

晴海選手村土地投げ売りを正す会ニュース

2019.8.22 <NO.6> 発行:「晴海・正す会」事務局 市川隆夫 090-1853-5505

小池知事 増収分析折半の確認書交わす 土地売却価格事実上割安認める 直ちに適正価格に是正せよ!

小池百合子知事は7月26日の定例記者会見で、晴海のオリンピック選手村マンションの販売益が当初の計画を1%越えたら、都と事業者(三井不動産レジデンシャルなど11社)と増収分を折半する確認書を5月に交わしたと明らかにしました。

追いつめられて

これは、議会や幾つかのメディアでの報道、それと私たちの裁判での追及に追いつめられて、それをかわすための苦肉の

策であろうかと思われま
す。裁判では原告の不動産鑑定士による鑑定評価書が、都の売却価格がいかに非常識で不当なものかを具体的に明らかにしてきました。これらに耐え切れず、場合によっては「増収分析折半」を事業者11社と確認したことで裁判を早期に終了させたなどの狙いがあるのではないかと警戒が必要です。

増収分析折半の意味

小池知事は記者会見で「土地の売り渡し価格の

問題と、増収益への対応は違うカテゴリーの話」(朝日7月27日付)と述べています。これは売却価格と今回の増収分析折半の話は関係ないと言っていることで、売り渡し価格は「適正・公正に行なっている」と相変わらず売却価格の見直しを行なおうとはしていません。しかし、適正価格で売却していると言うならば、11社の儲けの半分をよこせと言えはるはずなどありません。11社がいくら儲けようが勝手です。増収

分析半を合意したことは、都も11社も共に適正価格でなく割安価格であることを事実上認めたことにほかなりません。

先送りせず直ちに

オリンピック終了後タワービル2棟建設し、全戸販売が終了するのはずつと先の話です。割安を事実上認めたのだから、それも裁判で明らかにされてきたように1千億円を超えるような莫大な値引きなのだから、小池知事は先送りせず速やかに土地価格を適正価格に変更して、都(都民)の被害を回避すべきです。

訂正とお詫び

4月25日付第5号4ページの「里吉ゆみ都議」は「里吉ゆみ都議」の間違いでした。お詫びします。

第6回口頭弁論(19年5月16日)の報告

選手村要因入れても1529億円

被告の129億6千万円は異常

5月16日午後3時、地裁419法廷で晴海選手村所有地投げ売り裁判の



第6回口頭弁論が行われ
ました。

被告の土地評価

方法正当でない

被告東京都の土地価格調査報告書の調査方法が正当と言えないことを第5準備書面で具体的に指摘しました。

開発法により算定された土地価格は、「不動産鑑定評価基準」では取引事例比較法や公示価格等の客観的な価格と比較考量するようにとあるのに、被告はそれをやっています。販売価格を低額に

設定し、建築費を高く見積ることで、その差額によって求められる土地価格を圧縮しようとする作為的な導かれた価格です。

土地代金 契約時

全額支払いが前提

前回の裁判で被告が「選手村要因をなぜ考慮しないのか。考慮したら原告らの意図する価格を算出できないからではないか」と挑戦的な態度に出ましたので、今回原告は、選手村を考慮して算定した「適正価格」を意見書という形で証拠とし

