

図3 補償のあらまし

土地売買代金	
公示地価や不動産鑑定士の鑑定評価を参考に、各自治体の算定基準に基づいて算出される。交渉による差はつきにくい。	
物件移転補償金	
建物の移転に伴う解体費、移転先での新築・購入費などが建物移転補償費。他に、建物以外の工作物・立木・動産の移転補償、仮住まい補償、借家人補償、営業補償、賃料減収補償などもあり、個別条件によって大きく変わる。	

図2 土地収用(優先整備路線の指定があった場合)の流れ

計画決定		優先整備路線		事業決定	
●路線・区域・事業時期等の計画を決定		●10年以内に優先的に整備 ●10年毎に見直し(東京都 第4次計画)(H28~R7年度)		●都市計画事業認可の告示	
買取請求	土地	買取請求	土地	買取請求	土地、建物、営業権等
建物の建築	可(一部制限あり)	建物の建築	可(一部制限あり)	建物の建築	原則不可

土地収用において国や地方公共団体は、収用対象の土地を買い取るだけでなく、収用に伴う損失に対する補償も行います。対象地に建物がある場合、対象地に建物移転補償金が出るというの、事前対策を立てる上でのポイントです。

土地の価格は公的な地価指標や鑑定評価を基に決められるので、あまり差は出ません。しかし、建

建物の有無で補償額に大差 現状変更の判断に要注意

境界確定のための測量の着手がされないケースもあります。しかも、10年ごとに計画を見直し、先送りされる可能性もあるのです。測量に着手してからも、実際の補償交渉に入るまでに数年かかります。このスケジュール感を把握すれば、中期の土地活用で収益化を図ることも可能であることがご理解いただけるでしょう。

優先整備路線に指定されても、優先整備路線は10年以内に優先的に整備すべき路線とされ、この間は、一定の条件で建築できます。事業決定の認可を受けると、原則として建築はできません(図2)。

優先整備路線に指定されても、境界確定のための測量の着手がされないケースもあります。しかも、10年ごとに計画を見直し、先送りされる可能性もあるのです。測量に着手してからも、実際の補償交渉に入るまでに数年かかります。このスケジュール感を把握すれば、中期の土地活用で収益化を図ることも可能であることがご理解いただけるでしょう。

土地収用の仕組みを知ると、相続財産にも影響することがわかります。補償を受けられるのは、土地所有者だけでなく、建物や工作物の所有者、借地権者、建物の賃借人・転借人です。権利関係によって補償の対象者が異なることに留意ください。

例えば、計画道路の上に立つ築古建物があつた場合、土地所有者の父親が持ち続けていたら、補償金は父親に入ることから、相続時に相続財産を構成することになります。一方で、生前に子どもに贈与、ないしは時価で売却していた場合には、建物移転補償金の受取

相続財産にも影響 奥深い土地収用対応

物については想定より高い補償が行われることもあります(図3)。例えば、床面積約37坪で築60年の木造建物に2000万円の補償金が出たケースがありました。耐用年数を過ぎた建物の市場価値はゼロに近くなりますが、築年が古いからといって取り壊してしまうと、土地だけの補償金しか出ないことになり、前述の「計画道路の予定地から後退して建て替える」のも同様で得策ではありません。

土地収用の仕組を知ると、相続財産にも影響することがわかります。補償を受けられるのは、土地所有者だけでなく、建物や工作物の所有者、借地権者、建物の賃借人・転借人です。権利関係によって補償の対象者が異なることに留意ください。

必聴セミナー /

10月22日(土)
大家さんフェスタで
清水氏が登壇!

「計画道路による土地収用」
相続を考えた事前対策と土地活用
計画道路を利用した相続の
事前対策・土地活用のヒントをご案内。

10月22日(土)新宿NSビル
E会場 10:20~11:00

詳しくは22ページをご覧ください。

土地収用の前に検討・行動を!

都市計画道路予定地の 相続を見据えた事前対策

「土地収用」と聞いても「自分には縁遠い話」と思いがち。実は、収用にあうケースは、それほど稀ではありません。所有地が収用対象になり、建替えや相続で悩んでいるオーナーもいるのでは? 土地収用対策に詳しい専門家が、知っておくべき事前対策を解説します。



株式会社青山財産ネットワークス
コンサルティング第一事業本部
不動産総合マネジメント事業部
有効活用グループ
上席シニアコンサルタント
清水 忠継さん

【青山財産ネットワークスについて】
完全個別対応コンサルティングに定評がある。相続対策・事業承継・不動産ソリューションを3本柱に、二代、三代先までを視野に入れた長期・継続的な「100年財産コンサルティング」を推進。2021年9月に創立30周年を迎えた。

街中で、緑色のメッシュがフェンスに囲まれた空き地を見かけることは珍しくありません。道路予定地「管理者 東京都〇〇建設事務所」といった看板が立ってあれば、「土地収用」が行われた場所です。そもそも土地収用とは、国や地方自治体が公共施設を整備するために民有地を取得すること。河川、公園などの用地収用もありますが、都市計画法に基づいて新設や拡幅を行う都市計画道路用地の収用がもっとも一般的です。

例えば東京都では、1415路線、3213kmが計画決定(2017年度末時点)されています。完成率は64%に過ぎません(図1)。完成しているのは全体の3分の2で、残り3分の1の1000km以上が、これから整備される予定なのです。仮に、所有している土地の一部でも計画区域にかぶっていると、土地収用の対象になってしまいます。それがレアケースではないと感じたのは、私自身、「どう対応しているか、誰に聞いていいかわからない」と悩んでいる3人のオーナー様から、昨年、立て続けに相

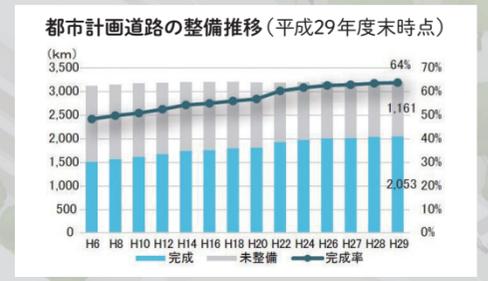
計画道路上の土地は多い 現状を再確認しよう!

談を受けたからです。「計画道路にかかっているから何も建築できないの?」「所有地に計画道路がかかっているの、その分を後退して老朽アパートを建て替えたほうがいい?」と迷っているオーナーもいました。この疑問に対する正解は、土地収用の仕組みを知らないと導き出せません。

事業決定までは、計画道路予定地にも建築可能

都市計画道路の整備は、図2の通り「計画決定(場合によっては優先整備路線の指定)→事業決定」という流れで進みます。計画決定はされたものの、何十年も放置さ

図1 まだ多くの未整備区間が存在



出典:「東京における都市計画道路の在り方に関する基本方針」より