

新地方公会計用「固定資産台帳」整備に伴う 不動産の鑑定評価

平成 27 年 1 月 23 日、「統一的な基準による地方公会計の整備促進について（総務大臣通知）」により、全ての地方公共団体に対し、原則として平成 27 年度から平成 29 年度の 3 年間で統一的な基準による財務書類を作成することが要請され、それとともに、総務省より「統一的な基準による地方公会計マニュアル」が公表されました。

当該マニュアルでは、

- ・固定資産は、地方公共団体の財産の極めて大きな割合を占め、地方公共団体の財政状況を正しく把握するためには、正確な固定資産に係る情報、すなわち「固定資産台帳」を整備する必要があること
- ・「固定資産台帳」は、総務省が策定を要請している「公共施設等総合管理計画」に活用することができること

とされています。

当該マニュアルでは、各部署で管理している財産を一つに統合し、「固定資産台帳」を整備し、有形固定資産については次表のように分類し、評価を行うように規定されています。

「統一的な基準による地方公会計マニュアル」による評価

| 有形固定資産 | 開始時 | | 再評価 | 開始後の取得 | |
|--------|--|---|--|--|-----------------------------------|
| | S 59 以前取得 | S 60 以降取得 | | | |
| 売却可能資産 | 売却可能価額 ・個々の資産状況を反映した評価 ・鑑定評価の活用が望ましい | | 原則毎年度末 | — | |
| 販売用土地等 | 低価法 「簿価（取得価額）」と「時価－販売経費」を比較し、少ない額 | | 同左の低価法と同様 | 開始時と同様 | |
| その他 | 事業用資産 (注 1) | (土地) 固定資産税評価額を基礎とした評価(注 3) (建物等) 再調達価額(注 4)－減価償却累計額(定額法) | (土地) 取得原価(注 5) ただし、不明な場合は、固定資産税評価額を基礎とした評価(注 3) (建物等) 取得原価 ただし、不明な場合は、再調達価額(注 4)－減価償却累計額(定額法) | (土地) 再評価なし (建物等) 再評価なし ただし、減価償却額(定額法)を控除 | (土地) 取得原価 (建物等) 取得原価 |
| | インフラ資産 (注 2) | 備忘価額 1 円 | 事業用資産と同様 | 事業用資産の建物等と同様 | 取得原価 |

(注 1) 将来、市場で取引される可能性のある有形固定資産 例「庁舎」

(注 2) 将来も市場で取引される可能性のない有形固定資産 例「道路」

(注 3) 固定資産税評価額を基礎とした評価は、固定資産評価基準に基づく固別評価と平均単価による評価（地目別平均単価、町丁目別平均単価、用途地区別平均単価、状況類似地区別平均単価、路線別平均単価）

(注 4) 再調達価額とは、新たに取得するために必要な価額

建物の再調達原価は、構造・用途別単価×延べ床面積により算定

(注 5) 土地の取得原価には、購入手数料、測量・登記費用、造成費及び造成関連費用、補償費を含む

(備考) 適正な対価を支払わずに取得したものは再調達原価で評価

無償で移管を受けたインフラ資産の土地は、取得時期に関わらず備忘価額 1 円で評価

「固定資産台帳」の整備にあたって、大きな比重を占めるのは土地・建物等の不動産とその評価です。

土地の再調達原価の評価を例に挙げれば、次のように平均単価による評価から段階を経て、不動産鑑定評価額へと、より実態を反映した精度の高い評価方法を採用することが望まれています。

