

STEP1.(2)売却可能資産の評価基準の策定

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

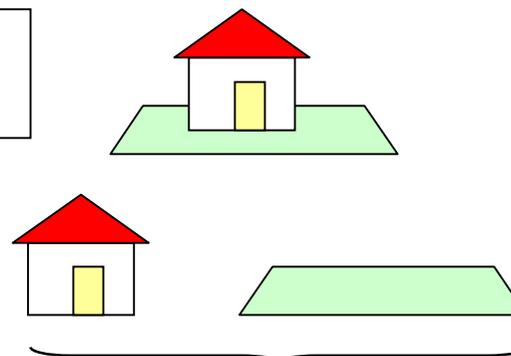
- i 不動産鑑定評価をはじめ、固定資産税評価、相続税評価及び公示価格等を用いて個別に評価することが望ましい。
- ii これらの対応が困難な場合には、固定資産税評価額における同一地目、一定地域の平均単価等による評価もやむを得ない。ただし、あくまで簡便な方法であることから、所在する地域の実情等を勘案し、適切な対応が求められる。
- iii なお、予算において財産収入として計上されている場合には、その予算額とすることができる。

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

評価基準策定の留意事項(チェックポイント)

1. 適正な評価が確保されるか
→ 施策策定時、処分時と乖離しないか
2. 公有財産の特性
→ 土地: 大規模地、調整区域内の土地、造成予定だった山林
→ 建物: 用途・レイアウト的に市場性があるか
3. 固定資産税評価の特性
→ 資産税課でどこまで対応できるか(個別評価? 平均単価?)
→ 地目認定のあり方 → 所要の補正、比準割合のあり方
4. 評価時点との関連
→ 売却可能資産は毎年度評価替え



- ・ 公有財産の特性を反映した評価
- ・ 固定資産税評価への理解