

道路占用料算定のための使用料率調査における速報値と他の率との比較

率(時価ベース)	項目		
6%	商事法定利率		
6%	「相当の地代」 ※1		
6%	公共用地の取得に伴う 損失補償基準細則	公租公課相当額 含みの率	宅地 宅地見込地 農地
5%			林地 その他の土地
5%	民事法定利率		
4.99%	利回り査定方式(商業地) (速報値)		
4.63%	利回り査定方式(平均地) (速報値)		
4.26%	賃貸事例調査 (速報値)	公租公課相当額 含みの率	
3.52%		公租公課相当額 除きの率	
3.17%	賃料査定方式(平均地) (速報値)	公租公課相当額 含みの率	
2.52%		公租公課相当額 除きの率	
2.85%	賃料査定方式(商業地) (速報値)	公租公課相当額 含みの率	
2.20%		公租公課相当額 除きの率	
1.9%	定期借地権 ※2	分譲マンション(団地)	
1.6%		一戸建持家(団地)	

※1 借地権の設定により他人に土地を使用させる場合の法人税法上の課税の取扱い(別添参照)

※2 「平成17年度定期借地権供給実態調査報告書」(国土交通省土地・水資源局土地政策課土地市場企画室)による。

定期借地権の率との比較に当たっては、以下の点を考慮する必要がある。

- ・土地価格に対して2~3割を占める一時金の償却額及び運用益が存在すること。
- ・当該定期借地権の率の算出に用いられている事例が少なく、また、ほとんどが三大都市圏におけるものであると考えられること。
- ・事例は、団地単位(規模の大きい土地)の地代を用いていること。
- ・分譲マンションの率は、これまで(平成5年から平成17年まで)供給された団地全ての平均であり、直近のものではないこと(一戸建持家の率は、平成17年に供給された団地の平均)。

## < 関係規定 >

民法（民法第一編第二編第三編）（明治二十九年四月二十七日法律第八十九号）

（法定利率）

第404条

利息を生ずべき債権について別段の意思表示がないときは、その利率は、年五分とする。

商法（明治三十二年三月九日法律第四十八号）

（商事法定利率）

第514条

商行為によって生じた債務に関しては、法定利率は、年六分とする。

公共用地の取得に伴う損失補償基準（昭和37年10月12日用地対策連絡会決定）

（土地の使用に係る補償）

第24条 使用する土地（空間又は地下のみを使用する場合における当該土地を除く。以下この条において同じ。）に対しては、正常な地代又は借賃をもって補償するものとする。

2～3 略

公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡会決定）

第11 基準第24条（土地の使用に係る補償）は、次により処理する。

1 近傍類地に賃借りの事例があるときは、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、使用する土地の正常な取引価格に次に掲げる率を乗じて得た額を1年間の地代又は借賃の参考とするものとする。

（一）宅地、宅地見込地及び農地 6パーセント（地代又は借賃相当額+公租公課等相当額）

（二）林地及びその他の土地 5パーセント（同上）

2 近傍類地に賃借りの事例がないときは、本条第1項の正常な地代又は借賃を算定するに当たっては、前項に掲げる額を標準とするものとする。

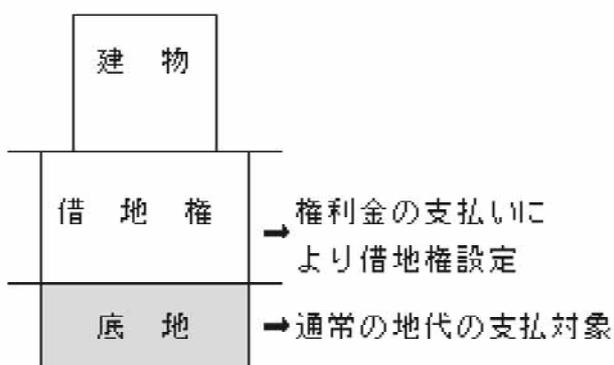
## 「相当の地代」について

借地権の設定により他人に土地を使用させる場合、通常、権利金を収受する慣行があるにもかかわらず権利金を収受しないときには、権利金を贈与したものとして認定課税が行われる。

