

道路休憩施設(SA/PA)の収益価格査定指針

道路休憩施設のうち、第三者営業型及び直接営業型施設の評価要領は次のとおりである。

「収益還元法による収益価格」を標準として、「鑑定評価手法のうち原価法」による積算価格を比較考量して土地・建物一体として評価し、そこから土地と建物の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価格比をもって全体評価額を按分する。なお、大規模な園地を含む場合や交通量が著しく少ない場合などで収益価格が積算価格を大きく下回る場合には、積算価格を標準として、収益価格は参考に留める。

このうち、収益価格については、道路休憩施設に係る直近3年程度の収支データを基礎として、一期間の純収益を査定し、当該純収益を還元利回り還元して求めるものとする。これを式にすると、以下のとおりである。

直接還元法による収益価格算定式

$$P = a \div R$$

P: 収益価格

a: 一期間の純収益(償却前) ※1

R: 還元利回り(Cap Rate) ※2

※1. 一期間の純収益(償却前)

一期間の純収益(償却前)は、一期間の総収益から総費用を控除して求めるものとする。この場合の総収益は、直近の営業料収入・直営事業収入等を基礎として査定する。また、一期間の総費用は、エリア全体で負担している公団と関係財団の費用のうち、利用アンケート調査に基づいた負担割合により、新会社が負担することとされた費用とする。

※2. 還元利回り(Cap Rate)

還元利回りは、類似不動産の取引利回り・投資家の期待利回り等を参考に、投資対象としての個別性を勘案して、休憩施設ごとに査定する。

具体的には、東京都心に近い施設のうち、最も標準的と認められる施設として常磐道の守谷SA(下)を選定し、当該施設の還元利回りを、休憩施設の立地特性・保有形態・転用可能性等を総合的に勘案して査定する。

次に、当該SAの還元利回りを基準として、売上格差・立地格差・純収益の変動傾向に基づく格差等を総合的に勘案して、他の休憩施設の還元利回りを個別に査定する。