



# 計画道路等における「土地収用」

## オーナーが知っておくべき事前・事後対策

東京都には未整備の道路計画が多数存在している。所有地が道路計画地になっているオーナーは、いつ、土地収用の話が来てもおかしくないだろう。いざ土地収用となった際は、どのような影響があるのだろうか？土地収用に関するオーナーの相談に応える専門家が解説する。



株式会社青山財産ネットワークス  
コンサルティング第二事業本部  
第一事業部第一グループ  
グループ長  
清水 忠継さん

### 東京都における道路計画 これから実施が約3割

戦後の日本では、公共事業が行われる事によって経済が活性化され、今日の社会基盤が形成されてきたと言われています。現在でも様々な公共事業が行われておりますが、特に道路整備に関しては長い歳月を要します。そのため、計画決定されていてもいつ実行されるのかわからない路線が日本中にたくさんあります。

東京都の場合、都市計画道路(高速道路を除く)は、1415路線、3213km(平成29年度末時点)が計画決定されています。現在までの完成率は約64%程度。まだ多

### 多岐にわたる土地収用の対応 価値上昇で相続税に影響も

土地収用の際に問題となるのは、収用工程において求められる様々な対応です。境界(測量)の立ち合いから、解体の立ち合い、残地の活用方法、インフラ整備、建築、税務申告、事業をされている方は、移転先の検討や事業継続の検討、底地・借地の問題など、多岐にわ

くの未整備区間が存在しています。平成16年度から平成29年度までの東京都の道路整備への投資額をみると、年間約3000億円程度の投資をしており、一般会計に占める割合は4%ほどです。現在、東京都は「東京における都市計画道路の政治方針(第四次事業化計画)」(平成28年度から令和7年度まで)において、優先的に整備すべき路線(優先整備路線)として320区間226kmを選定しています。

たります。施工する都や区、市等の地方自治体(以下、施工主と呼びます)がすべてに対処してくれる訳ではなく、土地所有者が自ら行わなければならないことも少なくありません。

また、施工主から提示された対価補償金(売買価格)、移転補償金、収益補償金、経費補償金などが、隣地の土地収用者に比べて適切な補償金なのかなど、近隣の方に聞きたくても聞きづらいことがあります。

特に注意を要するのは税制です。収用等の場合の譲渡所得等の特別

控除(5000万円控除)を適用する場合には、施工主が買い取り申出(最終補償金額の提示)をしてから、6カ月以内に収用買い取りに応じなければいけません。

収用等による対価補償金等で代替資産を取得する場合、譲渡益に係る課税の繰延べができる制度(代替特例)の適用可能性もあります。また、5000万円控除と代替

さらに注意しなければならぬのは、5000万円控除や代替特例を利用できるのは原則として対価補償金(売買価格)に係る譲渡所得に対してのみであり、移転補償金、収益補償金、経費補償金などについては、事業所得や一時所得、不動産所得として申告する必要があります。個人の所得が増えれば、単年度ではありますが、年金や社会保険料、医療費負担などにも影響が出る可能性があります。

土地収用で道路が整備されると、接道している土地の価値は一般的には上昇するため、相続税への影響も考慮する必要があります。

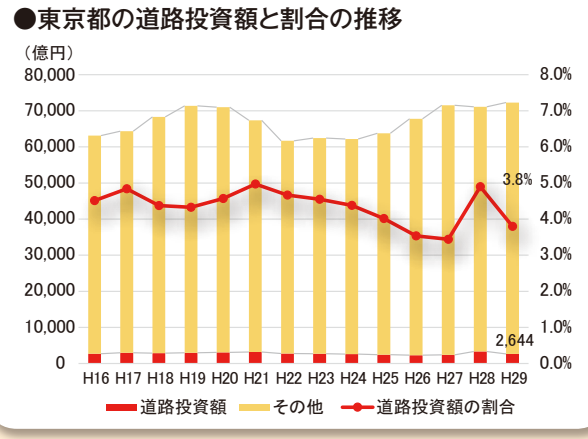
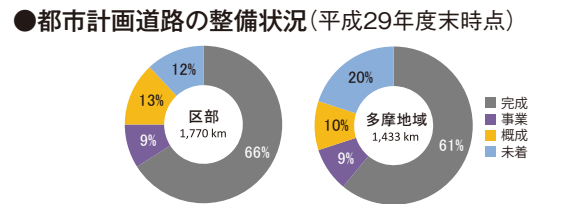
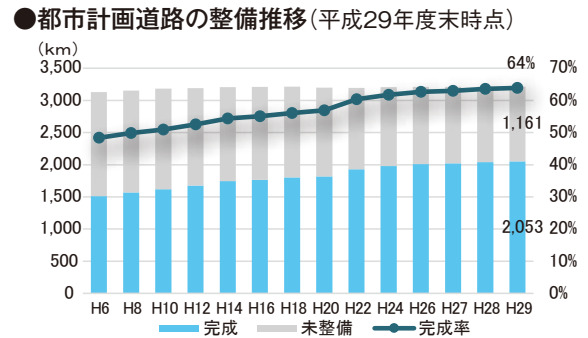
路内だが、建物は建て直して良いか?」などがあります。

土地収用の対応策は一樣にお答えできるものではなく、計画道路の進捗状況、支払われる補償金の内容、相談者の資産背景等を総合的に勘案し、個々の事案ごとに判断する必要があります。

私は昨年3件の収用事案に対応しました。施工主の担当者の対応力・知識レベルには差があり、土地を収用される方の状況を理解し、適切な判断ができていたとは言えないと感じています。該当地を所有するオーナー様には、ご自身でも事前に情報を収集し、準備されることをおすすめします。

4月のフェスタでは土地収用の課題や注意点に関するセミナー、相談会を実施いたします。ご興味をお持ちいただいた方は、ぜひお越しください。

### 都市計画道路を取り巻く現状



出典:東京都都市整備局

### 対応策は個別ケース 事前の情報収集で準備を

よくいただくご質問として「移転補償金をもらったが、新たに不動産を取得しないでも良いのか?」「計画道路内に建物所有しているが、先に解体して道路後退したほうが良いのか?」「計画道

**4月17日(土)**  
**大家さんフェスタ**  
**セミナー**

知っておきたい  
計画道路等による  
「土地収用」対応と税務知識

E会場:15:20~16:00  
ぜひお越しください

詳細は22ページをご覧ください