

新地方公会計モデルにおける資産評価

財団法人 日本不動産研究所
PREプロジェクトチーム

（総論）

1 資産評価の基本ルール

2

- 1 公会計制度の目的の一つは、資産・債務の実態把握及び管理であり、とりわけ**資産価値の適切な評価が重要**。
- 2 公会計における資産評価は、取得原価主義を柱とする企業会計とは異なり、**公正価値評価を採用する**。

■新地方公会計の資産概念

- ① 将来の資金流入をもたらすもの
- ② 将来の行政サービスの提供能力を有するもの



企業会計の資産概念は主に①



特に②の資産概念から、
・道路の底地等売却困難な土地についても資産計上すべき
・過去ではなく現時点における将来の行政サービス提供能力を表示すべき（公正価値評価の必要性）



地方公共団体は、資産を長期間保有することが多い

(総論)

2 基準モデルによる資産評価

3

	開始時簿価※	評価替	年度途中の取得
土地 (事業用資産)	固定資産税評価額を基礎とした評価(固定資産税評価額の同一地目、一定地域毎の平均単価を用いた算定等)	・原則3年毎に再評価 ・固定資産税評価額を基礎とした評価 ・5%以上変動した場合は、評価替えを行う。	取得価額
土地 (販売用土地等)	帳簿価額と時価評価の価額から販売経費等を控除した価額のいずれか少ない額(低価法)	毎年度健全化法の評価にあわせて評価替	開始時簿価と同じ
土地 (インフラ資産)	取得価額または再調達価額	再評価は行わない	取得価額
建物等 (事業用資産) (インフラ資産)	再調達価額(取得価額×デフレータ)から減価償却累計額を控除した額	再評価は行わない (定額法による減価償却)	取得価額

※開始時簿価とは、新地方公会計モデルに基づき最初に作成する年度の開始時点（期首）現在の貸借対照表のことを言う。

(総論)

3 総務省方式改訂モデルによる資産評価

4

	棚卸時の簿価	評価替	年度途中の取得
売却可能資産	・売却可能価額（建物と土地を一体評価した鑑定評価が望ましい） ・健全化法の評価手法も可能	原則年度末に評価替	——
販売用土地等の棚卸資産	帳簿価額と時価評価の価額から販売経費等を控除した価額のいずれか少ない額（低価法）	毎年度健全化法の評価にあわせて評価替	開始時簿価と同じ
有形固定資産 （売却可能資産を除く公共資産）	<土地> 取得価額（決算統計の普通建設事業費の積上げ） <建物等> 取得価額（決算統計の普通建設事業費の積上げ）から減価償却累計額を控除 *ただし、これは当分の間の取り扱いであり、将来的には、公正価値による評価を行うものである。	<土地> ・取得価額（決算統計の普通建設事業費の積上げ） ・再評価は行わない。 <建物等> ・取得価額（決算統計の普通建設事業費の積上げ） ・再評価は行わない（定額法による減価償却） *ただし、これは当分の間の取り扱いであり、将来的には、公正価値による評価を行うものである。	取得価額

(各論)

