

激変緩和率及び上限率の考え方について

1 激変緩和率

区は、平成18年度から、港区固定資産税評価額を基準とする占用料となるよう、毎年度15%を上限とする占用料額の改定を実施し、平成27年度の改定において概ね達成しました。

平成28年度以降の占用料の改定は、3年に1度実施される固定資産税評価額から算出した積算額に到達していない占用物件については、今後も激変に配慮した上で、区の固定資産税評価額から積算した占用料となるように改定を行うことが必要です。

区は、占用料の改定基準を15%に定め、毎年実施してきたため、平成28年度の改定時に、この考え方を踏まえ、激変緩和を設定しています。

計算式

$$\begin{aligned} \text{① 1年目} & 1 \times 1.15 = 1.15 \\ \text{② 2年目} & 1.15 \times 1.15 = 1.3225 \\ \text{③ 3年目} & 1.3225 \times 1.15 = 1.520875 \end{aligned}$$

$$\text{上限倍率の積算} = (\text{①} + \text{②} + \text{③}) \div 3 = 1.331125 \div 1.3$$

激変緩和率は、改定基準3か年の平均値となる30%に設定しました。今回の改定においても区の固定資産税評価額から積算した占用料額に到達していない物件については、30%を上限とする激変緩和率を継続します。

2 上限率

占用料額は固定資産税評価額を基準として積算しているため、地価が著しく変化した場合は占用料額も多大な影響を受けます。区の占用料額は一部の物件を除き、既に多くの物件が区の固定資産税評価額に基づき積算した占用料額になっていることから、固定資産税評価額が著しく上昇した場合は、一定の配慮が必要です。

こうしたことを踏まえ、区は、固定資産税評価額の著しい上昇による占用料額の急激な増額に配慮するため、一定の経過措置として上限率を創設します。

占用料額の上限率については、国や東京都、並びに特別区の共通基準と均衡を図り、20%に設定し、固定資産税評価額を基準として積算した本来の占用料に至るまでの期間、占用料の改定を毎年度実施します。