

事務所コラム

2026年3月2日(月)

〒133-0052 東京都江戸川区東小岩 6-21-3

東京RS税理士法人

TEL 03-5612-1821 FAX 03-5612-1822

Email reiko@ebihara-tax.jp

どの所得に該当するか？ 収用に伴う補償金の課税関係

土地の「収用」とは？

個人の持ちビルや店舗兼住宅が建っている土地が、駅前再開発や道路拡張の計画に入ってしまうケースがあります。

この場合、事業を進める事業者（国や自治体）やコンサルタントから、説明会や個別訪問で「この地域を再開発します」「ここに道路ができます」と話があり、ビルや店舗の敷地がその対象であるか伝えられます。

その後、対象となる土地の所有者との間で、任意の売却交渉が始まります。もし、交渉がまとまらなかった場合、土地収用法などの法律の手続きに従って、国や自治体が強制的に用地を取得する場合があります。

これを「(土地) 収用」といいます。

補償金の所得税法上の取扱い

土地を収用された方は、国や自治体からいろいろな名目の補償金を受け取ります。これら是对価補償金、収益補償金、経費補償金、移転補償金などに分類されます。

(1) 対価補償金

譲渡の目的となった土地の譲渡代金に当たる補償金です。譲渡所得（又は山林所得）の総収入金額に算入した上で、収用等の場合の課税の特例（課税の繰延べや5,000万円の特別控除など）の適用があります。

(2) 収益補償金

事業について減少する収益の補償として支払いを受ける補償金です。交付の基因となった所得に応じて、不動産、事業又は雑所得の総収入金額に算入します（(1)として取り扱うことができる場合もあります）。

(3) 経費補償金

休廃業などにより生ずる事業の経費の補填や譲渡の目的となった資産以外の資産について実現した損失の補填に充てるための補償金です。

① 休廃業等による損失の補填の場合

不動産、事業又は雑所得の総収入金額に算入します。

② 譲渡目的の資産以外の損失補填の場合

譲渡所得（又は山林所得）の総収入金額に算入します（(1)として取り扱うことができる場合もあります）。

(4) 移転補償金

資産の移転などに要する費用の補填として受ける補償金です。交付の目的に従って支出しなかった場合又は支出後残額が生じた場合には、一時所得の総収入金額に算入します（(1)として取り扱うことができる場合もあります）。



収用される側は大変ですが、街づくりには必要な面もあります。