

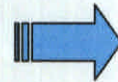
道路占用料算定のための使用料率調査について

1. 背景

◇道路占用料の使用料率を定める際に参考としていた国の庁舎等の使用又は収益を許可する場合の土地の使用料の算定基準における率(「国の庁舎等の使用又は収益を許可する場合の取扱いの基準について」(昭和33年蔵管第1号))

<現行占用料の設定当時>

全国一律の率

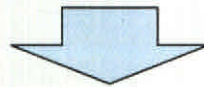


< 現 在 >

民間賃料水準を的確に反映するため、個々の案件毎に周辺の賃貸取引事例等を基に算定



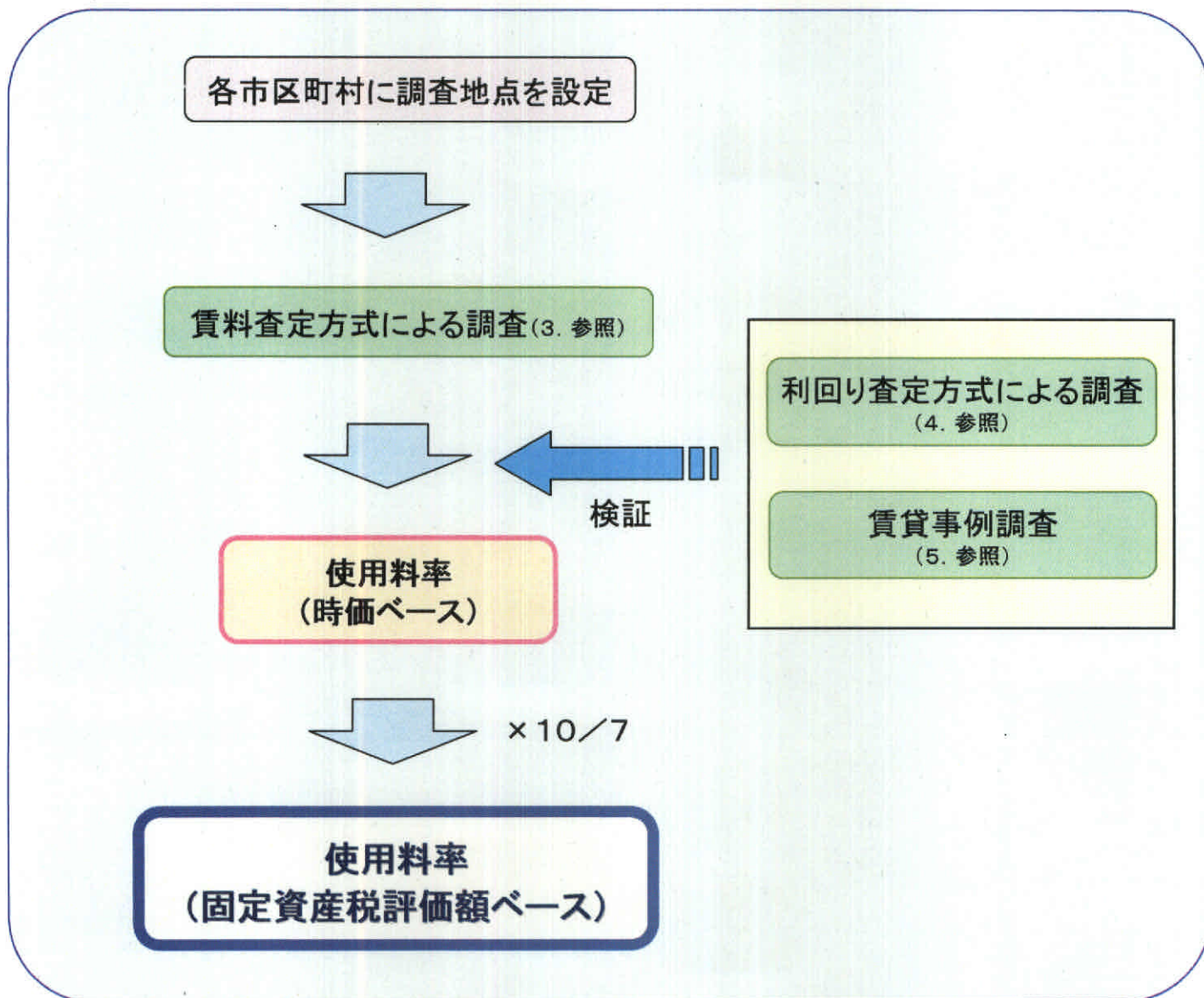
道路占用料の場合は、大量処理が必要であることから、個々に使用料率を算定することは困難。



