

評価要領(案)

日本道路公団等民営化関係法施行法(平成16年法律第102号)第15条第1項及び第2項により、東日本高速道路株式会社、首都高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社、西日本高速道路株式会社、阪神高速道路株式会社、本州四国連絡高速道路株式会社(以下「会社」という。)及び独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構並びに国及び出資地方公共団体に承継される資産の評価は、以下により実施するものとする。

(1)道路資産

()償却資産

減価償却後の再調達原価方式で評価する。再調達原価方式は、日本道路公団は標準的単金方式。なお、平成14年度以降に供用した償却資産、及び、東京湾横断道路株式会社から買取った償却資産については、デフレーター調整方式。首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び本州四国連絡橋公団はデフレーター調整方式。なお、補償費、付替道水路の構築物の建設に要した費用、関連街路分担金、埋蔵文化財発掘調査費及びその他の間接費を原価に算入する。建設中の金利は算入する。ただし、高速自動車国道に関するものは除く。耐用年数は物理的寿命を基本とする(税法の耐用年数以外のものとして、土工70年、遮音壁18年、本州四国連絡橋公団の長大橋100年。)。本州四国連絡橋公団の長大橋の残存価額についてはゼロとして減価償却計算を行なう。

()非償却資産

再調達原価方式で評価する。土地の標準価格については民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価に準じた方法で評価する。この標準価格に地積を乗じて素地価格とし、補償費及びその他の間接費を加える。地上権及び区分地上権の割合は民間精通者(不動産鑑定士)が求めた率とする。なお、財産整理未了地の付替道水路の寄付予定分は、備忘価格で評価し、交換予定分は受け地予定地の評価額で評価する。

()建設仮勘定(または仕掛道路資産)のうち、償却資産

再調達原価方式で評価する。再調達原価方式は、日本道路公団は取得原価方式。首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び本州四国連絡橋公団はデフレーター調整方式。間接費及び建設中の金利の範囲は()償却資産と同じ。

()建設仮勘定(または仕掛道路資産)のうち、非償却資産

再調達原価方式で評価する。原則として()非償却資産と同じ。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して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。

(2) 鉄道施設

() 償却資産

減価償却後の簿価(簿価とは、一般に公正妥当と認められた企業会計上の諸基準による簿価評価をいう。以下同じ。)で評価する。

() 非償却資産

再調達原価方式で評価する。土地の標準価格については民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価に準じた方法で評価する。この標準価格に地積を乗じて素地価格とし、補償費及びその他の間接費を加える。地上権及び区分地上権の割合は民間精通者(不動産鑑定士)が求めた率とする。

() 建設仮勘定

簿価で評価する。

(3) その他の固定資産

() 料金徴収施設

民間精通者(不動産鑑定士)が「鑑定評価手法のうち原価法を準用」して評価する。なお、附属建物等で重要性の低い建物は減価償却後の簿価で評価することも認める。また、一部構築物については、原価法に代え標準的単金方式で評価する。また、機械装置は、原則として減価償却後の簿価で評価する。

() 管理事務所

道路区域内に存する場合には、民間精通者(不動産鑑定士)が「鑑定評価手法のうち原価法を準用」して評価する。道路区域外に存する場合には、民間精通者(不動産鑑定士)が土地・建物一体として鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法によって評価する。なお、附属建物等で重要性の低い建物は減価償却後の簿価等で評価することも認める。

() 道路休憩施設(SA/PA)

第三者営業型及び直接営業型の施設は、民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価手法のうち「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・建物一体として評価し、そこから土地と建物の積算価格の査定に当たって個別に求めた土地価格と建物価格の価格比をもって全体評価額を按分する。なお、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で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。

無人型の施設は、民間精通者(不動産鑑定士)が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。

道路区域内の施設の土地については、道路資産の非償却資産と同様の考え方により評価する。

()トラックターミナルの土地

民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法で評価する。

()有料駐車場

減価償却後の再調達原価方式(デフレーター調整方式)で評価する。

()支社等の庁舎、工事事務所、研究所、研修所、職員宿舎、保養所等(宿舎跡地、代替地、道路残地も含む)

支社等の庁舎、工事事務所、研究所、研修所、職員宿舎、保養所は、民間精通者(不動産鑑定士)が土地・建物一体として鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法で評価する。

宿舎跡地、代替地、道路残地は、民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法で評価する。なお、一部の道路残地のようにその位置、形状等から売却可能性が著しく低いものについては、それを適切に評価に反映させる。

()管理用車両

減価償却後の簿価で評価する。

()関係会社株式

収益還元法により評価する。ただし、簿価の金額的重要性が低い場合は簿価で評価する。

()知的財産権

ソフトウェアは、利用価値のあるものは減価償却後の簿価で、利用価値のないものは備忘価額(又は0円)で評価する。

特許権は申請手数料相当を取得原価とした減価償却後の簿価で評価する。

()什器、備品

減価償却後の簿価で評価する。

()日本道路公団、首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び本州四国連絡橋公団が引き受けた会社の株式

株式の発行価額で評価する。

(4)その他の資産

原材料、貯蔵品、受託業務前払金、仮払金、前払費用、未収収益、未収金、上記に含まれない有形固定資産、貸付金、社会資本整備事業開発者負担割賦元金、敷金、繰延資産等は簿価で評価する。なお、適正な回収不能見込額を算定し貸倒引当金を計上する〔企業会計原則注解18、独立行政法人会計基準第29〕。