

# 道路占用料制度に関する調査検討会

## 報告書

平成19年3月

# 道路占用料制度に関する調査検討会

## 委員名簿

### 委員長

山内 弘隆 一橋大学大学院商学研究科長・商学部長

### 委員

内海 正彰 東京都建設局道路管理部長

新藤 延昭 財団法人 日本不動産研究所理事・鑑定審査部長

月山 將 道路占用者中央会議代表幹事

林部 史明 独立行政法人 日本高速道路保有・債務返済機構総務部長

松尾 弘 慶應義塾大学大学院法務研究科教授

望月 正善 静岡市建設局土木部長

(50音順、敬称略)

## 開催経緯

第1回 平成18年11月16日(木)

- ・ 道路占用制度及び現行の道路占用料の概要について
- ・ 道路占用料制度に関する課題について

第2回 平成18年12月19日(火)

- ・ 道路占用について
- ・ 使用料率調査について
- ・ 所在地区分について
- ・ 公益事業者からのヒアリング

第3回 平成19年2月8日(木)

- ・ 道路占用料制度に関する検討課題について

第4回 平成19年2月20日(火)

- ・ 道路占用料制度に関する検討課題について
- ・ 道路占用料制度に関する調査検討会報告書骨子案について

第5回 平成19年3月27日(火)

- ・ 道路占用料制度に関する調査検討会報告書(案)について

# 目 次

	ページ
． 占用料制度改定の必要性	1
． 占用料の基本的な考え方	2
． 占用料改定の方向	
（ 1 ） 道路価格について	3
道路価格の基本的な考え方について	
道路価格への地価動向の反映について	
（ 2 ） 使用料率について	4
使用料率の設定方法について	
地目に応じた使用料率の設定について	
（ 3 ） 修正率について	6
上空と地下の修正率について	
高架下等の修正率について	
（ 4 ） 所在地区分について	7
現行の所在地区分について	
甲地の定義について	
（ 5 ） 占用物件区分について	8
地下埋設管の管径区分の細分化について	
（ 6 ） 激変緩和措置について	8
市町村合併等による区分の格上げ等について	
（ 7 ） 有料道路における占用に係る公租公課について	9
占用許可により課される公租公課の負担のあり方について	
（ 8 ） 占用料の改定時期について	9
． 引き続き検討すべき事項	
（ 1 ） 売上収入額を勘案した占用料について	10
適用対象について	
（ 2 ） 政策的な占用料について	10
（ 3 ） 道路法第39条第2項但書の政令について	11
． 参考資料	12

## ・ 占用料制度改定の必要性

国が管理する国道における占用料については、道路法施行令別表に規定されているが、現行の別表における占用料は、平成 8 年 4 月に改定されて以降、見直しが行われないうまま現在に至っている。

この間、地価が全国的に下落しているとともに、近年においては、大規模な市町村合併が進展してきたところである。

現行占用料は、全国の市区町村を 3 つに区分（ 甲地： 2 3 区・人口 5 0 万人以上の市、 乙地：甲地以外の市、 丙地：町村）し、各区分毎に道路価格を基礎として占用料を設定していることから、各区分の構成市町村の変更やこれに伴う道路価格の変動は、占用料に大きな影響を与えるものと考えられる。

また、占用料の適正な水準を把握する必要があるところ、これまで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全国一律の率が定められなくなっていることから、新たに民地における土地の賃料水準を調査し、占用料算定に用いる使用料率を定める必要がある。

さらに、甲地の対象市区町村が政令において限定列挙されていることから、市町村合併等により甲地の人口規模に該当する市となった場合でも、政令改正によらなければ区分が変更されないところであるが、その一方で、町村が市となった場合には、自動的に区分が変更となるため、制度上の整合を図る必要がある。

このため、これらの点を踏まえるとともに、これら以外にも、各方面からの現行占用料制度に関する様々な意見もあることから、現行制度全般にわたり、見直しの検討を行う必要がある。

## ・ 占用料の基本的な考え方

占用料の性格については、公共用物の利用によって占有者が受ける利益を徴収するという「対価説」と、公共用物の管理は住民一般の負担において行われるものであるにもかかわらず、占有は特定人の特別の使用を許し、かつ、公共用物の管理費用を増加させるものであることから費用の一部を徴収して負担の公平を図るという「報償説」がある。

これまで、占用料算定の基本的な考え方としては、「対価説」によってきたところであり、引き続き「対価説」に基づき、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とすべきである。

また、占用料制度の検討に当たっては、道路法令に基づく占有物件の構造や工事の実施方法などの制限があることや、法令に定める一定の理由があるときは、許可が取り消され得る内在的制約があることなどの占有の権利特性を勘案するとともに、占有者の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ものとなるよう留意すべきである。

占用料の算定に当たっては、占用料として直接用いることが可能な土地の賃料に関する指標も見当たらないことから、土地の利用の対価を算定する方法として広く用いられている土地の価格に一定の率を乗じる方法によることとし、よって、基本的な算定式については、現行を維持した次の式とすることが適当である。

(基本的な算定式)

$$\begin{aligned} \text{占用料の額} &= \text{道路の存する土地の更地価格(道路価格)} \times \text{占用面積} \\ &\quad \times \text{使用料率} \times \text{修正率} \end{aligned}$$

## ・ 占用料改定の方向

### (1) 道路価格について

#### 道路価格の基本的な考え方について

現行の占用料は、電柱やガス管などの単位数量当たりの額を定めている定額物件と、地下街や高架下の駐車場等のように近傍類似の土地の時価に乗じる率を定めている定率物件に分かれており、定額物件の道路価格については、固定資産税評価額をもとに造成費（田畑、山林部分のみ）を加算したものと、定率物件の道路価格については、近傍類似の土地の時価としているところである。

本来、道路価格は、個々の場所ごとに異なるものであり、占用料も個々の道路価格により求めることが望ましいものである。

しかしながら、定額物件については、大量処理が必要であり、地下埋設管のように相当区間の道路を連続的に占用するものもあることから、個々の場所ごとに価格を調査し、占用料を求めることは現実的ではない。

このため、平均的な道路価格を求めて算定することとなるが、占用料算定のために改めて道路価格を調査することは困難であることから、既存の調査を活用することとし、なかでも、調査地点数が多く、全国の全ての用途の土地が評価、集計されているなど他の調査に比べて優れた点を有する固定資産税評価額を用いているところである。

一方、定率物件については、定額物件と比較してはるかに数が限定されており、また、周辺の民地においても同様の事業が行われることが多く、民地における事業との均衡からみても個々具体の立地に即して道路価格を算定することが可能であることから、近傍類似の土地の時価を用いているところである。

なお、定額物件の道路価格について、固定資産税評価額をそのまま採用するのではなく、道路としての用途限定性があるため私道評価同様の減価補正が必要ではないかとの意見もあったが、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く、また、例え宅地など地価の高い土地であっても道路にしなければならぬ場合もあることにかんがみれば、減価補正の必要はないものと考えられる。

道路価格については、現行の考え方を維持した次の式とすることが適当であると考ええる。

$$\text{定額物件の道路価格} = \text{固定資産税評価額(所在地区分毎の該当地目の平均値)} \\ + \text{造成費(田畑、山林部分のみ)}$$
$$\text{定率物件の道路価格} = \text{近傍類似の土地の時価}$$

#### 道路価格への地価動向の反映について

近年の地価下落の動向を道路価格へ反映させるため、直近の値である平成18年度の固定資産税評価額により道路価格を算出する必要がある。

## (2)使用料率について

### 使用料率の設定方法について

#### ア 新たな使用料率を設定する必要性

現行占用料の算定における使用料率（地価に対する賃料の割合）については、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全国一律の率（「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1月7日蔵管第1号）」）を参考としていたが、現在この率は、民間賃料水準をよりの確に反映させるため、全国一律の率ではなく、個々に周辺の賃貸取引事例等を十分調査の上、算定を行うこととされている。

しかし、占用料の算定においては、大量処理が必要であることから、占用物件ごとに個々に周辺の賃貸取引事例等を十分調査の上、使用料率を設定することは、費用、人員、事務の効率化の観点から困難である。

このため、従前の使用料率に代わる使用料率を新たに設定する必要がある。

#### イ 設定すべき使用料率

占用料の算定に用いるべき使用料率については、占用料が一般的な土地利用における賃料相当額を反映したものであることにかんがみれば、見直し時期の直近の時期における民間の土地の賃料水準を求めるべきである。また、全国的な調査等であって、新規賃料かつ正常賃料であるとともに、実質賃料を用いて算出すべきである。さらに、占用料の算定に当たっては、占用の権利特性を勘案する必要があることから、できるだけ権利特性が類似するものを調査し、新たな使用料率を設定すべきである。

#### ウ 使用料率の設定に係る検討（参考資料参照）

現在、土地の民間賃料水準に関する既存の指標としては、非常に限定的なものしか存在しておらず、使用料率として直接用いることができるものは見当たらない状況であるが、参考になるとと思われるものとしては、民事法定利率（5%）、商事法定利率（6%）、法人税における使用の対価としての相当の地代としての率（6%）、公共用地の取得に伴う損失補償基準細則における土地の使用に係る補償の率（6%又は5%）、定期借地権付持家の土地価格に対する地代の割合（1.9%等：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）がある。

他方、国においては、全国の各市区町村における民間賃料水準を把握するため、使用料率の調査（「道路占用料算定のための使用料率調査」）を行っており、当該調査においては、各市区町村の平均地及び商業地における標準的な使用料率を求めるため、各市区町村を代表する調査地点を設定し、当該調査地点における土地の賃貸借を想定のうち、各調査地点の所在地域に精通した不動産鑑定士が賃料を査定し、使用料率を算出している。

土地の賃貸借において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、当該調査においては、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し、占用に態様が類似するものとして、平面式（屋根なし）の月極駐車場を想定し、賃料を査定している。



## エ 使用料率の設定方法

使用料率の設定に当たっては、上記イを満たすものであるべきところ、既存の指標では、事例が限定的であることや偏りがあることなどから、国が行った「道路占用料算定のための使用料率調査」の結果の他に直接用いることが可能なものも見当たらない。

このため、当該調査結果を基本としつつ、公的利率や賃貸借事例における率などを参考として、その妥当性を検討した上で、土地の賃貸借と占用との権利特性の相違を補正するなどして適当な率を設定すべきである。

この点、道路について生じる諸経費から使用料率を考えると、民地と異なり道路には通常公租公課は課されない一方、道路であることによる管理コストも大きいものであり、これらを一概に算定し比較することはできないことから、この観点での率の調整は困難である。

当該調査においては、公租公課相当額を含む率（時価ベース 平均地3.17%、固定資産税評価額ベース 平均地4.53%）とこれを除く率（時価ベース 平均地2.52%、固定資産税評価額ベース 平均地3.60%）を調査しているところ、現実には公租公課が課されていない点や上記の補正の観点などを勘案して、占用料の使用料率として「公租公課相当額を除く率」を用いることについて検討すべきである。

