

現行の土地資産額推計について

期末貸借対照表勘定内、「有形非生産資産」における土地資産について、金額ベースで約85%を占める民有地については、「固定資産の価格等の概要調書（土地）」により、対象となる総地積（面積）を求め、地価公示及び都道府県地価調査（以下、「地価公示等」）により作成した単価を乗じて推計している。

ところで、ここ最近の民間企業においては、減損会計の正式導入（平成17年4月1日以降に開始する事業年度以降に正式導入となる）を控えて、事前に土地の含み損を損失処理することで、投資家に対して「健全な会計処理を行っている」ことを示す動きがさかんになっている。

減損会計における損失計上基準は、現在の帳簿価格と「回収可能価格（資産売却に伴い得られるキャッシュフロー）」あるいは「使用価値（資産継続使用に伴い得られるキャッシュフロー）」を比較して、簿価が下回れば損失を計上する基準となっている。このため、減損会計を導入する時期は別にしても、民間企業が所有する帳簿上の土地資産額は、純粋に企業体力の基礎であると言える。

一方、地価公示等により作成する単価については、調査地点も増加しているものの、実際には個々の企業の動きを反映したものではないと言える。これは、地価公示等では価格を評価する方法が、「取引事例比較法」及び「収益還元法」を併用されていることによる。よって、個々の企業の状況を統一的基準により反映した土地資産額とは言いがたい。

以上により次のようなことが言える。

- ・ 減損会計により評価した民間企業の土地資産額
帳簿ベースで推計されるフローの源泉として、適した価格水準（つまり時価）である。
- ・ 地価公示等により評価した土地資産額
帳簿ベースで推計されるフローの源泉として、適した価格水準であると、必ずしも言えない可能性がある。

以上について、フローとストックの整合性の観点から、今後この部分の検証・整備を行う必要があると考えられる。

家計部門が所有する土地については、「収益」の概念が存在しないので、収益還元法が併用されている地価公示等を使うことに対する矛盾も存在するが、他に評価統一基準が存在しないので、この限りではない。このため、現在の推計方法が適切であると思われる。