

財産条例第7条第1項及び第2項に係る使用料算定基準

制 定 令和2年1月27日

大阪市財産条例（昭和39年大阪市条例第8号。以下「条例」という。）第7条第1項及び第2項に係る使用料の算定基準を次のように定める。

1 適用対象

本基準は条例第7条第1項及び第2項に係る使用料を算定する場合に適用する。

2 新規に使用許可する場合の使用料（条例第7条第1項関係）

（1）条例第7条第1項第1号（土地）に係る使用料

ア 基準

条例第7条第1項第1号の規定による1平方メートル当たりの土地の単価は、使用許可財産が接する道路に付設されている相続税路線価に0.8を除して得た額を原則とし、当該土地の形状や状況等から、利用が大きく制限される場合には、さらに補正率を乗じることができることとする。算定にあたっては以下の点に留意すること。

（ア）補正率を乗じる場合には、契約管財局管財制度課との協議により補正率を決定する。

（イ）使用許可財産が接する道路に相続税路線価が付設されていない場合は、最も近接する路線価を採用する。ただし、最も近接する相続税路線価が非常に離れている等の理由により、その路線価を採用することが困難と認められる場合は、相続税路線価にかえて固定資産税路線価を用いることができる。その場合にあっては、「相続税路線価に0.8を除して得た額」を「固定資産税路線価に0.7を除して得た額に、当該財産の位置に応じた区別用途別の公示価格の平均変動率により算出する時点修正率を乗じて得た額」に読み替えて1平方メートル当たりの土地の単価を算定する。

（ウ）相続税路線価は毎年7月1日に国税庁が発表しており、使用許可申請から使用許可までに要する期間に鑑み、使用許可期間の初日が9月1日以降となるものから、当該年の相続税路線価を用いることとする。

（エ）固定資産税路線価は3年毎の4月1日に発表しており、使用許可申請から使用許可までに要する期間に鑑み、固定資産税路線価の発表年については、使用許可期間の初日が6月1日以降となるものから、当該年の固定資産税路線価を用いることとする。

（オ）採用する路線価の判定に当たっては、使用許可部分のみで判断するのではなく、使用許可部分を含む一団の土地の接道状況により判断することとし、複数の道路に接している場合には、最も高い路線価を採用することを原則とする。ただし、当該土地の形状や利用状況を勘案してその道路と接

していることが土地の効用を高めているとは言えない場合は、その道路に付設されている路線価を除いて判定することができる。

イ 計算式（参考）

次の計算式により土地を使用許可する場合の使用料を算出する。

（計算式）

$$\text{使用料} = \frac{\text{使用許可物件の}}{\text{月額}} \times \frac{\text{1 m}^2\text{当たりの基礎価格}}{\text{（※1）}} \times \frac{\text{使用許可面積}}{\text{（m}^2\text{）}} \times \frac{2.5}{1,000} \text{（一円未満切り捨て）}$$

（※1）使用許可期間の初日が月の初日でないとき又は使用許可期間の満了日が月の末日でないとき、当該月の使用料は、さらに歴日数による日割りにより計算する。（一円未満切り捨て）

（※2）1 m²当たりの基礎価格は、次の計算式により求めることを基本とする。

$$\frac{1 \text{ m}^2\text{当たり}}{\text{の基礎価格}} = \frac{\text{使用許可財産が接する道路に付設されている相続税路線価}}{0.8} \times \text{補正率}$$

ただし、相続税路線価を採用することが困難と認められる場合は、次の計算式により求める。時点修正率は公示地価の平均変動率を用いる。平均変動率は、該当区と用途地域（住居系、商業系及び工業系の3種類）から、採用する数値を確認すること。

$$\frac{1 \text{ m}^2\text{当たり}}{\text{の基礎価格}} = \frac{\text{使用許可財産が接する道路に付設されている固定資産税路線価}}{0.7} \times \text{時点修正率} \times \text{補正率}$$

（2）条例第7条第1項第2号（建物）に係る使用料

ア 基準

条例第7条第1項第2号の規定による基準額は以下の通りとする。

（ア）建物の全体を使用許可する場合

当該建物の財産台帳記載の建設価格に公益社団法人全国市有物件災害共済会発行の「年次別建築費指数表」の当年度指数を乗じて算出した再建築価格に、当該建物の経過年数に応じた現価率を乗じることにより算定する。

現価率は、公有財産台帳等処理要領別表3の耐用年数及び減価償却資産の耐用年数等に関する省令（昭和40年大蔵省令第15号）別表第7もしくは別表第8の定額法の償却率により算定するものとする。ただし、最終残価率を0.1とし、現価率はこれを下回らないものとする。

（イ）建物の一部を使用許可する場合

（ア）により算定した建物の全体価格から、許可部分が存する階の階層別効用を考慮した配分を行い算出することとし、その際に使用する階層別効用比率は次の表のとおりとする。

