

資産評価方法 WG 議事メモ

平成 16 年 4 月 19 日

(議事内容)

(補償費について)

補償費を付随費用として原価算入すべきであることについては、全員一致。

問題は、補償費を土地(非償却資産)の取得原価に配賦するのか、構造物(償却資産)の取得原価に配賦するのかということである。

「土地付き建物」を評価する場合、税法上は、「土地価格を評価して、残余を建物価格とする方法」と「建物価格を評価して、残余を土地価格とする方法」のいずれも認められている。

加古委員会においては、「土地として利用できる状況にするために費やした支出が原価の構成要素と考え、更地を取得するための補償であれば土地の取得原価に算入する」という考え方に立って、家屋の移転補償等は土地の取得原価に算入した。

公共事業の用地取得の場合には、半ば強制的に事業が進められるため、素地価格に補償費を上乗せした価格で買収される。これに対し、民間取引の場合には、素地価格から除却費を控除した価格で買収されることが多い。この点をどのように考えるか。

土地が非償却資産であるという考え方の背景には、(物価変動を考慮しなければ)取得価格で売却可能であるという前提があると思うが、素地価格に補償費を加えた額を取得原価としても、その価格では売却不可能なのではないか。

「再調達原価」というのは、時価評価と言ってもあくまでも「支出系統」の概念である。したがって、「どれだけ費用がかかったか」がポイントであって、「いくらで売れるか(市場価値)」を意味するとは限らない。

いわゆる「地上げ」においては、相当額の補償費を支払っているはずである。しかも、更に「地上げ屋」の手数料を乗せて転売している。したがって、開発業者から見れば、補償費等も算入された価格が取得価格になっている。これが可能となるのは、細分化された土地がまとまることにより、資産価値が大幅に上昇するからであり、転売価格が正常価格ということになる。

一般の者にとっては、道路のような帯状の土地は価値が低いかもしれないが、道路事業者にとっては、真っ直ぐにつながった帯状の土地というのは、かけがえのない価値があると考えられる。道路は将来的にも道路であり続ける（他用途への転売は考えない）とすれば、再開発の場合と同様に、帯状にまとまることにより資産価値が大幅に上昇したと考えることもできるのではないか。

道路資産の評価がどうであれ、貸付料の額は、長期負債と資本金の額から決められるし、無料開放時の道路管理者への引継価格とも無関係である。

他の事例（鉄道、不動産開発事業等）も参考にしつつ、次回再度議論することとした。

（補償費以外の資産評価方法について）

四公団での補償費以外の資産評価方法の扱いを調査し、考え方が異なるものについて整理することにした。なお、埋蔵文化財等については、各公団で考え方が異なるようなので、次回整理したい。

以 上