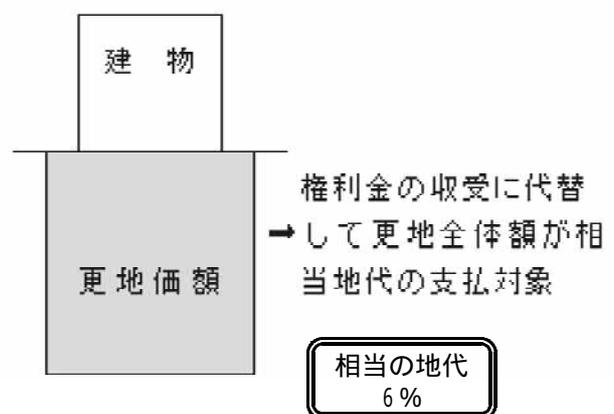
しかし、権利金の収受に代えて相当の地代を収受しているときは、権利金の認定課税は行われぬ。この場合の相当の地代の額は、原則として、その土地の更地価額のおおむね年6パーセント程度の金額である。

(法人税基本通達13-1-2においては、使用の対価としての相当の地代は、更地価額に対しておおむね年8%程度のもとなっているが、別途通達により、当分の間、年6%程度のもとなっている。)

① 「権利金」 + 「通常の地代」方式



② 「相当の地代」方式



法人税基本通達

( 使用の対価としての相当の地代 )

13 - 1 - 2 法人が借地権の設定等 ( 借地権又は地役権の設定により土地を使用させ、又は借地権の転貸その他他人に借地権に係る土地を使用させる行為をいう。以下この章において同じ。 ) により他人に土地を使用させた場合において、これにより収受する地代の額が当該土地の更地価額 ( 権利金を収受しているとき又は特別の経済的な利益の額があるときは、これらの金額を控除した金額 ) に対しておおむね年 8 % 程度のものであるときは、その地代は令第 137 条《土地の使用に伴う対価についての所得の計算》に規定する相当の地代に該当するものとする。( 昭 55 年直法 2 - 15 「三十一」、平 3 年課法 2 - 4 「十一」により改正 )

( 相当の地代に満たない地代を収受している場合の権利金の認定 )

13 - 1 - 3 法人が借地権の設定等により他人に土地を使用させた場合において、これにより収受する地代の額が 13 - 1 - 2 に定める相当の地代の額に満たないときは、13 - 1 - 7 の取扱いによる場合を除き、次の算式により計算した金額から実際に収受している権利金の額及び特別の経済的な利益の額を控除した金額を借地人等に対して贈与 ( 当該借地人等が当該法人の役員又は使用人である場合には、給与の支給とする。以下 13 - 1 - 14 までにおいて同じ。 ) したものとする。( 昭 55 年直法 2 - 15 「三十一」、昭 56 年直法 2 - 16 「五」により改正 )

( 算式 ) 土地の更地価額 × ( 1 - 実際に収受している地代の年額 / 13-1-2 に定める相当の地代の年額 )

法人税法施行令

( 土地の使用に伴う対価についての所得の計算 )

第百三十七条 借地権 ( 地上権又は土地の賃借権をいう。以下この条において同じ。 ) 若しくは地役権の設定により土地を使用させ、又は借地権の転貸その他他人に借地権に係る土地を使用させる行為をした内国法人については、その使用の対価として通常権利金その他の一時金 ( 以下この条において「権利金」という。 ) を収受する取引上の慣行がある場合においても、当該権利金の収受に代え、当該土地 ( 借地権者にあつては、借地権。以下この条において同じ。 ) の価額 ( 通常収受すべき権利金に満たない金額を権利金として収受している場合には、当該土地の価額からその収受した金額を控除した金額 ) に照らし当該使用の対価として相当の地代を収受しているときは、当該土地の使用に係る取引は正常な取引条件でされたものとして、その内国法人の各事業年度の所得の金額を計算するものとする。

## 平成17年度定期借地権供給実態調査について

### 1. 一戸建持家についての最新データ

#### (1) 平成17年供給実績

141団地

(三大都市圏の戸数による供給割合 76%)

#### (2) 土地価格に対する年額地代の割合

141団地の平均 1.6%

### 2. 分譲マンションについての最新データ

#### (1) 平成17年供給実績

19団地

(三大都市圏の戸数による供給割合 95%)