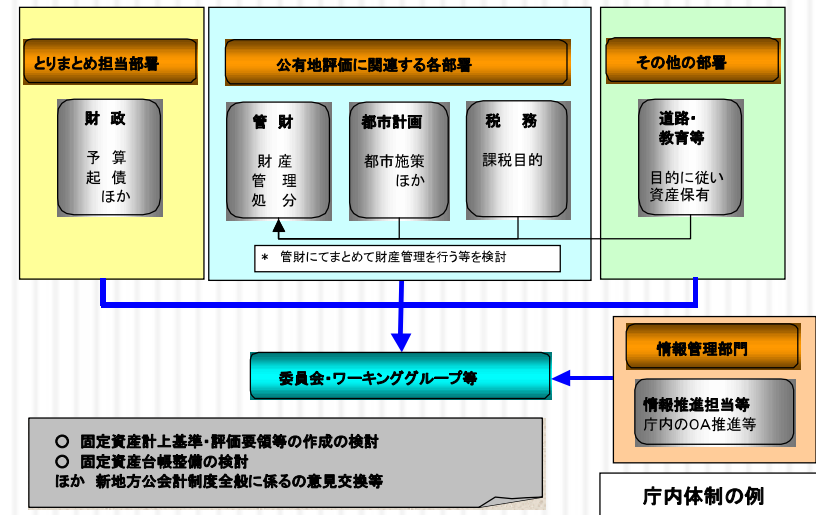
1 まず庁内体制を整えよう

5

(1)作業の事前段階に、全体のとりまとめを担当する財政課等をはじめ、データの管理・評価を担当する管財課等、公有地評価に関連する各部署の担当者及び実際に施設を管理する部署等の参画を求める

(2)財産整備の状況・評価の現状を確認するとともに意見交換を行うことが重要

(3)庁内に委員会・ワーキンググループ等を設置することにより、より有効に各部署間の連携を図ることができる



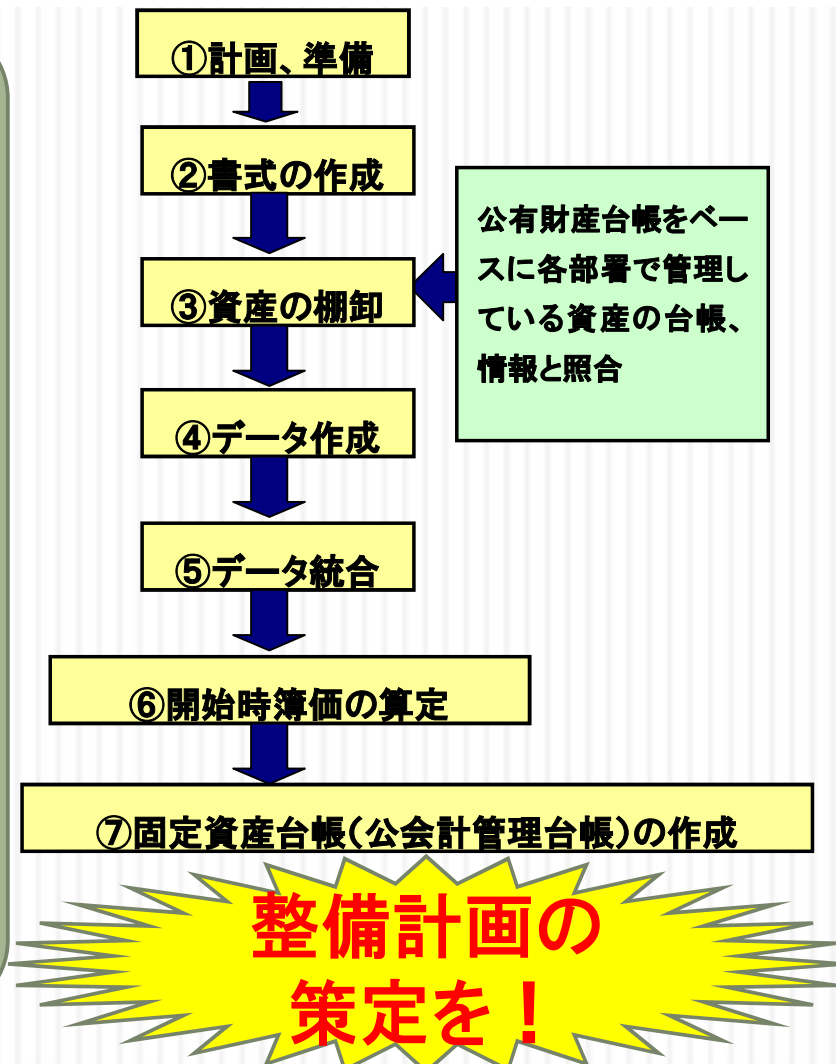
(各論)

2 固定資産台帳(公会計管理台帳)を整備しよう

6

(1)資産の適切な管理を行い、未利用財産の売却や資産の有効活用を行っていくためには、公正価値や減価償却累計額等を記載した網羅的な固定資産台帳(公会計管理台帳)の整備が必要不可欠。

