明書をもって低未利用土地等確認書に記載する。  <ul style="list-style-type: none"> <li>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。</li> <li>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。</li> </ul> </li> </ul>
その他の添付図書	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 土地の位置を明らかにした地形図</li> <li>2 土地及びその周辺の状況を明らかにした図書</li> <li>3 土地の形状を明らかにした図書</li> <li>4 履歴事項全部証明書又は現在事項全部証明書</li> <li>5 委任状</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1 縮尺5万分の1程度のもの</li> <li>2 縮尺5千分の1程度のもの</li> <li>3 公図又は土地の形状を明らかにした縮尺5百分の1程度のもの</li> <li>4 買主が法人の場合は当該法人に係るもの</li> <li>5 代理人が申請者に代わって申請を行う場合</li> </ul>

- ( 1 ) 申請のあった土地等が農地の場合は、農地法（昭和27年法第229号）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も、確認可能とする。
- ( 2 ) 支払い証明書、料金請求書、領収書、お客様情報の開示請求に対する回答書、通帳の写し又はクレジットカードの利用明細（最終の料金引き落とし日が分かるもの）等
- ( 3 ) 別記様式 - 1 及び - 2 を提出できない場合に限り、別記様式（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）によっても確認可能とする。

低未利用土地等確認申請書

年 月 日

(あて先)

浜松市長(氏 名)

住 所 \_\_\_\_\_

電話番号 \_\_\_\_\_

氏 名 \_\_\_\_\_ 印

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

(注) 申請者は記入しないこと

低未利用土地等の譲渡前の利用について

年 月 日

(あて先)

浜松市長(氏 名)

(宅地建物取引業者による署名)

住所 \_\_\_\_\_

氏名(法人にあつては名称及び代表者の氏名)

\_\_\_\_\_ 印

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 コインパーキング その他( )

(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)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

低未利用土地等の譲渡後の利用について

年 月 日

(あて先)  
浜松市長(氏 名)

(宅地建物取引業者による署名)

住所 \_\_\_\_\_

氏名(法人にあっては名称及び代表者の氏名)

印

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 コインパーキング その他の事業利用 その他( )

- (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、「買主による署名」欄のみ、宅地建物取引業者の求めに応じて買主が署名すること。  
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。

(買主による署名)

氏名(個人以外の者にあっては名称及び代表者氏名)

印

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



低未利用土地等の譲渡後の利用について

年 月 日

(あて先)

浜松市長(氏 名)

住所 \_\_\_\_\_

氏名(個人以外の者にあつては名称及び代表者氏名)

印

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の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 コインパーキング その他の事業利用 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、買主が署名すること。

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

別記様式

低未利用土地等の譲渡後の利用について

年 月 日

(あて先)

浜松市長(氏 名)

(宅地建物取引業者による署名)

住所 \_\_\_\_\_

氏名(法人にあつては名称及び代表者の氏名)

印

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 コインパーキング その他の事業利用 その他( )

(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。

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)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