

道路占用料改定のポイント

令和元年 9 月

国土交通省

道路局路政課道路利用調整室

I 改正の必要性

1 制度の概要

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こととされている。占用料の額は、指定区間内の国道にあっては政令（その他の道路にあっては道路管理者である地方公共団体の条例）で定めることとされており、道路法施行令別表において、占用物件の種類ごと、所在地区分（全国を第一級地、第二級地、第三級地、第四級地及び第五級地に区分）ごとに占用料の額を定めている。

占用料については、一般的な土地利用における賃料相当額を徴収するという考え方から、民間における地価水準（固定資産税評価額）、地価に対する賃料の水準等を基礎として算定を行っている。

また、市町村ごとに固定資産税評価額等に差があり、一律に占用料を定めることが不相当であることから、道路法施行令別表の備考において、固定資産税評価額を基に、市町村を第一級地、第二級地、第三級地、第四級地及び第五級地の5つに区分し、告示でそれぞれの区分ごとに市町村名を列挙することとしている。

2. 改正の必要性

(1) 消費税率の引上げによる改正

令和元年10月1日より消費税率が10%に引き上げられることを踏まえ、道路法施行令第19条第2項における、指定区間内の国道に係る道路の占用のうち、占用の期間が一月未満のものに占付料の消費税の課税に係る規定について、所要の改正を行うこととする。

(2) 占付料の額について

占付料の額については、占付料の額の算定の基礎となる民間における地価水準（固定資産税評価額）及び地価に対する賃料の水準の変動等を反映した適正なものとするため、適宜見直しを行う必要がある。

指定区間内の国道に係る占付料の額については、平成27年度の評価替え時の固定資産税評価額の反映のために平成29年4月に見直しを行ったところであるが、今般、平成30年度に行われた固定資産税評価額の評価替え、地価に対する賃料の水準の変動等を反映した占付料の額を令和2年4月から適用するため、改正を行うこととする。

Ⅱ 所在地区分について

1 所在地区分の基本的な考え方

定額物件の道路価格は、固定資産税評価額を基に算定しているが、地価水準は、大都市部と町村部とでは大きな差が存在することから、全国一律に占用料を定めることは妥当ではない。一方で、占用料算定事務処理量を勘案すれば、行政区分（市町村）を最小単位とした上で、これを一定の基準で区分し、その区分ごとに平均的な地価水準等を反映した占用料算定ができるようにすることが合理的である。このため、道路法施行令別表の備考において、市町村を第一級地、第二級地、第三級地、第四級地及び第五級地の5つに区分し、この区分に応じて占用料の額を定めている。

第一級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が都の特別区及び人口50万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第二級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が都の特別区及び人口50万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満であり、かつ、人口50万人未満20万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第三級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が人口50万人未満20万人以上の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満であり、かつ、人口20万人未満の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第四級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が人口20万人未満の市の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満であり、かつ、町村の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格以上である市町村

第五級地：その区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格が町村の区域内の土地の固定資産税評価額の平均価格未満である市町村

Ⅲ 占用料の額の算定の考え方

1 基本的な算定式

占用料は、道路という公共用物を利用することにより占有者が受ける利益を徴収するものであることから、占用料の額は、一般的な土地利用における賃料相当額を徴収するという考え方に基づき、道路価格（1㎡当たりの道路の価格）に使用料率（地価に対する一年当たりの賃料の割合に相当する率）を乗じ、さらに占有面積を乗じた額に、必要に応じて修正率を乗ずることとしている。

$$\text{占用料の額 (円/年)} = \text{道路価格 (円/㎡)} \times \text{使用料率 (\%/年)} \times \text{占有面積 (㎡)} (\times \text{修正率 (\%)})$$

2 算定要素の考え方

(1) 道路価格

道路価格は、本来、道路の存する土地の更地価格とすべきであるが、電柱、ガス管等の占有件数が膨大なものについて個別に近傍類似の土地の時価を算出することは困難であることから、これらについては固定資産税評価額を基に算出した価格を道路価格としている。また、占有件数が限られているものについては、近傍類似の土地の時価を用いることとしている。