#### (2) 土地価格に対する年額地代の割合

平成5年から17年までに販売開始された372団地の平均 1.9%

(平成17年に供給された19団地の平均は、報告書にデータなし)

(「平成17年度定期借地権供給実態調査報告書」(平成18年3月国土交通省  
土地・水資源局土地政策課土地市場企画室)より)

## 財産評価基本通達における区分地上権の評価について

(区分地上権の評価)

27-4

区分地上権の価額は、その区分地上権の目的となっている宅地の自用地としての価額に、その区分地上権の設定契約の内容に応じた土地利用制限率を基とした割合（以下「区分地上権の割合」という。）を乗じて計算した金額によって評価する。

この場合において、地下鉄等のずい道の所有を目的として設定した区分地上権を評価するときにおける区分地上権の割合は、100分の30とすることができるものとする。（平3課評2-4外追加、平6課評2-2外・平12課評2-4外改正）

(注)1 「土地利用制限率」とは、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則（昭和38年3月7日用地対策連絡協議会理事会決定）別記2《土地利用制限率算定要領》に定める土地利用制限率をいう。以下同じ。

2 区分地上権が1画地の宅地の一部分に設定されているときは、「その区分地上権の目的となっている宅地の自用地としての価額」は、1画地の宅地の自用地としての価額のうち、その区分地上権が設定されている部分の地積に対応する価額となることに留意する。

(国税庁ホームページより)

現行甲地及びその他人口50万人以上の市に係る人口等

		政令指 定都市	人口(千人)		固定資産税評価額(円/㎡)	
			国勢調査	住民基本台帳	宅地	商業地
現行甲地 (23区+20市)	東京都23区		8,490	8,274	315,816	1,321,059
	札幌市	○	1,881	1,869	43,874	118,772
	仙台市	○	1,025	998	42,659	133,623
	千葉市	○	924	905	54,093	151,696
	船橋市		570	570	79,893	134,261
	川崎市	○	1,327	1,294	119,768	248,015
	横浜市	○	3,580	3,544	117,161	268,762
	相模原市		629	653	91,622	173,399
	浜松市	H19.4.1予定	804	787	33,298	73,971
	名古屋市	○	2,215	2,145	90,306	219,867
	京都市	○	1,475	1,393	111,900	265,680
	大阪市	○	2,629	2,506	159,116	355,829
	堺市	○	831	830	65,645	99,926
	東大阪市		514	494	87,026	144,885
	神戸市	○	1,525	1,499	76,339	249,456
	岡山市		675	660	36,031	70,541
	広島市	○	1,154	1,141	70,586	297,381
	北九州市	○	994	990	40,385	121,938
	福岡市	○	1,401	1,352	80,621	222,224
	熊本市		670	663	47,718	132,614
鹿児島市		604	602	52,902	189,207	
現行乙地	さいたま市	○(H15.4.1)	1,176	1,173	93,041	283,149
	八王子市		560	537	77,478	274,017
	新潟市	H19.4.1予定	785	805	30,654	64,605
	静岡市	○(H17.4.1)	701	713	67,917	164,589
	姫路市		482	533	39,879	122,379
	松山市		515	514	53,524	108,113

