

都と事業者が合意した「増収分の半額返納」のクラクリ

晴海「選手村」
開発疑惑

「適正な算定」というのなら なぜ譲渡金額を見直すのか

片岡伸行

「激安」批判の高まりに、来年の東京都知事選挙を見据え、火消しを図ろうとしたのか。「晴海選手村」マンションの第1期販売開始日に飛び出した「増収分の半額返納」という奇策に、さらなる疑問が噴出してきている。

都心の一等地にある都民の財産を、公示地価(2016年当時1平方メートル当たり95万円)の約10分の1で大手デベロッパー(開発企業)に売り渡そうとしている東京都。いかに「選手村」建設とはいえ、(1平方メートル当たり約9万7000円)という激安価格の正当性が揺らぎ始めている――。本連載8回目(7月12日号)でそう指摘した2週間後だった。

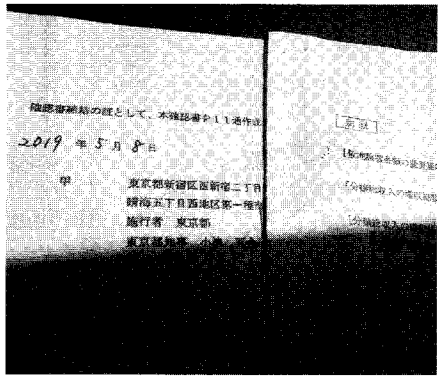
譲渡金額変更の「確認書」

追納：受注事業者と合意 想定上回れば」と報じた。

同日午後の会見で、この報道について記者から質問を受けた小池百合子東京都知事はこう答えた。「著しい収益増となった場合には、敷地の譲渡金額の変更について協議するという条項を、平成28年(2016年)12月に締結いたしました敷地譲渡契約に定められたところでございます」(東京都のホームページ「知事の部屋」より。発言は以下同)

この「譲渡金額の変更」に関する条項については、東京都議会6月定例会(6月11日)で里吉ゆみ議員(共産党)が「特別条項の適用は検討しないのか」と求めたのに対し、佐藤伸朗都市整備局長が次のように答弁していたことは、前述の連載8回目でも紹介した。

「特定建築者」と東京都との間で取り交わされた文書は「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の敷地譲渡金額の変更に係る算定基準に関する確認書」という計5ページの書面で、(2019年5月8日)と日付が手書きされている。



2019年5月8日付で東京都が「特定建築者」との間で交わした敷地譲渡金額の変更に関する「確認書」コピー。

〈第5〉に「敷地譲渡金額の変更総額は、配分対象額の50パーセントとする」とある。知事の説明どおり「増収分が折半」され、その分が敷地譲渡金額に加算されるとのことだ。

「適正」と言い張る知事

会見の場で記者が質問した。「都所有地の売却価格が安かったから、安いという指摘があったから、こういう対応という指摘もありますけれども」。

「東京都知事選対策」か

〈すべての住戸の引き渡し完了し、収益が確定した時点で、資金計画に示された分譲予定収入の1%を超える増収があった場合に協議していく〉
ところが、この日の会見で小池知事はこう述べた。
「増収分については、経費などを除いて折半するという確認書を今年の5月に事業者側と取り交わした」ということは、6月定例会の時点ですでに事業者と「増収分の半額返納」を合意していたことになる。都側はそれを隠していた。
三井不動産レジデンシャルなど「特定建築者」と東京都との間で取り交わされた文書は「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の敷地譲渡金額の変更に係る算定基準に関する確認書」という計5ページの書面で、(2019年5月8日)と日付が手書きされている。



2月に日本外国特派員協会で「東京五輪」のPR会見をした小池百合子東京都知事。



上／記者会見で見解を発表する「晴海選手村」住民訴訟の原告と弁護団＝9月13日、司法記者クラブ。
下／来夏へ向けて急ピッチで進む「晴海選手村」建設現場＝10月1日。

小池知事が答える。

「それは違います。土地の価格の売渡しの問題と、今後の増収が出た場合の対応というのは、これは違うカテゴリの話でございます……(略)」

いや、前述のとおり、「敷地譲渡金額」という(同じカテゴリ)の話だろう。

土地取引は通常、契約時の価格で譲渡された物件にいくら儲けが出ようとも、収益はすべて買い手が持つていく。儲けが予想より多くなりそうだから「譲渡金額を変更します」などという契約も確認も通常あり得ない。しかも、契約から2年半も経ってからコソコソと協議し、秘密裏に文書を取り交わし、そのことを3カ月近くも公表せず隠しておく。よほどやまし

さがあつたとは思えない。

小池知事はまた、「土地の売却価格は適正だと考えているか」との記者の質問に、「不動産鑑定評価基準など、定められた基準に基づいて適正な算定の上で決定したものと答えた。

ここで記者たちは誰も突っ込まなかったが、「不動産鑑定評価基準」という知事の発言は問題だ。というのも、都はこの間、選手村用地の土地価格は不動産鑑定評価基準に則らない「開発法」という手法で算定し、「オリンピック(選手村)要因」があるため、(1平方メートル当たり約9万7000円)になったと説明してきた。実際、価格算定の基になった一般財団法人日本不動産研究所の「調査報告書」(16年2月23日)にも、「開発法を適用して調査価額を求める(不動産鑑定評価基準に則らない価格等調査である)」と再三明

「激安批判かわす狙い」と「

記されている。

そもそも都心部ではあり得ない1平方メートル10万円以下という激安価格が「適正」だと強弁するのなら、なぜ変更するのか。適正な算定」ではなかったことを自ら白状するようなものだろう。