このような占有物件の性質により、

定額物件：占有件数が膨大なもの（電柱、ガス管等）

※別表において占用料が金額で定められているものを指す。

定率物件：占有件数が限られているもの（高架下の駐車場等）

※別表において占用料が、「Aに〇〇を乗じて得た額」とされているものを指す。

に分類し、下記のとおり道路価格を算定している。

ア 定額物件の道路価格

定額物件の道路価格は固定資産税評価額を基に算定しているが、市町村によって固定資産税評価額に大きな差異があることから、Ⅱのとおり、道路法施行令別表の備考において、市町村を第一級地、第二級地、第三級地、第四級地及び第五級地の5つに区分し、この区分に応じて占用料の額を定めている。

また、占有物件には、商業活動の活発な地域に専ら設置されるもの（看板、アーチ等）と、全国どこにでも設置され得るもの（電柱、水道管等）があり、商業活動の活発な地域と全国平均とでは固定資産税評価額に大きな差異があることから、商業地目と平均地目とに区分し、次に分類される固定資産税評価額を基に道路価格を算出している。

商業地目（商業活動が活発な地域）：商業地区
平均地目（全国の土地）：宅地、田、畑、山林

※ 固定資産税評価額は、「宅地」「田」「畑」「山林」等に分類されて算出されている。このうち「宅地」は、「商業地区」「住宅地区」「工業地区」等に分類されている。

① 商業地目の道路価格

商業地目の道路価格は、所在地区分ごとに、当該区分に属する商業地区の固定資産税評価額の総額を当該区分に属する商業地区の総地積で除して、㎡当たりの金額を算出している。

② 平均地目の道路価格

平均地目の道路価格は、所在地区分ごとに、平均地目に属する分類（宅地、田、畑、山林）ごとに固定資産税評価額の総額を総地積で除して、㎡当たりの金額を算出し（造成がなされていない田、畑、山林については整地費用としての造成費を加算）、道路交通センサスにより算出した用途別構成割合（道路の沿道に宅地、田、畑、山林が存する割合）に従って加重平均して算出している。

イ 定率物件の道路価格

定率物件の道路価格は、上述のとおり、近傍類似の土地の時価を用いることとしている。

土地の時価の評価に当たっては、「国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準」（平成13年国土交通省訓令第76号）第9条を参考に、周辺の地価公示を基準としつつ当該土地の状況等の要素を考慮している。また、必要に応じ、不動産鑑定士による鑑定を行っている。

(2) 使用料率

使用料率については、国土交通省において調査した民間における地価に対する賃料の割合を基に、道路価格の類型ごとに算出している。

固定資産税評価額を基に道路価格を算出している定額物件については、調査結果の数値が時価ベースであることから、固定資産税評価額ベースに換算するため、7分の10（時価：固定資産税評価額＝10：7の関係）を乗じている。

定額物件に用いる使用料率	（商業地目）	3.86%
	（平均地目）	4.64%
定率物件に用いる使用料率		3.25%

(3) 占用面積

占用面積は物件ごとに異なるが、占用件数が膨大なもののうち占用面積の類型化が可能なものについては、当該物件の典型的なサイズを基に占用面積を定め、1個（本）当たりの占用料を算出している。それ以外のものについては、㎡当たりの占用料を算

出している。

(4) 修正率

(1)～(3)までの算定要素は、特段制約のない土地において地上を使用する場合を想定していることから、道路空間の一部のみを使用する物件や、土地利用に制約を受ける物件については、修正率を乗ずることにより、占用料を減額することとしている。

修正率の設定に当たっては、上空、地下等の類型ごとに、空間の使用方法、土地利用の制約の態様に係る考え方が類似する「財産評価基本通達」（昭和39年4月25日国税庁長官通達）や「国土交通省損失補償取扱要領」（平成15年8月5日国総国調第58号）を参考に以下のとおりとしている。

類 型		修正率	
上空	建築物	7 / 10	
	建築物以外	5 / 10	
地下		3 / 10	
	地下街 又は 地下室	1階まで	3 / 10 × 5 / 10
		2階まで	3 / 10 × 8 / 10
		3階まで	3 / 10 × 10 / 10
高架 下等	建築物	第一級地	1 / 3
		第二級地	3 / 7
		第三級地	1 / 2
		第四級地	4 / 7
		第五級地	7 / 10
	建築物 以外	第一級地	1 / 3 × 5 / 7
		第二級地	3 / 7 × 5 / 7
		第三級地	1 / 2 × 5 / 7
		第四級地	4 / 7 × 5 / 7
		第五級地	7 / 10 × 5 / 7