【階層別効用比率】

階層	建物用途	事務所	住居
9階以上及び塔屋		67.4	73.0
8階		67.4	73.0
7階		67.4	72.0
6階		67.4	72.0
5階		70.0	72.0
4階		72.7	70.0
3階		75.4	70.0
2階		79.4	70.0
1階		100.0	100.0
地下		52.9	

(ウ) 建物の屋上部分を使用許可する場合の特例

当該使用許可部分の直下階の同面積を使用許可すると仮定して(イ)により算出することとする。

イ 計算式 (参考)

次の計算式により建物を使用許可する場合の使用料を算出する。

(ア) 建物の全体を使用許可する場合

(計算式)

$$\text{使用料} = \frac{\text{月額}}{\text{月額}} = \frac{\text{再建築価格}}{\text{再建築価格}} \times \frac{\text{現価率}}{\text{現価率}} \times \frac{6}{1,000}$$

(※1) (※3) (※4)

$$+ \frac{\text{使用許可物件の敷地の}}{\text{1 m}^2 \text{当たりの基礎価格}} \times \frac{\text{敷地面積}}{\text{(m}^2\text{)}} \times \frac{2.5}{1,000} \text{ (一円未満切り捨て)}$$

(※5)

(※3) 再建築価格は、当該建物の財産台帳記載の建設価格に公益社団法人全国市有物件災害共済会発行の「年次別建築費指数表」の当年度指数を乗じて算出する。

(※4) 現価率は減価償却の手法である定額法の手法を用いて算出することとし、次の計算式により算出する。

$$1 - (1 - \text{最終残価率}) \times \frac{\text{当該建物の耐用年数}}{\text{に応じた減価率}} \times \frac{\text{当該建物の}}{\text{経過年数}}$$

- ・最終残価率は0.1とする。
- ・耐用年数に応じた減価率は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和40年大蔵省令第15号)別表第7又は別表第8の償却率を建物の建築年月に応じて採用する。

(※5) 1 m²当たりの基礎価格は、土地を使用許可する場合の計算式により求める。

(イ) 建物の一部を使用許可する場合

(計算式)

$$\text{使用料} = \frac{\text{月額}}{\text{月額}} \times \frac{\text{再建築価格}}{\text{価格}} \times \frac{\text{現価率}}{\text{現価率}} \times \frac{\text{使用許可部分が存する階の階層別効用積数比率}}{\text{の階層別効用積数比率}}$$

(※1) (※3) (※4) (※6)

$$\times \frac{\text{使用許可面積 (m}^2\text{)}}{\text{使用許可部分が存する階の床面積 (m}^2\text{)}} \times \frac{6}{1,000}$$

$$+ \frac{\text{使用許可物件の敷地の } 1 \text{ m}^2\text{当たりの基礎価格}}{\text{使用許可物件の敷地の } 1 \text{ m}^2\text{当たりの基礎価格}} \times \frac{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}}{\text{敷地面積 (m}^2\text{)}} \times \frac{\text{使用許可部分が存する階の階層別効用積数比率 (※6)}}{\text{使用許可部分が存する階の階層別効用積数比率 (※6)}}$$

$$\times \frac{\text{使用許可面積 (m}^2\text{)}}{\text{使用許可部分が存する階の床面積 (m}^2\text{)}} \times \frac{2.5}{1,000} \quad \text{(一円未満切り捨て)}$$

(※6) 使用許可部分が存する階の階層別効用積数比率は、以下の計算式により求め
る。

$$\frac{\text{当該階の階層別効用積数 (※7)}}{\text{建物全体の階層別効用積数の総和}}$$

(※7) 階層別効用積数は当該階の床面積に階層別効用比率を乗じて算出する。

採用する階層別効用比率は実際の建物用途に応じて判断する。

(ウ) 建物の屋上部分を使用許可する場合の特例

上記(イ)の計算式のうち、「使用許可部分が存する階」を「使用許可部分の直下階」と読み替えて算定する。

(3) 条例第7条第1項第3号（土地建物以外）に係る使用料

使用許可財産の性質を考慮し、財産規則（昭和39年大阪市規則第17号）第2条に定める局長等が額を定める。

3 繼続して行政財産を使用許可する場合の使用料（条例第7条第2項関係）

(1) 条例第7条第1項第1号及び第2号（土地及び建物）に係る使用料

改定時点において、2の方法により試算した使用料（以下「新規算定額」という。）と、改定時点の従前使用料（以下「従前使用料額」という。）を比較し、いずれか高い額となるが、地価の変動その他の事情によりこれによる算定方法が適当でないと認められる場合は、新規算定額と従前使用料額との間の金額とすることができる。その場合にあっては、不動産鑑定評価の実務において一般的に採用されている継続賃料の算定方法を用いて算出することを原則とす

る。

- (2) 条例第7条第1項第3号（土地建物以外）に係る使用料
2 (3)による額とする。

附則

- 1 この基準は、令和2年4月1日から適用する。
- 2 財産条例第7条第1項第1号及び第2号に係る使用料算定基準（平成19年8月1日制定）は廃止する。