

事業評価における跡地の評価について

○前回（8月19日）の事業評価小委員会において、庁舎移転後の跡地の財産価値としての評価についてご質問がございました。

○合理性評価における土地価格の評価

- ・官庁営繕事業の事業評価における合理性評価では、土地価格の影響を考慮するために「土地の占有に係る機会費用」（以下「機会費用※」という。）を計上している。

※機会費用

- ・土地が建物によって占有されることにより失われる、仮にその土地を運用（賃貸等）していたら得られたであろう運用益（地代等）のこと。
- ・これは、土地を保有するためにかかるコストといえ、機会費用の算定は、土地保有コストとして算定している。

○跡地の財産価値を含めた場合との比較

- ・事業評価の合理性評価では、事業案・代替案の経済性を比較し、事業案が経済的（総費用が小さい）か否かを評価している。
- ・跡地の財産価値を含めた経済性を比較する場合には、評価期間終了時の残額が大きいものほど経済的であるとの評価になる。
- ・両者は、事業案・代替案の総費用が小さいものほど、評価期間終了時の残額が大きくなるという関係にあり、機会費用を計上することによって、跡地の財産価値を含めた評価と同じ結果となる。

合理性評価と土地費用について

事業に使える費用 60億円 (現金+土地価格)	移転先の土地価格	建物に係る費用等 ・建設費 ・企画設計費 ・解体費 ・修繕費 ・保全費 ・光熱水費 ・法人税等による 国への還元額	土地の占用に係る機会費用 (③=①-②)		事業の総費用 (現在価値)	評価期間終了時の総額 (現在価値)
			土地購入費 (①)	評価期間終了時の土地売却費 (現在価値) (②) (左記の土地購入価格と同額での売却を想定。 売却額は現在価値化により0.1になると 想定。)		
内訳 現金 40億円 現有地(土地価格) 20億円	10億円 (移転先の土地の 方が価格が 安い場合)	40億円	10-1 =9億円	10億円 土地 → 10億円 (10億円×0.1=1億円) 土地	40+9 =49億円	60-49 =11億円
	20億円 (移転先の土地と 現有地の価格が 同じ場合)	40億円	20-2 =18億円	20億円 土地 → 20億円 (20億円×0.1=2億円) 土地	40+18 =58億円	60-58 =2億円
	30億円 (移転先の土地の 方が価格が 高い場合)	40億円	30-3 =27億円	30億円 土地 → 30億円 (30億円×0.1=3億円) 土地	40+27 =67億円	60-67 =-7億円 (7億円の不足)

太枠内は現在の合理性評価の対象範囲

上記は全て架空の事業、架空の金額である