

第8回東京都財産価格審議会（会議要旨）

1 日 時 令和3年12月16日（木） 午後1時24分～午後3時31分

2 場 所 東京都庁第一本庁舎北塔42階 特別会議室A

3 出席委員

会長	稲野 遼 俊		
委員	五反田 豊	委員	松村 龍彦
委員	角田 朋子	委員	藤本 則子
委員	岡地 宏子	委員	角田 綾子
委員	五十嵐 律	委員	辻谷 久雄

4 議 案

第15号	土地の買収価格の評定について
第16号	土地の買収価格の評定について
第17号	土地の売払価格の評定について
第18号	土地の貸付料の評定について
第19号	土地及び建物の出資価格の評定について

5 議事要旨

（1）第15号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

（主な審議内容）

委 員 画地条件のその他で公有地介在 - 2 とあるのは、どの部分が公有地なのか。この「 - 2 」の根拠の説明をお願いしたい。

説明員 公有地介在減価とは、画地内にその利用を制限する赤道や水路などの公有地が介在する場合に、利用手続、付け替え等の経費等を考慮して減価するものである。整理番号1については、画地の中央に幅約3.6メートルの畦畔が通っているため、赤道、幅約1.8メートル、1間につきマイナス1%程度の減価が必要と考え、2倍のマイナス2%程度の減価として反映させている。

(2) 第16号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

(主な審議内容)

委員 評価の見直しについて、例えばこの土地については28%ぐらい買取価格が上がっているようだが、下がった場合でも同様に買取りの評価額を変更して、再度申出をしている、上がった場合も、下がった場合も、同じ取扱いという理解でよろしいか。

説明員 都市計画の変更によって評価の条件が変更された場合には改めて評価を検討し直している。その結果、評価が上がることも、下がることもある。

(3) 第17号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

(主な審議内容)

委員 参考資料1にある、上の方に丸いドームのようなものがついているマンションがあるが、この建物に入るマンションは全て埋まっている状況なのか。

説明員 築14年のマンションであるが、現在、中古の売出し情報が出ていることを確認している。

(4) 第18号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

(主な審議内容)

委員 契約開始から令和6年11月30日までとあるが、契約開始はいつからになるのか。既に国立競技場は完成し、その期間の賃料は、既に受け取っている理解でよろしいか。

説明員 今年度までは東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の会場として使用するため、来年3月までは無償としている。来年4月以降は有償の貸付けとなる。

(5) 第19号議案について

提案局からの概要説明後、委員による審議を行い、原案どおり評定した。

(主な審議内容)

委員 通常、例えば税法上、現物出資は出資した際に受け取る株式と引換えとなり、株式の取得価格は出資の日における評価で行うことが基準となっているが、今回の場合、9月1日を基準として評価し、実際の設立、出資の対価として得るものについては来年7月となり、かなり期間が開いているようであるが、その場合、改めてまた7月時点で価格調整を行うのか、あるいはもし行わないとすれば、これまでの現物出資の事例において、一般的に基準日というのを設立予定日より何か月前に設定するというような、そういうものが既にあるのかどうか、その点の説明をお願いしたい。

説明員 今回の出資については、一般の株式会社等の出資とは若干異なっており、出資する東京都において出資の対価を伴わない、見返りを求めない出資となっている。一般的に言う出捐に近いイメージと考えている。

令和4年7月に、この点については、既に独立法人化しており、事務手続等の関係から、評価日と出資の日が異なる形で評価しているが、先行事例に照らして、同様の対応をしている。

以上