

# 川崎市公有財産評価要領

(昭和 54 年 4 月 27 日付 54 川総管財第 136 号市長決裁)

## 第 1 章 総則

(趣旨)

第 1 条 この要領は、川崎市財産規則(昭和 39 年川崎市規則第 33 号。以下「規則」という。) 第 49 条の規定に基づき帳簿価額の改定(以下「評価」という。) をする場合に必要な事項を定めるものとする。

(帳簿の整理)

第 2 条 財政局長は、この要領により評定する価額(以下「評価額」という。) をもって帳簿の価額を改定するものとする。

(評定の時期)

第 3 条 評定は、3 年ごとにその年の 3 月 31 日(以下「評定時」という。) 現在で行うものとする。

(用語の定義)

第 4 条 この要領において、次の各号に掲げる用語の意義は当該各号に定めるところによる。

### (1) 台帳価額

前回評定した公有財産の価額又は前回の評定時以後に取得した公有財産の価額で台帳に登載された価額をいう。

### (2) 建築価額

公有財産を建築した当時(以下「建築時」という。) における建築に要した価額をいう。なお、建築には、工作物の建築又は設置、船舶及び航空機の製造、浮棧橋の設置を含む。

### (3) 改定倍率

ア 土地

土地の取得時(台帳価額の改定を行ったものについては、評定時とする。以下同じ。)に応じ、台帳価額を適正な時価にするための地価公示価格の各地区別、用途地域別平均変動率等をいう。

#### イ 建物

建物の取得時に応じ、建築価額を適正な時価にするための建築費倍率に残存価額率を乗じて算出した率をいう。

#### ウ 工作物、船舶、浮棧橋及び航空機

工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の取得時に応じ、建築価額を適正な時価にするための時価の倍率に残存価額率を乗じて算出した率をいう。

### (4) 再調達価額

#### ア 建物

建物の建築価額に建築費倍率を乗じて算出した価額をいう。

#### イ 工作物、船舶、浮棧橋及び航空機

工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の建築価額に時価の倍率を乗じて算出した価額をいう。

### (5) 建築費倍率

建物の取得年度に応じ、その建築価額を評定時の時価に換算するための倍率で一般財団法人建設物価調査会発表の建設物価建築費指数の値から算出する。

### (6) 時価の倍率

工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の取得年度に応じ、その建築価額を評定時の時価に換算するための倍率で、日本銀行発表の企業物価指数表の値から算出する。

### (7) 耐用年数及び残存率

耐用年数は、建物、工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の構造、材質等に

応じ、その使用に耐え得る年数をいい、残存率は、その年数経過後における価額の残存する率をいう。ただし、耐用年数は、減価償却資産の耐用年数等に関する省令(昭和 40 年大蔵省令第 15 号。以下「省令」という。)による。

#### (8) 残存価額率

建物、工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の耐用年数、残存率及び経過年数に応じ、評定時における残存価額を算出するための率をいい、 $1 - (\text{償却率} \times n)$  の算式により算出する。(n は経過年数)

#### (9) 償却率

省令第 4 条(償却率)の別表第 11 減価償却資産の償却率表のうち定額法の償却率を準用し、 $(1 - \text{最終残存率}) \div m$  の算式により算出する。(m は耐用年数)

#### (10) 経過年数

建物、工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の建築時から評定時までの年数をいう。

## 第 2 章 土地

### (土地の評定)

第 5 条 土地の評定は、近傍類似地における地方税法(昭和 25 年法律第 226 号)第 381 条の規定により、土地課税台帳又は土地補充課税台帳に登録されている基準年度の価格又は比準価格を基礎とし、具体的には次の各号の定めにより行うものとする。

(1) 近傍類似地(道路及び河川その他これに類する土地は近傍地)の 1 平方メートル当たりの固定資産評価額を活用するものとし、これを一定割合で除し、1 平方メートル当たりの地価公示価格相当額を算出するものとする。

(2) 1平方メートル当たりの地価公示価格相当額に改定倍率を乗じて1平方メートル当たりの評価額を算出するものとする。

(3) 土地の評価額は、1平方メートル当たりの評価額に台帳地積を乗じて算出するものとする。

2 前項の規定を適用した土地については、前回評定時以後において安定した地価の変動等が見られる場合には、前項1号を省略して算出することができる。この場合において、前項2号中「地価公示価格相当額」を「台帳価額」と読み替えて適用するものとする。

(評価額の修正)

第6条 評価額が近傍地の評価額と均衡を失うと認められるときは、時価、近傍類似地の固定資産評価額、使用の態様、立地条件その他の事情を勘案して、これを修正することができる。

(端数整理)

第7条 評価額に1,000円未満、1平方メートル当たりの評価額に100円未満の端数があるときは、それぞれの端数を切り捨てるものとする

(最低評価額)

第8条 評価額が1,000円未満の場合は1,000円とする。

### 第3章 建物

(建物の評定)

第9条 建物の評定は、建築価額に改定倍率を乗じて行うものとする。

2 増改築した建物に係る部分については、前項により算出した価額とする。

3 経過年数が耐用年数を超える建物の残存価額率は、最終残存率とする。

(評価額の修正)

第10条 評価額が著しく不相当と認められるときは、売買実例、その他の事

情を勘案して、これを修正することができる。

(端数整理)

第 11 条 評価額に 1,000 円未満、経過年数に 1 年未満の端数があるときは、それぞれの端数を切り捨てるものとする。

(最低評価額)

第 12 条 評価額が建築価額の 100 分の 10 に相当する額を下回る場合は、100 分の 10 に相当する額とし、そのうち 1,000 円未満の場合は 1,000 円とする。

#### 第 4 章 工作物、船舶、浮棧橋及び航空機

(工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の評定)

第 13 条 工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の評定は、建築価額に改定倍率を乗じて行うものとする。

2 増改設した財産に係る部分については、前項により算出した価額とする。

3 経過年数が耐用年数を超える工作物、船舶、浮棧橋及び航空機の残存価額率は、最終残存率とする。

(準用規定)

第 14 条 第 10 条から第 12 条までの規定は、工作物、船舶、浮棧橋及び航空機を評定する場合に準用する。

#### 第 5 章 地上権

(地上権の評定)

第 15 条 地上権の評定は、相続税法(昭和 25 年 3 月 31 日法律第 73 号) 第 23 条の規定に準じて行うものとするが、具体的には、その権利の目的となっている土地において、権利が設定されていないとした場合の評価額(「第 2 章 土地」の規定に準じて算出する。)に、残存期間に応じた一定の割合を乗

じて算出するものとする。

## 第6章 有価証券及び出資による権利

(有価証券及び出資による権利の評定額)

第16条 有価証券及び出資による権利の評価額は、その台帳価額が著しく不適当と認める場合を除き、その台帳価額をもって評価額とする。

## 第7章 不動産の信託による受益権

(不動産の信託による受益権の評定)

第17条 不動産の信託による受益権の評定は、信託財産の貸借対照表により、資産から負債を控除して行うものとする。

## 第8章 その他

(この要領に定めのない公有財産の評定)

第18条 この要領(以下「要領」という。)に定めのない公有財産の評定は、この要領に定める方法に準じて行うものとする。

### 附 則

この改正要領は、昭和61年4月1日から施行する。

### 附 則

この改正要領は、平成11年12月1日から施行し、平成11年3月31日現在の帳簿価額の改定から適用する。

### 附 則

この改正要領は、平成26年6月2日から施行し、平成26年3月31日現在の帳簿価額の改定から適用する。

## 附 則

この改正要領は、令和5年3月31日から施行し、令和5年3月31日現在の帳簿価額の改定から適用する。