て法廷に提出しました。淵脇みどり弁護士は口

頭で「開発法で導き出された土地代金は、契約時に全額支払うことが前提で計算する手法。しかし

特定建築者(11社)は10%だけ契約時に支払い、

90%は竣功時以降支払うことになっているが、被告は価格算定上これを無視している。この支払い

方法を価格に反映させて計算すると1529億円になる」と述べました。

これに対して被告代理人の藪田広平弁護士は、「原告が提出した証拠は

不動産鑑定書でなく、法的位置づけが不明な意見書だ。被告が開発法を用いたことを誤りだと言っていたのに開発法で算出している」などと形式にケチを付けるばかりで内

容そのものの議論は避けています。

官製談合情報隠し

都と事業協力者の間で1年間協議した議事録を都が「廃棄した」と言っ
て出さないの、事業協力者13社に出させるため、調査囑託を裁判所に申し立てました。被告弁護人は、「これは原告らが何ら官製談合を立証する証拠を有していないこと、証拠に基づかず関係者を犯罪者と誹謗中傷していたことを自認するもの」と嘯みつけてきました。
談合の疑い濃い議事録を被告自ら隠しておいて、この被告の言い分はありません。淵脇弁護士は「官民癒着、官製談合について次回証拠を提出し主張する」と予告しました。

「儲け過ぎたら増収分折半」会見が 大手新聞に火を付けた?! 内容的には未だ物足りない

一面既報の通り7月26日、小池百合子知事は東京都と開発業者11社と計画以上に儲け過ぎたら増



民医連「いつでも元気」誌(5万6千部)より

収分を折半することに合意したと定例記者会見で明らかにしました。東京都が時価の9割引という廉価で譲渡する契約を企業グループと締結したのは16年12月でした。土地譲渡契約に普通あり得ない異例の「著しい収益増があった場合譲渡金額の変更を協議する」という特別条項がありました。

今回の合意は、この条項に基づいて協議した結果だということですが、なぜこの時期なのか、なぜ特別条項にある譲渡金額の変更でなく増収分の折半なのか、疑問です。
これで逃げる積り
特別条項には「著しい収益があった場合」ということですから、オリンピックが終了し、その後

タワーマンション2棟建設し、マンション販売が全て完了した時点のずつと先の協議のはずです。

私たちは、住民訴訟を軸に様々な宣伝・アピール活動を続ける中で、幾つかの新聞や雑誌や多くの組合員を抱える組合機関紙誌などが取りあげてくれ、世論が広がる中で、これらの批判をかわし、これで逃げ切ろうとの策

でしょう。これまで新聞では東京新聞、しんぶん赤旗、日刊ゲンダイ、東京民報。雑誌では週刊金曜日、紙の爆弾、週刊東洋経済、週刊文春。組合等機関紙誌では年金者組合、東京土建、新婦人新聞、民医連「いつでも元気」。

このほかテレビ朝日とFMラジオのJ・W・A・V・E

で取り上げましたが、なぜか全国紙大手5紙は沈黙したままでした。

全国紙に出たが

記者会見の内容は、余りにも異例であり、譲渡価格の正当性を揺るがすようなものなので、大手紙も無視するわけにいかなくなつたのでしょうか。記者会見が7月26日ですから翌27日に各紙が報道しましたが、なぜか読売だけ26日付けです。しかも他紙より詳しいのですが総じて小池知事を評価しこれで納めたらいいというような書きぶりです。都が読売にリークして世論をリードさせようとした嫌いがある内容です。

朝日や毎日もそれなりに書きましたが小さい記事でパンチ不足です。

土地価格について原告意見書 土地代90%後払い考慮すると 1653億円になる

前回第6回口頭弁論で選手村要因を考慮して適正価格が1529億円になるといふ原告の意見書を提出（2面既報）しましたが、その後、収益還元法の還元利回りや開発法の投下資本収益率等があらたに開示されましたので、前の意見書に若干の訂正を加えた意見書を次回9月13日の第7回の法廷に提出します。その結果を被告の算定評価額（売却価格）と比較しながら報告します。

被告の売却価格129億円はその8%という異常な低価格であることを示しています。

（表-2）は原告による街区ごとの土地単価の算出根拠です。表中①は、被告と同じように土地代90%後払い効果を見ていない単価です。これを（表-1）の被告算定評価額の単価と比べてみてもわずか15%程度の廉価です。これに被告が無視している土地代90%後払い効果等②③を加えると④の単価となり、（表-1）の総額が導き出されます。

