

晴海「選手村」
開発疑惑
8

「オリンピック要因」反映しても「適正価格は1529億円」

激安の譲渡金額、変更の可能性 収益増で特別条項適用か

片岡伸行

東京都の「晴海選手村」開発疑惑をめぐり注目される動きが二つあった。一つは住民訴訟、もう一つは東京都議会。(1平方メートル当たり約9万7000円)という激安土地単価の正当性が揺らぎ始めた。

「被告(東京都)の主張するオリンピック要因を反映させたとしても、総額は1529億1800万円。鑑定価格の約9割程度が「適正価格」なのです」

異常な廉価

東京都中央区晴海5丁目に建設中の「晴海選手村」。約13・4ヘクタールの所有地の譲渡価格は不当に安すぎるとして、都民33人が小池百合子都知事を相手取り、都民の損害を賠償するよう求めている住民訴訟。東京地裁で開かれた第6回口頭弁論(5月16日)で、原告代理人の淵脇みどり弁護士は「被告の主張する129億6000万円という、鑑定価格の1割以下

下の価格は異常な廉価であり、到底「適正な価格」とは言えない」

おさらいをする、東京都は2016年12月5日、前記の晴海の土地を、三井不動産レジデンシャルなど大手デベロッパー11社に「1平方メートル当たり約9万7000円、総額129億6000万円」で譲渡する契約を結んだ。

16年当時の晴海の公示価格は同95万円なので、約9万7000円というのはその約10分の1だ。

都有地の売却は、適正な対価で行なわなければならない(地方自治法237条)。「不当な廉価だ」として、住民訴訟が提起されたのが17年8月。裁判の中で住民側は不動産鑑定士による「鑑定評価書」を提出し、国土交通省の不動産鑑定評価基準に基づく評価では「総額1611億1800万円になる」と主張した。

ところが、都側は工期や建物の

「選手村」販売開始へ

配置が決まっているなどの「オリンピック要因」なる理由で129億6000万円になったとし、原告の評価額はそれを反映していないと主張。「オリンピック要因」を加味した価格の算出を求めた。その答えが冒頭の「総額1529億1800万円」なのである。

適正価格はどちらか

「オリンピック要因」を考慮しても都の譲渡価格の10倍以上になったことについて、淵脇弁護士は「本件敷地の譲渡契約の時期から、分譲マンションの売却時期までが長期間に及ぶことについては、被告と同じく「開発法」という手法で計算しました。また、建築工費費が高額すぎる、販売価格の想定が相場から見ても低すぎるという問題点があることも指摘しました」と説明する。

「開発法」という専門用語を知ら



公開中の「選手村マンション」のモデルルーム。平均坪単価は約302万円だという。

なくてもまったく問題はない。要するに、都側が「開発法」による「調査報告書」に基づき土地価格を129億6000万円と決めたのに対し、専門家が同じ手法で算出したら一桁違う1529億円超になった。さて、適正価格はどちらなのか、という問題だ。

都側は、被告代理人の藪田広平(やぶたひろへい)弁護士が次のように反論した。(総額1529億1800万円という主張は)不動産鑑定書ではなく法的な位置づけの不明な意見