

土地・地上権 WG 議事メモ

平成 16 年 7 月 20 日

(議事内容)

(SA/PA 資産の評価について)

SA/PAの評価に収益還元法と原価法を組み合わせることとした。収益還元法は賃貸型と直営型によって費用・還元利回りの見方が若干異なるが、直営型については賃貸型を想定して評価する方法も併用することとしてはどうか。

収益還元法により求める価格の精度を上げていくためには、休憩施設運営費、環境整備費、一般管理費について、より詳細に検証していく必要がある。

サンプル事例からもわかるように、SA/PAの評価においては、土地価格査定における類似の取引事例の収集範囲・収益価格における費用の標準化・還元利回りの査定指針等改善の余地がある。

評価の基礎を、SA/PAの現在の営業形態を基礎としつつも、ある程度の経営合理化を踏まえた承継となることを前提に、費用等については民間市場を考慮した適正な水準に見直しすることが必要ではないか。

今後、評価方法の精緻化を図るとともに、SA/PAの現在の損益状況についても効率性の観点から分析を行っていくことで、評価の精度を高めていくことが必要である。

以 上