新たに調査を行い、占用料算定に用いる使用料率を定める必要

2. 調査概要

(1) 調査の流れ



賃料査定方式による調査を行った上で、異なる使用方法や調査地点以外の場所への適用の適否について検証する必要があることから、利回り査定方式及び賃貸事例調査による検証を行い、広範な適用可能性の検討を行う。

(2) 調査地点の設置方法

調査地点は、各市区町村を適切に代表する地点であることが必要。そのため、当該市区町村における地域性、利用状況、地価水準等を代表し、また、土地価格の信頼性を担保する必要。

これらの要件に該当するものとして



○ 市区町村(H18. 4. 1現在)毎に、H18地価公示地から調査地点を選定

占用料は占用物件の性格に応じて地目（平均地又は商業地）を設定していることから、市区町村毎に平均地及び商業地の地点を選定。

◇平均地：各市区町村内の住宅地、商業地、工業地等全ての地価公示地における公示価格の順位が真ん中の地点

◇商業地：各市区町村内の商業地のみ地価公示地における公示価格の順位が真ん中の地点

※ 政令指定市は、区毎に選定

※ 地価公示地が存在しない市町村は、都道府県地価調査地から選定

(この場合の価格については、当該調査地点の所在地域に精通した不動産鑑定士が、H18地価公示の調査基準日(H18. 1. 1)に時点修正)

※ 調査地点としての適格性を欠くと当該地点に精通した不動産鑑定士が判断した場合は、価格水準の中位性に留意の上、選定替えを行っている(150地点)。

表1 調査対象市区町村数

東京都特別区	23
政令指定市15市における区	148
政令指定市を除く市	764
町村	1,041
合計	1,976

調査対象市区町村数は表1のとおりとなるが、地価公示地及び都道府県地価調査地が存在しない市区町村が以下のとおり存在するため、調査地点数としては、表2のとおりである。

①平均地 東京都の利島村、御蔵島村、青ヶ島村

②商業地 184市区町村(商業地域が広域的な範囲をもって存在していない)

↳ 政令指定市内の区

表2 調査地点数

調査対象市区町村数	平均地調査地点数	商業地調査地点数
1,976	1,973	1,792

(3) 調査方法

各市区町村の調査地点の使用料率を求めるため、各種調査(3. ~ 5.)を不動産鑑定士が実施。(調査基準日: H18. 1. 1)

3. 賃料査定方式による調査

選定された調査地点において土地の賃貸借を想定し、当該調査地点における賃料について、各調査地点の所在地域に精通した不動産鑑定士が査定。

$$\text{使用料率} = \text{賃料}^{(*)} \div \text{土地価格(時価ベース)}$$

※

- ・ 民間の地代水準相当の率を求める場合には、公租公課相当額を含んだ賃料を用いて算定することとなる。
- ・ 一方、占有権の性質にかんがみ、例えば、公租公課相当額を控除した賃料を用いて算定することも考えられる。

