

S A/P A資産の評価方法について

平成17年7月



SA/PA資産の評価方法について

1. 前提条件

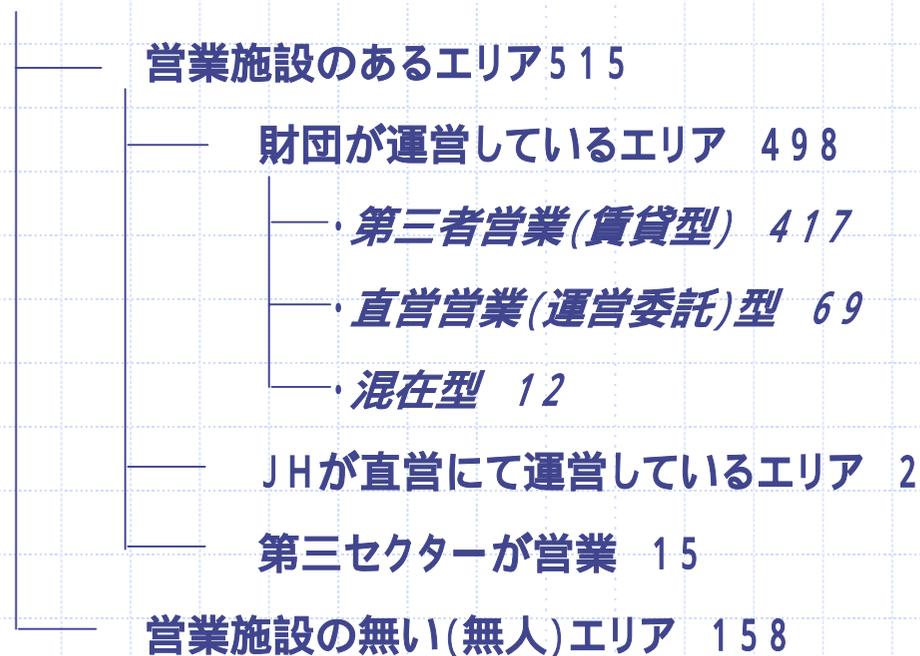
- ◆ 民営化後の状態を前提として、土地・建物一体として評価を行い、一体としての価格を土地と建物に配分。

【前提条件】

- 土地/建物の所有者は同一であることを前提(現状は土地:JH、建物:財団)
- 新会社の承継する資産は**道路区域外に存する**ことを前提(一部道路区域内に存するエリアは道路資産同様の評価手法による)
- 鑑定評価は国土交通省「資産評価・会計基準検討会」の報告書に基づき鑑定機関が実施

【評価対象エリア】

鑑定評価を行うエリア数 673エリア



新倉PA、東大阪PA等の高架下などにあり、道路区域から外れず、土地を承継しないエリアについては、道路敷地と同様の評価を行う。

2. 評価方法

- ◆ 「収益還元法による収益価格」を標準として、「原価法による積算価格」を比較考量して土地・建物一体の価格を算出

国土交通省「資産評価・会計基準検討会」の報告書の要旨

第三者営業型及び直接営業型

- 収益性が重視されるため、「収益還元法による収益価格」を標準として、「原価法による積算価格」を比較考量して土地・建物一体の価格を求める。
- ただし、大規模な園地を含む場合や交通量が著しく少ない場合など、収益価格が積算価格を大きく下回る場合には、積算価格を標準として、収益価格は参考に留める。

(営業施設のない)無人エリア

- 無人エリアについては、取引事例比較法による比準価格によって土地価格を求める。

3. 積算価格の算出方法

◆ 土地価格については、対象SA/PAと類似の土地に係る取引事例価格等を比準し、これに建物に係る積算価格を合算のうえ、土地・建物一体の価格を算出

(1) 土地価額の考え方

- 取引事例比較法等による比準価格によって更地としての土地価格を求める。
- SA/PA施設の敷地は、建物運営に必要となる敷地、園地、法面等に区分されるため、土地価格を評価する場合には、それぞれの区分に従って価格を算定する。
- 基本的には、周辺の類似不動産の取引事例を収集するが、交通量等から見た繁華性の程度を考慮し、事例地の収集範囲を拡大する。

(2) 建物価格の考え方

- 再調達原価に減価修正を行って建物積算価格を求める。

4.収益価格の算出方法

◆ SA/PA施設は収益施設を有することから、収益還元法による収益価格を算出

(1)純収益(総収入 - 総費用)