## オ 将来の見直しに当たっての留意点

今回の国の「道路占用料算定のための使用料率調査」は、平面式（屋根なし）の月極駐車場を現時点での最適な想定事例として、当該調査結果を使用料率の検討の基本としたものであるが、将来における占用料の見直しに際しては、土地賃貸借の市場動向によっては、より適切な事例について模索するなど、一層の検討がなされることが望ましい。

また、使用料率は、土地価格に対する賃料の割合であることから、今後とも見直しを検討する際には、今回同様、道路価格と使用料率をあわせて見直す必要がある。

## 地目に応じた使用料率の設定について

定額物件については、占用物件の性格に応じて地目（平均地又は商業地）を設定して道路価格としていることから、当該地目に対応して使用料率を分けて設定することも検討すべきである。

### 《 (1)及び(2)による占用料の動向 》

前回改定時からの地価の下落及び新たに用いられる使用料率とをあわせて勘案すると、定額物件については占用料水準が引き下げとなり、定率物件については近傍類似の土地の時価に乗じる率が引き上げとなるものと考えられる。

### (3) 修正率について

修正率については、原則として、占用の形態による土地の利用制約を補正する観点から定めているものである。

#### 上空と地下の修正率について

現行の修正率は、上空よりも地下の方が道路の目的である安全、快適な通行への影響が少なく、地下を低くすることが合理的であることから、民間の土地賃貸借の実態を参考として、上空 2 / 3、地下 1 / 3としている。

利用制約による補正の観点に加え、道路の本来の効用に対する影響、電線類地中化推進等の政策的観点も考慮しつつ、単純に当てはめることはできないものの、公共用地の取得に伴う損失補償基準等を参考に見直しを検討することも考えられる。

なお、具体の修正率の設定に当たっては、地下に占用物件がある方が道路の本来の効用に対する影響が少ないことにかんがみ、減額幅は上空より地下を大きくするべきである。

#### 高架下等の修正率について

高架下等に設ける施設や地下街等については、階数による修正率が定められている。さらに、高架下等に設ける施設については、甲乙丙の地域ごとによる土地の利用制約の度合いを考慮した修正率も定められている。

これらについては、対価説の観点や、今回の使用料率の設定の基本となる調査が最有効使用を前提としたものではなく、平面式（屋根なし）の月極駐車場使用を想定して算出した率であること、現実の利用も平面利用がほとんどであることにかんがみると、その見直しを含めて検討する必要がある。

## (4) 所在地区分について

### 現行の所在地区分について

現行の所在地区分については、地価水準が地域により異なることから甲地、乙地、丙地の3つに区分しているところである。

この地価水準については、区分数を増やして細分化することにより、より精緻に道路価格に反映することが可能となるが、仮に厳密に地価水準により区分しようとする場合には、各区分とも対象市区町村を限定列挙することとなり、さらに、地価変動により各区分の対象市区町村が頻繁に変動することから、制度として不安定となる。

また、これらを反映させるための頻繁な政令改正は実務上困難であることから、厳密に地価水準により区分していくことは困難であると考えられる。

このため、占有者及び道路管理者の双方にとって、明確性や制度の安定性を確保することが必要であると考えられることから、現行の3区分によることが適当であると考えられる。

### 甲地の定義について

現行甲地の対象市区町村は、都市の人口と地価にある程度の相関関係が認められたことや政令指定都市の要件を参考として、基本的には、人口50万人以上の市を限定列挙していると考えられる。

町村が市となった場合には、所在地区分が丙地から乙地に自動的に変更となる一方で、対象が限定列挙されている甲地については、市町村合併等により甲地の人口規模に該当することとなった場合には、政令改正を行わない限り区分が変更されないところである。

このため、現行甲地の区分の考え方については、乙地及び丙地の区分を限定列挙することが現実的ではなく、町村が市になった場合との制度上の整合を図る観点から、現行甲地の限定列挙方式を見直す必要があると考える。

見直しに当たっては、現行の「人口50万人以上の市」の考え方が、政令指定都市の要件であること、また、市町村合併による面積増によって人口50万人以上となった市を除けるメリットがあることから、「都の特別区の存する区域及び地方自治法第252条の19第1項の指定都市の区域」とすることが適当である。

なお、新たに政令指定都市となった場合における激変緩和措置については、別途検討する必要がある。

## (5) 占用物件区分について

### 地下埋設管の管径区分の細分化について

現行の地下埋設管の区分については、管の外径により6つに区分しているところである。

当該区分の細分化について検討を行う際には、占用の実態に見合った形で見直すことが適当である。

なお、見直しに当たっては、基本的には、指定区間内の国道の占用実態から判断すべきものであるが、条例で定める占用料への影響についても考慮した上で、細分化を検討することも考えられる。

## (6) 激変緩和措置について

### 市町村合併等による区分の格上げ等について

現行制度においては、市町村合併等により町村が市となった場合、所在地区分が丙から乙に変更となり、乙の単価を適用することとなる。

この場合、当該変更となった町村の道路価格が、乙の占用料単価に反映されていないにもかかわらず、また、既に許可を受けて占用しているものについては、占用の実態が変わらないにもかかわらず、占用料の適用区分が変更となり、占用料が上昇することとなる。

区分が変更となった町村の道路価格を占用料単価に反映させることについては、大規模な合併等によるもの以外は政令別表で定める占用料単価への影響もほとんどないものと考えられるものの、本来は、占用料算定の基礎となる所在地区分に変更があることから市町村合併等の度に政令を見直すべきこととなる。

これらの点については、行政界により区分している以上、合併等の影響は免れないところと考えられるが、市町村合併等の都度政令を見直すことは現実的ではないことにかんがみれば、占用料改定をこれまでより短い一定期間ごとに行うことが必要であると考えられる。

既存の占用物件については、市町村合併等による区分の格上げや占用料制度の変更に伴う具体的な占用料の上昇がある場合、占用者の負担を考慮し、激変緩和措置を設けることも考えられる。

なお、激変緩和措置については、占用料の上昇幅や占用料改定の間隔についても考慮する必要がある。

## (7) 有料道路における占用に係る公租公課について

### 占用許可により課される公租公課の負担のあり方について

有料道路については、通常、公租公課が課されないが、有料道路の高架下などを占用許可することにより、当該場所に公租公課が課される場合がある。

このような場合の公租公課の負担については、民地の場合など一般的には、借地料に含まれていることが多いと考えられ、対価説の観点からは、占用許可することにより生じた公租公課に相当する額の負担については、有料道路における占用料制度上の措置が必要であると考えられる。

## (8) 占用料の改定時期について

占用料改定の間隔については、市町村合併その他の社会的動向を踏まえつつ、固定資産税評価額をベースとしていること、占用料が激変することとならないようにするのが望ましいことなどを勘案し、3年程度ごとに改定を検討することが妥当であると考えられる。

## ・引き続き検討すべき事項

### (1) 売上収入額を勘案した占用料について

#### 適用対象について

現行の売上収入額を勘案した占用料については、高速自動車国道や自動車専用道路における休憩所などの道路の閉鎖性により通行者の選択性もなく、かつ高い収益を上げていても新規参入がないことから独占的な利益を得ることができるなどの特殊な占用に対して適用しており、これにより、高い収益が上がっている場合には高額の占用料を徴収することとなっているところである。

また、売上収入額を勘案した占用料の算定に当たっては、対象施設による収益が明らかかなものであることや、類似の土地賃貸及びそこでの売上を容易に調査できる必要がある。

このような売上収入額を勘案した占用料の適用対象を拡大することについて検討したが、道路の閉鎖性による特殊な場合において適用されている占用料の算定方式について、特殊な事情のない他の収益的物件に適用し、占有者の努力による利益を徴収することは合理的ではないと考える。

なお、地価水準によっては、周辺地代と収益的物件の占用料との間に乖離が生じる場合も考えられ、対価説の観点から、そのようなケースが生じることのないよう、例えば、収益的物件については、別の使用料率を設定することなどの収益的物件の占用料のあり方について、引き続き検討を行っていくことは必要であると考ええる。

### (2) 政策的な占用料について

現行占用料は、政令で定める額が上限である一方、減額については、その公共性等を判断して措置している。また、高速自動車国道等における休憩所などの特殊な場所における占用については、売上収入額を勘案した占用料の算定方式を政令で定める額に併せて用いている。

一方、対価説を離れて、例えば、良好な道路景観の形成や、道路の生活空間としての機能や賑わい・交流の場としての機能の発揮などの政策目的を達成するための占用料のあり方について今後検討していく場合には、政策目的が適切に反映されることや占用料算定に当たっての透明性、公正性が確保されることが必要であり、そのための明確な基準が必要であると考ええる。

さらに、当該政策目的が合理的であるかどうかや、他の代替措置によって当該政策目的を容易に達成することが可能な場合があるかどうかについて考える必要がある。

### (3) 道路法第39条第2項但書の政令について

道路法第39条第2項但書においては、地方公共団体が、占用料の額を条例で定める場合においては、政令で定める基準の範囲をこえてはならないと規定しているが、当該政令は未制定となっている。

当該規定については、現行道路法の制定当初、道路の占用に係る事務は国道を含めて全て地方公共団体が行うこととなっていた制度下において、占用料の額及び徴収方法を地方公共団体がそれぞれ条例で定めることとされ、国の行う事業及び全国にわたる事業について、事業を行う者の利便を考慮して規定されたものである。その後、昭和42年に、国が直接管理する国道における占用に係る事務については、国自らが行うことに改められ、道路法施行令に占用料の額を定めた別表が制定されたことで、国が管理する国道については、占用料の額が一律に定まったところである。さらに、地方分権が推進され、地方自治が確立されてきていることなどをかんがみると、当該政令を今回の改正にあわせて制定することは困難である。

なお、基準を制定しようとする場合にも、対価説を基本とすることとなるが、基準として定められる上限の額に多くの地方公共団体が追随することが予想され、かえって占用者への影響が大きいものと考えられる。

このため、中・長期的な検討課題として整理すべきものであると考えられる。

## 参考資料

### 目次

	ページ
道路占用制度の概要	1 3
道路占用について	1 4
現行の道路占用料の概要	1 5
H 1 7 年度占用料収入における業種等別割合（直轄国道）	2 4
地価公示価格及び固定資産税評価額の推移（全国）	2 5
市町村数の推移グラフ	2 6
道路占用料算定のための使用料率調査について	2 7
使用料率調査結果について（速報値）	3 3
地価等の大まかな動向	3 4
賃料の種類について	3 5
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	3 7
財産評価基本通達における区分地上権の評価について	4 2
現行甲地及びその他人口50万人以上の市に係る人口等	4 3
売上収入額を勘案する占用料について	4 5



## 道路占用制度の概要

道路は、人の交通、物資の輸送のための交通施設として重要な役割（道路本来の機能）を担っているが、他方で、電気、通信、ガス、上下水道等の市民生活に欠くことのできない公益施設や地下鉄、モノレール等の公共交通機関、さらには沿道の私的経済活動等に伴って必要となる様々な施設の収容空間としても利用されており、その役割は、ますます重要なものとなってきている。