(2)固定資産台帳(公会計管理台帳)とは、財務書類に計上される公有資産の種類・資産名・用途・構造等を記載した台帳で、財務書類作成の基礎となる補助簿の役割を果たすとともに、公有財産の管理及び有効活用に役立てる台帳のことを言う。



（各論）

3 売却可能資産の洗い出しと評価をしよう

7

（1）売却可能資産の定義

- 1 以下のいずれかに該当し、地方公共団体が特定した資産を言う。
 - （1）現に公用もしくは公共用に供されていない公有財産
 - （2）売却することが既に決定している、または、近い将来売却が予定されていると判断される資産
- 2 売却可能資産については、「簡素で効率的な政府を実現するための行政改革の推進に関する法律（行政改革推進法）」第62条第1項第2号における、資産及び債務に関する改革の方向性並びに当該改革を推進するための具体的な施策策定にあたっての検討対象資産となる。

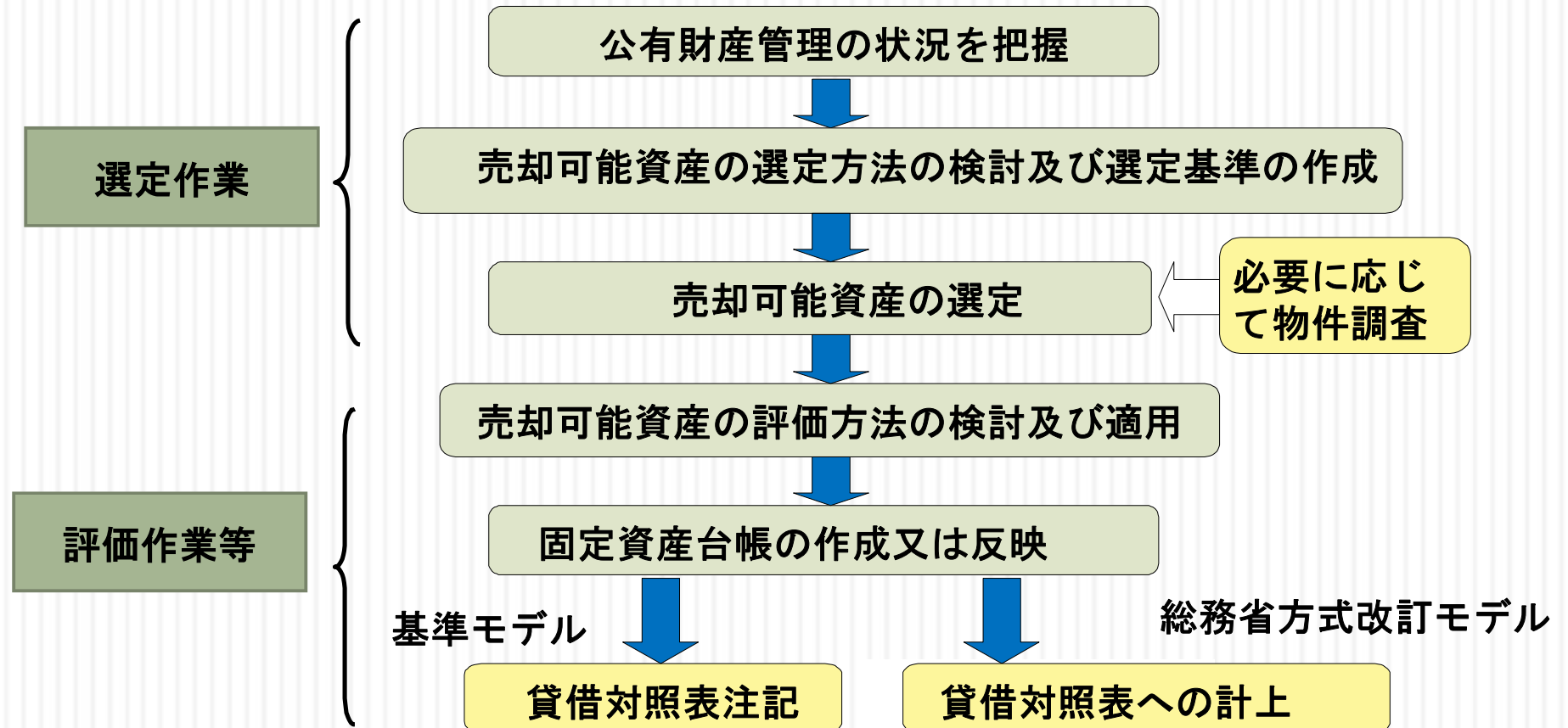
売却可能資産は資産・債務改革推進における重要な資産であるため、選定基準とともに、採用した評価方法についても財務書類に付記しなければならない、住民にとっても関心が高い事項であるので、十分説明ができるようにしておく必要がある。

