

# 五輪に名を借り都有地9割引で譲渡 晴海大規模マンション開発

臨海都民連絡会

はじめに

オリンピック選手村整備と言うが、大会期間前後の一定期間、38億円で中身空っぽの構造躯体状態まで整備した住宅棟を借りるだけで、実態は大手不動産・開発ディベロッパー11社共同による分譲・賃貸の大規模マンション開発、すなわち営利事業にほかならない。選手村仕様の内装・電気設備・エアコン・給排水設備・昇降機設備・外構工事等と、大会終了後これらを全て撤去する費用は、東京都が仮設費として445億円以上投入している。

ところがこの都有地13.4ヘクタールもの広大な都有地を相場の10分の1以下の129億6千万円で開発ディベロッパーに明け渡してしまった。1㎡当たり100万円以上する土地がわずかに96,000円という驚くべき廉価な譲渡価格である。東京都は「選手村要因」を理由にしているが、9割引の理由になっていない。しかもこれが議会にも都財産価格審議会にもかけられていない。なぜそのような違法まがいのことが許されるのか。

この不正を糾すため都民33名が原告となって2017年8月17日、東京地裁に住民訴訟を起したが、4年を経過した2021年12月23日、住民側敗訴となった。直ちに高裁に控訴し、控訴審第1回口頭弁論、第2回口頭弁論を現在終え、3月14日に第3回口頭弁論の期日が控えている。裁判の争点は3点に集約されるだろう。①選手村要因を理由にした正常価格の9割引のという破格な譲渡価格の異常さ、②都市再開発法を濫用・誤用し合法性を装って、129億6千万円という譲渡価格を都議会にも都財産価格審議会にもかけず秘密裏に決定した地方自治法違反の財務会計行為、③こうした違法まがいの行為を可能にした官製談合疑惑。以上3点は相互に絡み合っている。

## 超格安譲渡価格のカラクリ

(1) 元々晴海の土地は港湾局所管の「臨海地域開発事業会計」が保有していた土地である。これを一般会計（都市整備局）に所管替えるためだとして2015年9月25日、日本不動産研究所（以下不動研という）に価格調査委託を行ったと東京都は言っている。同年11月30日、13.4ヘクタール110億1,800万円という調査結果を出した。続いて同年12月28日、同研究所に再度価格調査委託を行い、2016年2月23日に129億6千万円という調査結果を得ている。これは譲渡価格である。

(2) 公共団体が不動産鑑定士の委託を行う時は、2社あるいは3社の複数の会社に委託するのが通常である。東京都はなぜこの件では1社のみの随意契約としたのであろうか。

(3) 不動産鑑定手法には通常、原価法、取引事例比較法、収益還元法の3通りがあるが、不動研はディベロッパーの投資採算性に着目した手法と言われている「開発法」なる手法を採用している。開発法による土地価格の求め方を簡略にすれば《土地価格＝事業売上高－建設工事費等》という算式になる。開発法による土地価格は、事業売上高（マンション分譲価格）の増減、あるいは建設工事費の増減によって変わってくるのがわかる。もっともらしい理由をつけて分譲価格を安くし、逆に建築工事費を高く見積もれば、土地価格をいかようにも安くできる。またこの逆もできる。そうした恣意を避けるため取引事例比較法による価格と照らし合わせなければならない。

(4) 不動産鑑定基準は、複数の手法の価格を求め、互いに担保することによって適正な価格を求めなければならないと規定している。ところが不動研は開発法のみで価格を求めているので鑑定基準違反であり、その適正性を担保するものがない。 (5)

控訴審で証拠として採用された原告側の田原拓治不動産鑑定士の鑑定意見書は、不動研が開発法に採用したマンション価格と建設工事費が適正を欠き不当に土地価格が安くなるように操作していることを、当時のマンション市場や建設市場の綿密なデータを積み上げて暴露している。

(6) こうした経緯を見てくるとこれは、東京都による予め設定された低価格に合わせるように、不動産鑑定ではやってはいけない「依頼者プレッシャー」に乗って導き出した土地価格であると考えられる。あとの項で述べる官製談合と関わってくる。

## 議会にもかけない違法まがいの財務会計行為

(1) 異例づくめの個人施行の第一種市街地再開発事業……すべての土地が東京都が所有する更地である。常識的には市街地再開発事業に馴染まない。以下は国土交通省が定義づけた市街地再開発事業の姿である。なぜ東京都はこうした手法を取ったのか。

《※ 市街地再開発事業：都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る。第一種市街地再開発事業は、従前の権利を、原則として事業により新たに建設された共同建築物に対する相応の権利に変換する方法（権利変換方式）で行われる。このようにして与えられた建物に対する権利を「権利床」という。（国土交通省による）》

(2) 個人施行の1人3役……都施行と言うが、実は都が一民間地主として行う「個人施行」の再開発である。個人施行としたことにより、事業の認可権者は本来国土交通省なのに都知事が認可権者になる。東京都が更地の単一の地権者であり、かつ個人施行者であると同時に許認可権者にもなり、1人3役のチェックが効かない体制をつくった。

(3) 従前権利すべて転出、「権利床」ゼロ……第一種市街地再開発事業にもかかわらず、従前権利はすべて転出で、「権利床」は1㎡もない。すべて事業施行者（特定建築者）の「保留床」となる。所有地評価は権利返還計画でも129億6千万円で、これが東京都に支払われる転出保証金となる。まさに9万6千円/㎡の価格で都はこの敷地13.4haを売却したことになる。

