

市場のあり方戦略本部 (第3回) 補足説明

築地市場用地活用（売却の場合：4,596億円）の試算にあたっての考え方

価格の算定内訳

土地評価見込額 [4,796億円] – 埋蔵文化財調査費用等 [200億円] = 4,596億円

※「埋蔵文化財調査費用等」の金額及び算定方法は、前回と同様

※ 築地市場用地を長期貸付する場合の収支試算においても、貸付面積をベースに「埋蔵文化財調査費用等」を織り込んでいる

「埋蔵文化財調査費用等」の内訳

一般的な土地売買に際して、試算に用いる考え方を基に算定（実際の売買時には変動の可能性）

① 埋蔵文化財発掘調査 全体の築地市場用地の面積から、埋立地等を除いた範囲で対策を実施 **約100億円**

● 規模 16万㎡（埋立地等を除いた面積）

● 単価 6万6,200円/㎡

※ 旧国鉄汐留遺跡貨物駅跡地の土地区画整理時に実施した発掘調査の際の単価を基に試算

② 土壌汚染対策経費 市場用地について、土壌汚染の掘削除去を実施 **約100億円**

《土壌汚染調査費》

● 規模 20万㎡

● 単価 2,800円/㎡（参考：社団法人土壌環境センター「土壌汚染対策法に基づく調査及び措置の技術的手法の解説」）

《掘削除去費》

● 規模 20万㎡（面積10万㎡、掘削深度2mと仮定）

● 単価 5万円/㎡（参考：東京都環境局「中小事業者のための土壌汚染対策ガイドライン」）

計 約200億円

一般会計からの繰入金（税金投入）の状況等

繰入金の状況

① 市場業者の指導や監督などに要する経費

※ 収支試算上の繰入額： **20億円**（営業費用〔減価償却費除く〕の約11%）

② 市場の建設や改良に要する経費 … **整備時に発行した企業債を返済する費用の1/2**

※ 収支試算上の繰入額： **繰入なし**（平成5年度以降、市場会計内の資金状況を踏まえ繰入なし）

繰入を行った場合の試算

区 分	①	②（*）	① + ②
繰入額	約 20 億円/年	約 68 億円/年 【30年以降は約8億円/年】	約 88 億円/年
【参考】 30年間 繰入れた場合	約 600 億円	約 2,040 億円	約 2,640 億円

（*）（約120億円/年【市場会計の企業債残高:約3,600億円(H29年度末見込)を30年で返済】 + 約15億円/年【建設改良費に係る企業債】） × 1/2