(各論)

3 売却可能資産の洗い出しと評価をしよう

8

(2)売却可能資産の選定と評価作業フロー



（各論）

3 売却可能資産の洗い出しと評価をしよう

9

（3）売却可能資産の評価方法

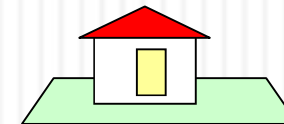
①売却可能資産が土地のみの場合

- i 不動産鑑定評価をはじめ、固定資産税評価、相続税評価及び公示価格等を用いて個別に評価することが望ましい。
- ii これらの対応が困難な場合には、固定資産税評価額における同一地目、一定地域の平均単価等による評価もやむを得ない。ただし、あくまで簡便な方法であることから、所在する地域の実情等を勘案し、適切な対応が求められる。
- iii なお、予算において財産収入として計上されている場合には、その予算額とすることができる。



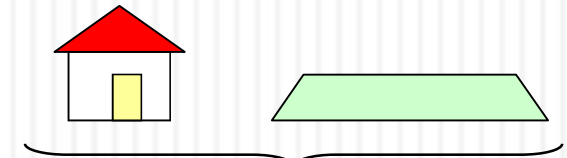
②売却可能資産が建物及びその敷地の場合

- i これらを一体として評価する方法（例えば不動産鑑定評価）が望ましい。
- ii なお、建物及びその敷地を一体で評価する場合、建付減価が生じる場合もあり、この場合には適正な建物取壊費用を土地の評価額から控除する等の対応が必要。



対応が困難な場合

土地、建物を別個のものとして取扱ってもよい。ただし、土地については、売却可能資産の評価の意義から、個々の土地の実態を反映しうる評価方法を採用することが適切。建物については、事業用資産と同様の方法で求める。



土地・建物を別資産として
評価することも可能

(各論)

3 売却可能資産の洗い出しと評価をしよう

10

(4)固定資産税評価額

①固定資産税評価額について

i 固定資産評価基準に準拠して求められた実際の評価額

(例)宅地の評価(市街地宅地評価法)
路線価付設→画地計算法の適用

ii 固定資産税評価額は基準年度においてはその年度の賦課期日における価格。第2・3年度は据え置き。

現在の固定資産税評価額は平成21基準年度。(賦課期日は平成21年1月1日)

iii 宅地は基準年度の属する年の前年の1月1日が価格調査基準日

価格調査基準日 平成20年1月1日
下落修正措置により平成20年7月1日までの地価下落を反映

(各論)

3 売却可能資産の洗い出しと評価をしよう

11

②固定資産税評価額を基礎とする評価方法の選択

評価方法			評価の 精度	必要と なる土 地情報
個別評価	課税地と同様の評価		高い	多い
平均(評価額) 単価による評価	宅地等	路線単位		
		状況類似地域(地区)単位		
		用途地区単位		
	町丁目単位			
	概要調書(地目毎の市町村内平均(評価額)単価)		低い	少ない