Ⅲ— 1. 道路価格の類型について

1. 定額物件と定率物件

占用料の算出の根拠となる道路価格については、本来であれば、占用しようとする道路の存する土地の更地価格とすべきであるが、現に道路として供用されている土地については、現在の価格が存在しないことから、

- ①定額物件：電柱、ガス管、看板等の件数が膨大で個々の物件ごとに道路価格を調査・算出することは現実的ではない占用物件
- ②定率物件：高架下に設置される駐車場等、占用件数が限られており個々の案件ごとに調査することが可能な占用物件

に分類し、下記の額を道路価格として扱っている。

- ①定額物件の道路価格：固定資産税評価額を基に、地目（平均地目、商業地目）ごと、所在地区分（第一級地、第二級地、第三級地、第四級地、第五級地）ごとに算出した額
- ②定率物件の道路価格：近傍類似の土地の時価

2. 商業地目と平均地目

定額物件に属する物件は、その用途に応じ、

- ①専ら繁華街において設置されるもの（看板、地下街等）
- ②全国各地に広範に設置されるもの（電柱、ガス管、郵便差出箱等）

に区分される。

専ら繁華街という固定資産税評価額が高い場所に設置されるにもかかわらず、当該物件の占用料の算出に当たって全国の固定資産税評価額の平均を基にした安価な道路価格を用いることは妥当ではないことから、定額物件の占用料の算出に用いる道路価格について、

- ①商業地目：専ら繁華街において設置される物件に適用するもの
- ②平均地目：全国各地に広範に設置される物件に適用するもの

の2つの地目に分けている。

3. 所在地区分

所在地区分の区分方法については、Ⅱを参照。

Ⅲ— 2. 道路価格の算出方法について

1. 商業地目の道路価格の算出方法

固定資産税評価額は、「宅地」「田」「畑」「山林」等に分類して算出されている。

このうち、「宅地」は、「商業地区」「住宅地区」「工業地区」等に分類して固定資産税評価額が算出されている。

看板、地下街等が専ら設置されると想定される場所は、上述の「商業地区」に該当すると考えられることから、商業地目の道路価格は、「商業地区」の固定資産税評価額とする。

$$\text{商業地目の道路価格} = \text{「商業地区」の固定資産税評価額}$$

2. 平均地目の道路価格の算出方法

平均地目の道路価格は、「宅地」「田」「畑」「山林」それぞれの固定資産税評価額を、道路の沿道に存在する割合（用途別構成割合）に従って加重平均して算出する。用途別構成割合は、道路交通センサスの道路施設延長比率を用いる。

ただし、「田」「畑」「山林」に属する土地は造成がなされていない（更地になっていない）ことから、それぞれの価格に造成費を加算した上で加重平均する。

平均地目の道路価格

$$\begin{aligned} &= \text{固定資産税評価額の宅地の価格} \times \text{市街地の用途別構成割合} \\ &+ (\text{固定資産税評価額の田畑の価格} + \text{造成費}) \times \text{平地部の用途別構成割合} \\ &+ (\text{固定資産税評価額の山林の価格} + \text{造成費}) \times \text{山地部の用途別構成割合} \end{aligned}$$

3. 具体的計算

(1) 商業地目

総務省から提供を受けた各市町村の商業地区の総地積と固定資産税評価額の総価格を基に、市町村を第一級地、第二級地、第三級地、第四級地、第五級地の所在地区分に分類する。それぞれの所在地区分について総地積と総価格を合算し、合計した総価格を合計した総地積で除した m^2 当たりの金額を「商業地目の道路価格」として用いる。

$$\text{商業地目の道路価格} = \text{「商業地区」の固定資産税評価額}$$

第一級地	: 657,853 円/ m^2
第二級地	: 111,331 円/ m^2
第三級地	: 48,284 円/ m^2
第四級地	: 24,843 円/ m^2
第五級地	: 17,308 円/ m^2

(2) 平均地目

上記と同様に、各市町村の宅地、田、畑、山林の総地積と総価格のデータを所在地区別に分類する。それぞれの所在地区分について、「宅地」、「田畑（田と畑とを合算したもの）」、「山林」の分類ごとに、総地積と総価格を合算し、合計した総価格を合計した総地積で除した㎡当たりの金額を「宅地の価格」、「田畑の価格」、「山林の価格」とする。

