

SA / PAの土地と建物の評価

道路休憩施設(SA / PA)は、土地が公団、建物が関係財団の所有となっているため、一体として評価した評価額を土地と建物に按分して、公団に帰属する土地価格を求める必要があります。その際の配賦方法については、土地と建物の価格比をもって全体評価額を按分することとします。按分率は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比率とします。

【考え方】

土地と建物は、民法その他の法律上、それぞれ別個の不動産として規定されていますが、機能的にはこの両者が結合した状態を所与として土地・建物一体の価格が形成されています。このような場合に、一体の価格を敢えて土地・建物に按分する場合には、その構成要素であるそれぞれの価格比による方法が一般的です。

したがって、道路休憩施設(SA / PA)においては、関係財団の建物評価との整合性を勘案し、一体の評価額を、積算価格査定に当たって個別に求めた土地価格と建物価格の比率で按分することとします。

SA・PA評価額の土地建物への按分について

・土地・建物への按分について

1. 民営化時点に向けた評価

道路区域外となり、かつJH・財団とも同一会社となることを前提に「土地・建物一体」で評価を行う。

2. 土地・建物の按分

開始BSに計上する資産額はJHの資産である土地のみであるため、土地・建物の内訳価格が必要

土地・建物の按分方法については、概ね以下の2種類があり、会計・税務の実務上はいずれの方法も認められている。

a. 土地、建物それぞれの価格比で按分する方法

b. 全体価格から建物価格を控除して土地価格を求める方法

(価格については、鑑定評価額・固定資産税評価額・簿価等)

3. 財団建物の鑑定評価との関連

一方、財団の建物は、民営化後遅滞なく新会社に譲渡されるため、事後設立等の商法の適用を受ける場合には、正式な鑑定評価が必要となる。

その場合は「建物自体(建物は貸家)」の評価となるが、当該価格は「土地・建物一体の評価額の内訳価格としての建物価格」(一体の評価額×建物積算価格比率)となるため、今期末の按分方法を上記aの建物価格を控除する方法を採用すると、財団建物の鑑定評価と考え方が異なり、結果として資産額も異なることとなる。

以 上