総収入

▶ 営業料収入・直営事業収入等を基礎として総収入を査定。

総費用

▶ 現在エリア全体で発生している費用項目のうち、賃貸用不動産の運営・管理に一般的に必要と認められる費用を過去3年程度の実績等を勘案して計上

(2)還元利回り

▶ 標準エリアを選定したうえで、当該エリアの特性を総合的に勘案して還元利回りを査定。これを基準として、各エリアの個別性を総合的に勘案して、他のエリアの還元利回りを個別に査定。

(参考)

鑑定機関による評価事例(営業施設の存するエリア)

道路名		東名道	常磐道
箇所名		足柄	守谷
上下		上	下
物件概要	施設	売店・給油所・スナックコーナー・レストラン・ファーストフード・レストラン (ホテル)	売店・給油所・スナックコーナー・レストラン
	所在	東京ICより約80km	三郷JCTより約16km
	宅地面積		
	園地面積		
	法地面積		
I 積算価格	①土地価格		
	②建物価格		
	③土地建物一体としての増減価		
	④積算価格 (①+②)		
II 収益価格	①営業料収入等		
	②敷金等一時金の運用益相当額		
	③収入合計 (①+②)		
	④休憩施設運営費		
	環境整備費		
	新会社負担維持費		
	⑤環境整備費・トイレ等の維持費		
	⑥一般管理費		
	⑦仕入		
	⑧道路案内所費等の実費		
	⑨土地公租公課・連結料		
⑩費用合計 (④~⑨)			
⑪純収益 (③-⑩)			
⑫還元利回り			
⑬収益価格			
調査結果			

(参考)

鑑定機関による評価事例(無人エリア)

道路名	東北自動車道	北陸自動車道	
箇所名	蔵王	安宅	
SA・PA区分	PA	PA	
上下	下	上	
概要	所在	仙台宮城ICより約28km	金沢西ICより約28km
	公法上の規制	非線引き都市計画区域 用途地域の規制はない	市街化調整区域
①	宅地としての土地単価		
②	園地価値率		
③	園地単価 ①×②		
④	園地面積		
⑤	園地価格 ③×④		
⑥	法地価値率		
⑦	法地単価 ①×⑥		
⑧	法地面積		
⑨	法地価格 ⑦×⑧		
⑩	査定結果 ⑤+⑥		