「折半」の根拠が不明

「激安譲渡価格に対する世論の厳しい批判をかわすための措置だ」

9月13日に開かれた「晴海選手村」住民訴訟の第7回口頭弁論終了後、東京・霞が関の東京地裁内・司法記者クラブで会見した原告団(33人)の中野幸則代表は、「増収分の半額返納」への見解を発表し、3点の疑問を指摘した。

「第一に、将来の追加払いがゼロになる可能性もあること。販売が完了し、収益がほぼ確定するのは早くても2025年から26年。いつマンション大況が襲うとも限らない。第二に、何を根拠に『増収分を折半』としたのか。都の幹部の言う『事業の公共性』云々では説明になっていない。第三に、なぜ知事は今回の発表を急いだのか。批判の高まりに迫り込まれたという面もあるが、目的は住民訴訟対策であり、来年の五輪、そして都知事選挙対策ではないか」

小池知事がこの「増収分の半額返納」を発表した7月26日は、東

京五輪終了後に分譲される選手村「マンション」[HARUMI FLAG(晴海フラッグ)]の第1期販売が開始された日だ。坪単価は平均約300万円(1平方メートル当たり約91万円)。最も人気の最上階の部屋は1億ないし2億円超という富裕層しか手が出ない高値だが、それでも販売開始から申し込みが殺到し、8月4日までに600戸の募集に1543組の応募があつたという。

「選手村使用後は分譲用にリフォームし、坪300万円で売れるなら、ぼろ儲けではないか」

ある不動産関係者はそう話す。当初想定された分譲価格は1平方メートル当たり74万〜77万円であつたというから、第1期の分譲単価はそれより20万円近く高い。「儲けすぎではないか」との批判が出ることを想定し、それまで隠してきた事業者との合意内容をこの日に発表した可能性がある。

住民訴訟の第8回口頭弁論は来年1月17日(金)。被告・都側がこれまでの「意見陳述」をまとめる形で「準備書面」を提出する。激安の譲渡金額が変更されるといふのに、「適正価格だ」と言い張るのには無理があるだろう。

写真撮影／筆者

かたおか のぶゆき・記者

晴海「選手村」
開発疑惑

都と事業者が合意した「増収分の半額返納」のカラクリ

「適正な算定」といつなら なぜ譲渡金額を見直すのか

片岡伸行

「激安」批判の高まりに、来年の東京都知事選挙を見据え、火消しを図ろうとしたのか。「晴海選手村」マンションの第1期販売開始日に飛び出した「増収分の半額返納」という奇策に、さらなる疑問が噴出している。

都心の一等地にある都民の財産を、公示地価（2016年当時1

平方メートル当たり95万円）の約10分の1で大手デベロッパー（開発企業）に売り渡そうとしている

東京都。いかに「選手村」建設とはいえ、1平方メートル当たり約

9万7000円」という激安価格の正当性が揺らぎ始めている――

本連載8回目（7月12日号）でそう指摘した2週間後だった。

『読売新聞』は7月26日付で〈五輪選手村事業 増収の半額 都に

2月に日本外国特派員協会で「東京五輪」のPR会見をした小池百合子東京都知事。

追納：受注事業者と合意 想定上
回れば」と報じた。

譲渡金額変更の「確認書」

同日午後の会見で、この報道について記者から質問を受けた小池百合子東京都知事はこう答えた。

「著しい収益増となった場合には、敷地の譲渡金額の変更について協議するという条項を、平成28年（2016年）12月に締結いたしました敷地譲渡契約に定めたと

ころでございます」（東京都のホームページ「知事の部屋」より。発言は以下同）

この「譲渡金額の変更」に関する条項については、東京都議会6月定例会（6月11日）で里吉ゆみ議員（共産党）が〈特別条項の適用は検討しないのか〉と求めたのに対し、佐藤伸朗都市整備局長が次のように答弁していたことは、前述の連載8回目でも紹介した。

「東京都知事選対策」か

〈すべての住戸の引き渡し完了し、収益が確定した時点で、資金計画に示された分譲予定収入の1%を超える増収があった場合に協議していく〉

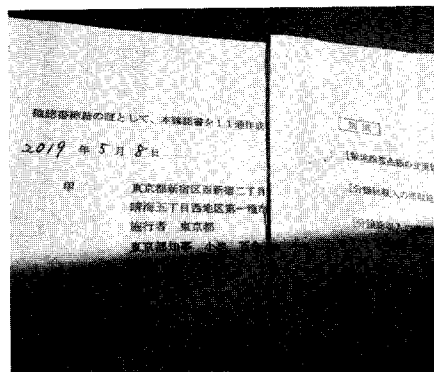
ところが、この日の会見で小池知事はこう述べた。

「増収分については、経費などを除いて折半するという確認書を今年の5月に事業者側と取り交わした」と

ということ、6月定例会の時点ではすでに事業者と「増収分の半額返納」を合意していたことになる。都側はそれを隠していた。

三井不動産レジデンシャルなど「特定建築者」と東京都との間で取り交わされた文書は「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の敷地譲渡金額の変更に係る算定基準に関する確認書」という計5

ページと日付が手書きされている。8日」と日付が手書きされている。



2019年5月8日付で東京都が「特定建築者」との間で交わした敷地譲渡金額の変更に関する「確認書」コピー。

〈第5〉に〈敷地譲渡金額の変更総額は、配分対象額の50パーセントとする〉とある。知事の説明どおり「増収分が折半」され、その分が敷地譲渡金額に加算されるということだ。

「適正」と言い張る知事

会見の場で記者が質問した。「都所有地の売却価格が安かったから、安いという指摘があったから、こういう対応という指摘もありますけれども」。