道路法（以下「法」という。）は、これらの利用を道路の特別使用である道路の占用として位置付け、道路本来の機能を阻害しない範囲で認めている。

なお、道路を占用するためには、以下の要件を満たし、かつ、道路管理者の許可を受ける必要がある（法第32条及び第33条）。

- ① 道路に占用しようとする物件が法第32条第1項各号に該当するものであること。
- ② 道路の占用が道路の敷地外に余地がないためにやむを得ないものであること。
- ③ 道路の占用の期間、場所等について政令で定める基準に適合していること。

### < 占用の特例 >

- ・ 国の行う事業のための占用については、道路管理者に協議し、同意を得れば足りる（法第35条）
- ・ 公益事業に係る物件については、道路管理者に工事計画書を提出し、上記③の基準に適合する場合は許可を与えなければならない（法第36条）

このような法規制の下で、道路には極めて多くの占用物件が設置されており、特に公益事業用施設の道路への依存度は高くなっている。

公益事業用施設の道路占用状況(全国)

公益事業名	単位	設置総数	設置総数		備考	
			うち道路占用	道路占用の割合		
電信電話事業 (NTT)	電柱	万本	1,188	475	40.0%	H17.3末現在
	管路	千km	663	650	98.0%	〃
電気事業	電柱	万本	2,292	794	34.6%	〃
	管路	千km	52	52	100.0%	〃
ガス事業		千km	225	203	90.2%	H15.12末現在
水道事業		千km	579	579	100.0%	H16.3末現在
下水道事業		千km	372	372	100.0%	H15.3末現在
地下鉄事業		km	827	629	76.1%	H17.4.1現在

国土交通省道路局調べ

# 道路占用について

## 1. 道路の特別使用について

- 道路
- 一般使用 ~ 一般交通の用に供され、その効果として一般の自由な通行が認められる
  - 特別使用 ~ 特定の者が道路を継続的に使用する(道路占用)

### (1) 私権の制限

#### 道路法第4条

道路を構成する敷地、支壁その他の物件については、私権を行使することができない。但し、所有権を移転し、又は抵当権を設定し、若しくは移転することを妨げない。

### (2) 道路の占用の許可

#### 道路法第32条

道路に次の各号のいずれかに掲げる工作物、物件又は施設を設け、継続して道路を使用しようとする場合においては、道路管理者の許可を受けなければならない。(第35条、第36条の特例あり)

**道路の特別使用 ~ 「道路占用」の関係に限られる**  
(私法上の使用関係等は成立しない)

## 2. 道路管理権について

(1) 道路管理権は、一般交通の用に供するという道路本来の目的を達成するため法律が認めた特殊の権能

- 道路管理権
- 公権的側面 (道路の効用の発揮を担保)
  - 私権的側面 (敷地の権原)

(2) 道路占用制度

- 道路の一般使用と特別使用との調整  
道路の特別使用相互の調整
- ~ 道路の使用関係の秩序維持

## 3. 道路占用許可の性質について

(1) 使用権の設定行為とされる(講学上の「特許」)

- ・ 占用の許可は、申請をまって行われるものの、基本的には許可権者において一方的に行う。
- ・ 許可には「条件」を付することができる(道路法第87条)。

(2) 一定の場合における道路管理者の裁量の制限

- ・ 道路法第36条第2項の規定に該当する場合については、許可を与えなければならない。
- ・ 法定要件に適合しないものは許可してはならない(道路法第33条)。

(3) 道路の占用権

- ・ 一般交通の用に供するという道路本来の目的を害しない範囲で特別に認められた地位。
- ・ 私権のように絶対的・排他的なものではない。
- ・ 占用期間が満了し、期間更新の申請があれば、ほとんどの場合に更新が許可されている実態。
- ・ 道路に関する工事のためやむを得ない必要が生じた場合等から、移転、除却等の監督処分が可能(道路法第71条)。

# 現行の道路占用料の概要

## 1. 概要

- (1) 道路管理者は、道路の占用につき占用料を徴収することができる（道路法第39条第1項）。
- (2) 占用料の額及び徴収方法は、指定区間内の国道（国が直接管理を行う国道）にあつては道路法施行令、その他の道路にあつては道路管理者である地方公共団体の条例で定める（道路法第39条第2項）。
- (3) 指定区間内の国道における占用料の額は、道路法施行令（以下「政令」という。）別表において、所在地区分（全国の市区町村を甲地、乙地、丙地に区分）毎、物件毎に規定されている。  
甲地：東京都23区、一定規模（人口50万人）以上の市を個別に列挙  
乙地：甲地以外の市  
丙地：町村
- (4) 各高速道路株式会社が管理する高速道路及び地方道路公社が管理する道路（以下「高速道路等」という。）における占用料については、政令を適用することとされている（道路整備特別措置法（以下「特措法」という。）第33条）。  
なお、各高速道路株式会社が管理する高速道路における占用許可は、独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構（以下「機構」という。）が行うこととなっている（特措法第8条第1項第14号）。
- (5) 占用料は、原則として当該道路に要する費用の負担者である道路管理者の収入となる（道路法第64条及び政令第19条の4、特措法第42条）。
- |               |                       |
|---------------|-----------------------|
| ① 指定区間内の国道    | 国の収入（道路整備特別会計の歳入となる。） |
| ② 指定区間外の国道    | 都道府県、指定市等の収入          |
| ③ 都道府県道又は市町村道 | 都道府県又は市町村の収入          |
| ④ 高速道路等       | 機構又は地方道路公社の収入         |

## 2. 現行の占用料の算出方法

### (1) 道路占用料の性格について

一般に公共用物の占用料の性質については、対価説と報償説がある。前者は、公共用物の利用によって占用者が受ける利益を徴収するという考え方であり、後者は、公共用物の管理は、住民一般の負担において行われるものであるのに、占用は、特定人に特別の使用を許し、かつ、公共用物の管理費用を増加させるものであることから費用の一部を徴収して負担の公平を図るという考え方である。

道路管理権は、一般交通の用に供するという道路本来の目的を達成するため法律が認めた特殊の権能であり、その実質は、道路の効用の発揮を担保するための公権的側面と、敷地の権原という私権的側面とを有する包括的な権能と考えられる。対価説は、道路の利用形態が一般の土地利用形態と類似していることに着目したもので、道路管理権の私権的側面に、また、報償説は、公権的側面にそれぞれ親近性を有するものである。

このように、対価説と報償説は道路管理権の持つ二つの側面をそれぞれ表現したものであり、いずれか一方が正当というものではないと考えられる。

ただし、具体の占用料の算定に当たっては、土地の使用について現に明確な受益が発生していることに着目し、原則的には対価説によることが妥当と考えられている。

## (2) 占用料の基本的な算定方法について

占用料の額は、占用者の受ける利益を道路の価値の反映としてとらえ、以下のような算定式により算出することとしている。

$$\text{占用料の額} = \text{道路の存する土地の更地価格（道路の価格）} \\ \times \text{占用面積} \times \text{使用料率} \times \text{修正率}$$

## (3) 具体の算定方法について

道路の存する土地の更地価格は、個々の場所毎に異なるものであり、占用料も個々の場所により異なることとなるものである。

しかしながら、占用物件は膨大であり、一部の種類の物件を除き、個々の物件毎に道路価格を調査し、占用料を求めることは現実的ではない。

このため、道路の近隣の土地の価格を道路の価格とみなすこととなるが、占用料算定のために改めて調査することも困難であることから、既存の土地評価を利用することとし、なかでも、調査地点数が多く、全国の全ての用途の土地が評価、集計されている等他の土地評価に比べて優れた点を有する固定資産税評価額を用いているところである。

また、占用物件には、地下街や高速道路上のサービスエリア等のように、電柱や水管等と比較してはるかに数が限定されており、周辺の民地においても同様の事業が行われることが多いものがあるが、これらについては、民地における事業との均衡からみても個々具体の立地に即して近傍類似の土地の時価を基準として算出することが妥当である。

このように、占用料は、大量処理が必要であることから固定資産税評価額を基に額を具体的に定める方式によるもの（定額物件）と近傍類似の土地の時価を基に政令で定める率を乗じて算出する方式によるもの（定率物件）の2種類が政令別表に定められている。

### ① 定額物件の占用料

#### ※ 定額物件

大量処理が必要である物件は、固定資産税評価額による平均的な道路の価格や地目等を用いて計算し、単位数量当たりの占用料を一定額として政令で定めている。

(ex. 電柱、水管、看板等)

#### i) 道路の存する土地の更地価格（道路の価格）について

道路の価格 = 用地費（+ 造成費）

= 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）

#### ※ 1 地目：

定額物件は大量処理を必要とし、個別に土地評価を行うことができないため、占用物件の性格に応じて地目（平均地又は商業地）を設定（例えば、電柱は平均地、アーチは商業地）し、占用料を算定している。

※2 造成費:

造成済みの土地ではない田畑、山林については、道路の存する土地の更地価格とするために、造成費（道路を完成させるために必要な費用から用地費、補償費及び舗装費を除いたもの）を加算している。（地目が平均地のものに係る道路の価格は、宅地、田畑、山林の固定資産税評価額等から全用途の平均値を求めているが、田畑、山林部分については、造成前の価格（素地価格）でしか評価されていないため。）

ii) 占用面積

占用物件の垂直投影面積（広告物については、表示面積）としており、1 m<sup>2</sup>当たりの占用料の額を算出している。

※電柱等については、通常使用される標準的な構造のものをモデル化し、その占用面積をもって単位数量（本、m、個、基）当たりの占用料の額を算出している。

iii) 使用料率

$$2.6 / 100$$

（国の行政財産の土地の使用料率2.3 / 100（「国の庁舎等を使用又は収益を許可する場合の取扱の基準について」（昭和33年蔵管第1号）により、全国一律の率が定められていた。）に土地評価の方法（国の行政財産の土地の使用料の算出方法が相続税評価額（公示価格の8割程度）をベースとしていることに対して、定額物件の占用料は固定資産税評価額（公示価格の7割程度）をベースとしていること）を考慮し、8 / 7を乗じている。）

iv) 修正率

上空に占用することによる修正率	2 / 3
地下に占用することによる修正率	1 / 3

②定率物件の占用料

※定率物件

近傍類似の土地の時価に政令で定める率を乗じて占用料を求める物件  
（ex. 地下街、サービスエリア等）

i) 道路の存する土地の更地価格（道路の価格）について  
個別の土地評価（近傍類似の土地の時価）による。

ii) 占用面積

占用物件の垂直投影面積としており、1 m<sup>2</sup>当たりの占用料の額を算出している。

iii) 使用料率

$$1.8 / 100$$

（国の行政財産の土地の使用料率2.3 / 100に土地評価の方法（国の行政財産の土地の使用料の算出方法が相続税評価額（公示価格の8割程度）をベースとしていることに対して、定率物件の占用料は時価（公示価格）をベースとしていること）を考慮し、8 / 10を乗じている。）

iv) 修正率

ア 地下街又は地下室

地下の利用であることからまず1 / 3乗じ、さらに階数に応じて、修正率として1階の場合は1 / 2、2階の場合は8 / 10を乗じる（3階以上は階数による修正はない）。

