

合同 WG（資産評価、土地・地上権、耐用年数）議事メモ

平成 16 年 5 月 14 日

（議事内容）

（道路の土地・地上権の評価について）

土地を取得するときには道路は建設されていないが、現段階で鑑定評価する際には道路の存在が前提として地価が形成されてしまっている点についてどう考えるか。

デフレーター調整方式においては、建設時と今の土地の利用状況が変わっているのであるから、鑑定評価額とデフレーター調整方式が一致することはあり得ないのではないか。

償却資産や補償費のものを含め、使用したデフレーターを詳細に説明して欲しい。

5 月 25 日に土地・地上権 WG を開催し、四公団が進めている土地の鑑定作業、予定している資産評価作業手順についてヒアリングを行う。

（SA・PA 資産の評価について）

SA・PA の土地は公団から新組織に承継される。一方、建物は、現在、SA・PA 財団が保有しており、民営化後に財団から会社に有償譲渡されることになっている。なお、賃借権の価格は考慮しない（無償とする）こととしている。

SA・PA は収益施設であり、土地と建物が結合して収益をあげていると考え、土地付建物として評価し、それぞれの評価額に分けるという方法が考えられる。

本検討会は、公団から機構又は会社に承継される資産の評価を行うものであり、財団所有資産の評価は本来対象外ではあるが、建物の評価額は、土地と建物に評価額を分ける際に土地の価額に影響するので、本検討会においても検討する必要がある。

土地の価格を評価する際に、SA・PA を独占的に利用することにより生ずる利益を土地の価格に算入するのか、それとは別個に「のれん」のようなものを計上するのかはよく検討する必要がある。

日本不動産研究所が SA・PA の評価方法について検討している。これについて、5 月 25 日の土地・地上権 WG において日本不動産研究所からヒアリングを行う。

(減価償却方法について)

機構の B/S 上の資産額は、別紙のような考え方に立てば、道路資産の価値についての国民へのアカウンタビリティを果たすというものと考えられる。

一方、独立行政法人においても、その成果を得るためにどれだけのコストをかけているかという分析は重要であり、そのためには、投下資本を期間配分して機構のコストを的確に把握する必要がある。独立行政法人（機構）の会計が「取得原価会計」であるのはそのためである。

機構は 45 年後に解散することとされているが、道路としての価値はその時点で失われる訳ではないので、投下資本を配分すべき期間については、機構の存続期間にとらわれることなく、当該施設の物理的耐用年数によるべきである。

開始 B/S における耐用年数と民営化後の耐用年数を別の考え方とするのは説明がつかない。

機構は非課税法人であり、機構の資産には税法上の耐用年数ではないものを適用してもよいが、会社は課税されるので、その資産には税法上の耐用年数を適用することが考えられる。節税の機会を逃すことは想定しにくい、有税償却はありうるであろう。

税法の耐用年数にとらわれずに合理的な耐用年数を定めるとしても、道路本体だけでも膨大な資産区分に分かれるため、そのすべてを検討しなおすことは困難である。したがって、耐用年数 WG においては、機構の資産のうち税法と異なる耐用年数の検討が必要なものについて、物理的減価を基本とした耐用年数の検討を行うこととする。

物理的存続期間を基本とした合理的な耐用年数を定めることができれば、残存価額はゼロとすることも考えられるが、税法上の耐用年数によるものも多いとすれば、その点はよく検討する必要がある。

税法における耐用年数の定め方は非常に参考になる。

維持・改良費について、収益的支出とすべきものと資本的支出とすべきものとの区分は、会社の業績（P/L）に影響するので、よく検討する必要がある。

6 月 2 日に耐用年数 WG を開催し、耐用年数の検討が必要な資産区分について四公団からヒアリングを行う。

以 上