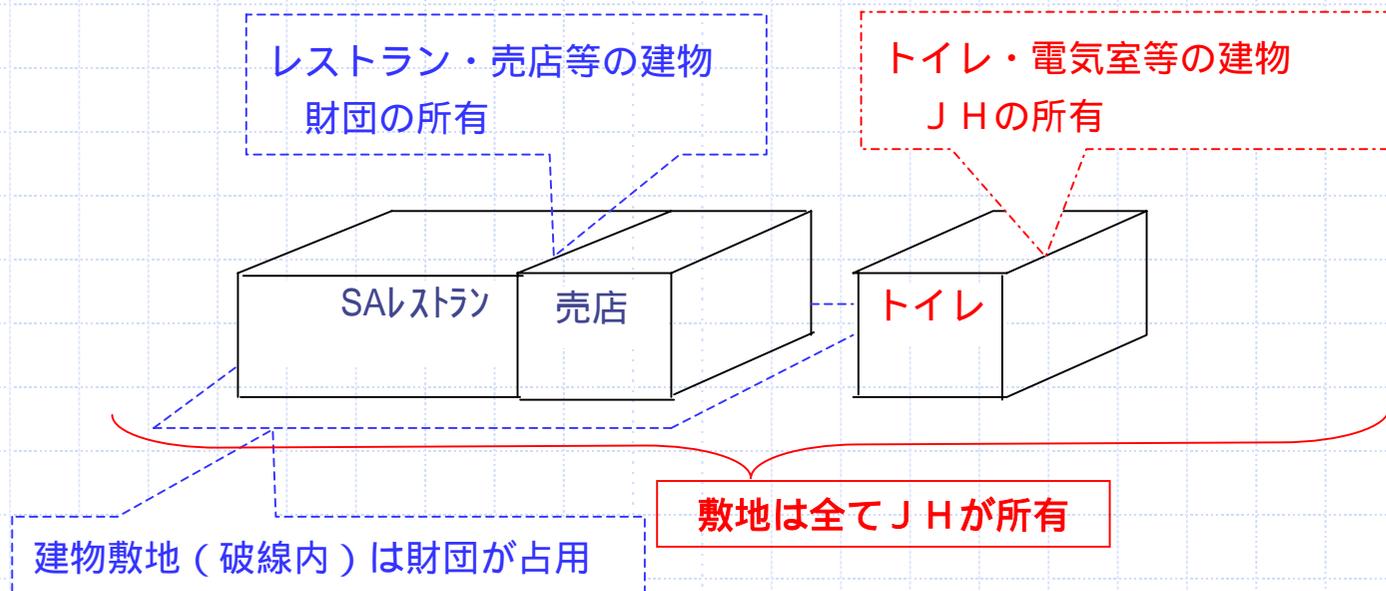
現在のSA・PAの概要（民営化前の現状について）

1 主な施設

道路サービス施設

- 休憩所
- レストラン・売店
- 道路案内所
- 給油所
- 駐車場
- トイレ
- 園地（遊具、ベンチ等）

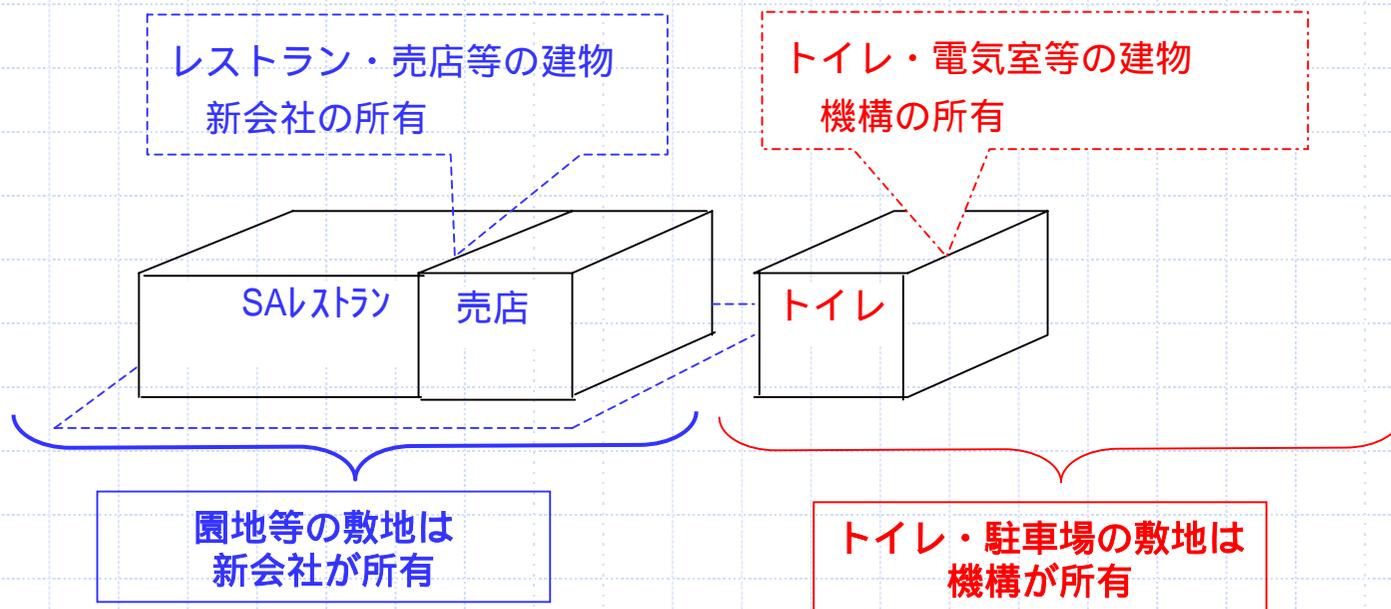
2 権利関係



民営化前の現状における法的位置付け

- ・サービスエリア、パーキングエリアは道路区域内にある。
- ・道路サービス施設は、占有者（財団等）が道路管理者（JH）から道路占有許可を受けて建設し、管理運営している。
- ・道路サービス施設は、道路占有物件であるため、道路法の適用及び占有許可条件の制約を受ける。
- ・一部直営箇所を除き、占有者と営業委託契約を締結した営業者が実際の営業を行っている。
（道路案内所、休憩所等占有者が直接提供しているサービスもある。）