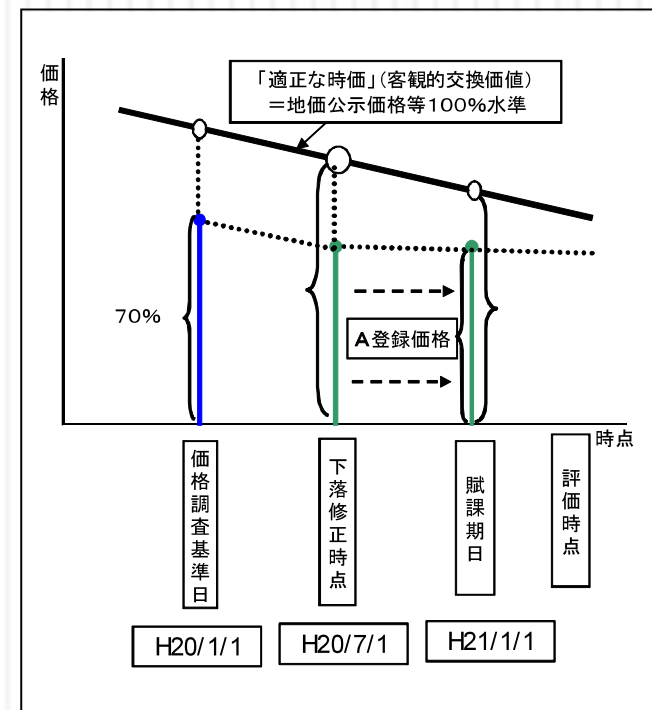
（各論）

3 売却可能資産の洗い出しと評価をしよう

12

③宅地評価において固定資産税評価額を0.7で割り戻すための条件

- i 固定資産税評価の評価時点から売却資産等の評価時点までの地価変動率が的確に把握され、かつ評価に反映されていること。
- ii 固定資産評価基準に準拠して評価額が求められていること。



(各論)

3 売却可能資産の洗い出しと評価をしよう

13

(参考)地方財政健全化法における評価方法

地方公共団体の財政の健全化に関する法律施行規則第4条第2項第6号

当該販売用土地について地方税法(昭和25年法律第226号)第341条第10号の土地課税台帳又は同条第11号の土地補充課税台帳に登録されている価格に総務大臣が定める基準により合理的な調整を行って算定する方法

1 宅地

次の算式により算定する方法

<算式>

$$(A \div 0.7) \times B$$

<算式の符号>

A 販売用土地に係る固定資産税評価額

B 時点修正率

2 宅地以外の土地

当該年度の前年度の末日における販売用土地に係る固定資産税評価額

×

時点修正率

(各論)

4 土地(事業用資産)を評価しよう

14

(1)固定資産税評価額を基礎として評価を行う。

資産の重要性などにも鑑み、より個々の実態を反映する評価が可能な場合は、鑑定評価による方法、地価公示・地価調査基準地価格から求める方法及び相続税評価額を基礎とした方法も可能

(2)3年毎または5%以上の時価変動が明らかな場合は評価替え

(3)地目変換表の運用

- ①評価においては、公有財産台帳上の地目を固定資産税概要調書に合わせる地目変換作業が必要であり、実務研究会報告書別表B6の地目変換表が例示されている。
- ②地目の変換にあたっては、地方公共団体の土地の状況(例えば、土地開発公社の保有する造成前の山林を山林として評価すべきかどうか、雑種地の中にも宅地から比準する雑種地や農地から比準する雑種地がある等)及び市町村の固定資産税評価の実態を十分理解したうえで、各地方公共団体において、評価の実態を反映した変換表にする必要がある。