イ 高架の道路の路面下等に設ける施設

高架下等制約を受けた土地の利用であることから、この制約による修正率を甲地 1/2、乙地 7/10、丙地、9/10とし、階数による修正は、1階の場合 1/2、2階の場合 7/10、3階の場合 9/10を乗じる（4階以上は階数による修正はない）。

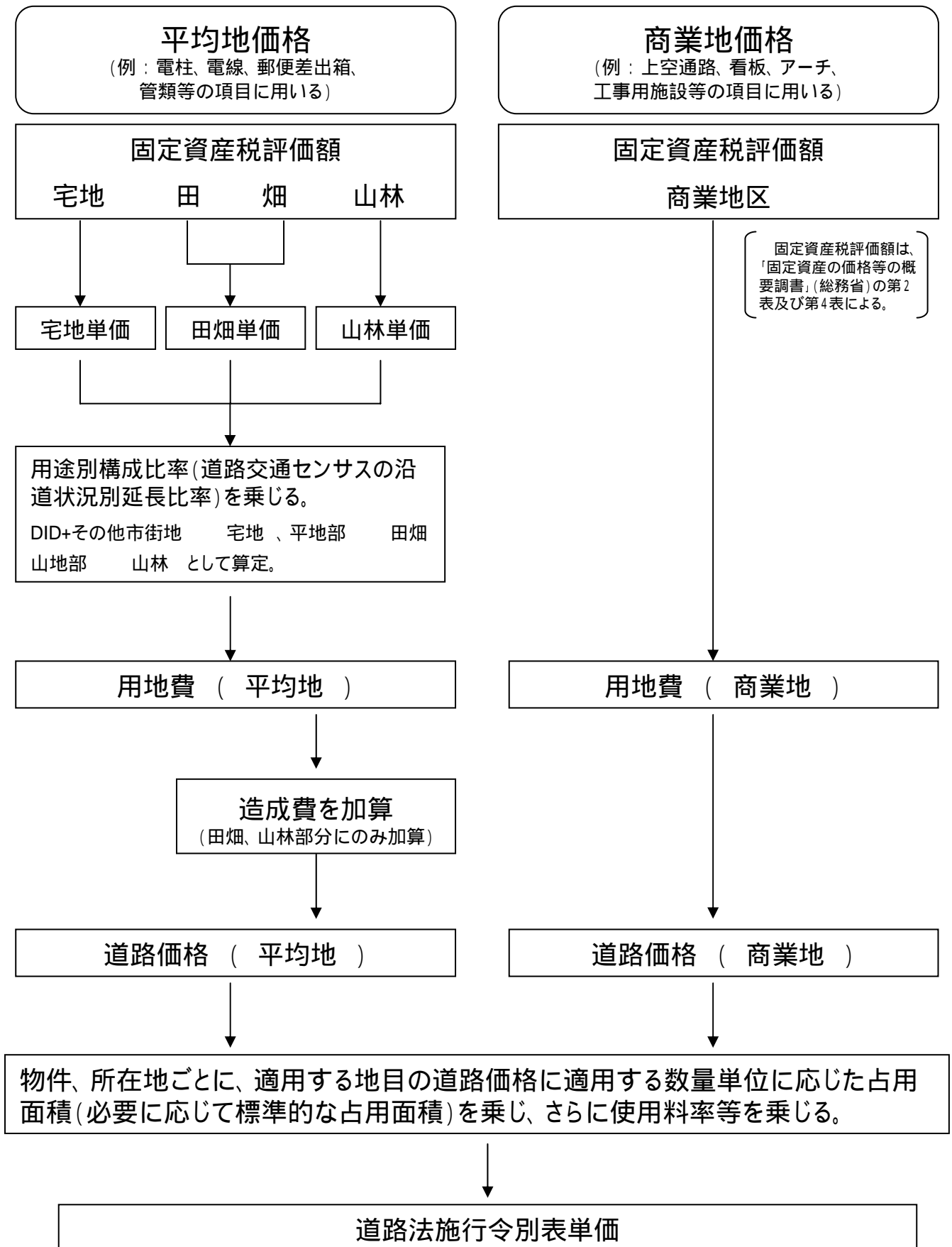
(4) 売上収入額を勘案する占用料について

定率物件のうち、サービスエリア等（道路法施行令第7条第8号及び第9号に掲げる施設）に係る占用料については、上記(3)②の算定方法により算出した額に加え、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

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

## 定額物件の道路法施行令別表単価算出フロー



## 道路占用料の改正経緯及び概要について

(1) 昭和42年(政令第335号) (公布 昭和42年10月26日  
施行 昭和42年10月26日)

指定区間内の国道に係る占用料の額を規定(第19条の2)。

(2) 昭和52年(政令第259号) (公布 昭和52年 9月 2日  
施行 昭和52年10月 1日)

- ① 占用料の額を2.60倍(甲地 2.70倍、乙地 2.57倍、丙地 2.34倍)に引き上げ
- ② 地下埋設管の外径区分の細分化  
「0.4 m未満」 → 「0.2 m未満」、「0.2 m以上 0.4 m未満」に区分
- ③ 甲地に、仙台市、千葉市、堺市、東大阪市、岡山市を追加

(3) 昭和58年(政令第196号) (公布 昭和58年 9月13日  
施行 昭和58年10月 1日)

- ① 占用料の額を1.34倍(甲地 1.33倍、乙地 1.34倍、丙地 1.34倍)に引き上げ
- ② 甲地に、熊本市、鹿児島市を追加

(4) 昭和62年(政令第304号) (公布 昭和62年 9月11日  
施行 昭和62年10月 1日)

- ① 占用料の額を1.20倍(甲地 1.18倍、乙地 1.22倍、丙地 1.21倍)に引き上げ
- ② 甲地に、船橋市、浜松市を追加

(5) 平成7年(政令第363号) (公布 平成 7年10月25日  
施行 平成 8年 4月 1日)

- ① 造成費を田畑及び山林部分のみに加算  
宅地部分については、宅地に係る固定資産税評価額が公示価格の7割を目途に引き上げられ、本来の造成済みの土地評価に近づいたことから、造成費を加算しないこととした。
- ② 上空及び地下の修正率を変更  
上空、地下 1/2 → 上空 2/3、地下 1/3
- ③ 宅地地目を平均地地目に統合
- ④ 「電柱」及び「電話柱」の区分の細分化  
それぞれ、電線の条数により「第1種」から「第3種」の3つに区分
- ⑤ 地下埋設管の外径区分の細分化  
「0.2 m未満」 → 「0.1 m未満」、「0.1m以上 0.15m未満」、「0.15m以上 0.2m未満」に区分
- ⑥ 地下電線等の項目の新設  
「共架電線その他上空に設ける線類」、「地下電線その他地下に設ける線類」、「路上に設ける変圧器」、「地下に設ける変圧器」を新設
- ⑦ 甲地に、相模原市を追加し、尼崎市を削除



道路法施行令別表（第十九条の二関係）及び占用料減免事項

占用物件	地目	占 用 料			占 用 料 減 免 事 項			
		単位	所 在 地					
			甲 地	乙 地		丙 地		
法第三十二条第一項第一号に掲げる工作物	第一種電柱	平均地	1本につき1年	2,200	1,000	770	(物件に関わらず免除) 国及び地方公共団体の行う事業に係るもの 地上権等により道路敷の権原を取得し、道路を築造した場合における当該道路敷内の占用物件（地上権等設定の際、占用料徴収を前提としている場合を除く。）	
	第二種電柱	平均地		3,400	1,600	1,200		
	第三種電柱	平均地		4,700	2,200	1,600		
	第一種電話柱	平均地		2,000	930	690		(免除) ・街灯（アーチ型のを除く。） ・道路附属物を無償で添架している電柱又は電話柱 ・占用物件たる電柱又は電話柱を支えている支柱 ・公共的団体が設置する有線放送電話柱 ・公益法人が設置する有線テレビ(CATV)電柱及びその支柱 ・柱状型機器の支持柱
	第二種電話柱	平均地		3,200	1,500	1,100		
	第三種電話柱	平均地		4,500	2,100	1,500		
	その他の柱類	平均地		150	72	53		(減額) ・公安委員会が設置する交通信号灯を無償で添架している電柱又は電話柱 政令で定める額の50%を減額
	共架電線その他上空に設ける線類	平均地	長さ1メートルにつき1年	20	10	7	(免除) ・公共的団体又は電気事業者(卸供給事業者を除く。)若しくは認定電気通信事業者が設ける架空の道路横断電線及び各戸引込電線(ただし、認定電気通信事業者が設けるものにあつては、認定電気通信事業の用に供するものに限る。) ・公益法人が設置する有線テレビ(CATV)の架空の道路横断電線及び各戸引込電線	
	地下電線その他地下に設ける線類	平均地		10	5	4		
	路上に設ける変圧器	平均地	1個につき1年	1,500	700	520	(減額) ・柱状型機器 政令で定める額の1/9の額	
	地下に設ける変圧器	平均地	占用面積1㎡につき1年	1,000	480	360		
	変圧塔その他これに類するもの及び公衆電話所	平均地	1個につき1年	3,100	1,400	1,100	P H S 無線基地局1基につき 甲地 1,100円 乙地 495円 丙地 310円	
	郵便差出箱及び信書便差出箱	平均地		1,300	600	450	(免除) ・日本郵政公社が設ける郵便差出箱	
広告塔	商業地	表示面積1㎡につき1年	26,000	4,400	1,100			
その他のもの	平均地	占用面積1㎡につき1年	3,100	1,400	1,100	(免除) ・カーブミラー ・くずかご、灰皿、花壇、掲示板等で営利目的がなく交通安全、道路の美化又は公衆の利便に著しく寄与する物件 ・高齢者等の交通弱者が多数利用する施設の周辺、コミュニティ道路、遊歩道、道の駅、サービスエリアなどに設置されるベンチ及びその上屋で、広告の添加及び営利目的がなく、かつ、道路を利用する公衆の利便に著しく寄与するもの  (減額) ・バス待合所 ・バス事業者が設けるバス停に付随するベンチ及び上屋 ・タクシー事業者の団体が設けるタクシー乗場に付随するベンチ及び上屋 政令で定める額の50%を減額		
法第二十三条十に掲げる第一号の物件	外径が0.1メートル未満のもの	平均地	長さ1メートルにつき1年	100	48	36	(免除) ・ガス、電気、電気通信(認定電気通信事業者が設けるもので、認定電気通信事業の用に供するものに限る。)、水道及び下水道の各戸引込地下埋設管 ・公共的団体が設ける水管及び下水道管 ・かんがい排水施設その他農業用地の保全又は利用上必要な施設  (減額) ・民営の水道事業(専用水道事業を除く。)に係る占用物件 政令で定める額の50%を減額 ・道路の上空に設置されている電線類を撤去し地下に設けた電線類(「地下電線その他地下に設ける線類」として占用料を徴収するものを除く。)及びこれと一体不可分な物件(変圧器等の地上機器) 政令で定める額の1/6の額 ・電線類が上空に設置されていない道路において地下に設けた電線類(「地下電線その他地下に設ける線類」として占用料を徴収するものを除く。)及びこれと一体不可分な物件(変圧器等の地上機器) 政令で定める額の1/6の額	
	外径が0.1メートル以上0.15メートル未満のもの	平均地		150	72	53		
	外径が0.15メートル以上0.2メートル未満のもの	平均地		200	95	71		
	外径が0.2メートル以上0.4メートル未満のもの	平均地		410	190	140		
	外径が0.4メートル以上1メートル未満のもの	平均地		1,000	480	360		
	外径が1メートル以上のもの	平均地		2,000	950	710		

