

売上収入額を勘案する占用料について

サービスエリア等（道路法施行令第7条第9号及び第10号に掲げる施設）に係る占用料については、道路法施行令別表に基づき算出した額（（近傍）類似の土地の時価に一定の率を乗じた額）に加え、当該施設における売上収入額に応じた額を算定する方法により算出した額を勘案して算定することとしている。

売上収入額に応じた額を算定する方法

$$= \text{サービスエリア等の売上収入額} \times (\text{近傍}) \text{類似地の} \frac{\text{純賃料}}{\text{売上収入額}}$$

< 占用料の計算例（仮定） >

< 占用物件の概要 >

占用物件 : サービスエリアの休憩所（1階）
 占用面積 : 400 m²
 年間売上収入額 : 5,000万円

< 近傍類似の土地の概要 >

近傍類似の土地の時価（A） : 10万円/m²
 近傍類似の土地の純賃料 : 80万円
 近傍類似の土地に存する施設の年間売上収入額 : 4,000万円

① 道路法施行令別表に基づき算出した額

$$\begin{aligned}
 &= A \times 0.018 \\
 &= 10 \text{万円/m}^2 \times 0.018 \\
 &= 1,800 \text{円/m}^2
 \end{aligned}$$

② 売上収入額に応じた額を算定する方法により算出した額

$$\begin{aligned}
 &= 1 \text{ m}^2 \text{当たりの休憩所の売上収入額} \times \text{近傍類似の土地の} \frac{\text{純賃料}}{\text{売上収入額}} \\
 &= 5,000 \text{万円} / 400 \text{ m}^2 \times 80 \text{万円} / 4,000 \text{万円} \\
 &= 2,500 \text{円/m}^2
 \end{aligned}$$

①及び②を等しく勘案し、

$$(\text{①} + \text{②}) / 2 = 2,150 \text{円/m}^2$$

$$\text{占用料} = 2,150 \text{ (円/m}^2) \times 400 \text{ (m}^2) = 860,000 \text{円/年}$$

○道路法施行令（抜粋）

（道路の構造又は交通に支障を及ぼすおそれのある工作物等）

第七条 法第三十二条第一項第七号の政令で定める工作物、物件又は施設は、次に掲げるものとする。

一～八 （略）

九 法第三十三条第二項に規定する高速自動車国道又は自動車専用道路の連結路附属地（以下「特定連結路附属地」という。）に設ける食事施設、購買施設その他これらに類する施設（次号に掲げる施設を除く。）でこれらの道路の通行者の利便の増進に資するもの

十 高速自動車国道又は自動車専用道路に設ける休憩所、給油所及び自動車修理所

2～4 （略）

（指定区間内の国道に係る占用料の額）

第十九条 指定区間内の国道に係る占用料の額は、別表占用料の欄に定める金額（第七条第九号及び第十号に掲げる施設にあつては、同表占用料の欄に定める額並びに道路の交通量等から見込まれる当該施設において行われる営業により通常得られる売上収入額に応じて国土交通省令で定めるところにより算定した額を勘案して占有面積一平方メートルにつき一年当たりの妥当な占用の対価として算定した額。以下この項及び次項において同じ。）に、法第三十二条第一項若しくは第三項の規定により許可をし、又は法第三十五条の規定により同意した占用の期間（略）に相当する期間を同表占用料の単位の欄に定める期間で除して得た数を乗じて得た額（その額が百円に満たない場合にあつては、百円）とする。ただし、当該占用の期間が翌年度以降にわたる場合においては、同表占用料の欄に定める金額に、各年度における占用の期間に相当する期間を同表占用料の単位の欄に定める期間で除して得た数を乗じて得た額（その額が百円に満たない場合にあつては、百円）の合計額とする。

○道路法施行規則（抜粋）

（休憩所等の売上収入額に応じて算定する額）

第四条の五の二 令第十九条第一項の国土交通省令で定めるところにより算定する額は、次の各号に掲げる場合の区分に応じて当該各号に掲げる割合を占有面積一平方メートルにつき一年当たりの同項に規定する売上収入額に乗じて得た額とする。

一 近傍類似の土地（近傍に類似の土地が存しない場合には、立地条件、収益性等土地価格形成上の諸要素が類似した土地。以下この条において同じ。）が賃貸されている場合 当該近傍類似の土地の一年当たりの賃貸料から当該賃貸料に含まれている修繕費、管理事務費、公租公課その他必要な経費を控除して得た額の当該近傍類似の土地に存する施設において行われる営業により得られる一年当たりの売上収入額に対する割合

二 近傍類似の土地に存する施設が賃貸されている場合（前号に掲げる場合を除く。） 当該施設の一年当たりの賃貸料から当該賃貸料に含まれている償却額、修繕費、管理事務費、損害保険料、空室等による損失を補填するための引当金、公租公課その他必要な経費を控除して得た額（次項において「純賃料」という。）のうち土地に係る部分として負担させることが適当な額の当該施設において行われる営業により得られる一年当たりの売上収入額に対する割合

2 前項第二号の土地に係る部分として負担させることが適当な額は、当該近傍類似の土地の時価及び当該施設の建設に要する費用の合算額に占める当該近傍類似の土地の時価の割合を純賃料に乗じて得た額を基礎として算出するものとする。