

資産・債務改革(PRE戦略)の実現に向けた



地方財政健全化法・新地方公会計制度対応版

公的不動産の評価に関する コンサルティング業務のご案内

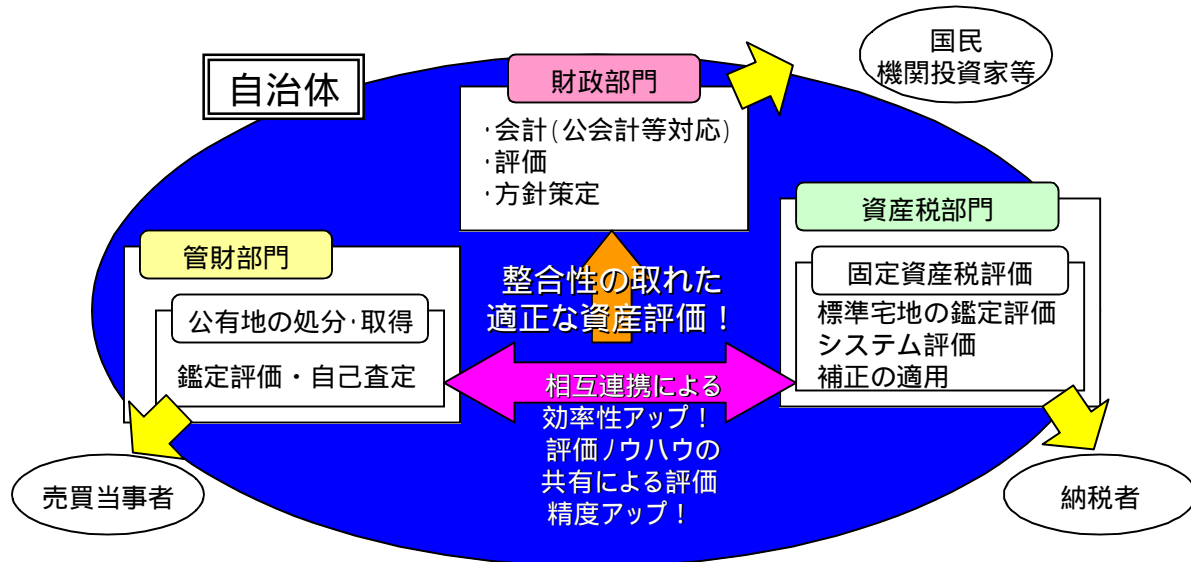


● **地方財政健全化法対応,新地方公会計制度実施段階。待たなしです。公的不動産の評価は研究所がサポートします。**

・平成20年秋には「地方公共団体の財政の健全化に関する法律」による各指標の平成19年度決算分の公表、さらには平成21年秋を目途として新地方公会計制度による財務諸表の公表が予定されています。
 ・各自治体では、資産・債務改革への大きな期待に応えなければならない一方で、短期間での対応が求められることから、各指標及び財務諸表を作成することが優先される傾向にあると思います。
 ・ただし、今後は、これらの各指標等に基づく資産売却の計画策定及び実施、資産の流動化等について検討していく必要があり、この段階で最も必要となる情報は、適正な公的不動産に関する価格情報であることは明かです。これは開始時簿価が、適正に評価されていることで初めて成り立ちます。
 ・このような観点から、研究所では地方財健法及び新地方公会計制度に対応した、公的不動産の評価に関する各種コンサルティングのメニューを用意し、自治体皆様のご支援をさせていただきます。

● **今回の制度改革等を絶好の機会ととらえ、一元的自治体評価システムを是非構築しましょう**

地方財健法及び新地方公会計制度への対応のうち、公的不動産の評価に当たっては、管財部門による評価や資産税部門による固定資産税評価が活用されることとなり、資産・債務改革という同一の目的の下に各部門が連携していく必要があります。
 しかし、制度改革等への対応をしていくなかで、
 ・各評価部門では、目的の違いから、従来から個別対応し、部門間の連携及び整合が図られていない
 ・各評価部門で類似の作業を行い、担当者の非効率な状態を招いていることにお気づきになりましたか？
 この機会に、貴重な評価資源を大切に、各評価部門相互間で連携・整合した効率的な評価を可能とする、いわば全庁的な「自治体評価システム」を構築することは、まさに資産・債務改革の重要な礎となるでしょう。研究所では、これまでの多くの評価実績を活かし、「一元的自治体評価システム」の構築を提案をさせていただきます。



地方財健化法・新地方公会計対応業務

公的不動産の評価に関する相談業務

不動産評価の専門家のアドバイスにより、自治体担当者の地方財健化法、新地方公会計制度における公的不動産の算定作業の効率アップをはかりましょう。
 アドバイスを受けることにより、必ずや算定作業に自信がもてます。