占用物件			地目	占用料			占用料減免事項	
				単位	所在地			
					甲地	乙地		丙地
法第三十二条第一項第三号及び第四号に掲げる施設			平均地	占用面積 1㎡につき1年	3,100	1,400	1,100	(免除) ・(独)鉄道建設・運輸施設整備支援機構が建設し又は災害復旧工事を行う鉄道施設 ・軌道法に基づく軌道 ・鉄道事業法第2条第1項に規定する鉄道事業及び同条第5項に規定する索道事業で一般の需要に応ずるものの用に供する施設(道路がこれらの敷地を使用する場合に無償であるものに限る) ・東京地下鉄線の保有する鉄道(路上施設(通風孔、出入口口等)を除く。) ・積雪の度がはなはだしい地域におけるがんぎ ・積雪の度がはなはだしい地域で道路交通の利便に著しく寄与すると認められるアーケード  (減額) ・第3セクターの地下鉄事業者が設けるもの 国、地方公共団体又はこれに準ずる公法人の出資比率が50%未満のもの 政令で定める額の17%の額 国、地方公共団体又はこれに準ずる公法人の出資比率が50%以上のもの 政令で定める額の13%の額 免除事業者と相互乗り入れを行う場合 政令で定める額の10%の額 さらに、これらの占用料の額について、事業主体の経営状況等を勘案して70%相当額まで減額できる。 ・アーケード 政令で定める額の80%(積雪の度が特にはなはだしい地域は90%)を減額
法掲げ三 十 二 条 第 一 項 第 五 号 に	地下街及び地下室	階段が1のもの	時価	占用面積	Aに0.003を乗じて得た額			(免除) ・地下街の躯体内に存する地下通路(店内通路を除く)  (減額) ・地下街の躯体内に存する機械室、洗面所、案内所、無料休憩所、保安要員詰所等 政令で定める額の50%を減額
		階段が2のもの	時価	1㎡につき1年	Aに0.005を乗じて得た額			
		階段が3以上のもの	時価	1㎡につき1年	Aに0.006を乗じて得た額			
	上空に設ける通路		商業地		17,000	2,900	710	(免除) ・農道、林道その他の公共道路(公衆が常時道路交通の一環として通行している道路) ・水路に蓋掛けした通路で隣接地から当該道路へ出入りするため日常生活上不可欠なもの  (減額) ・都市計画決定された路外駐車場 政令で定める額の75%を減額 ・上記以外の駐車場 政令で定める額の50%を減額
	地下に設ける通路		商業地		8,700	1,500	360	
その他のもの		平均地		3,100	1,400	1,100		
法第六十三号 十 二 掲 げ 第 一 施 設 項	祭礼、縁日等の際し、一時的に設けるもの		商業地	占用面積 1㎡につき1日	260	44	11	
	その他のもの		商業地	占用面積 1㎡につき1月	2,600	440	110	
第七 条 第 一 号 に 掲 げ る 物 件	看板(アーチであるものを除く。)	一時的に設けるもの	商業地	表示面積 1㎡につき1月	2,600	440	110	(免除) ・公職選挙法による選挙運動のために使用する物件 ・郵便切手の販売場所を示す規格化された看板(店舗に取り付けられたもので、1店舗1個に限る。)  (減額) ・添架広告(電柱、電話柱、軌道柱、街灯、消火栓標識又はハ`ス`軌道の停留所標識に添架されたもの。)及び突出広告(建物、ハいその他道路区域外の工作物又は物件に添架され、道路区域内に突出するもの。)のうち、表裏2面に表示しているもの 政令で定める額の30%を減額 (添架広告のうち、巻付広告については、さらに50%を減額する。)
		その他のもの	商業地	表示面積 1㎡につき1年	26,000	4,400	1,100	
	標識		平均地	1本につき1年	2,500	1,100	850	(減額) ・バス停留所標識、地下鉄出入口案内標識 政令で定める額の50%を減額
	旗ざお	祭礼、縁日等の際し、一時的に設けるもの	商業地	1本につき1日	260	44	11	
		その他のもの	商業地	1本につき1月	2,600	440	110	
	幕(第七条第二号に掲げる工事用施設であるものを除く。)	祭礼、縁日等の際し、一時的に設けるもの	商業地	その面積 1㎡につき1日	260	44	11	
		その他のもの	商業地	その面積 1㎡につき1月	2,600	440	110	
アーチ	車道を横断するもの	商業地	一基につき1年	26,000	4,400	1,100		
	その他のもの	商業地		13,000	2,200	540		

占用物件		地目	占 用 料			占 用 料 減 免 事 項		
			単位	所 在 地				
			甲 地	乙 地	丙 地			
第七条第二号に掲げる工事用施設及び同条第三号に掲げる工事用材料		商業地	占用面積 1㎡に つき1年	2,600	440	110		
第七条第四号に掲げる仮設建築物及び同条第五号に掲げる施設		平均地	つき1月	310	140	110		
第七 七 条 第 一 号 に 掲 げ る 施 設 及 施 工 並 び 自 動 車 に 駐 車 場	建築物	階数が1 のもの	時価	占用面積 1㎡に つき1年	Aに 0.005を 乗じて 得た額	Aに 0.006を 乗じて 得た額	Aに 0.008を 乗じて 得た額	(免除) ・ 無料で不特定多数人に開放している公園、広場及び運動場 (減額) ・ 都市計画決定された路外駐車場 政令で定める額の75%を減額 ・ 上記以外の駐車場 政令で定める額の50%を減額
		階数が2 のもの	時価	Aに 0.006を 乗じて 得た額	Aに 0.009を 乗じて 得た額	Aに 0.011を 乗じて 得た額		
		階数が3 のもの	時価	Aに 0.008を 乗じて 得た額	Aに 0.011を 乗じて 得た額	Aに 0.015を 乗じて 得た額		
		階数が4 以上の もの	時価	Aに 0.009を 乗じて 得た額	Aに 0.013を 乗じて 得た額	Aに 0.016を 乗じて 得た額		
	その他のもの	時価	Aに 0.005を 乗じて 得た額	Aに 0.006を 乗じて 得た額	Aに 0.008を 乗じて 得た額			
第 七 条 第 二 号 に 掲 げ る 施 工 並 び 自 動 車 に 駐 車 場	上空、トンネルの上又は高速自動車国道若しくは自動車専用道路(高架のものに限る。)の路面下に設けるもの	階数が1 のもの	時価	占用面積 1㎡に つき1年	Aに 0.005を 乗じて 得た額	Aに 0.006を 乗じて 得た額	Aに 0.008を 乗じて 得た額	
		階数が2 のもの	時価	Aに 0.006を 乗じて 得た額	Aに 0.009を 乗じて 得た額	Aに 0.011を 乗じて 得た額		
		階数が3 のもの	時価	Aに 0.008を 乗じて 得た額	Aに 0.011を 乗じて 得た額	Aに 0.015を 乗じて 得た額		
		階数が4 以上のもの	時価	Aに 0.009を 乗じて 得た額	Aに 0.013を 乗じて 得た額	Aに 0.016を 乗じて 得た額		
	その他のもの	時価	Aに0.018を乗じて得た額					