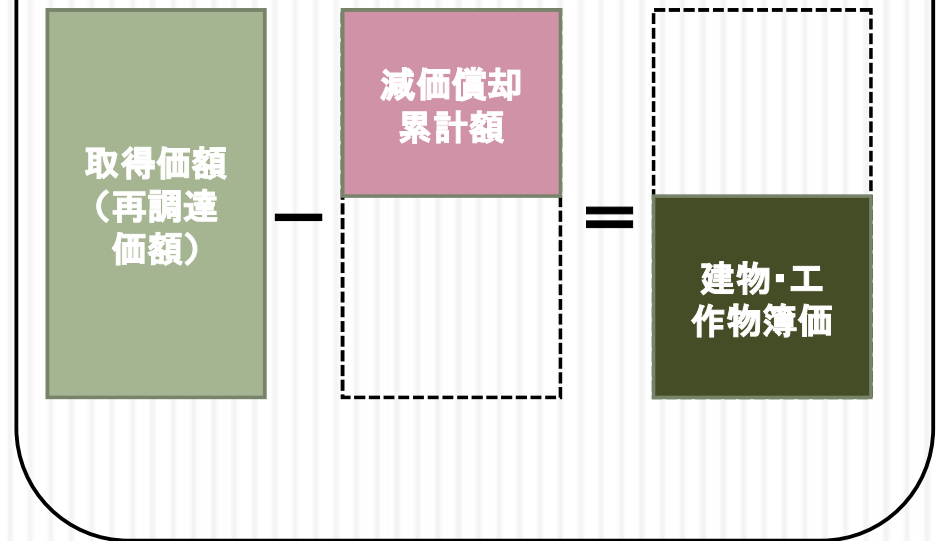
(各論)

5 建物・工作物を評価しよう

15

- (1)(原則)建物・工作物の評価は、取得価額(開始時は再調達価額)から減価償却累計額を控除することにより行う。
- (2)取得価額には、建物等自体(附属設備も含む)の対価のほか、消費税、購入手数料、測量・登記費用等、当該建物購入のために要した付随費用も含む。
- (3)開始後の建物等取得の場合は、減価償却費控除前の価額としては、取得価額を採用するが、開始時には、取得価額ではなく、再調達価額を採用する。
- (4)再調達価額とは、当該建物等と同等の物を開始時ににおいて新たに建築あるいは購入するために必要な金額を言う。

建物・工作物の評価原則



(各論)

6 インフラ資産(土地・工作物)を評価しよう

16

土地

①評価方法の概要

資産区分	開始時簿価	評価替	年度途中の取得
インフラ資産の底地	取得価額又は再調達価額	再評価は行わない	取得価額

②開始時簿価の具体的評価方法

(ア)取得価額が判明している場合

取得価額を開始時簿価とする。

(イ)取得価額が不明な場合、無償取得の場合

1. 固定資産税評価額の同一地目・一定地域ごとの平均単価
2. 1. が困難な場合には、固定資産税概要調書の地目別平均単価をもって算定する。

【基本式】 開始時簿価＝変換地目の地積×変換地目の平均単価(円/㎡)

工作物

①取得価額が判明する場合

②取得価額が不明の場合

再調達価額＝取得価額(事業費)×建設工事費デフレーター

再調達価額

＝ 再調達のために必要な事業量×単価

＝ 幅員別道路延長×道路幅員別単価(道路の場合)

＝ 工事費実績から求めた平均工事費

(各論)

