

道路区域外となる S A・P A 資産の評価方法について

.検討事項

現状のサービスエリア（以下「S A」）・パーキングエリア（以下「P A」）は

道路区域内に所在に道路法の規制を受ける。
土地は公団所有で建物は財団所有
個々の施設の市場性は認められない。

となっているが、民営化後は

道路区域外となり道路法の規制が外れる。
土地建物とも同一所有者
個々の施設の市場性は認められる。

となることが予定されているため、**民営化の前後では S A・P A 資産の価格形成要因が異なる**こととなる。

したがって、民営化後の状態を前提とした評価を検討し、新会社の開始貸借対照表に反映させる資産価格を検討する必要がある。

.評価指針

S A・P A は一般的には物販・飲食等を中心とした収益用不動産としての性格を有しているために、評価に当たっては当該収益性を反映した価格を求めべきである。

なお、S A・P A は相互に関連しあっているために、収益性の検討に当たっては、路線別等によるグルーピングを行ったうえでグループ全体での検討も併せて行う必要がある。

.評価手法

具体的には、【原価法による積算価格】と【収益還元法による収益価格】を比較検討のうえ「建物及びその敷地の価格」を求め、次に当該価格を S A・P A の土地と建物に配分する。

【原価法による積算価格】

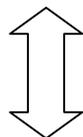
土地価格

建物価格

土地・建物価格 (= +)

一体としての市場性の検討・・・修正率

建物及びその敷地の積算価格 (= × (100% +))



両価格を比較検討

 ... 建物及びその敷地の価格 ⇨ 土地・建物に配分
【収益還元法による収益価格】

総収益 : 現状施設の収益を基礎として総収益を査定

総費用 : 現状施設の費用を基礎として総費用を査定

純収益 : 総収益から総費用を控除して純収益を査定 (= -)

還元利回り : 物販・飲食施設の投資利回り等を基に還元利回りを査定

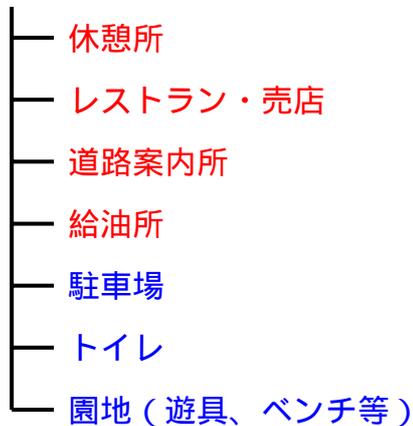
収益価格 : 純収益を還元利回りで還元して収益価格を査定 (= ÷)

以 上

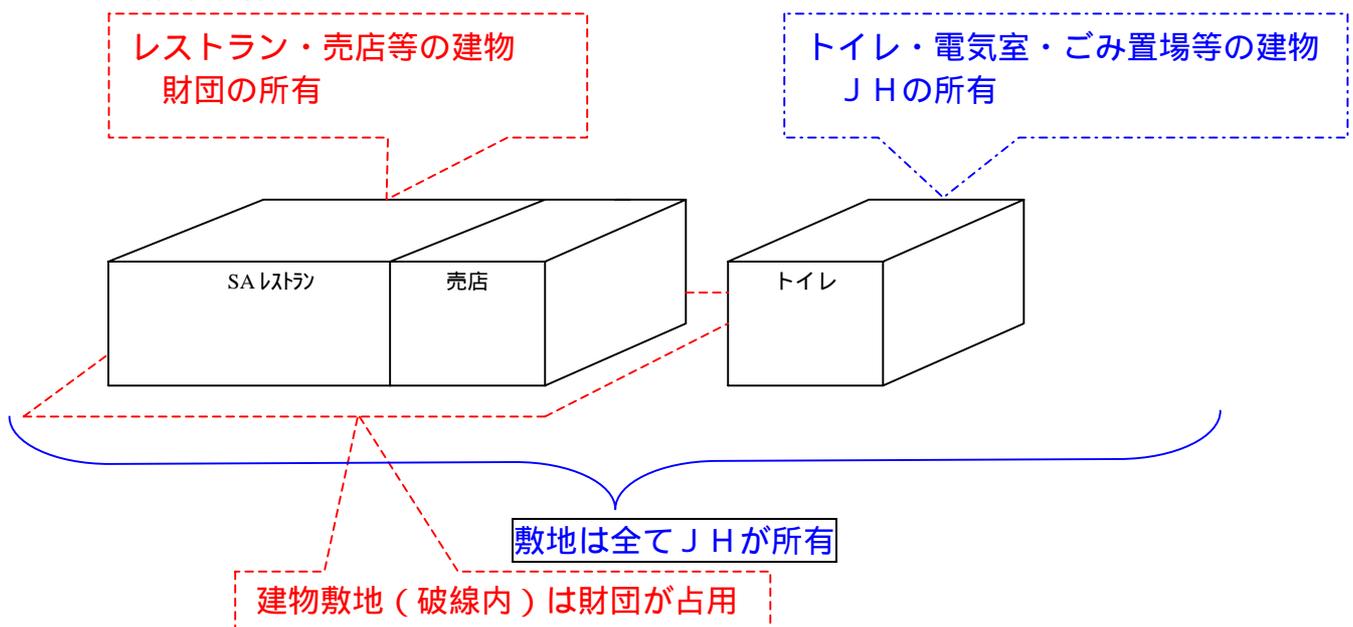
サービスエリア・パーキングエリアの概要

1 主な施設

道路サービス施設



2 権利関係



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。）