公的不動産の評価方針等へのアドバイス

- 公的不動産及び自治体評価の実状を踏まえ、以下の事項を中心にアドバイスをします。
- ・地方財健化法における販売用不動産等の評価方法の選択の適否
鑑定評価による方法 / 公示・基準地価格による方法 / 固定資産税評価活用方法 ほか
 - ・新地方公会計制度における固定資産税評価額の適切な活用方法についての検討
同一地目・一定の地域の平均価格採用の妥当性 / 地目変換表作成へのアドバイス
 - ・売却可能資産の評価方法の選択
鑑定評価による方法 / 公示・基準地による方法 / 路線価等による方法 / 基準モデルによる方法 ほか

自治体担当者の算定結果へのアドバイス

自治体担当者が個別不動産の算定実務において解らないことがありましたらお気軽にご相談ください。専門家のアドバイスを受けることで自信をもって作業ができます。

各種情報提供

研究所が発刊する以下の刊行物をはじめ評価関連情報の提供を行います。

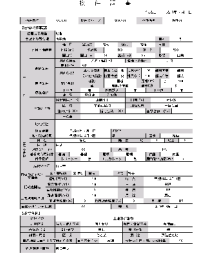
- | | |
|----------------|------------|
| 定期調査 | 定期刊行物 |
| ・市街地価格指数 | ・不動産研究(季刊) |
| ・田畑山林小作料調 | ・不動産調査 |
| ・山林素地及び山元立木価格調 | |
| ・全国賃料統計査 | |
| ・不動産投資家調査 | |

年間アドバイザリー契約による評価見直し作業への対応

時価変動へのアドバイス 売却可能資産の評価替え作業へのアドバイス等

販売用土地、公的不動産のデューデリジェンス(物件調書作成)

売却可能資産等で物件の詳細な把握を行っておきたいニーズに対し、以下の調査を行います。
 ・現地調査・土壌汚染等価格形成要因分析
 ・評価単位の確定(グルーピング)・調書作成



