

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

その他の確認事項

- 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
- 土地が①市街化区域に所在する土地、②非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地、③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地に該当するか

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

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

- | | | |
|---|-------|--|
| ○売主からの申請書 | ----- | ○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 |
| ○売買契約書の写し | | ○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 |
| ○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 | ----- | <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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○宅建業者による現況更地・空き家・空き店舗の広告 | ----- | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○電気、水道又はガスの使用中止日が確認できる書類 | ----- | <ul style="list-style-type: none"> ・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。 |
| <ul style="list-style-type: none"> ○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"> ・上記の書類を提出できない場合は、以下のいずれかの方法等によっても確認可とする。 <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 |

低未利用土地等であることの確認

※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。

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

- 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）

----- 必要事項がすべて記入されていることを確認する。

- ※ 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。

利用意向の確認

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。
- 以下、①、②又は③の土地に該当する場合は確認書にチェックをつける。
 - ①市街化区域に所在する土地
 - ②非線引き都市計画区域のうち用途地域設定区域に所在する土地
 - ③所有者不明土地対策計画を作成した自治体の都市計画区域内に所在する土地に該当するか。