(4) 議会にもかけなくてもいいのは何故……地方自治法237条2項が《条例又は議会の議決による場合でなければ、普通地方公共団体の財産を適正な対価なくして譲渡し、又は貸し付けてはならない》旨規定しているにもかかわらず、議会にも都財産価格審議会にもかけられていない。なぜそのような違法まがいのことができるのか。この法の規定を違法にかいくぐることができたのは、都市再開発法108条2項を悪用したからである。

108条2項は要約すると《施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地等の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない》というものです。この条文に沿って考えると「施行者東京都が地権者東京都から取得した土地だから、これを処分する譲渡契約の締結には、議会の議決等の手続きを経なくても地方自治法違反ではない」というわけである。これは法の趣旨を誤って解釈したもので明白に違法行為であると考えられる。

(5) 個人施行、全員同意型権利返還……さらに都市再開発法80条の脱法行為も行っている。市街地再開発事業の資産評価には厳格な価格基準がある。「近傍類似の土地……の取引価格等を考慮して定める相当の価格」(法第80条)という規定が適用される。しかし全員が再開発に賛成すればこの規定が外せる(法110条)。地権者は東京都の1者のみ、都の意向次第ということになる。10万円/㎡という10分の1の所有地評価が法的には許されることになる。

2012年に晴海の所有地8,800㎡を103万円/㎡で売却している。23区内で10万円/㎡で買える土地はどこにもない。以上都市再開発法を駆使した不正である。

## 官製談合の疑惑

(1) 東京2020五輪決定の2013年9月から敷地譲渡契約締結の2016年12月までの事実経過

①2013年9月、パシフィックコンサルタントは「選手村開発方針検討支援業務報告書」を東京都に提出。選手村の事業手法について「都による個人施行としての第一種市街地再開発事業」が最も適切であるとしている。さらに土地負担力(土地価格)について、110億円(1㎡あたり88,000円)と記載しており、これを最低価格として都が事業者提案し、事業者が協議して価格を定める旨が記載してある。この業務報告書が事業遂行のシナリオになっている。

②2015年3月27日、事業協力者が公募により開発ディベロッパー13社グループ(晴海 Smart City)に1者入札で決定。13社は以下の通り、日本の名だたる企業である。

〈代表会社〉三井不動産レジデンシャル株式会社〈構成会社〉NTT都市開発、新日鉄興和不動産

産、住友商事、住友不動産、大和ハウス工業、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井物産、三井不動産、三菱地所、三菱地所レジデンス 以上 13 社

東京都と事業協力者が 2016 年 4 月まで 1 年間協議している。事業協力者は法的に根拠のないもので、公募などという合法性を装った官製談合制度だと考えられる。

③ 2015 年 9 月東京都は特命随意契約で不動研に土地価格調査を委託、同年 11 月 30 日の初回調査報告結果は、110 億 1,800 万円であった。同年 12 月 28 日再度同じ土地について特命随意契約で同研究所に価格調査を委託し、2016 年 2 月 23 日の調査結果は 129 億 6,000 万円となった。

この 2 回の価格調査を行った時期は、事業協力者と東京都が協議をしている期間であり、またパシコンの「支援業務報告書」のシナリオに付合していることに注意する必要がある。

④ 2016 年 9 月 28 日、特定建築者が公募により 1 者入札で、事業協力者が衣替えした 11 社 1 グループに決定した。事業協力者募集要領には、「特定建築者に応募すること」と「事業協力者による事業推進への貢献については、特定建築者の選考において評価の対象とする」と明記してある。競争入札とは名ばかりの出来レースである。特定建築者とは、都市再開発法に基づき、再開発事業施行者に代わり建物を建築する民間の事業者のことである。

⑤ 2016 年 12 月 5 日、都が示した敷地処分予定価格 129 億 6,000 万円と同じ敷地譲受希望価格で東京都と特定建築者 11 社グループは敷地譲渡契約を締結した。

## (2) 土地価格についての官製談合時期の特定

以上の事実経過から、15 年 11 月 30 日の初回調査価格 110 億 1,800 万円を最低価格として都から提示され、2 回目の価格調査を委託に出した同年 12 月 28 日までが土地価格についての談合時期と考えられる。都から最低価格が提案され、事業協力者が 130 億円程度と定めたと見ることができる。これを目安に不動研が翌年 2 月に 129 億 6,000 万円という土地価格を算出した。

ここで一つ不思議なことがある。都は、初回調査 110 億円は港湾局から都市整備局に晴海の土地を所管替えるために行ったと言っていたが、実際の所管替え価格は 132 億円であった。この 132 億円の所管替え価格を示す公文書が都に存在しないことがわかった。港湾局が次年度の予算案に所管替え価格を計上するのはちょうどこの時期 15 年 11 月であるが、港湾局にもこの 132 億円に関する文書は存在していない。談合により事業協力者が提示したのがこの 132 億円と推定される。

## (3) 談合疑惑濃い協議議事録等の文書の隠蔽

東京都と事業協力者との協議記録を開示請求したところ、保存期間が 1 年だから廃棄したとして開示を拒否された。同文書を事業協力者 13 社にも求めたがこれも拒否された。談合の決定的な文書であると思われるが、残念ながら現在明らかになっていない。

以上