物件調書sample

公的不動産の大量一括評価及び毎年度継続評価作業

- ・地方公会計制度対応による大量一括評価作業、地価変動の判断等
- ・売却可能資産の毎年の評価替えへの対応

公的不動産の個別評価

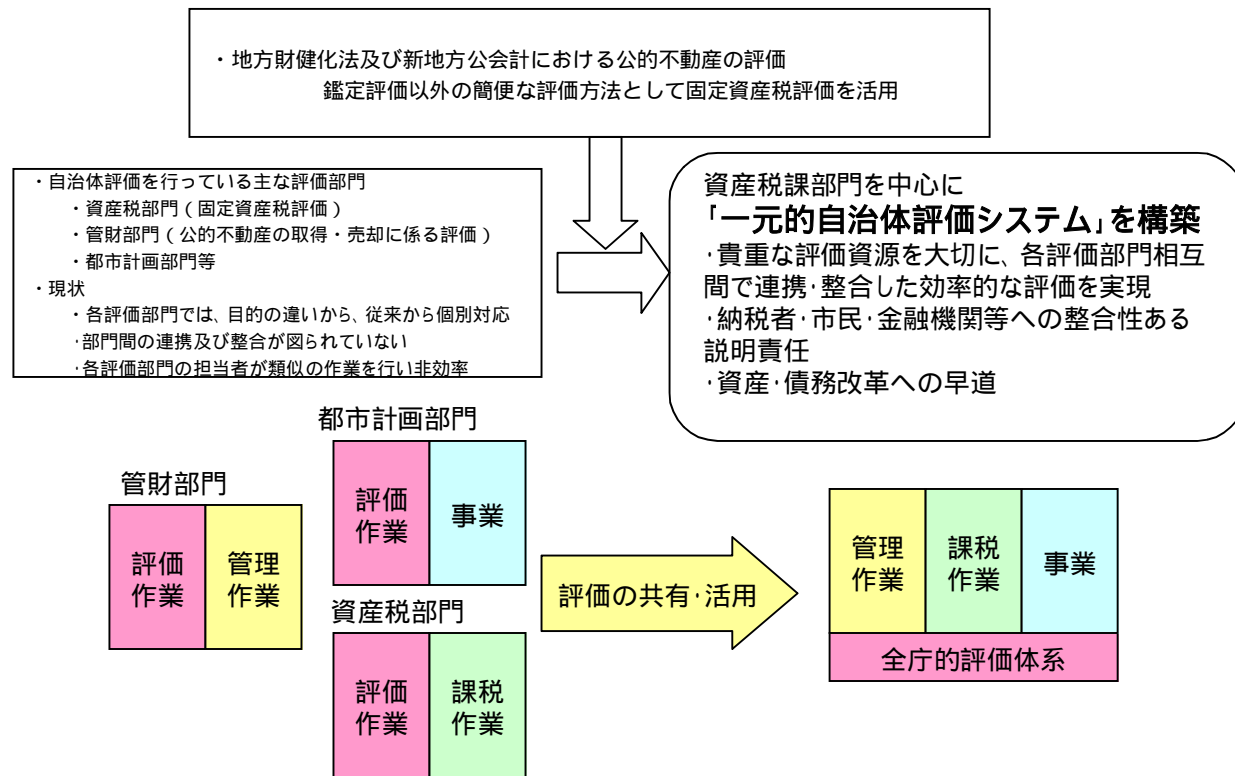
重要な不動産に対しては個別評価というニーズにお答えします。

公的財産(土地・建物)管理用簡易システムの販売

売却可能資産のうち土地・建物について紙ベースからとりあえず脱却したい！
 公的不動産の利活用検討のため、公会計本体システムとは別管理にし、機動的に利用したい！
 このようなニーズに対して資産管理簡易システムのご提供をいたします。

管理データ	データ登録更新
土地: 筆毎の地番、地目、地積、所有者等のデータ	物件・土地・建物の入力・更新 付属資料登録・更新(複数可)
建物: 棟単位の建物情報を物件毎にまとめたデータ	検索・出力
物件: 物件を構成する土地・建物をまとめたデータ	物件・土地・建物台帳の検索、表示、印刷
物件調書: 価格形成要因、市場分析データ	物件の検索、一覧表示、Excel出力
付属資料: 付属資料として管理するデータ(ファイル)	異動更新履歴表示 付属資料表示、印刷

「一元的自治体評価システム」構築業務



私ども研究所は不動産評価の専門家集団です。鑑定評価はもちろんのこと、固定資産税評価を含む各種公的評価、路線価評価、不動産有効活用等に多く携わってきた実績を活かして、スムーズに効率的かつ、より高度な一元的自治体評価システムの構築の実現に向けてサポートいたします。

一元的自治体評価システム構築業務メニュー

1. 各部門における不動産評価の状況診断
2. 最適な評価体制の構築の提案、サポート
3. 全庁評価システムのための評価基準等各種基準作成
4. 全庁的観点に基づく鑑定評価地点の選定
5. " 各種基準表の作成（土地、建物、賃料等）
6. 財政健全化法、公会計等への対応サポート
7. 評価事例、売買事例等に基づく評価マップ、データベース構築
8. 各種相談業務

メニューは一例です。そのほか様々なご要望にお応えしますので、ご相談下さい。

資産・債務改革を踏まえた公的不動産支援業務

健全化判断指標及び財務諸表の分析及び支援業務

作成・公表された健全化判断指標及び財務諸表から得られるストック情報等を基に、債務圧縮、資産リストラの観点から分析を行い、

- ・資産売却の計画立案と実施支援
- ・資産の流動化支援

等の各種支援をいたします。

また、ご要望に応じて上記のための基本方針の作成・調査等（公的不動産（PRE）戦略）を行います。

「公的不動産（PRE）戦略」の導入のため、企業不動産（CRE）戦略でノウハウを持つ専門家が、公的不動産の合理的な所有・利用に関する戦略的方策について計画策定及び実施支援をいたします。

（詳しくは「公的不動産に関するPRE戦略策定支援業務のご案内」パンフレットをご覧ください。）

研究所概要

理事長	五十嵐 健之
名称	財団法人 日本不動産研究所 (JAPAN REAL ESTATE INSTITUTE)
基本財産	16億円
設立年月日	昭和34年2月24日設立許可 昭和34年3月2日創立
主務官庁	総務省、財務省、国土交通省
役員	理事16名、監事2名
評議員	22名
維持会員	特別会員・賛助会員・普通会員 会員数: 434名
役職員	総数568名 (不動産鑑定士271名、士補13名、一級建築士27名)
登録	不動産鑑定業者 国土交通大臣登録 (13) 第8号 一級建築士事務所 東京都知事登録 第24222号 補償コンサルタント 国土交通省 補15第19号 建設コンサルタント 国土交通省 建17第8372号

お問い合わせ先

公会計資産評価に関しましては最寄りの支所または下記本所までお気軽にお問い合わせ下さい。

財団法人 日本不動産研究所

本所 システム評価部 担当 岡本・浅尾
 〒105-8485 東京都港区虎ノ門1丁目3番2号
 TEL: 03-3503-5341 FAX: 03-3503-4550

URL: <http://www.reinet.or.jp>