

公会計における資産評価

財団法人 日本不動産研究所

稲葉 勝巳

1 WGの目的

基準モデル及び総務省方式改訂モデルによる財務諸表の整備が中小規模の団体でも円滑に進むよう、作成上の課題となっている事項に対する解決方策の検討や連結財務諸表作成のより詳細な手順などの検討を行うことを目的。

2 公会計における資産評価に関する課題

(1) 大量評価であること

各モデルにおいて提示されている評価方法でも考慮

- ①土地・建物等別個に評価
- ②固定資産税評価の平均価格の採用等

(2) 公的不動産の特性を考慮した評価

- ①求める価格の種類
- ②時価とは、市場参加者がいての概念であり、公的資産は、市場参加者がいない(買い手がいない)場合が多いことを考えれば、精緻化するほど裁量の余地と評価の前提条件によるブレが大きくなることに留意する必要がある。

(3) 時間的制約等があること

- ① 自治体職員の作業
- ② 評価体系の構築が必要

3 これまでに時価評価が必要とされた先例

取得原価主義が貫徹してきた日本の会計の世界に変化が生じてきたのは、1990年代の後半からである。1998年に成立した「土地の再評価に関する法律」(以下、土地再評価法という)は、事業用土地の時価評価を企業の任意の判断で実施することを可能とした。

また、2000年に開始された販売用不動産等の強制評価減でも、企業が時価評価に直面することになった。さらに、今後強制導入が予定されている減損会計(企業の任意の判断での早期適用が認められた)においても、減損処理の各工程において、不動産の時価情報の活用のあり方が重要なポイントになっている。

さらに、RCC企業再生スキームにおいても不動産についての時価評価が求められている。

土地再評価法施行令第2条では、企業が土地再評価するに際して、①相続税路線価、②固定資産税評価額、③公示・基準地、④不動産鑑定士による鑑定評価のいずれかを活用することを規定している。

このように時価評価が必要とされる場合には、不動産鑑定評価、相続税評価、固定資産税評価のいずれも妥当性があるとして、その活用が求められている。

4 資産評価の課題を踏まえた対応

(1) 公会計の主旨と各評価制度の特性検討

- ① 不動産鑑定評価
- ② 相続税評価
- ③ 固定資産税評価

(2) 公的評価制度の準用

- ① 自治体担当者による作業が可能であること。
- ② 全国ある程度統一基準によって評価されること

資産評価を権利関係まで広げるならば、国税の財産評価基準程度が必要。所有権価格だけならば、固定資産評価基準の準用。

(参考) 公的土地評価制度の比較

区分	地価公示	都道府県地価調査	相続税評価	固定資産税評価
根拠法と評価機関	地価公示法 (国土交通省土地鑑定委員会)	国土利用計画法施行令(都道府県知事)	相続税法 (国税局長)	地方税法 (市町村長)
目的等	1.一般の土地取引の指標 2.不動産鑑定士の鑑定評価の規準 3.公共用地の取引価格の算定の基準	1.国土利用計画法による価格審査の基準 2.国土利用計画法に基づく土地の買取価格の算定の基準 3.地価公示とほぼ同様の役割	1.相続税、贈与税及び地価税課税のため 2.相続又は贈与の際に課税	1.固定資産税課税のため 2.毎年課税
価格時点	1月1日(毎年)	7月1日(毎年)	1月1日(毎年)	1月1日(3年毎評価替)
公表時期	3月下旬(毎年)	9月下旬(毎年)	今年より7月上旬(毎年)	4月1日(毎年) 価格決定は3月31日
宅地の評価方法	標準地について2人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し必要な調整を行って正常な価格を判定し公示	標準地について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め都道府県知事はその結果を審査し、必要な調整を行って一定の基準日における標準価格を判定	1.市街地的形態を形成する地域にある宅地…路線価方式 2.その他の宅地…固定資産税評価額倍率方式 公示価格、精通者意見価格、売買実例価額等を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基として各路線、各地域のバランスをとって路線価又は倍率を評定(地価公示価格水準の8割程度)	売買実例価額から求める正常売買価格を基として適正な時価を求め、これに基づき評価額を算定。宅地の場合、市街地的形態を形成する地域にあっては路線価方式によって、その他の地域にあっては標準宅地の評価額に比準する方式によって評価額を算出(地価公示価格の7割を目途)
標準地数等	29,100地点(H20) ・市街化区域23,288地点 ・市街化調整区域1,524地点 ・その他の都市計画区域4,187地点 ・都市計画区域外の公示区域101地点	24,374地点(H19) うち宅地は23,697地点	約41万地点(H19) 鑑定評価地点は10%未満	444,363地点 (H18評価替え) 地価公示・地価調査地以外は鑑定評価
活用にあたってのメリット	直近の指標として活用できる	都市計画区域外も対象で、地価公示に比べ補足範囲が広い	前面に価格が付設されている場合は評価が容易	・市町村内全域補足できる。 ・評価が容易(大量一括評価のシステム化がされている) ・民有地等課税地との評価バランス
活用にあたってのデメリット	原則、公示区域内にしかなく、都市部が中心で、地方等は同一自治体に1地点もないケースもある。	広範囲とは言え、自治体単位で見ると数は多くなく、地点数は十分ではない。	求められる変動期間が古い。(地価公示の1年遅れ) 地方など路線価が付設されていないエリアが多い。特に販売用土地等は付設されていないケースが多い。	評価替えは3年に1回。 下落修正は毎年行われるが、価格下落についてのみ考慮。価格上昇は反映されない。