

土地・地上権 WG 議事メモ

平成 16 年 8 月 25 日

(議事内容)

(SA/PA の評価方針について)

第三者営業(賃貸型)の施設は賃貸用不動産としての性格を有しており、直接営業(運営委託型)の施設も事業用不動産としての性格を有しており、いずれも収益性が重視される。このため、算定の基礎となる収益状況の標準化を前提とする収益還元法による収益価格を標準として、再調達原価方式による積算価格を比較考量して土地・建物等一体の価格を求めることとすることではどうか。

ただし、大規模な園地を含むあるいは交通量が著しく少ない等により、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とどめる。

また、無人(土地のみ)の場合には、取引事例比較法による比準価格によって更地としての価格を求めることとする。

運営委託型の収益価格の算定に当たっては、算定の基礎となる収支状況の標準化を行う。賃貸想定 of 収支状況は、運営委託型の収支検証するための手段として試算するものである。

SA/PAが道路区域内にある場合の資産評価については、土地については道路資産と同様に鑑定評価手法により評価することとし、建物については道路区域内の管理事務所・料金徴収施設と同様に鑑定評価を準用して(市場性を考慮しない)評価することとする。占用許可制度は、収益獲得を目的とするものではなく、仮に収益性があったとしても占用料に反映されると考えられる。

評価方法は、道路区域の内外で異なるものであり、承継先には影響されない。なお、道路区域内のSA/PAの承継先はまだ決定していないが、土地を機構が承継する場合、会社は建物を承継し、その土地を占用して事業を行うことになる。

SA/PAが道路区域内になるか道路区域外になるかは、道路区域外となった敷地が背後で公道に接するなど単独で独立性を確保できるかによって決まってくると考えられる。会社が承継することを理由に、道路区域からはずれるということにはならない。

収益価格が積算価格を下回るSA/PAがかなりあると考えられるが、積算価格による資産評価を進めるに当たっては、都市圏との距離や交通量との関係にも十分留意する必

要がある。

(建設仮勘定の非償却資産の評価について)

原則は、鑑定評価手法によるものとする。ただし、取得した土地が飛び地で存在する等、鑑定を行う費用が成果と比べて膨大となる場合には、鑑定評価に代えて、取得原価をデフレーターにより調整することも認める。

以 上