3 民営化後の権利関係

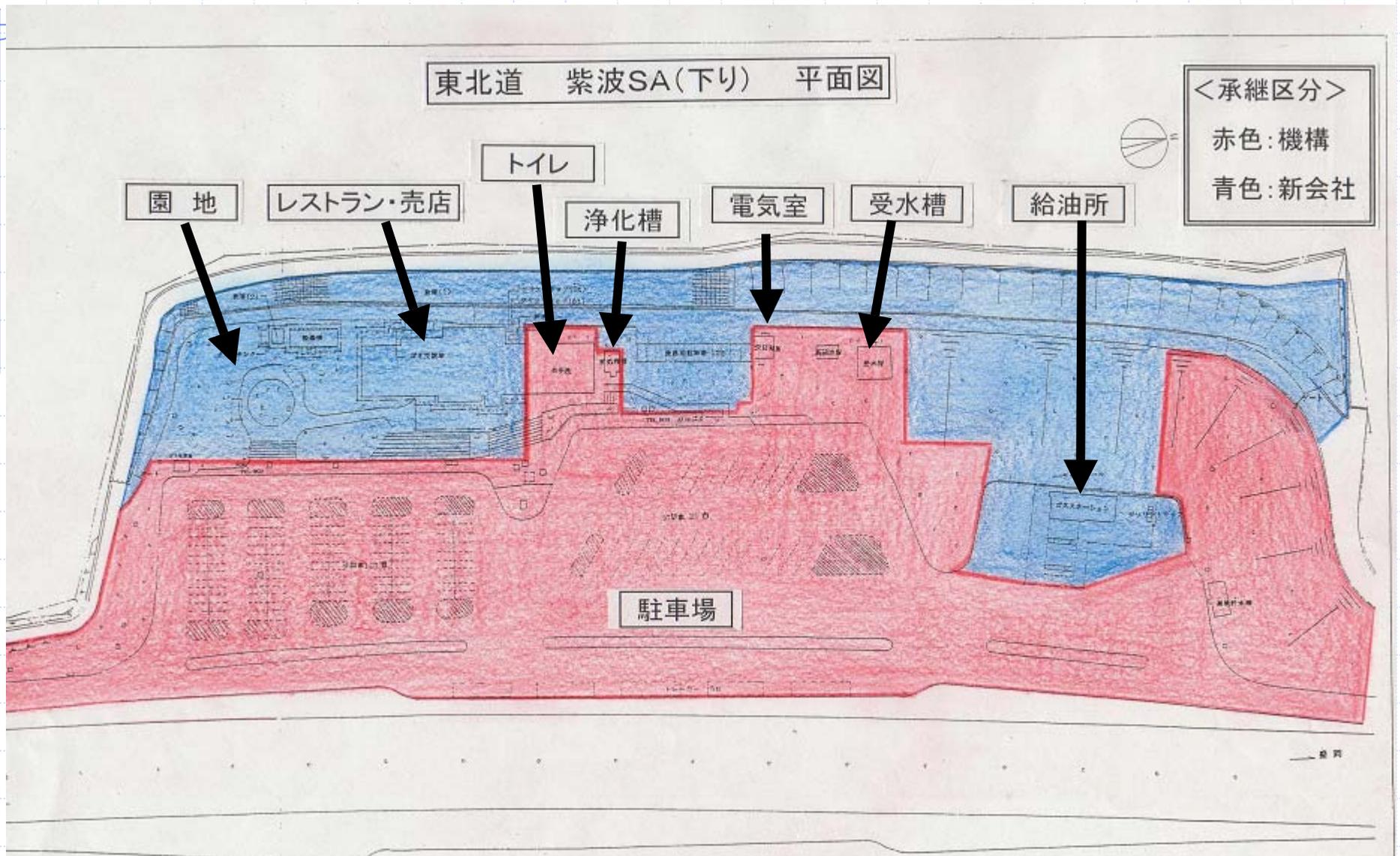


法的位置付け

土地/建物の所有者は同一であることを前提(現状は土地:JH、建物:財団)

新会社の承継する資産は道路区域外に存することを前提

4 会社と機構の承継範囲（例）





東北自動車道 紫波サービスエリア（下り）

東北自動車道 紫波サービスエリア（下り）



進入路からみたSA全景



入り口付近



ガソリンスタンド



道路案内所

