

(参考)

評価要領

日本道路公団等民営化関係法施行法(平成16年法律第102号)第15条第1項及び第2項により、東日本高速道路株式会社、首都高速道路株式会社、中日本高速道路株式会社、西日本高速道路株式会社、阪神高速道路株式会社、本州四国連絡高速道路株式会社(以下「会社」という。)及び独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構(以下「機構」という。)並びに国及び出資地方公共団体に承継される資産の評価は、以下により実施するものとする。

(1)道路資産

()償却資産

- ・ 再調達原価方式で評価する。
- ・ 日本道路公団は標準的単金方式。なお、平成12年度または平成13年度に供用した償却資産の一部、平成14年度以降に供用した償却資産、及び、東京湾横断道路株式会社から買取った償却資産については、デフレーター調整方式。
- ・ 首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び本州四国連絡橋公団はデフレーター調整方式。なお、首都高速道路公団及び阪神高速道路公団の平成15年度以前に供用した道路付属物等の償却資産の一部については、標準的単金方式。
- ・ 補償費、付替道水路の構築物の建設に要した費用、関連街路分担金、埋蔵文化財発掘調査費及びその他の間接費は原価に算入する。
- ・ 建設中の金利は原価に算入する。ただし、高速自動車国道に関するものは除く。
- ・ 耐用年数は物理的寿命を基本とする(税法の耐用年数以外のものとして、土工70年、遮音壁18年、本州四国連絡橋公団の長大橋100年。)
- ・ 残存価額は10%として減価償却計算を行なう。ただし、本州四国連絡橋公団の長大橋の残存価額についてはゼロとする。
- ・ (3)その他の固定資産の()、()、()、()及び()のうち、機構に承継される資産については、道路資産に含めるものとし、(3)その他の固定資産と同じ方法で評価する。

()非償却資産

- ・ 再調達原価方式で評価する。再調達原価のうち、土地の標準価格については民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価に準じた方法で評価する。再調達原価は、この標準価格に地積を乗じた素地価格に、補償費及びその他の間接費を加えたものとする。
- ・ 地上権及び区分地上権の権利割合は民間精通者(不動産鑑定士)が求めた率とする。

- ・ 財産整理未了地の付替道水路の寄付予定分は、備忘価格で評価し、交換予定分は受け地予定地の評価額で評価する。
- ・ (3)その他の固定資産の()、()、()、()及び()のうち、機構に承継される資産については、道路資産に含めるものとし、(3)その他の固定資産と同じ方法で評価する。
- ()建設仮勘定(または仕掛道路資産)のうち、償却資産
再調達原価方式で評価する。再調達原価方式は、日本道路公団は取得原価方式、首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び本州四国連絡橋公団はデフレーター調整方式。間接費及び建設中の金利の範囲は()償却資産と同じ。
- ()建設仮勘定(または仕掛道路資産)のうち、非償却資産
原則として()非償却資産と同様に再調達原価方式で評価する。ただし、取得した土地が飛び地で存在する等、鑑定評価に準じて行う費用が成果に比べて膨大となる場合には、その方法に代えて、取得原価をデフレーターにより調整することも認める。
- (2)鉄道施設
- ()償却資産
減価償却後の簿価で評価する。
- ()非償却資産
 - ・ 再調達原価方式で評価する。再調達原価のうち、土地の標準価格については民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価に準じた方法で評価する。再調達原価は、この標準価格に地積を乗じた素地価格に、補償費及びその他の間接費を加えたものとする。
 - ・ 地上権及び区分地上権の権利割合は民間精通者(不動産鑑定士)が求めた率とする。
- ()建設仮勘定のうち、償却資産
簿価で評価する。
- (3)その他の固定資産
- ()料金徴収施設及び料金所建物
 - ・ 民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価手法のうち原価法を準用して評価する。
 - ・ 附属建物等で重要性の低い建物、構築物は減価償却後の簿価で評価することも認める。また、日本道路公団の一部建物、構築物については、原価法に代え標準的単金方式で評価する。但し、平成14年度以降に取得した資産については、デフレーター調整方式で評価することとし、以下、標準的単金方式で評価する資産に関しては同様。
 - ・ 機械装置は、原則として減価償却後の簿価で評価する。日本道路公団の一部機

械装置については、標準的単金方式で評価する。

() 管理事務所

- ・ 道路区域内に存する場合には、民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価手法のうち原価法を準用して評価する。道路区域外に存する場合には、民間精通者(不動産鑑定士)が土地・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って評価する。
- ・ 附属建物等で重要性の低い建物、構築物は減価償却後の簿価で評価することも認める。また、日本道路公団の一部建物、構築物については、原価法に代え標準的単金方式で評価する。
- ・ 機械装置は、減価償却後の簿価で評価する。