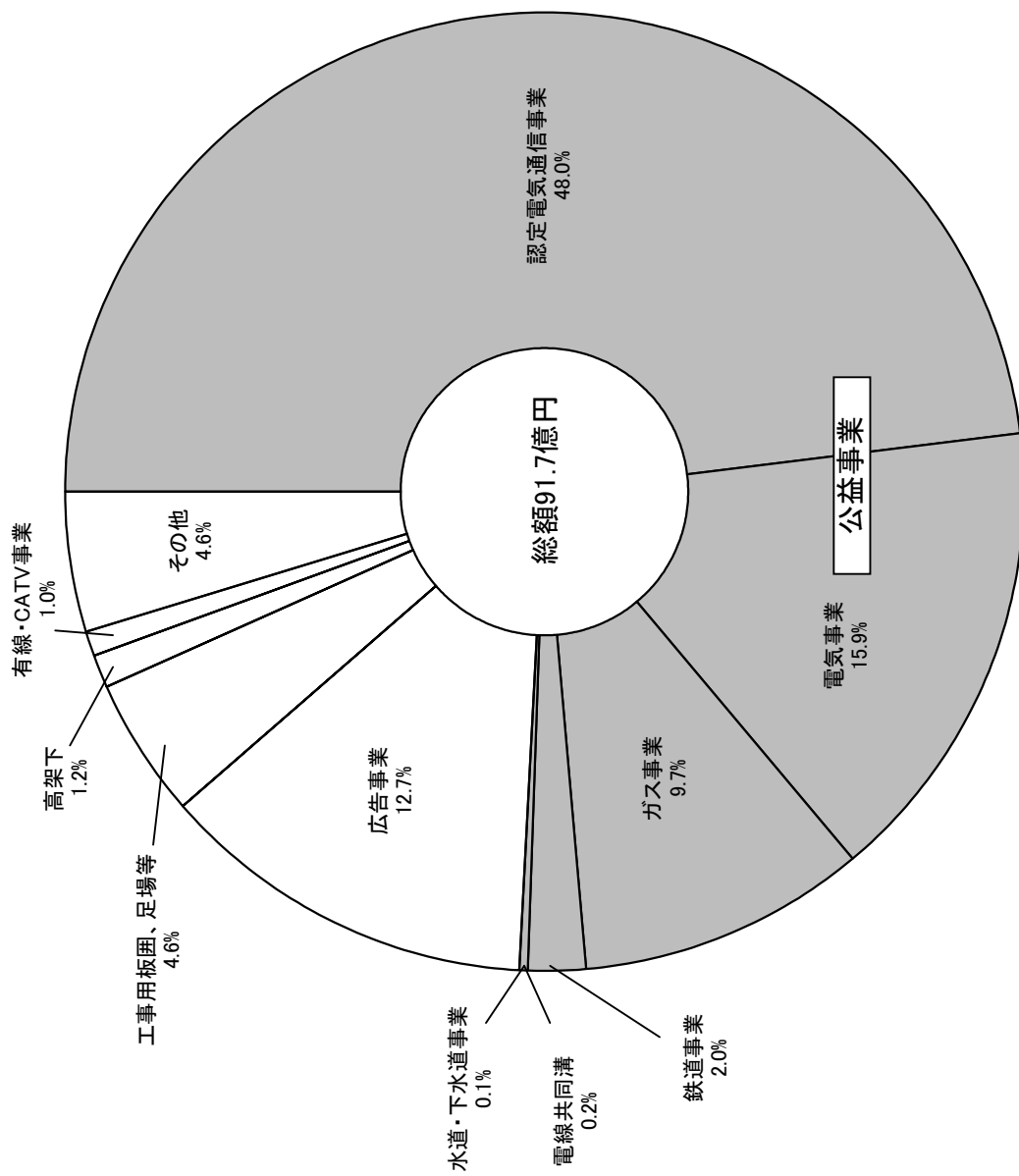
備考

- 一 金額の単位は、円とする。
- 二 所在地とは、占用物件の所在地をいい、その区分は、次のとおりとし、各年度の初日後に占用物件の所在地の区分に変更があった場合は、同日におけるその区分によるものとする。
  - イ 甲地 都の特別区の存する区域並びに札幌市、仙台市、千葉市、船橋市、川崎市、横浜市、相模原市、浜松市、名古屋市、京都市、大阪市、堺市、東大阪市、神戸市、岡山市、広島市、北九州市、福岡市、熊本市及び鹿児島市の区域をいう。
  - ロ 乙地 市の区域で甲地以外のものをいう。
  - ハ 丙地 町及び村の区域をいう。
- 三 第一種電柱とは、電柱(当該電柱に設置される変圧器を含む。以下同じ。)のうち三条以下の電線(当該電柱を設置する者が設置するものに限る。以下この号において同じ。)を支持するものを、第二種電柱とは、電柱のうち四条又は五条の電線を支持するものを、第三種電柱とは、電柱のうち六条以上の電線を支持するものをいうものとする。
- 四 第一種電話柱とは、電話柱(電話その他の通信又は放送の用に供する電線を支持する柱をいい、電柱であるものを除く。以下同じ。)のうち三条以下の電線(当該電話柱を設置する者が設置するものに限る。以下この号において同じ。)を支持するものを、第二種電話柱とは、電話柱のうち四条又は五条の電線を支持するものを、第三種電話柱とは、電話柱のうち六条以上の電線を支持するものをいうものとする。
- 五 共架電線とは、電柱又は電話柱を設置する者以外の者が当該電柱又は電話柱に設置する電線をいうものとする。
- 六 表示面積とは、広告塔又は看板の表示部分の面積をいうものとする。
- 七 Aは、近傍類似の土地(第七条第八号及び第九号に掲げる施設について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)の時価を表すものとする。
- 八 表示面積、占用面積若しくは占用物件の面積若しくは長さが一平方メートル若しくは一メートル未満であるとき、又はこれらの面積若しくは長さに一平方メートル若しくは一メートル未満の端数があるときは、一平方メートル又は一メートルとして計算するものとする。
- 九 占用料の額が年額で定められている占用物件に係る占用の期間が一年未満であるとき、又はその期間に一年未満の端数があるときは月割をもつて計算し、なお、一月未満の端数があるときは一月として計算し、占用料の額が月額で定められている占用物件に係る占用の期間が一月未満であるとき、又はその期間に一月未満の端数があるときは一月として計算するものとする。

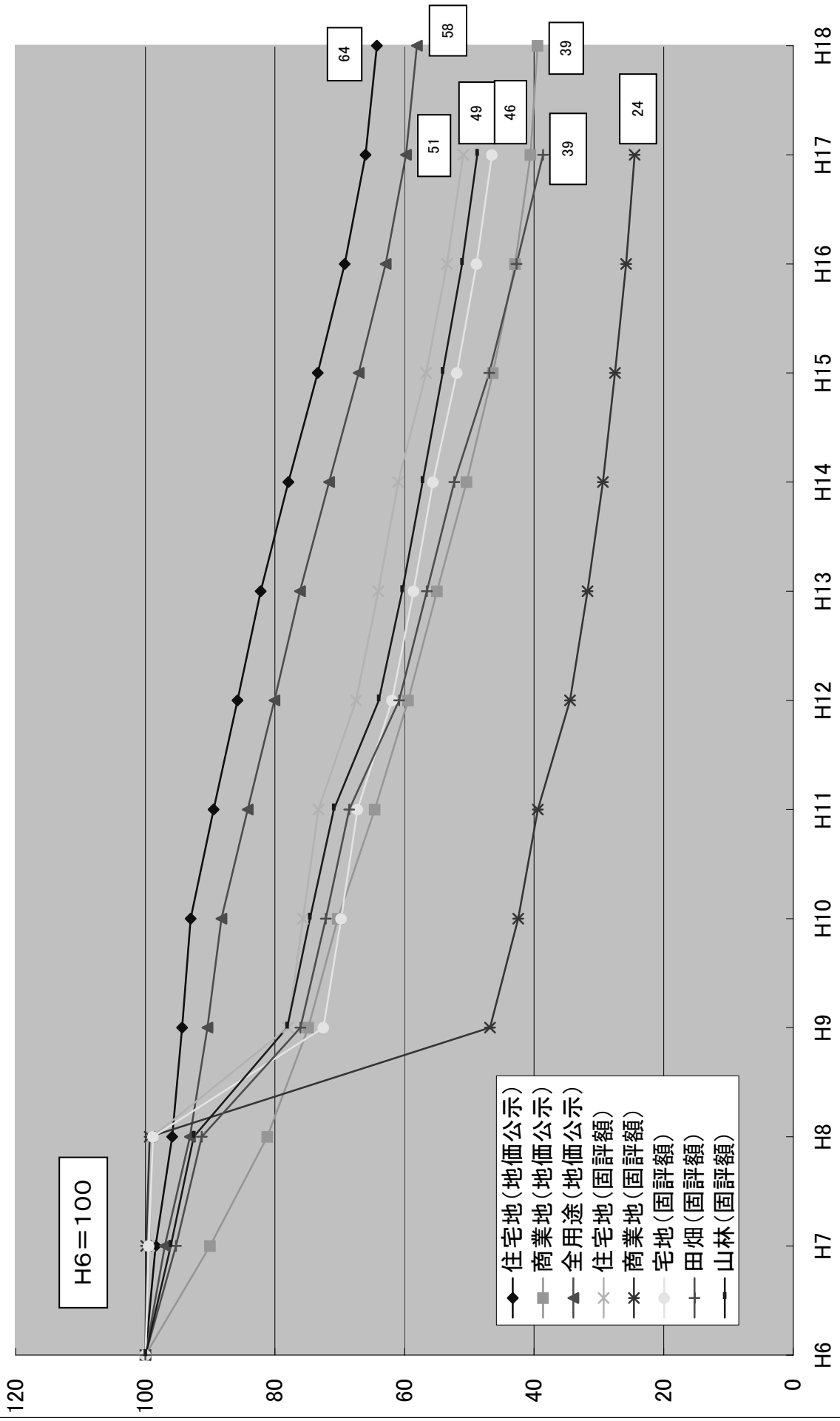
その他激変緩和措置

- ・ 甲地の商業地目に係る物件(広告塔、上空通路、地下通路、看板、旗ざお、幕、アーチ、工事用施設、工事用材料)は、改正前の単価の2倍を限度
- ・ 既存物件で占用料が増額となるものについては、毎年度、前年度の占用料額の1.1倍を限度

# H17年度占用料収入における業種等別割合(直轄国道)

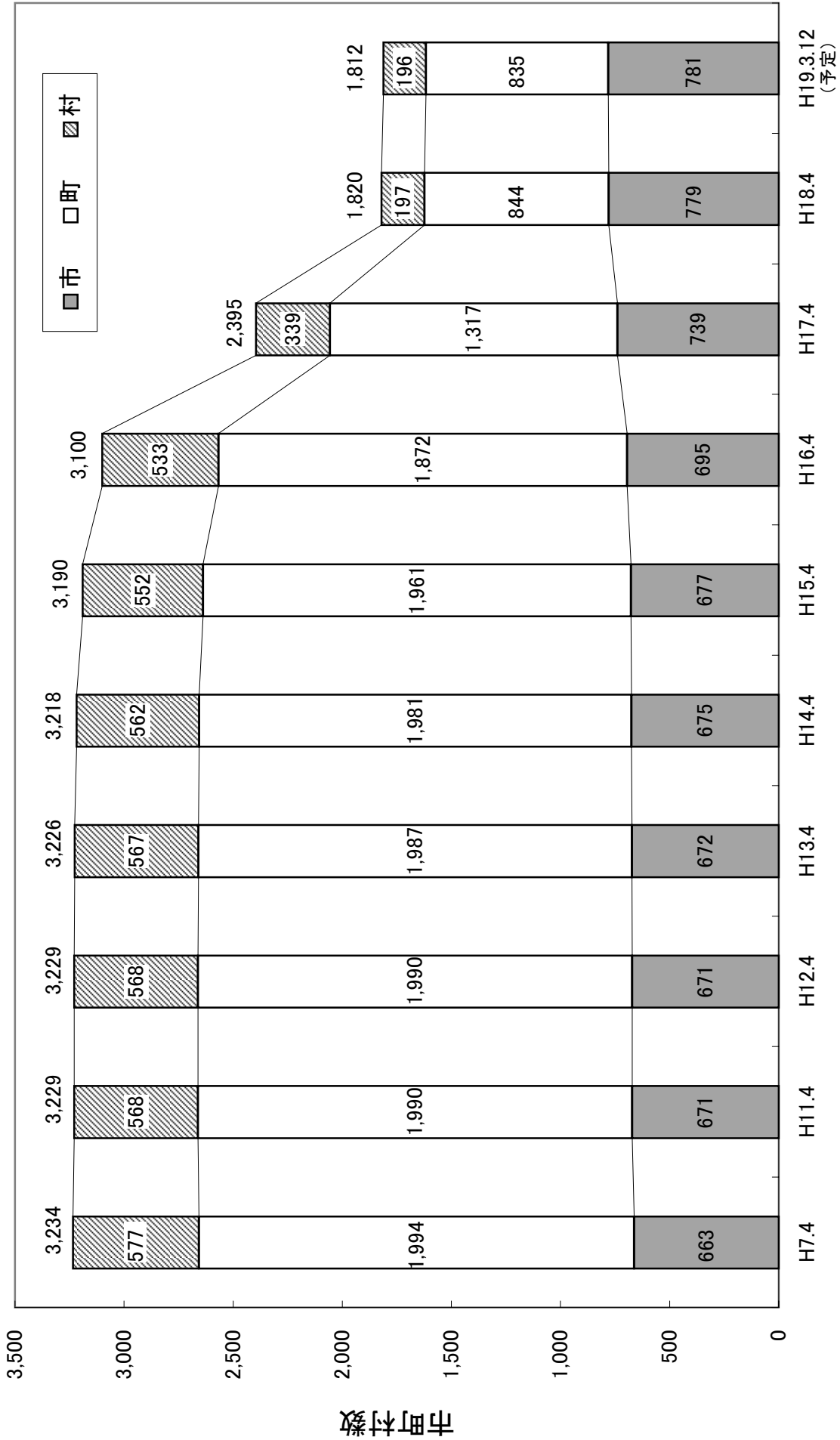


# 地価公示価格及び固定資産税評価額の推移(全国)



出典: 地価公示(国土交通省)、固定資産の価格等の概要調書(総務省)より

# 市町村数の推移グラフ



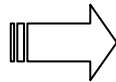
出典：総務省ホームページより

# 道路占用料算定のための使用料率調査について

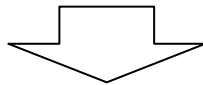
## 1. 背景

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))

