

大阪市水道局資産規程第15条第1項、第2項及び第3項第3号に係る使用料算定基準

(制定 令和2年3月30日 局長決)

(最近改正 令和6年6月18日 管財課長決)

大阪市水道局資産規程（昭和42年大阪市水道事業管理規程第6号。以下「資産規程」という。）第15条第1項、第2項及び第3項第3号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

本基準は資産規程第15条第1項、第2項及び第3項第3号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（資産規程第15条第1項関係）

（1）資産規程第15条第1項第1号（土地）に係る使用料

ア 基準

資産規程第15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、使用許可資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）使用許可資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、当該資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。

（イ）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。

（ウ）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。

(イ) 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）

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

（※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。

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

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。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。

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

（2）資産規程第15条第1項第2号（建物）に係る使用料

ア 基準

資産規程第15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

当該建物の固定資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、当該建物の固定資産台帳記載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)

$$\begin{aligned}
 \text{使用料} &= \text{再建築価格} \times \text{現価率} \times \frac{6}{1,000} \\
 \text{月額} & \quad (\text{※3}) \quad \quad \quad (\text{※4}) \\
 (\text{※1}) & \\
 + \text{使用許可物件の敷地の} & \times \text{敷地面積} \times \frac{2.5}{1,000} \quad (\text{一円未満切り捨て}) \\
 1 \text{m}^2 \text{当たりの基礎価格} & \quad \quad \quad (\text{m}^2) \\
 (\text{※5}) &
 \end{aligned}$$

(※3)再建築価格は、当該建物の固定資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。

$$1 - (1 - \text{最終残価率}) \times \frac{\text{当該建物の耐用年数}}{\text{に応じた減価率}} \times \frac{\text{当該建物の経過年数}}{\left. \begin{array}{l} \cdot \text{最終残価率は} 0.1 \text{とする。} \\ \cdot \text{耐用年数に応じた減価率は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第7又は別表第8の償却率を建物の建築年月に応じて採用する。} \end{array} \right\}}$$

(※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)

$$\begin{aligned} \text{使用料} &= \frac{\text{再建築}}{\text{月額}} \times \frac{\text{現価率}}{\text{月額}} \times \frac{\text{使用許可部分が存する階}}{\text{の階層別効用積数比率}} \\ &\quad \times \frac{\text{使用許可面積 (m}^2\text{)}}{\text{使用許可部分が存する階の床面積 (m}^2\text{)}} \times \frac{6}{1,000} \\ &+ \frac{\text{使用許可物件の敷地の}}{\text{1 m}^2\text{当たりの基礎価格}} \times \frac{\text{敷地面積}}{\text{(m}^2\text{)}} \times \frac{\text{使用許可部分が存する階}}{\text{の階層別効用積数比率}} \\ &\quad \times \frac{\text{使用許可面積 (m}^2\text{)}}{\text{使用許可部分が存する階の床面積 (m}^2\text{)}} \times \frac{2.5}{1,000} \quad (\text{一円未満切り捨て}) \end{aligned}$$

(※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) 資産規程第15条第1項第3号（土地建物以外）に係る使用料

使用許可資産の性質を考慮し、局長が額を定める。

3 繼続して事業用資産を使用許可する場合の使用料（資産規程第15条第2項関係）

(1) 資産規程第15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ます。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) 資産規程第15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。

- 4 電柱及び地下埋設物等の使用料（資産規程第15条第3項第3号関係）
資産規程第15条第3項第3号に掲げる場合における使用料は、別表のとおりとする。

附 則

- 1 この基準は、令和2年4月1日から適用する。
- 2 事業用資産の使用料算定基準（昭和53年4月1日局長決）は廃止する。

附 則

- 1 この改正規定は、令和3年7月1日から施行する。
- 2 この改正規定による改正後の大都市水道局資産規程第15条第1項、第2項及び第3項第3号に係る使用料算定基準の規定は、この改正規定の施行の日以後に許可の期間が開始する地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第7項の規定による事業用資産の目的外使用に係る使用料について適用し、同日前に許可の期間が開始した同項の規定による事業用資産の目的外使用に係る使用料については、なお従前の例による。

附 則

- 1 この改正規定は、令和6年7月1日から施行する。
- 2 この改正規定による改正後の大都市水道局資産規程第15条第1項、第2項及び第3項第3号に係る使用料算定基準の規定は、この改正規定の施行の日以後に許可の期間が開始する地方自治法（昭和22年法律第67号）第238条の4第7項の規定による事業用資産の目的外使用に係る使用料について適用し、同日前に許可の期間が開始した同項の規定による事業用資産の目的外使用に係る使用料については、なお従前の例による。

別 表

設置物件	単 位	使用料
電柱並びにその支柱及び支線柱	1 本につき 1 年	8,000 円
電話柱並びにその支柱及び支線柱		4,600 円
その他の柱類		460 円
共架電線その他上空に設ける線類	長さ 1 メートルにつき 1 年	20 円
公衆電話所	1 個につき 1 年	9,300 円
屋内に設ける基地局		1,500 円
郵便差出箱及び信書便差出箱		3,900 円
看板	表示面積 1 平方メートルにつき 1 年	29,000 円
水道管、ガス管その他 の埋設物	外径が 0.07 メートル未満 のもの	200 円
	外径が 0.07 メートル以上 0.1 メートル未満のもの	280 円
	外径が 0.1 メートル以上 0.15 メートル未満のもの	420 円
	外径が 0.15 メートル以上 0.2 メートル未満のもの	560 円
	外径が 0.2 メートル以上 0.3 メートル未満のもの	840 円
	外径が 0.3 メートル以上 0.4 メートル未満のもの	1,120 円
	外径が 0.4 メートル以上 0.7 メートル未満のもの	2,000 円
	外径が 0.7 メートル以上 1 メートル未満のもの	2,800 円
	外径が 1 メートル以上の もの	5,600 円
	人孔等	1 平方メートルにつき 1 年
通路	1 平方メートルにつき 1 年	3,700 円
その他使用面積により使用料の額を算出 することが適当でないと局長が認めるも の	局長が別に定める額	