<表-1> 選手村要因を考慮した原告算定評価額と被告の投げ売り売却価格との比較

| 対象不動産 | | 原告算定評価額[A] | | 被告算定評価額[B] | |
|-------|------------|------------|-------------|------------|------------|
| 街区 | 面積 (㎡) | 単価(円/㎡) | 総額 (千円) | 単価(円/㎡) | 総額 (千円) |
| 5-3 | 26,300.14 | 604,300 | 15,893,000 | 56,200 | 1,479,000 |
| 5-4 | 23,633.20 | 1,128,000 | 26,658,000 | 79,500 | 1,879,000 |
| 5-5 | 37,441.27 | 1,576,900 | 59,041,000 | 133,000 | 4,994,000 |
| 5-6 | 35,175.79 | 1,482,400 | 52,145,000 | 101,000 | 3,543,000 |
| 5-7 | 11,355.86 | 1,020,100 | 11,584,000 | 93,800 | 1,065,000 |
| 合計 | 133,906.26 | 1,234,602 | 165,321,000 | 96,800 | 12,960,000 |

<表-2> 選手村要因を考慮し、土地代90%後払い効果を加えた各街区の土地単価

| 街区 | 鑑定価格 (円/㎡) | 収益還元法・開発法併用によるオリンピック要因 試算価格 ① (円/㎡) | 開発法によるオリンピック要因 試算価格 ① (円/㎡) | 土地代90%後払い効果 ② (円/㎡) | 大会期間中の賃貸収入の現在価値の配賦額 ③ (円/㎡) | 後払い効果込みでの価格時点の土地価格 ④=①+②+③ (円/㎡) |
|--------|---------------|----------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------|-----------------------------------|----------------------------------------|
| 5-3 街区 | 1,170,000 | 391,000 | — | 184,000 | 29,300 | 604,300 |
| 5-4 街区 | 1,000,000 | — | 541,000 | 557,000 | 30,000 | 1,128,000 |
| 5-5 街区 | 1,260,000 | — | 765,000 | 787,000 | 24,900 | 1,576,900 |
| 5-6 街区 | 1,260,000 | — | 719,000 | 740,000 | 23,400 | 1,482,400 |
| 5-7 街区 | 1,340,000 | 689,000 | — | 321,000 | 10,100 | 1,020,100 |

注：5-3 街区は分譲でなく賃貸で、5-7 街区は商業棟で賃貸なので他の街区と算定方法が少し違っている

来たる9月13日第7回口頭弁論

官製談合疑惑を追及

13年9月にシナリオできていた

2020オリンピックがIOC総会で東京に決定したのは2013年9月でした。東京都が建設コンサルタント会社パシフィックコンサルタンツに委託した「選手村開発方針検討支援業務報告書」の日付が同じ13年9月です。東京に決定することを見込んで、決まる1年前から開発方針を民間コンサルタントに検討させていたわけです。

この報告書については18年2月19日付「しんぶん赤旗」が、開発企業
のもうけを優先する市街地再開発事業の手法を導入したカラクリと経過を明らかにしていました。情報開示請求して入手した同報告書を詳細に検討してみると、その後の大手13企業グループによる事業協力者の選定、9割引129億円の土地価格を導き出した日本不動産研究所（不動産）への特命随契、同じ企業グループが衣替えして129億円という廉価で土地を譲り受け、工事を受注した特定建築者11社の選定

等一連の流れが、このコンサルタントの報告書がそのシナリオになっていたのがわかります。同報告書は、民間活用で選手村整備を図るには第一種市街地再開発法が最適だとしてこれを採用し、土地代金の90%は事業終了後の支払いでよいことにし、土地売却価格の財産価格審議会逃れを許しています。驚いたことには、この報告書ですでに、後に不動産研が129億円と出した価格に近い数字である

110億円という土地譲渡価格を試算していることとです。不動産研はこの価格を目安に評価額を出したと考えられますが、これでは都の財産価格審議会に諮るわけにはいかなかったのでしょうか。

