

販売用土地等の評価方法（連結実質赤字比率、将来負担比率）

- 連結実質赤字比率及び将来負担比率の算定において、販売を目的として所有する土地（販売用土地等）を売却した場合に見込まれる収入の額は以下のとおり算出。

1. 販売用土地等の時価評価が必要な主なケース

- ① 宅地造成事業（公営企業）における土地の売却による収入の見込額の算定（連結実質赤字比率、将来負担比率）
- ② 土地開発公社が保有する自主事業用地の時価の算定（将来負担比率）
- ③ 3セクの保有する土地の時価の算定（将来負担比率）

→ 土地の価額は、販売用土地の帳簿価額（取得価額）と、時価評価による価額から販売経費を除いた価額とを比較し、いずれか少ない額とする。（低価法の適用）

2. 時価評価の方法

次のいずれかの方法により評価

- (1) 販売見込額（販売公表価格）を時価とする方法（ただし、売出開始から1年以上経過した後は、近傍類似の土地の価格の変動を勘案し、各年1割以上の割落としを行う。）
- (2) 不動産鑑定評価を用いる方法（当該年度前3年度内の不動産鑑定評価を用いる場合は、公示地価等の変動を勘案して時点修正を行う。）
- (3) 販売用土地の近隣の公示地価又は近隣の基準地価格を調整する方法
- (4) 固定資産税評価額を調整する方法
- (5) 相続税評価額を調整する方法