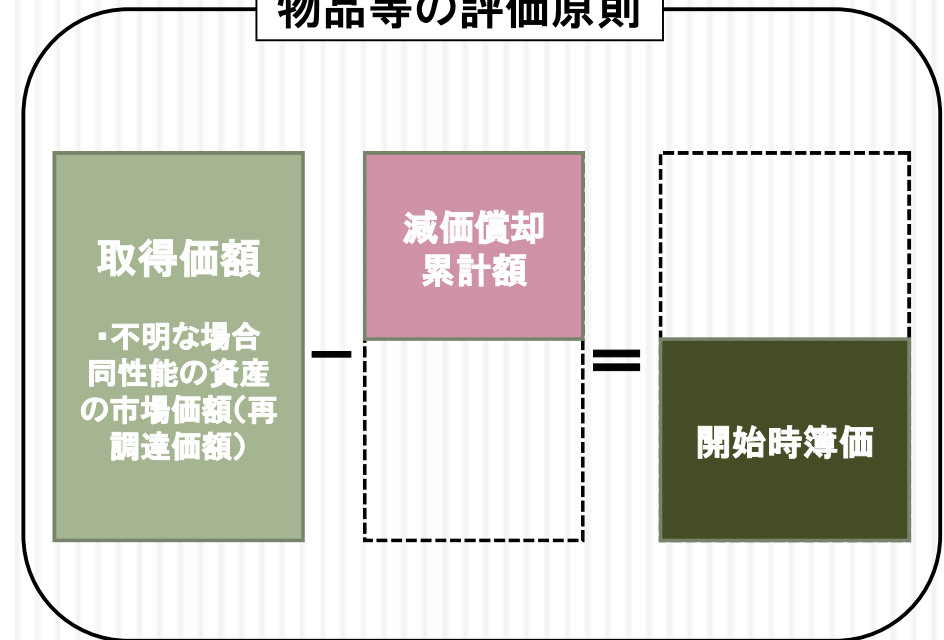
7 物品等を評価しよう

17

物品の評価

- (1)(原則)取得価額から減価償却費累計額を控除することにより評価する。
- (2)建物・工作物の開始時簿価は、取得価額にデフレータを乗じるが、物品については取得価額そのものを基礎として計上する。
- (3)取得価額が不明な場合の市場価額については、類似製品が販売されている既製品については、同種又は類似製品の販売を行っている業者の製品パンフレットやホームページ等を活用し、美術品・骨董品等については、美術年鑑に掲載された価額を用いる等、簡易評価を採用する。

物品等の評価原則



立木の評価

$$\text{開始時簿価} = \text{樹種} \cdot \text{樹齢別面積} \times \text{樹種} \cdot \text{樹齢別単価} (\text{千円} / \text{ha})$$

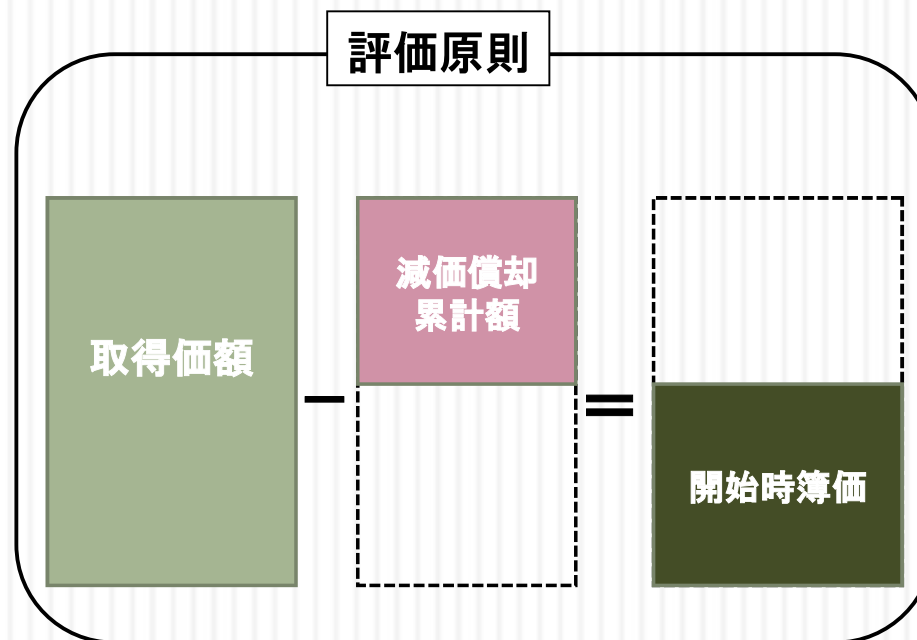
評価替えについては、規定がないが、非償却資産であるので、6年に一度程度の間隔で評価替えを行うべき

(各論)

8 その他ソフトウェア、リース資産の評価

18

- (1)(原則)取得価額から減価償却費累計額を控除することにより評価する。
- (2)用益物権((地上権、地役権、借地権、鉱業権))については、明らかに権利が発生していると認められる場合に限定して計上。



用益物権が存すると考えられる要件

1. 契約書が残っており、契約書上「建物所有を目的とする賃貸借」と明記されている
2. 地代の支払を行っている
3. 権利の設定時、権利金等の一時金を支払った
4. 借地権等の権利自体を他人から有償で取得した

棚卸資産の評価は低価法を採用し、販売用土地の正味売却可能額の算定に当たっては、財政健全化法の販売用土地の評価を採用する