

占用権の評価

占用権の価額は、次に掲げる区分に従い、それぞれ次に掲げるところにより計算した金額によって評価します。

(1) 取引事例のある占用権（船場センタービル）

船場センタービルの道路占用権（大阪府中央区船場中央一丁目 2 番から同四丁目 10 番における船場センタービルの東棟（1 号館から 3 号館まで）、中央棟（4 号館から 9 号館まで）及び西棟（10 号館）の所有を目的とする大阪府道築港深江線及び大阪府道高速大阪東大阪線に係る道路の占用の許可に基づく権利をいいます。以下同じ。）の価額は、次に掲げるところにより評価します。

イ 評価単位

船場センタービルの道路占用権の価額は、同ビルの専有部分に対応する道路占用権ごとに評価します。

ロ 評価方法

船場センタービルの道路占用権の価額は、その専有部分に対応する次表「各号館の階層別占用権積算価額表」に定める価額にその専有部分の面積を乗じて計算した金額によって評価します。

(注) 専有部分の面積は、『建物の区分所有等に関する法律』に基づいて定められた『船場センタービル区分所有者会』の『船場センタービル規約』に定める「専有部分の範囲」に基づいて計測した面積とします。

各号館の階層別占用権積算価額表

(単位：円/㎡)

	地下 2 階	地下 1 階	1 階	2 階	3 階	4 階
1 号館	46,900	135,000	112,800	67,400	—	—
2 号館	122,800	140,600	116,600	70,300	66,700	—
3 号館	136,500	156,300	146,400	78,100	74,100	—
4 号館	145,200	252,300	155,500	116,300	74,800	73,700
5 号館	—	301,700	188,000	125,400	95,600	—
6 号館	—	278,300	174,000	127,100	87,600	—
7 号館	—	319,200	195,500	158,900	93,300	90,800
8 号館	—	334,300	239,000	178,100	95,200	—
9 号館	225,200	349,800	249,000	186,700	103,700	—
10 号館	267,000	200,300	251,000	126,800	—	—

平成 28 年分 (大阪府)

【算 式】

各号館別の階層別占用権積算価額 × 専有部分の面積 (m²)

【計算例】

区分所有に係る専有部分が 3 号館の 2 階で専有部分の面積が 60 m²の場合

$$78,100 \text{ 円} \times 60 \text{ m}^2 = 4,686,000 \text{ 円}$$

(2) 地下街又は家屋の所有を目的とする占用権

地下街又は家屋の所有を目的とする占用権の価額は、その占用権の目的となっている土地の価額に、その占用権が借地権であるとした場合に適用される借地権割合の 3 分の 1 に相当する割合を乗じて計算した金額によって評価します。

(3) (1) 及び (2) 以外の占用権

(1) 及び (2) 以外の占用権の価額は、その占用権の目的となっている土地の価額に、その占用権の残存期間に応じその占用権が地上権であるとした場合に適用される法定地上権割合の 3 分の 1 に相当する割合を乗じて計算した金額によって評価します。

(注) 上記 (2)、(3) の「占用権の目的となっている土地の価額」は「その占用権の目的となっている土地の付近にある土地について、財産評価基本通達の定めるところにより評価した 1 平方メートル当たりの価額を基とし、その土地とその占用権の目的となっている土地との位置、形状等の条件差及び占用の許可の内容を勘案した価額に、その占用の許可に係る土地の面積を乗じて計算した金額によって評価した価額」をいいます。

また、上記 (3) の「占用権の残存期間」は、占用の許可に係る占用の期間が、占用の許可に基づき所有する工作物、過去における占用の許可の状況、河川等の工事予定の有無等に照らし実質的に更新されることが明らかであると認められる場合には、その占用の許可に係る占用権の残存期間に実質的な更新によって延長されると認められる期間を加算した期間をもってその占用権の残存期間とします。