

土地・地上権に関するWGからの報告

(1) 道路資産(非償却資産)の評価について

土地に係る再調達原価の算出方法は、実態をより反映するものとして、鑑定評価による方式とする。

(2) 道路区域内の建物等の評価について

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)評価することとする。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によることとする。

(3) 道路区域外の土地・建物等の評価について

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り評価することとする。

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こととする。

(4) 関連事業資産の評価について

S A・P Aについては、原価法による積算価格と収益還元法による収益価格を考慮して、「土地付建物」を評価し、その上で土地と建物に配賦することとする。

道路区域外の土地(トラックターミナル)については、借地権つき土地であるため、更地価格より低い価格であるべきで、鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法により評価することとする。

(5) 使用するデフレーターについて

工事費に適用するデフレーターは、国土交通省所管土木工事費デフレーターの公団毎の値とする。

補償費に適用するデフレーターは、国土交通省所管土木補償費デフレーターの公団毎の値とする。

関連街路分担金に適用するデフレーターは、国土交通省所管土木事業費デフレーターの「街路」とする。

以上