

SA・PA資産の評価方針(案)

SA・PAの特性	施設の主な用途はレストラン・売店(軽食含む)・給油所であり、原則として収益用不動産となっている。 運営形態は第三者営業(賃貸型)・直接営業(運営委託型)・無人(土地のみ)の3タイプに分けられる。
前提条件	道路区域外となる場合には、現状は土地・建物の所有者が異なるが、同一所有者であることを前提とする。 各々の土地については、新会社所有部分の一体利用を前提とする。

1. 道路区域外となる場合の評価方針

価格の種類	正常価格 市場性を有する不動産について、合理的と認められる市場で形成されるであろう市場価値を求めるものである。現在の所有状態での継続利用を前提とする価格ではなく、想定される市場参加者が個々のSA・PAについて売買可能な価格を求めるものとする。	
適用する手法	第三者営業(賃貸型)	第三者営業の施設は賃貸用不動産としての性格を有し、直接営業の施設も事業用不動産としての性格を有し、いずれも収益性が重視されるため、「 収益還元法による収益価格を標準として、原価法による積算価格を比較考量 」して土地・建物等一体の価格を求める。
	直接営業(運営委託型)	ただし、大規模な園地を含むあるいは交通量が著しく少ない等により、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、収益価格は参考にとどめるものとする。
	無人(土地のみ)	無人の施設は土地のみ(一部構築物含む。)であるため「 取引事例比較法による比準価格 」によって更地としての価格を求める。
積算価格査定指針	【基本式】 積算価格 = (土地価格 + 建物価格) × 土地・建物一体としての市場性増減価率	
	土地価格	取引事例比較法による比準価格によって更地としての土地価格を求める。なお、土地価格査定に当たっての留意事項は、次のとおりである。(無人施設も同様) (敷地の区分) 一般的にSA・PAの敷地は、用途的に<建物運営に必要となる部分><園地><法地>に区分されるため、それぞれの区分にしたがった価格のアプローチを行う。特に<園地>部分については、都市計画法・建築基準法等の公法上の規制による開発可能性の有無に留意する。 (取引事例の収集範囲) 敷地区分にしたがって、周辺の類似不動産の取引事例を収集するが、交通量等からみた繁華性の程度が周辺地域と比較して優る場合には、繁華性の程度が同程度と認められる範囲まで取引事例の収集範囲を拡大するものとする。
	建物価格	再調達原価に減価修正を行って建物積算価格を求める。
	一体としての市場性増減価率	土地・建物一体として、代替・競争関係にある類似不動産と比較した市場性の検討を行い、必要に応じて増減価修正を行う。
収益価格査定指針	【基本式】 収益価格 = 純収益 ÷ 還元利回り	
	第三者営業(賃貸型)	(純収益) 総収益から総費用を控除して、純収益を査定する。
		(総収益) 営業料収入等からなる総収益については、過去3年程度の実績を分析して、標準的な総収益を査定する。
(総費用) 現在エリア全体で発生している費用項目のうち、新会社が負担することとなる費用項目について、賃貸用不動産の運営・管理に一般的に必要と認められる費用を、過去3年程度の実績、経費削減状況等を勘案して査定する。なお、類似施設の一般賃貸経営において総費用として把握する項目の主なものとして、維持・管理費等、公租公課、損害保険料がある。		

	<p>第三者営業 (賃貸型)</p>	<p>(還元利回り) 類似不動産の取引利回り・投資家の期待利回りを参考に、投資対象としての個別性を勘案して査定する。具体的な査定指針は、次のとおりである。</p> <p>(1)SAの還元利回り 6～8%程度を目安に、立地・収益性を背景にした競争力・収益の安定性の程度・換価困難性・施設用途等による市場性を個別に判定する。(なお、利回りの目安は現時点における想定値)</p> <p>(2)PAの還元利回り SAの還元利回りの査定指針と同様であるが、SAと比較すると、一般的には施設の配置間隔が短く、規模も小さいことから、競争力・収益性の程度が劣るため、これらを考慮したうえで7～9%程度を目安に個別に判定する。(なお、利回りの目安は現時点における想定値)</p>
収益価格査定指針	<p>直接営業 (運営委託型)</p>	<p>(純収益) 一般企業経営を想定し、売上高から売上原価並びに販売費及び一般管理費を控除して純収益を査定する。売上高及び売上原価については、過去3年程度の実績を分析のうえ標準的なものを査定し、販売費及び一般管理費については新会社が負担することとなる費用項目について、過去3年程度の実績、経費削減の状況も勘案のうえ、一般的に必要と認められる費用を査定する。また、賃貸型で運営することを想定して査定額の検証を行うものとする。 なお、第三者営業(賃貸型)の場合の費用項目と比較すると、テナント負担の水道光熱費用等が所有者負担の費用となるほか、売上原価、販売費及び一般管理費が直接営業(運営委託型)の場合の費用項目となる。</p> <p>(還元利回り) 第三者営業(賃貸型)の場合の還元利回りの考え方を基礎としつつも、当該純収益と比較して直接営業(運営委託型)の純収益には、経営に帰属する部分等が含まれているため、これらを考慮したうえで還元利回りを査定する。</p>

2. 道路区域内にある場合の評価方針

評価方針	SA・PAが道路区域内にある場合、土地(構築物含む)については新会社が引き継ぐか機構が引き継ぐかに関わらず、道路資産と同様の評価方法となる。また、建物についても道路区域内の管理事務所・料金徴収施設と同様の評価手法となる。
------	--

(参考)土地建物一体としての評価額を土地・建物等に按分する方法

按分方法	一体としての評価額を土地・建物等に按分する方法としては、主に次の2つが考えられる。		
	区分	具体案	特徴
	建物積算価格を控除する方法	建物については積算価格で求めた建物積算価格を建物内訳価格とし、全体評価額のうち、残余の部分を土地価格とする。	建物の固定資産会計としての妥当性を強調できる。
土地と建物の積算価格比に基づく方法	土地と建物別に算定したそれぞれの積算価格の比率で全体評価額を土地と建物に按分する。	効用を土地・建物同等に配分したという点を強調できる。	