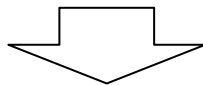
< 現行占用料の設定当時 >  
全国一律の率



< 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



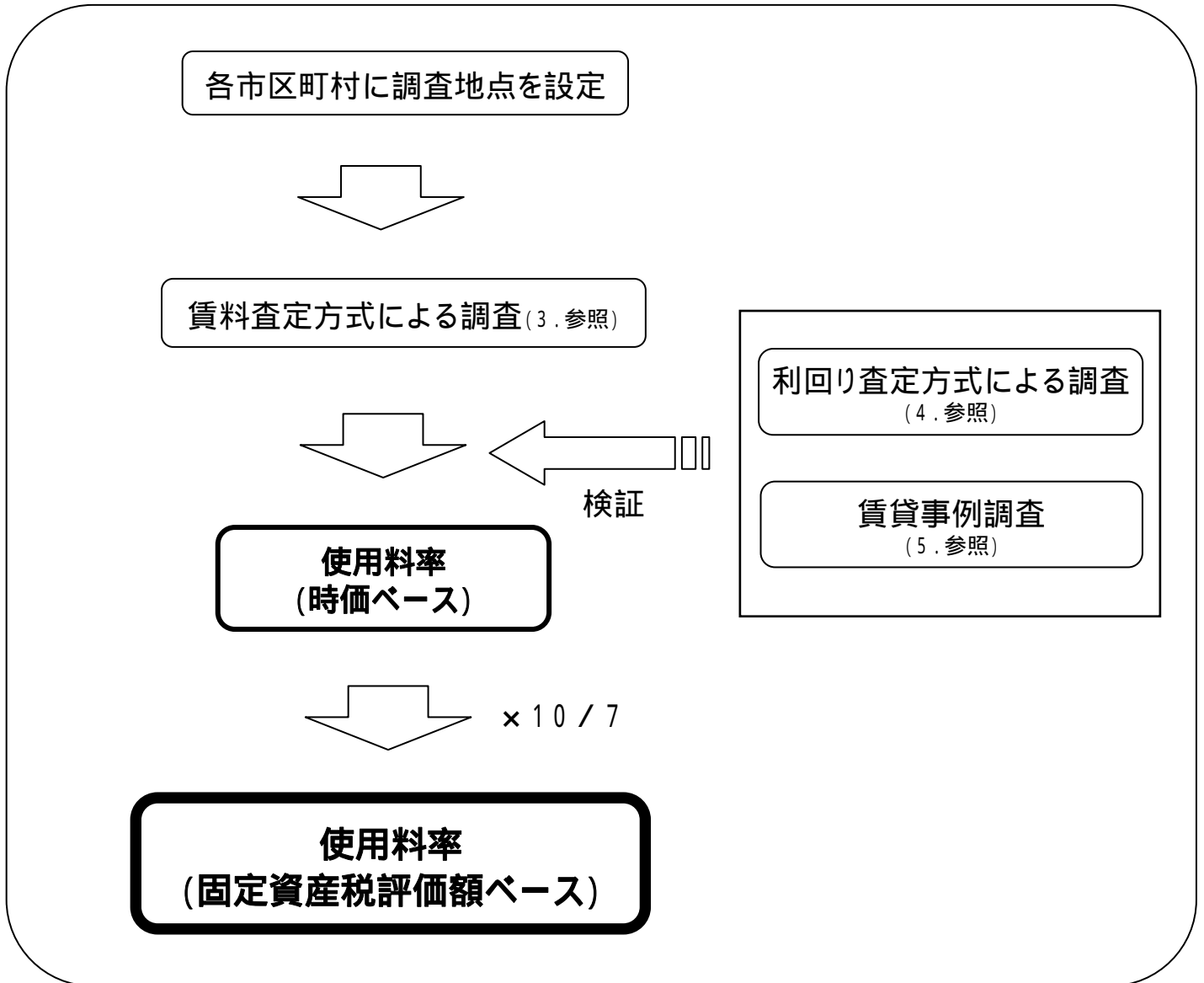
道路占用料の場合は、大量処理が必要であることから、個々に使用料率を算定することは困難。



**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



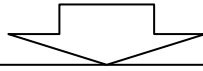
賃料査定方式による調査を行った上で、異なる使用方法や調査地点以外の場所への適用の適否について検証する必要があることから、利回り査定方式及び賃貸事例調査による検証を行い、広範な適用可能性の検討を行う。



## (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。

平均地 東京都の利島村、御蔵島村、青ヶ島村

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、占用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パイプを埋設する場合等、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】

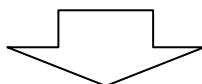
道路占用料は、道路価格と深い牽連関係に立つことから、賃料が土地価格と牽連関係に立つものを想定する。

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:売上本数により逦増する)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

## 使用料率調査結果について(速報値)

### 賃料査定方式

( % )

	時価(公示価格)ベース (定率物件適用値)		固定資産税評価額ベース (定額物件適用値)	
	公租公課相当額含みの率	公租公課相当額除きの率	公租公課相当額含みの率	公租公課相当額除きの率
平均地	3.17	2.52	4.53	3.60
商業地	2.85	2.20	4.07	3.14

### 利回り査定方式

( % )

	時価(公示価格)ベース (定率物件適用値)		固定資産税評価額ベース (定額物件適用値)	
	公租公課相当額含みの率	公租公課相当額除きの率	公租公課相当額含みの率	公租公課相当額除きの率
平均地	※	4.63	※	6.61
商業地	※	4.99	※	7.13

※公租公課相当額含みの率については、固定資産税(標準税率1.4%)、都市計画税(税率0.3%)を考慮する必要がある。

### 賃貸事例調査

( % )

時価(公示価格)ベース (定率物件適用値)		固定資産税評価額ベース (定額物件適用値)	
公租公課相当額含みの率	公租公課相当額除きの率	公租公課相当額含みの率	公租公課相当額除きの率
4.26	3.52	6.09	5.02

# 地価等の大まかな動向

## 地価水準

〔 固定資産税評価額 〕

平均地 商業地

H6 100 100  
(現行占用料設定に用いたベース) (75) (75)  
(商業地の甲地 60)

H17 51 24

平成18年度固定資産の価格等の概要調査(総務省)は、まだ公表されていない。  
( )内の数字は、現行占用料算出時の道路価格の水準(地方税法における  
臨時的な課税標準の特例措置にならぬ3/4(商業地の甲地は3/5)に  
圧縮していた)  
「平均地」は、固定資産の価格等の概要調査(総務省)における第2表の田、畑、  
宅地、山林より、「商業地」は、第4表の商業地区より平均単価を算出した。

## 使用料率

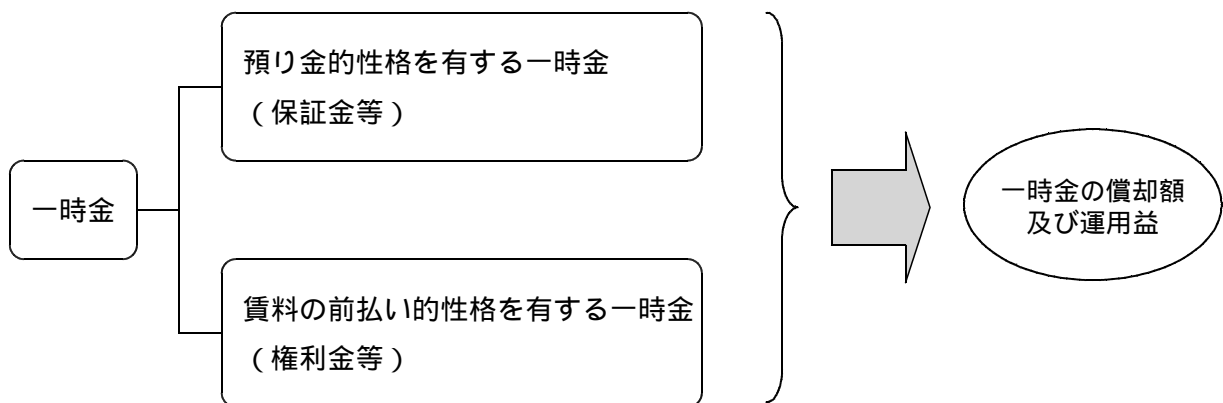
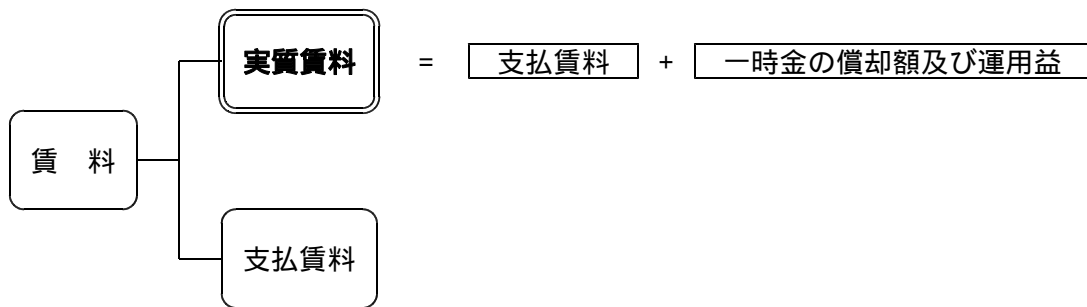
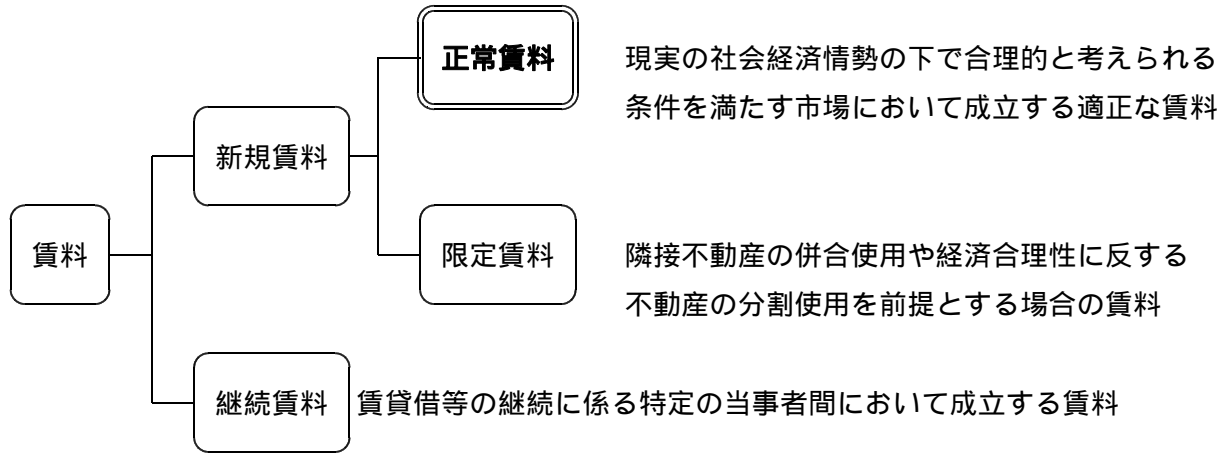
〔 固定資産税評価額ベース  
(定額物件適用値) 〕

