

道路占用料制度に関する検討課題について ～これまでの意見等を踏まえて～

1. 占用料制度全般について

占用料制度の基本的な考え方について

論 点

- ・ 引き続き「対価説」に基づくこととしてよいか。
- ・ 占用料制度を検討するに当たっての全体の留意点は何か。

検 討 案

- ・ 「対価説」に基づき、占用料は、道路の利用の対価として一般的な土地利用における賃料相当額によるべきことを基本。
- ・ 予見可能性や大量処理の観点から、シンプルで分かりやすい制度である必要。
- ・ 基本的な算定式は、現行を維持。
(占用料の額 = 道路の存する土地の更地価格(道路価格) × 占用面積 × 使用料率 × 修正率)
- ・ 占用料を検討するに当たっては、占用の権利特性を勘案。

2. 道路価格について

(1) 道路価格の基本的な考え方について

論点

- ・ 固定資産税評価額をそのまま採用するのではなく、私道評価同様の減価補正が必要ではないか。
- ・ 道路価格の算定は、これまでの方法でよいか。

検討案

- ・ 物件を設置して一定の土地を利用することにより得られる利益（利用価値）は、道路も宅地等も異なるものではない。
- ・ 道路占用は、国民の負担により設けられた公の財産である道路について、特定の占用者が継続的に道路以外の用途で使用するものであることから、私道の取扱いと同様とすることは適当でない。
- ・ 道路価格は、現行と同様に算定。

〔 定額物件の道路価格 = 固定資産税評価額(所在地区分毎の該当地目の平均値)

+ 造成費(田畑、山林部分のみ)

定率物件の道路価格 = 近傍類似の土地の時価

(2) 道路価格への地価動向の反映について

論点

近年の地価下落の動向を道路価格へ反映すべきではないか。

検討案

平成18年度の固定資産税評価額により道路価格を算出。

3. 使用料率について

(1) 使用料率の設定方法について

論点

- ・ 使用料率を設定するに当たり、考慮すべき点は何か。
- ・ 道路占有の権利特性を使用料率にどのように反映させるか。
- ・ 使用料率を設定するに当たり、参考とすべき指標があるか。

検討案

- ・ これまで参考としていた国の行政財産の使用料率に代わる率を調査する必要が生じ、調査に当たっては、借地借家法の対象であるか否かは賃料に影響を与える重要な要素であることから、建物所有を目的とせず、また、全国的な比較検証が可能なもの等の要件を満たすものとして、平面式（屋根なし）の月極駐車場を想定。
- ・ 「賃料査定方式」に基づき使用料率を設定。
- ・ 物件を設置する場所が道路であるために民地の利用と比較して権利が不安定となる反面、公益物件の多くが実際には長期間継続して占用しており、この権利特性を使用料率にどのように反映させ補正するべきか一概に言いえない。
- ・ 対価説に基づき民地利用の場合の賃料水準を考慮すれば「公租公課含みの使用料率」を基本とすべきである。しかし、道路であることから通常は公租公課は課されず、さらに上記の補正の観点などを勘案して、「公租公課除きの使用料率」を用いる。

(2) 地目に応じた使用料率の設定について

論点

商業地地目の使用料率を設定すべきか。

検討案

地目（平均地、商業地）に対応して使用料率を分けて設定。