

# 土地・地上権 WG 議事メモ

平成 16 年 6 月 24 日

## ( 議事内容 )

### ( S A / P A の土地の評価についてヒアリング )

いくつかの S A / P A のサンプルデータを用いて評価額を試算した結果について ( 財 ) 日本不動産研究所からヒアリングを行ったところ、評価にあたり、今後検討すべき主な問題点は以下のとおりとなった。

査定価格として、「積算価格」、「収益価格」に加え、「更地価格から建物撤去費用及び立退費用相当額を控除した金額」及び「H14財表データを基に査定した土地価格と建物価格の合計額」の4つの異なる価格がある。全施設共通の査定価格のウェイト付けを決められるかどうか。各施設の個別性に応じて、適用すべき査定価格のウェイト付けを決めていくことが必要と思われる。個別性の状況が全施設異なるのであれば、全物件を見なければ、最終的な査定価格が決定できない。また、収益価格を査定する上で採用すべき還元利回りも査定価格同様、各施設の個別性を考慮する必要がある。

収益を超える管理費がかかる施設 ( 営利企業であれば、撤退するような施設 ) の評価の仕方を検討する必要がある。

土地更地価格の査定には、通常、類似地域等の土地価格水準を十分に考慮するが、比較対象となる取引事例の選定について検討する必要がある。

敷地に大規模な園地を含む場合、園地の評価をどうするか。そのまま、園地とするのならば、周辺農地等の土地価格水準なども参考になる。

施設所有者の費用負担の範囲を明確にする必要がある。

引き続き、サンプルデータを増やして、価格査定の方針を決めることとする。特に、収益価格の査定については、過去の収支の実績データに基づくことになると思われるが、経営方式を直営方式と賃貸方式の場合に区分し、また、費用も変動費と固定費に区分し、分析することとする。

### ( 料金徴収施設、庁舎、宿舍、トラックターミナル等の評価についてヒアリング )

道路区域内の建物等 ( 料金徴収施設、管理事務所 ) については、道路区域外の資産の評価方法との整合性を図る必要があるが、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 ) 評価が考えられる。なお、料金徴収施設は特殊な構築物であるが、このような構築物の評価は積算価格が用いられる。

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）については、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が考えられる。昨今、簿価より売却価額のほうが低い売却事例が散見されるので、鑑定評価等による方が望ましい。なお、保養所について、資産評価WGで、保有目的（売却目的又は継続保有目的）の違いによる評価方法の違いがあるか議論があったが、鑑定評価では保有目的の違いによる評価方法の違いはないといえる。

道路区域外の土地（宿舍等跡地、代替地、道路残地）については、鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法による評価が考えられる。

道路区域外の土地（トラクターミナル）については、借地権が付着した土地であるため、更地価格より低い価格であるべきで、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をした上で、土地部分を評価する方法が考えられる。

全ての不動産の鑑定評価においては、評価対象の公法上の規制を考慮した価格となっている。

（財）日本不動産研究所のヒアリングを受け、当該資産の評価方法については次回検討会に報告することとする。

（使用するデフレーターについて）

工事費については、建設省所管土木工事費デフレーターの各公団ごとの数字とする。

補償費については、従来の案では、補償費の内容に応じて建築工事費デフレーター等を使い分けて用いるとしていたが、調査の結果、補償費デフレーターというものが見つかった。補償費デフレーターは、補償項目の割合でウェイト付けされており、公団ごとのデフレーターが存在する。補償費にもっとも適合するデフレーターと考えられ、これを採用するのが望ましいと思われる。

関連街路分担金については、土木事業費デフレーター - の「街路」がより適合すると考えられるので、これを採用するのが望ましいと思われる。

一般旅客定期航路事業等交付金（東京湾アクアライン、本四公団）については、次のデフレーターが適当であると考えられる。

- |                |                   |
|----------------|-------------------|
| 1号（不用資産の売却損補填） | 国民経済計算GDPデフレーター   |
| 2号（栈橋等の撤去費用）   | 建設工事費デフレーター（建設総合） |
| 3号A（営業利益補填）    | 国民経済計算GDPデフレーター   |
| C（時価・簿価差額補填）   |                   |
| 3号B（改造費用）      | 建設工事費デフレーター（建設総合） |
| 4号（割増退職金）      | 賃金指数（船員計）         |

以上デフレーターの採用にあたって、次回検討会に報告することとする。

以 上