

晴海「選手村」  
開発疑惑

# 激安価格の理由は「選手村要因」 しかし算出根拠は不明

片岡伸行

民主主義の基本は住民の疑問に答えることだ。東京都民の共有財産である都心の一等地がなぜ「1㎡当たり約9万7000円」という激安価格で売り渡されるのか。「選手村要因」というだけで具体的な算出根拠を示さない東京都に、都民の疑問と怒りが広がっている。

鑑定価格は1611億円

裁判の中で住民側は、約45年のキャリアを持つ不動産鑑定士・榊本行男氏による「鑑定評価書」を提出（18年10月26日）。それによると、国土交通省の鑑定評価基準に基づき「晴海選手村」用地の鑑定評価を行なうと、13・4ヘクタールは総額「1611億1800万円」になると弾き出された。

一方、東京都が委託した日本不動産研究所による「調査報告書」（16年2月）では、この鑑定評価基準にのっとらない「開発法」という手法に基づき、同じ場所の土地価格を前述の総額129億6000万円とした。しかも、これは「鑑定額」ではなく、あくまで「調査報告」で導き出された価格だ。

榊本氏による鑑定額が適正とすれば、その差額は1400億円超。都民1人当たり約1万2000円もの「損害」を受ける計算になる。これに対し、前述の第5回口頭弁論で東京都側が反論。被告訴訟代理人・藪田広平弁護士名で出さ

東京・霞が関の東京地裁419

号法廷はその日、開廷10分以上前に「満席」となり、傍聴に訪れた数十人がドアの前で足止めを食った。同地裁の傍聴席は98席が最大で、419号法廷は複数の裁判官による合議制では大きい方の52席だが、そこにも収容しきれない数の傍聴希望者が詰めかけたのだ。

## 裁判に高まる関心

不当な廉価での売却は違法だとして、東京都民33人が小池百合子東京都知事を相手取り裁判に訴えた。「晴海選手村」都有地売却をめぐる住民訴訟の第5回口頭弁論が

2月19日に開かれた。

問われているのは、2020年開催予定の東京五輪「選手村」となる東京都中央区晴海の都有地13・4ヘクタールを、三井不動産レジデンシャルなど大手デベロッパ11社に「1㎡当たり約9万7000円、総額129億6000万円」で売却するのが適正かどうか。その土地価格と手続きの違法性だ。この日の口頭弁論の内容は後述するが、17年8月17日の提訴以降、都民の関心が次第に高まりを見せていることを印象づけた。

また、3月5日夜には「晴海選手村土地投げ売りを正す会」（中野

## “損害”か？

同じ公有地の売却で、8億円の値引きが大問題にされた森友学園疑惑に対し、「晴海」の場合、基準地価（16年当時1㎡95万円）の約10分の1の価格での売却。1100億円超というケタ違いの値引きとなるのに、なぜ大手メディアはこれを伝えないのか。会場からは「五輪ビジネス」の利権・利益メンバの一員で、大手企業から巨額の広告料収入を得るマスコミに対する不信の声が出された。

