

固定資産評価についての課題

(総論)

- 平成 20 年度決算から新公会計制度での対応が開始されるが、現段階での実務の興味は開始貸借対照表残高の算定であるため、作業手順書は開始貸借対照表残高の算定に関するものとしたい。
- 開始貸借対照表残高の算定において、「個別で算定できるものについては、個別算定を行い、個別算定が難しい場合は仮定計算によって算定を行う」等に考え方を整理したい。
- “開始貸借対照表残高の算定”と“資産評価(公正価値評価)”に混同が見られるため、開始貸借対照表残高の算定などという用語で統一する。
- 既存資産については、情報が不足している場合があり、何らかの割り切りが必要となるが、割り切りには様々なレベルがあり、ある程度の比較可能性を担保するために、どの程度割り切りのルールを規定するかどうか検討を要する。

1. 土地について

(イ) 実務研究会報告 P41.156 においては、「固定資産税評価額の同一地目、同一地域ごとの平均単価を用いることとし、それが不可能な時は固定資産税概要調書の地目別平均単価を用いる」こととされている。

(ハ) 一方、先進的自治体では課税対象とはならないが、所有土地も固定資産税評価額の算定方法に基づき算定しているところがある。これは、最近、課税台帳システムが強化され、路線価から画地計算法(奥行補正等)を適用して実際の評価額の算定は自動的に行われることが可能となっていることが背景にあると思われる。

(ニ) それ故、土地の開始 B/S 計上額は

①所有地の(課税)評価額が判明していればその価額

②所有地の評価額がない時は

路線価×画地計算法による補正率 (路線価がある場合)

状況類似地区の評価額×補正率 (路線価がない場合)

すなわち、固定資産課税評価額の算出方法による

路線価÷0.7 (路線価がある場合)

近隣地区×補正率 (")

補正率は各自治体による

③自治体間の比較可能性を重視して単に路線価を利用した評価も考えられる。

(ホ) ②計算する場合においても、その所有土地数は中核都市でも多くて数千であるので、工数が特別に増大することはない。

2. 道路について

(イ) 実務研究会報告 P43 には、道路の取得価額の判明状況により残高の算定方法が規

定されているが、このうち路線単位で事業費が判明しているケースは稀である。従って、年度別・幅員別の延長キロ数に標準単価を乗ずることにより算出する例が多くなる。

また共用開始年度も道路台帳が整備された以前のものは正確に判明せず、一定のみなしが前提となる。

(ロ) しかし、これでは以後の固定資産台帳作成が年度別・幅員別をユニットとすることになり、実際の自治体の財政運営上からはほとんど活用の余地のないものとなる。しかも、費用の執行、工数管理が路線単位に行われ、予算もその単位である限り不都合である。

(ハ) 開始貸借対照表作成以後の固定資産台帳につき、路線をユニットとするには

①年度別・幅員別整備延長キロの前提資料たる年度別路線別幅員別整備延長キロのデータを受領し、路線別の工事費を推定し、工事時期にその部分が完成したとして取得価額償却計算を行う

②現状の道路状況を前提として、供用開始年度を完成年度として、その時点で現状の道路を完成したと見なし、路線別の工事費を推定し、供用開始年度からの償却計算を行う

こととしたい。

3. その他問題となっている事項

開始 B/S は土地、建物、物品、道路にて約 90%を超え、残りについては実情に合わせて合理的算出方法を選択することとなる。多くは①企業会計の慣行の準用、②会計的見識、③今回の公会計改革の意義に照らして個別判断を行うべきであるが、特に多くの市町村で問題となるもので、かつ Q&A 等にふれられていないものは下記の通りである。

(イ) 下水道の評価

処理設備、ポンプ等々、設備プラント類に関してはほとんど個別事業費が判明する。

数年後の公営事業化をにらんだ資産整理が進んでおり、管渠（かんきょ）の個別計上が課題となっている。管渠の個別計上を行った時は、管渠を埋め込む工事費の算定、耐用年数等に関する取り決めが必要となる。

(ロ) 道路関係

橋梁の平均工事費算出と建設後年月を経ている大橋梁、大トンネルの工事費調査に時間を要する。近年の立体構造、立体交差は比較的資料が現存する。

(ハ) 雨水管渠、都市下水路、用水路については、年度別経費の一括計上を求めたい（重要性原則）。

(ニ) 借地公園、広場等々の設備については評価対象外（重要性原則）。

(ホ) 農業関係設備のうち、農道、ため池、水門、浄水場、農業センター：試験場等以外の施設、すなわち土地改良区のための改良事業、農道施設、用水路、悪水路などは年度別農業施設として一括計上を求めたい（重要性原則）。

4. 資本的支出と修繕費の区分

開始残高算定時は、情報の限界もあり、資本的支出と修繕費の明確な区分は断念せざるを得ないが、開始貸借作成後においては、両者をどう区分するかについては、一定のルールが必要であると考えられる。

(ロ) この基準については、法人税法基本通達第7章第8節の例示を援用し、60万円以下を修繕費、残りを個別検討とすると、項目数から判断をして、以下の様な状態となる。(***市19年度)

道路関係工事請負費支出命令数	347件(年間)
維持補修費と目されるもの	290件(〃)
資本的支出と目されるもの	57件(〃)

維持補修費と目されるものは「道路局部点々舗装補修工事」や「側溝改修工事」のものであり、資本的支出と目されるものは明らかに新設工事と見なされるものの他、「〇〇〇〇改良工事」である。

実際的方法としては、57件については実情を調査し、個別判断を行うものとした。

(ハ) 建物、機械器具費等については、資本的支出と修繕費の区分については、民間企業の実務を踏まえることとするが、インフラ資産については、民間企業では保有事例がほとんどなく、別途検討が必要である。

資産計上とする条件である<機能の増大、耐用年数の増加>を、どの線で画するかに関しては、未だ試行段階である。幅員の拡張、歩道の新設、立体交差、中央分離帯等々は明瞭であるが、排水路の浚渫、植栽、河川、砂防等検討を要するものは多い。

5. その他の問題

(イ) 固定資産の取得原価の算入範囲

例えば補償料について、取得原価に含めるかどうかは様々な考え方があ

(ロ) 建物付帯設備の範囲について

開始残高を除いては、建物付帯設備は本体と切り離して計上することとなる(耐用年数の違い)。しかし、全てを個別に計上することは契約の実態からみて困難であると予想される。今後は実務的な観点から金額基準等を設けるかどうかを検討する必要がある。