<土地の賃貸借の想定に際しての留意点>

【要件1:借地借家法の適用外】

道路占用許可は、借地借家法の適用を受けない行政処分であることから、建物所有を目的としない借地借家法適用外の賃貸借を想定する。

【要件2:使用方法の一般性】

各市区町村において、また、各調査地点において特殊な使用方法ではなく、一般的な使用方法を想定する。

【要件3:全国的な比較検証の可能性】

各調査地点において個別に土地賃貸借を想定して賃料を査定し、得られた結果について、全国的なバランスや類似市区町村との均衡に留意のうえ比較検証を行う必要があることから、全国的に類似している使用方法を想定する。

【要件4:循環論の除外】

例えば、電力会社が民地に電柱を設置する場合やガス会社が民地にガス管を埋設する場合等、土地の使用料には、道路占用料が参考になっている事例も見受けられることから、このような使用方法を想定した場合は循環論に陥ることとなるため、使用料の設定が道路占用料を参考に決めているようなものは、想定から除外する。

【要件5:土地価格との牽連性】

道路占用料は、道路価格と深い牽連関係に立つことから、賃料が土地価格と牽連関係に立つものを想定する。

例えば、民地における電柱看板広告料(全国的に大きな差がなく、土地価格との関係が希薄)や飲料自動販売機設置料(歩合制(売上1本当たりの料金制:売上本数により逓増する)が通常であり、必ずしも土地価格との牽連関係に立たない)等は、適当ではない。

【要件6:上空又は地下の制約】

上空又は地下の占用については、修正率が別途考慮されていることから、このような制約のない賃貸借を想定する。

これらの要件に該当するものとして



平面式(屋根なし)の月極駐車場を想定

4. 利回り査定方式による調査

選定された調査地点における最有効使用を想定した更地の還元利回りについて、当該調査地点の所在地域に精通した不動産鑑定士が査定。

(以下のものを基に査定)

- ◇ 日常の鑑定評価実務において収集・整理しているもの
- ◇ 投資家等市場参加者へのヒアリング結果等から把握しているもの
- ◇ 個別の鑑定評価案件において詳細な分析の結果適用したもの

<還元利回りについて>

還元利回りは、一期間の純収益から対象不動産の価格を直接求める際に使用される率（必要諸経費等は含まれない）。

(参 考)

<不動産の鑑定評価手法としての収益還元法について>

収益還元法（直接還元法）は、対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の価格を求める手法。

求める不動産の収益価格 = 一期間の純収益 / 還元利回り

(「不動産鑑定評価基準」より)

5. 賃貸事例調査

賃料査定方式で想定した駐車場以外の賃貸事例を収集し、使用料率を算定。

$$\text{使用料率} = \text{賃料} \div \text{土地価格 (当該事例地の相続税評価額} \times 10 / 8)$$

個々の事例地における土地価格の調査は、各種制約があり困難であることから、路線価として一般的である相続税路線価（H18年分）を用いている。

<収集する賃貸事例について>

収集する賃貸事例については、基本的には、前記3.の<土地の賃貸借の想定に際しての留意点>に沿ったものが望ましい。

ただし、検証との位置づけであることから、【要件2：使用方法の一般性】及び【要件3：全国的な比較検証の可能性】の要件を欠く事例であっても（すなわち、各市区町村において一般的でない、また、全国的に広く得られない使用方法であっても）、様々な使用方法への適用可能性に係る検証手段として用いる。

検証用賃貸事例 302事例

<内 訳>

◇資材置場等	194事例
◇駐車場（企業の従業員用等）	79事例
◇モデルルーム用地、住宅展示場等	12事例
◇その他（仮設工事事務所、ATM等）	17事例

<公租公課相当額の算出方法について>

調査地点における土地の固定資産税及び都市計画税については、以下のとおり査定。

$$\begin{aligned} \text{公租公課相当額} &= \text{土地価格 (固定資産税評価額ベースに変換)} \\ &\times \text{当該市区町村における平均負担水準} \\ &\times \text{当該市区町村における税率} \end{aligned}$$

※公租公課以外の修繕費、管理事務費等の必要諸経費については、そもそも計上されない若しくは僅少であるため、含まれていないものとして取り扱えると考えられる