

公有財産台帳の段階的整備について

1. 新公会計制度の整備に向けた普通財産の資産評価の考え方

(1) 売却可能資産の把握

- 段階的に公有財産の資産評価を行い、貸借対照表に反映。
- 本年度の対応として、売却可能資産（普通財産の）を把握。

(2) 資産評価にあたっての留意点

- 簡便な方法であること（時間・労力を要しないこと）
- 全市町村で対応可能な方法であること（普遍性があること）

2. 普通財産の現状について（土地・建物の状況）

- 土地は、約 4600 筆・面積で 918 万㎡、建物は、約 280 棟、（延面積）9 万㎡。
- 山林を除いた土地の面積は 241 万㎡で、この内、宅地と雑種地が 122 万㎡。
- 500 ㎡以上の宅地と雑種地の面積の計が、全体の約 8 割。

平成17年度末の現在高 （単位＝千㎡）

【普通財産】	土地	建物（延面積）
	9,181	91
《山林》	6,771	0
《小型自動車競走場》	24	28
《職員宿舎》	3	2
《その他》	2,383	61
その他	2,382	
代替物件	1	0

現況	台帳面積の区分	筆数(筆)	計	構成比		構成比の累計	
				筆数	面積	筆数	面積
宅地	1,000 ㎡ 以上	89	457 千㎡	5.9 %	64.8 %	5.9 %	64.8 %
	500 ㎡ 以上 1,000 ㎡ 未満	109	74 千㎡	7.3 %	10.5 %	13.2 %	75.3 %
	200 ㎡ 以上 500 ㎡ 未満	340	105 千㎡	22.7 %	14.9 %	35.8 %	90.1 %
	100 ㎡ 以上 200 ㎡ 未満	291	41 千㎡	19.4 %	5.9 %	55.2 %	96.0 %
	0 ㎡ 以上 100 ㎡ 未満	672	28 千㎡	44.8 %	4.0 %	100.0 %	100.0 %
(宅地 計)		1,501	705 千㎡	100.0 %	100.0 %		
雑種地	1,000 ㎡ 以上	73	392 千㎡	9.9 %	76.5 %	9.9 %	76.5 %
	500 ㎡ 以上 1,000 ㎡ 未満	73	51 千㎡	9.9 %	9.9 %	19.9 %	86.4 %
	200 ㎡ 以上 500 ㎡ 未満	128	40 千㎡	17.4 %	7.8 %	37.3 %	94.2 %
	100 ㎡ 以上 200 ㎡ 未満	121	17 千㎡	16.5 %	3.4 %	53.7 %	97.5 %
	0 ㎡ 以上 100 ㎡ 未満	340	13 千㎡	46.3 %	2.5 %	100.0 %	100.0 %
(雑種地 計)		735	513 千㎡	100.0 %	100.0 %		
(宅地+雑種地) 合計		2,236	1,218 千㎡	100.0 %	100.0 %		

※上記の表中、面積については、台帳面積と現況(実測)面積が混在している。

3. 資産評価を行なう売却可能資産（対象）と評価方法

(1) 対象

土地	宅地及び雑種地
建物	全施設（今後の検討によっては、耐震補強が不要な建物に限定する考え方もある）

(2) 評価方法

土地	500 m ² 以上	案1による
	500 m ² 未満	案2による
建物	案1による	

↓

土地	案1
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 資産評価額＝固定資産税の路線価÷0.7 ➤ 市街化区域は市街地宅地評価法（路線価）を活用。 ➤ その他の区域については、その他宅地評価法（状況類似図）を活用。 ➤ 路線毎及び状況類似区域毎（一定の区画）に設定されている路線価を0.7で割り戻し対象面積を乗じて算出。 ➤ 市街化区域以外の雑種地については、宅地比準により、0.3を乗じた路線価とする。
	案2
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 資産評価額＝（宅地の総評価額／宅地の評価総地積）÷0.7×対象面積 ➤ 全市域を旧11市町村及び旧浜松市5地区の計16地区に区分。 ➤ 各地区の宅地の平均評価額を算出し、0.7で割り戻した上で、各地区の対象面積を乗じて算出。（1筆ごとの評価はしない）

建物	案1
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建築価格－（建築価格÷法定耐用年数）×建築経過年数 ➤ 現在の総務省方式（昭和44年度以降の決算統計データを反映させたもの）の考え方に基づき算出。
	案2
	<ul style="list-style-type: none"> ➤ 建築価格－（建築価格×（1－0.1）÷法定耐用年数）×建築経過年数 ➤ 残存価格として1割を控除し、定額法により、建築経過年数に応じた減価償却費を控除し算出。

4. 売却可能資産の評価に伴う公共資産からの控除の考え方

		昭和 44 年度以降の取得財産		昭和 43 年度以前の取得財産
取得価格の把握		可能な資産	不可能な資産	
土地	500 m ² 以上	取得価格を控除	資産評価額を控除	取得価格を控除しない
	500 m ² 未満	資産評価額を控除		
建物		資産評価額を控除（ただし、現時点で既に控除されているため対応不要）		取得価格を控除しない

5. 上記の評価方法についての考察

		案 1	案 2
土地	メリット	➤ 仮評価の考え方とほぼ同様であり、比較的正確な結果が期待される。	➤ 全市町村にデータが備えられていることから、普遍性がある。 ➤ 簡便な方法であり、労力を要しない。
	デメリット	➤ 地番データから地区や路線番号の検索に労力を要する。	➤ 平均値を用いるため、必ずしも地域の実態を正確に反映しているとはいえない。
建物	メリット	➤ これまでの総務省方式を踏まえた評価方法のため、財務諸表の継続性がある。	➤ 一般的な企業会計の考え方に基づく方法であり、第三者からの評価が得られやすい。
	デメリット	➤ 一般的な企業会計の考え方に基づく方法ではないため、第三者の評価が得られにくい。	➤ これまでの総務省方式の考え方と異なるため、財務諸表の継続性がなくなる。

6. 今後の取組みに向けた課題

- 普通財産のうち、100 m²以上 500 m²未満の土地については、今後案 1 方式により順次評価を行う。
- 普通財産のうち、100 m²未満の土地については、当面案 2 方式によるものとする。
- インフラ資産を除く行政財産については、今後普通財産に準じて評価を行う。
旧市町村のこれまでの財産台帳の管理上の対応（財産の分類の考え方等）が異なっていることから、統一した基準による個別データの整理が必要。
- 今後、個別データの整理による数値の異動が見込まれる。