() 道路休憩施設(SA/PA)

第三者営業型及び直接営業型の施設

- ・ 民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価手法のうち「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。

無人型の施設

- ・ 民間精通者(不動産鑑定士)が取引事例比較法による比準価格によって土地価格を求める。

道路区域内の施設の土地については、道路資産の非償却資産と同様の考え方により評価する。また、営業型の建物については、道路区域内の管理事務所と同様の考え方により評価する。

() トラックターミナル

- ・ トラックターミナルの土地は、民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法で評価する。
- ・ 附属建物等で重要性の低い建物、構築物は減価償却後の簿価で評価することも認める。

() 有料駐車場

- ・ 再調達原価方式のうちデフレーター調整方式で評価する。
- ・ 附属建物等で重要性の低い建物、構築物は減価償却後の簿価で評価することも認める。
- ・ 機械装置は、減価償却後の簿価で評価する。

() 支社等の庁舎、工事事務所、研究所、研修所、職員宿舎、保養所等(宿舎跡地、代替地、道路残地等を含む)

支社等の庁舎、工事事務所、研究所、研修所、職員宿舍、保養所等

- ・ 民間精通者(不動産鑑定士)が土地・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で評価する。
- ・ 附属建物等で重要性が低い建物、構築物は減価償却後の簿価で評価することも認める。日本道路公団の一部建物、構築物については、標準的単金方式で評価する。
- ・ 機械装置は、減価償却後の簿価で評価する。

宿舍跡地、代替地、道路残地等は、民間精通者(不動産鑑定士)が鑑定評価もしくは鑑定評価に準じた方法で評価する。

()建設仮勘定

- ・ 償却資産については、簿価で評価する。
- ・ 道路休憩施設(SA/PA)の土地については、(1)道路資産()建設仮勘定(または仕掛道路資産)のうち、非償却資産と同じ方法で評価する。

()管理用車両

減価償却後の簿価で評価する。

()工具器具備品

減価償却後の簿価で評価する。

()関係会社株式

東京湾横断道路株式会社株式については、収益還元法により評価する。トラックターミナル会社株式については、簿価で評価する。

()知的財産権

ソフトウェアは、利用価値のあるものは減価償却後の簿価で、利用価値のないものは備忘価額(又は0円)で評価する。

特許権は申請手数料相当を取得原価とした減価償却後の簿価で評価する。

()日本道路公団、首都高速道路公団、阪神高速道路公団及び本州四国連絡橋公団が引き受けた会社の株式

株式の発行価額で評価する。

(4)その他の資産

電話加入権は相続税評価額で評価する。

満期保有目的債券については償却原価法により評価する。

原材料、貯蔵品、受託業務前払金、仮払金、前払費用、未収収益、未収入金、貸付金、社会資本整備事業開発者負担割賦元金、敷金、繰延資産等の上記に含まれない資産は簿価で評価する。なお、適正な回収不能見込額を算定し貸倒引当金を計上する〔企業会計原則注解18、独立行政法人会計基準第29〕。

(注)

- ・再調達原価方式： 再調達原価方式とは、資産を新たに取得する場合の金額を算出し、資産の種類毎の耐用年数と経過年数に応じて、減価償却した後の未償却残高相当額を時価として推定計算する方法。
- ・標準的単金方式： 標準的単金方式は、道路資産の細目を構成する要素ごとに、近年(1～3年、最長5年間)の工事の実績について調査・集計を行って標準的単金を設定し、各々の棚卸数量を乗じて計算した数値を合計して資産価額を算定する方法。
- ・デフレーター調整方式： デフレーター調整方式は、取得原価に経済指標の経年変化を表わす経済デフレーター(国土交通省所管のデフレーター、人事院勧告の給与改定率、国民経済計算GDPデフレーター、建設中の金利は最近の金利水準の反映等)を乗じて、最近の資産価額(評価時点の価値に置き換えるといくらになるか)として算定する方法。
- ・取得原価方式： 取得原価をもって、時価とする方法。簿価と同じ。
- ・簿 価： 簿価とは、一般に公正妥当と認められた企業会計上の諸基準による簿価評価をいう。
- ・鑑定評価に準じた方法： 道路資産・鉄道施設の非償却資産(建設仮勘定を含む。)については、個別の筆の確定、確認を省略している場合があるため、また、その他の固定資産については、鑑定評価と同一手順を踏んでいるが、報告書の内容を簡素化してる場合等があるため、正式な鑑定評価書ではなく、調査報告書によっている方法。あるいは、鑑定評価書又は調査報告書の時点修正率意見書による方法。
- ・附属建物等で重要性が低い建物、構築物： 賃借建物の間仕切り、車庫・倉庫・機械室等で期末の簿価が5000万円以下のもの、ゴミ処理施設、緑化資材プラント等。