

道路資産以外の承継資産（不動産）の評価方法について

対象となる道路資産以外の承継資産（不動産）

一般的に不動産の範囲は、資産分類上の土地・建物・構築物（以下「土地・建物等」という）までが範囲となり、具体的には下記のものが考えられる。

道路区域外の土地・建物等	= 事務所・庁舎、研究所、研修所、宿舍、保養所 (自用の建物及びその敷地、区分所有建物)
道路区域外の土地	= 宿舍等跡地・代替地・道路残地（更地）
道路区域外の土地	= トラクターミル（底地）
道路区域内の建物等	= 料金徴収施設、管理事務所（建物自体）

評価方法（評価手法一覧参照）

上記のそれぞれについての評価方法は以下のとおりと考える。

道路区域外の土地・建物等

「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る評価」

（理由）

検討会においては、「土地は鑑定評価額・建物は必要に応じて鑑定評価（その必要がなければ簿価）」という評価方法（案）が提案されているが、昨今の不動産市場における類似不動産の実態として、＜更地価格＋簿価＞を下回って取引されている場合が多いこと。（簿価を下回る取引が想定される。）

道路区域外の土地（更地）

「鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法による評価」

（理由）

検討会における提案どおり。

道路区域外の土地（底地）

「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る評価」

（理由）

検討会における提案どおりであるが、トラクターミルは建物所有目的の賃借権（＝借地権）が付着しているため、更地価格ではなく、当該借地権が付着している価値を適正に求めるものとする。

道路区域内の建物等

「鑑定評価に準じた方法による評価」

(理 由)

道路区域外の評価方法との整合性をはかる必要があるが、一般的に市場性を有しないため、鑑定評価手法を準用して(市場性を考慮しない)評価する。

以 上