現 行 2.6%  
(国有資産等所在市町村交付金が交付される場合)

今回調査  
4.5% (公租公課相当額含み)  
3.6% (公租公課相当額除き)

国有資産等所在市町村交付金とは、国がある特定の用途に供する  
固定資産を所有している場合に、その資産の所在する市町村に  
対して国が交付するもの。

# 賃料の種類について

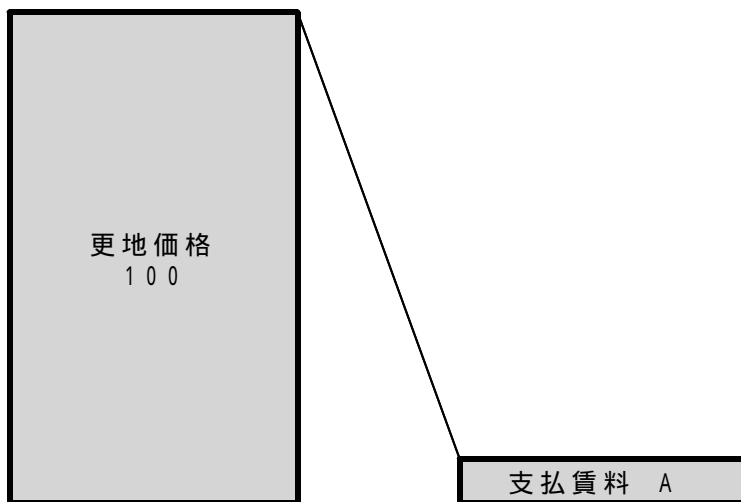


**実質賃料による利回り > 支払賃料による利回り**

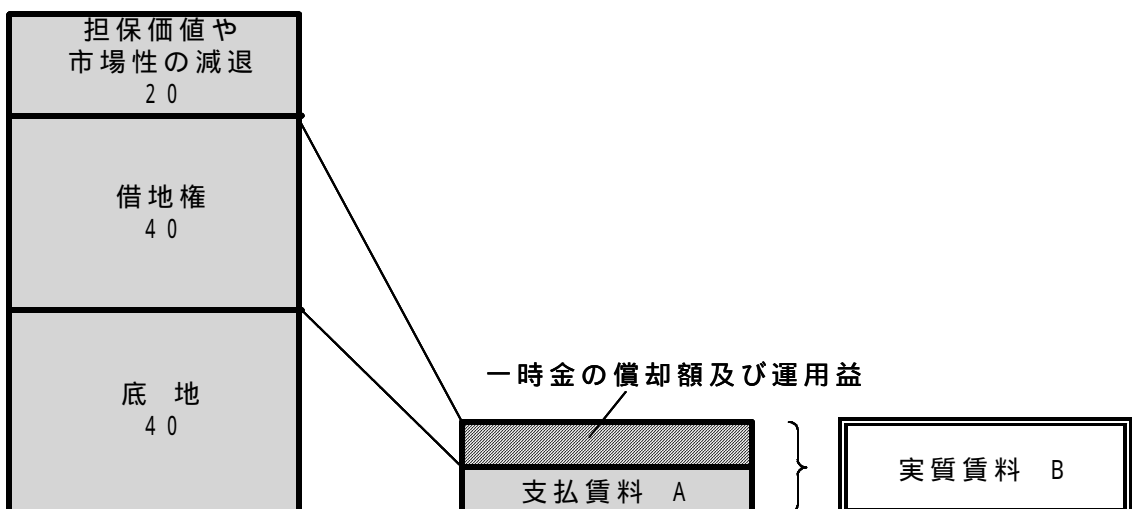
## 元本と利回りについて

借地権については、一般に借地権設定時の権利金が多い  
賃料の前払い分が多い  
前払いした賃料を各年の地代に換算すれば（実質賃料で計算すれば）、  
高い利回りが算出される。

### （１）支払賃料による利回りの例



### （２）実質賃料による利回りの例





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 近傍類地に借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 近傍類地に借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。

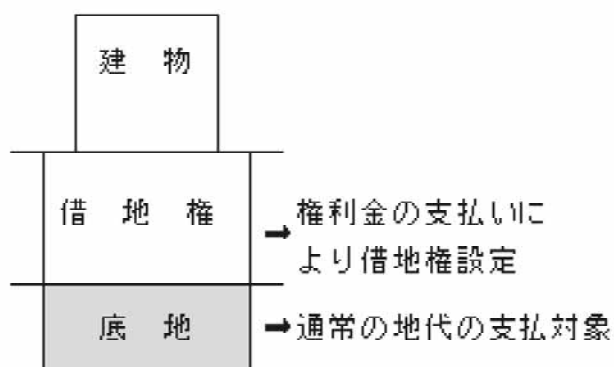
## 「相当の地代」について

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。

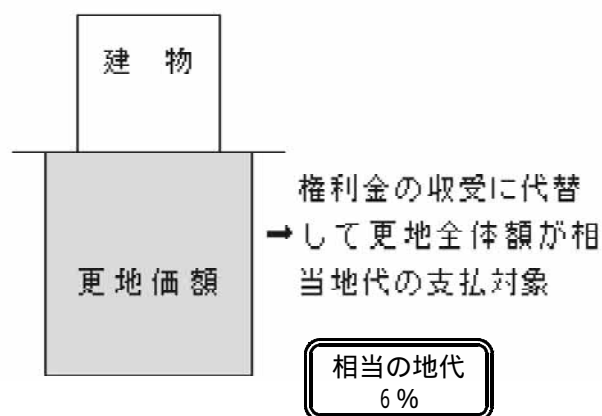
しかし、権利金の収受に代えて相当の地代を収受しているときは、権利金の認定課税は行われぬ。この場合の相当の地代の額は、原則として、その土地の更地価額のおおむね年6パーセント程度の金額である。

(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%程度のものとなっているが、別途通達により、当分の間、年6%程度のものとなっている。)

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

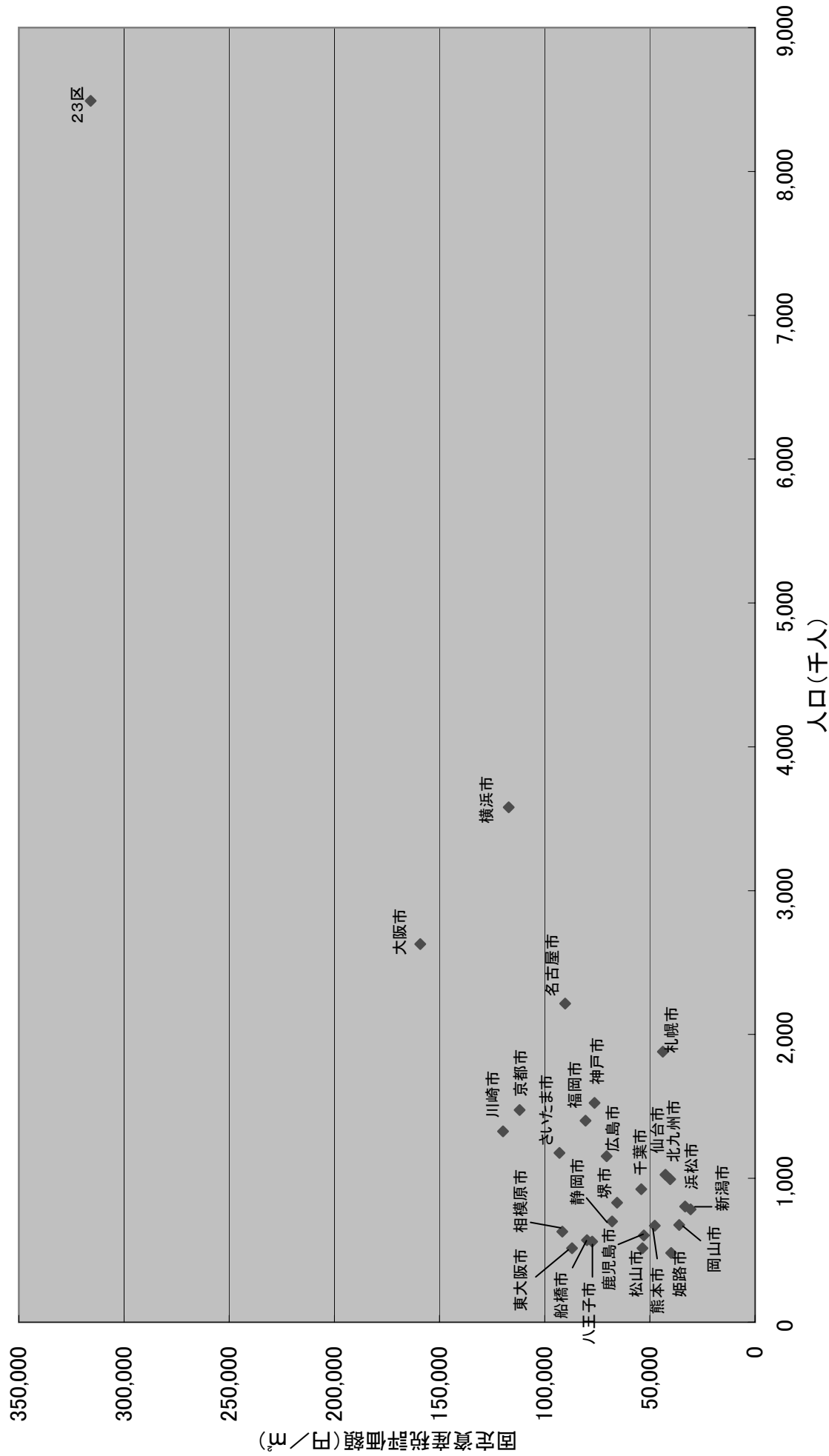
※「国勢調査」欄は、「平成17年国勢調査(平成17年10月1日現在) 第1次基本集計結果」(総務省)によるもの。

※「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。