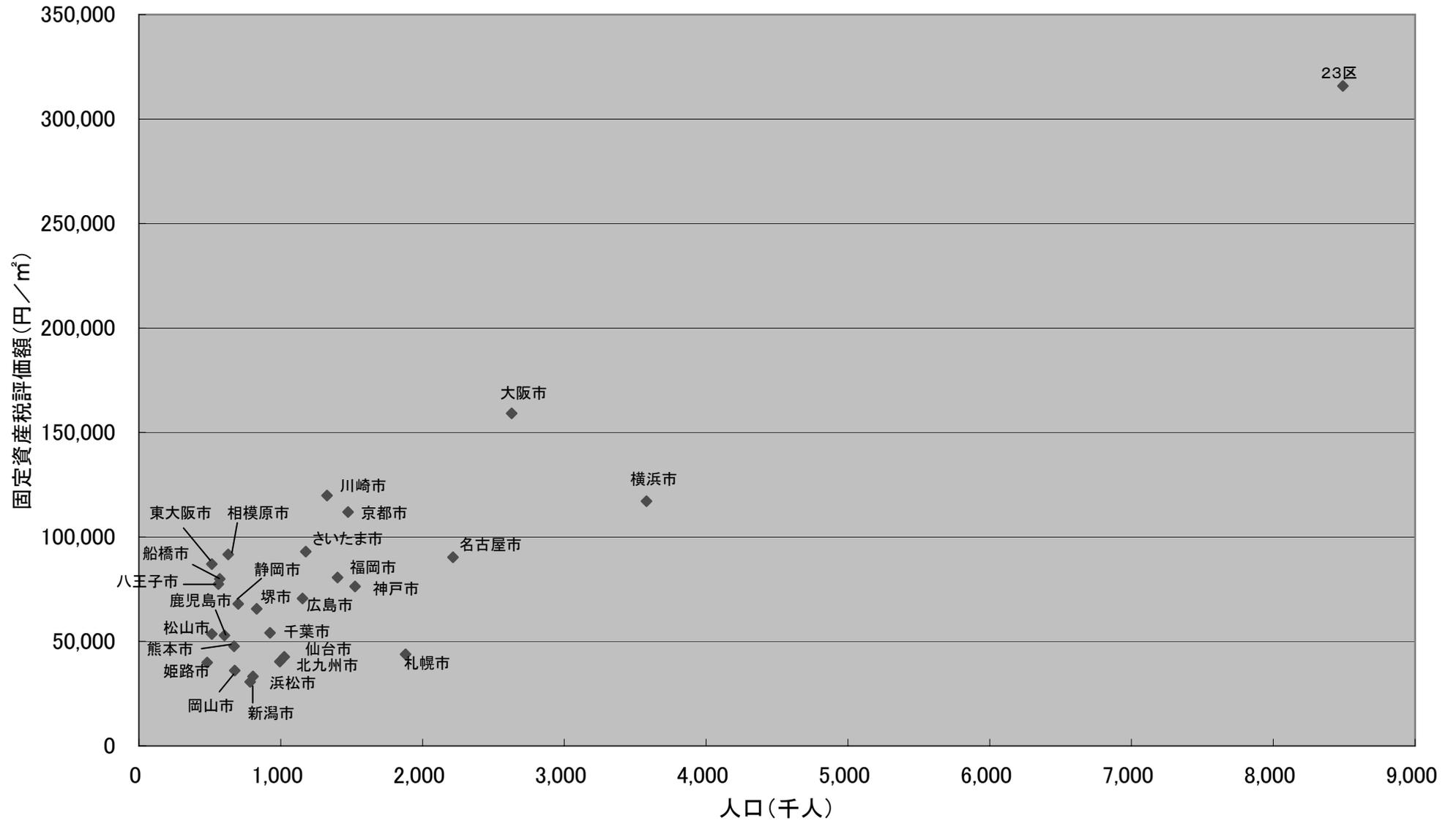
※「国勢調査」欄は、「平成17年国勢調査(平成17年10月1日現在) 第1次基本集計結果」(総務省)によるもの。

※「住民基本台帳」欄は、「住民基本台帳に基づく人口・人口動態及び世帯数(平成18年3月31日現在)」(総務省)によるもの。

※「宅地」欄は、各市及び都における「平成18年度固定資産の価格等の概要調査」第2表「宅地」「計」によるもの(平成18年1月1日現在の市区におけるもの)。

※「商業地」欄は、各市及び都における「平成18年度固定資産の価格等の概要調査」第4表「商業地区」「計」によるもの(平成18年1月1日現在の市区におけるもの)。

# 東京都23区及び人口50万人以上の市の分布



※人口は、「平成17年国勢調査(平成17年10月1日現在) 第1次基本集計結果」(総務省)による。  
 ※固定資産税評価額は、都及び各市における「平成18年度固定資産の価格等の概要調書」第2表「宅地」「計」による。

## 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 m<sup>2</sup>  
 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/m<sup>2</sup>  
 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七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用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用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乘じて得た額とする。

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乘じて得た額を基礎として算出するものとする。