



小栗キャップの News Letter

税理士法人STR 代表社員・税理士 小栗 悟

名古屋本部 〒450-0001 名古屋市中村区那古野 1-47-1 名古屋国際センタービル 17F

TEL : 052-526-8858 FAX : 052-526-8860

岐阜本部 〒500-8833 岐阜県岐阜市神田町 6-11-1 協和第二ビル 3・4 階

TEL : 058-264-8858 FAX : 058-264-8708

Email: info@str-tax.jp <http://www.str-tax.jp>

2026 年 2 月 27 日(金)

長期譲渡所得の100万円控除 都市計画区域内の空き地を譲渡したとき

低未利用土地等（空き地）を譲渡した場合

所得税の「低未利用土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の100万円控除」という制度をご存じでしょうか。

現在、地方を中心に空き地・空き家が増加しており、管理不十分な土地が社会問題化しています。このような土地等（低未利用土地等）を利用意向のある買主へ売却することを後押しするために、令和2年に設けられたのがこの制度です。低未利用土地等を譲渡した場合、一定の条件を満たせば長期譲渡所得から100万円の特別控除を受けることができます。

対象となる「低未利用土地等」とは？

都市計画区域内にある土地等で、居住用・業務用その他の用途に利用されておらず、その利用の程度が周辺地域の同種用途の土地に比べ著しく劣るものが対象になります。

〈具体例〉

空き地	駐車場、資材置場の利用程度のもの（立体駐車場は除く）
空き家 付き土地	廃屋や取壊し予定の建物がある土地
その他	工場跡地、休耕農地、別荘等常時利用されない土地

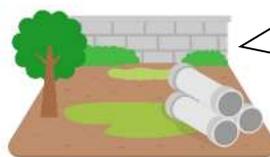
所有期間・譲渡額などの要件があります。

この制度の主な要件は次のとおりです。

- (1) 譲渡した者が個人であること。
- (2) 譲渡年の1月1日において所有期間が5年を超えること。
- (3) 土地（とその上物の建物）の譲渡代金の合計が500万円以下であること（都市計画で用途地域が定められている区域については800万円以下）。
- (4) 買主が購入後の土地・建物を利用する意向があること（転売目的はNG）。
- (5) その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がこの特例を受けていないこと。
- (6) 譲渡した土地等につき、他の譲渡所得の特例の適用を受けていないこと。

「低未利用土地等確認書」の添付が必要

確定申告では、譲渡所得の内訳書の他に「低未利用土地等確認書」の添付が必要です。この書類は、市区町村に申請し、交付してもらいます（売買契約書写し、現況証明書、譲渡後利用計画書、登記事項証明書等を添付）。申請から発行まで概ね1～2週間かかりますので、早めに準備しましょう。



確認書の申請手続の詳細は、各市区町村のHPをご確認下さい！