(単位：円/㎡)

	宅地	田畑	山林
第一級地	158,672	7,687	1,633
第二級地	46,161	2,043	74
第三級地	21,275	511	28
第四級地	10,861	141	18
第五級地	5,307	48	11

次に、平成28年度から平成30年度に供用した直轄国道の道路土工の調査値の中央値を造成費とする。

造成費：18,695円/㎡

さらに、平成27年度道路交通センサスにおける道路施設延長比率のうち、センサスの「DID」と「その他市街部」とを合わせた値を「宅地」の値とみなし、センサスの「平地部」の値を「田畑」の値とみなし、センサスの「山地部」の値を「山林の値」とみなす。

DID+その他市街部	(「宅地」相当)	30.9%
平地部	(「田畑」相当)	46.2%
山地部	(「山林」相当)	22.8%

※ DID（人口集中地区）とは、国勢調査で設定される統計上の地区で、原則として市区町村の区域内で人口密度の高い基本単位区（約4,000人/㎢以上）が互いに隣接して、その人口が5,000人以上となる地域。

上記の固定資産税評価額（宅地、田畑、山林）の㎡当たりの金額に造成費を加え（田畑、山林にのみ加算）、道路施設延長比率で加重平均することにより、「平均地目の道路価格」として用いる。その結果については、下図のとおり。

(単位：円／㎡)

	道路価格
第一級地	65,853
第二級地	28,124
第三級地	19,716
第四級地	16,325
第五級地	14,564

※計算式

平均地目の道路価格＝宅地価格×宅地割合＋（田畑価格＋造成費）×田畑割合
＋（山林価格＋造成費）×山林割合

Ⅲ－３．使用料率について

1. 使用料率の基本的な考え方

使用料率とは、地価に対する1年当たりの賃料の割合に相当する率であり、占用料算定に当たっては、占用面積に係る道路の価格に一定の率（使用料率）を乗じる方法を行っている。

全国の土地の使用料率については、平成30年度に国土交通省において調査（以下「使用料率調査」という。）を実施したところであり、その結果は下記のとおりである（調査結果は時価ベース）。

商業地における調査結果	2. 70%
平均地における調査結果	3. 25%

2. 使用料率調査の概要（平成30年度調査）

全市区町村を対象に、地価公示における用途区分の「商業地」のみ（商業地）及び全ての用途区分（平均地）のそれぞれを代表する調査地点（市区町村ごとに存する複数の地価公示ポイントにおいて、価格を高いものから低い順に並べた真ん中の地点を採用。）を設定する。

当該調査地点の所在地域に精通した不動産鑑定士が、当該調査地点において土地の賃貸借を想定した賃料を査定し、賃料を公示価格で除した割合を各調査地点における使用料率とし、北から南までの全市区町村の使用料率を単純平均して全国値を算出している。

想定する土地の賃貸借については、借地借家法の対象であるか否かが賃料に影響を与える重要な要素であることを踏まえ、占用に態様が類似し、かつ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）の月極駐車場としている。

3. 占用料の算定に用いる使用料率

(1) 定額物件

定額物件については、固定資産税評価額を基礎として道路価格を算出していることから、使用料率調査の時価ベースの使用料率を固定資産税評価額ベースに換算する必要がある。

時価と固定資産税評価額との間には、

$$\text{「時価（公示価格）」} : \text{「固定資産税評価額」} = 10 : 7$$

の関係が成り立つので、

「使用料率（時価ベース）」 $\times 10 / 7 =$ 「使用料率（固定資産税評価額ベース）」として算出する。

ア 商業地目の定額物件に用いる使用料率	2. $70\% \times (10 / 7) \doteq 3.86\%$
イ 平均地目の定額物件に用いる使用料率	3. $25\% \times (10 / 7) \doteq 4.64\%$

(2) 定率物件

高架下の駐車場を始めとする定率物件は、専ら繁華街に設置されるものとはいえな
いことから、平均地目における使用料率を用いることとする。

定率物件の道路価格は近傍類似の土地の時価であり、時価をベースとするものであ
ることから、時価ベースで算出された上述の使用料率調査における使用料率を補正す
ることなく使用することとする。

定率物件に用いる使用料率 3. 25%