多数の傍聴で応援してください

被告東京都がこの裁判で神経質になっているのは、廉価の売却額とともに官製談合問題です。原告が、談合事実を特定せず証拠に基づかず談合呼ばわりするのはけしからんというわけです。今回第7回口頭弁論では、都が委託したパシフィックコンサルタンの「選手村開発方針検討支援業務報告書」を分析し、これを官製談合の証拠と

して提出し、陳述することにしていきます。併せて、談合の疑いが濃い、都と事業協力者との協議議事録の開示を引き続き要求して行くことにしています。

第7回口頭弁論

日時 9月13日（金）

午後3時

法廷 地裁419法廷

開廷に先立ち、1時半から裁判所前でリーフ配布の宣伝行動を行ないます。

また、法廷終了後、司法記者クラブでの記者会見と並行して、裁判所隣の弁護士会館の会議室で報告集会を行います。会議室番号は当日お知らせします。こちらにもご参加ください。

小池知事の英断か!? 「増収の半額都に追納」

週刊文春が疑問ぶつける

知事側が読売にリークしたのは?

週刊文春はこれまで2度にもわたり晴海選手村問題を取りあげてきました。が、8月8日付同誌が7月26日の小池知事の記者会見と同日付の読売新聞一面トップのスクープ記事について疑問を投げかけています。

まず、「同日の記者会見で『知事就任後、ずっと見直しをやつてまいりました』と胸を張ったが、それってホント?」との問題に対する知事の姿勢に疑問をぶつけます。そして9割引の売却価格を巡り「共産党が議会で

追及するとともに、小池知事らを相手取った住民訴訟も起こされましたが、小池氏は『法令による手続きを経た』の一点張りでした」と、小池知事のウソを暴露しています。そして都庁担当記者の話として「知事側が読売にリーク(意図的に情報を流すこと)したと囁かれています。読売といえ

英断?



マスコミ利用が上手?

小池知事変節で選手村マンション激安払い下げがバレた

五輪選手村事業 増収の半額 都に追納
七月二十六日、こんなスクープが読売新聞一面トップに掲載された。東京都中央区に出る五輪選手村は、大急ぎで、マンションとして建設されるが、業者が想定を上回る利益を得た場合、半額を東京都に戻すとの内容だ。小池百合子都知事は、

任後、ずっと見直しをやつてまいりました」と胸を張ったが、それってホント?
小池氏は「五月に業者側との確認書を交わした」と明かしたが、実はその直前、四月二十五日発売号で小誌は「五輪選手村マンションは1500億円値引き 小池百合子隠蔽文書入手」との記事を掲載している。そ

れまで肝心な部分を黒塗りした。のり弁。資料しか公開してなかった都の「調査報告書」の原本を独自入手。都が選手村用地を異例の激安価格で払い下げた実態を告発した。同記事を執筆したノンフィクション作家の清武英利氏が言う。

「払い下げ価格は一戸あたり約九万六千八百円で、東京二十三区内には土壌汚染

うとの狙いでしようか。

自己紹介 中川勝之弁護士 たたかう主戦場は法廷外に



弁護士登録以来、集团的労使関係の訴訟、労働委員会等の事件には多数関わってきましたが、住民訴訟は今回が初めてです。自由法曹団という全国2000名を超える弁護士の団体の構造改革プロジェクトチーム(新自由主義政策の法律上の問題点等を研究)の中で、ある時、東京オリンピックに問題がある、選手村に問題がある、と突如話題となり、PTのメンバーで監査請求をしたご縁で仲間入りさせていただきました。原告の方、支援者の方が非常に博学で大変勉強になっています。

今年2月から自由法曹団東京支部の事務局長を務めていますが、10年前の2009年には事務局次長の一人として、「意義あり! 2016石原オリンピック連絡会」の活動でIOC 総会が開催されたコペンハーゲンに行きました。オリンピックには何故か縁があるようです。集团的労使関係と同じく、住民訴訟もたたかう主戦場は法廷内というより、法廷外にあるかと思えます。共に頑張りましょう♪