

晴海選手村土地投げ売り を正す会ニュース

2019.1.29 (NO.4) 発行:「晴海・正す会」事務局 市川隆夫 090-1853-5505

来たる2月19日第5回口頭弁論

129億円の「正当性？」

立証すべきは被告側

昨年10月26日の第4回口頭弁論から長い間隔があきましたが、お待ちでした第5回口頭弁論が2月19日に行われます。

419法廷3時開廷

多数傍聴のお願い

前回、開廷前から原告席・傍聴席をぎっしり埋めることができ、都側代理人弁護士の口頭陳述の緊張した様子から、かなり圧力を与えた感じがです。裁判長にも都民の目が厳しく注がれていることを示し得たと思います。

前回にも増す多数の方々の傍聴をよろしくお願ひ致します

原告鑑定への不当な

言いがかり許せない

前回の法廷で、原告は、土地価格を総額1611億円と鑑定した不動産鑑定書を証拠として提出しました。(2ページ、3ページに詳述)この鑑定書は原告の一人、不動産鑑定士として約45年のキャリアを持つ榊本行男さんにお願ひしたのですが、氏名を公表し鑑定

評価書を資料も含め全て明らかにしています。

鑑定士として名前を明らかにすることは当然のことですが、これは鑑定書の中身に責任を持つからです。

ところが被告は、この原告鑑定に対し、第三者でなく原告本人が鑑定したことが中立性を欠くと言うのです。これこそ天に唾する言いがかりです。129億円を導き出した都の価格調査報告書は、黒く塗りつぶして隠したうえ、不動産鑑定士の氏

名さえ明らかにできないでよく言えたものです。

被告側弁護人は、さらに、原告鑑定は選手村要因を考慮していないと難癖を付けてきました。

立証できなければ

被告の敗訴は当然

当初1300億円相当だとの原告の主張に対し被告側は、不動産鑑定もしていない自己に都合のいい推論・空論だと言っていました。これに比べて1611億円と鑑定し、129億6千万円という92%引きが誰の目にもいかに非常識極まりないかを示したわけです。

それでも、選手村要因を考慮して導き出したと言ふ129億円が正当だと言ふならば、それを立証すべきは被告です。

昨年10月2日都庁で不動産鑑定結果公表

売却額の12倍の千六百億円



記者会見の席で鑑定書の説明をする大住広太弁護士（中央）

昨年10月2日、都庁記者クラブで、時価の「9割引き」の廉価で売却した晴海の都有地13・4ヘクタールについて、不動産鑑定士による鑑定評価書を発表しました。

千三百億円どころかそれを大幅に越える

鑑定評価の結果は表の左側半分です。表の右半分には都の土地価格調査の結果と対比させていますので、いかに売却額が非常識な廉価だということが分かるでしょう。

被告側が当該地の5つの街区ごとに評価額を出しているの、同じよう

不動産鑑定による正常価格(時価)と投げ売り売却価格との比較

	原告・不動産鑑定評価の結果		被告・土地価格調査の結果	
	単価(円/㎡)	総額	単価(円/㎡)	総額
5-3街区	117万円	307億7100万円	5万6200円	14億7900万円
5-4街区	100万円	236億3300万円	7万9500円	18億7900万円
5-5街区	126万円	471億7600万円	13万3000円	49億9400万円
5-6街区	126万円	443億2100万円	10万1000円	35億4300万円
5-7街区	134万円	152億1700万円	9万3800円	10億6500万円
合計	120万3300円	1611億1800万円	9万6800円	129億6000万円

(注) 被告側の土地価格総額129億6000万円は、不動産鑑定結果総額の8%に過ぎない。被告の売却価格は、選手村要因を考慮したものと言うが、原告の評価額はこれを考慮していない。しかし、選手村要因で92%引きになるというのか?

に評価しました。結果は、13・4ヘクタール合計で1611億1800万円になりました。周辺時価等から当初原告が想定していた額1300億円を大幅に上回りました。

鑑定結果を説明した大住広太弁護士は「本来であれば1600億円を超える価値を有する土地。安く売り払う要因があるのなら、東京都が立証すべき」と都に迫りました。

第4回口頭弁論(18年10月26日)の報告

減額根拠明かさない都に疑念深まる



10/26/2018 16:13

第4回口頭弁論後の報告集会(10月26日、弁護士会館1002会議室)
2月19日も法廷終了後、弁護士会館1002会議室
で報告集会を行います。こちらにもご参加ください。

昨年10月26日3時開廷
の419号法廷は、開廷
15分前から原告席、傍聴
席ともぎつしり埋まり緊
張が漂いました。

原告、被告双方から準
備書面がそれぞれ文書で
提出されましたが、法廷
の場では最大の争点であ
る土地価格について双方
が口頭で意見陳述を行い
火花を散らしました。

原告側意見陳述

原告訴訟代理人の大住
広太弁護士は、原告鑑定
による証拠として提出し
た鑑定書の内容について
陳述しました。

時価の10分の1という

社会通念からしても異常
に低い価格を導き出した
価格調査報告書を被告東
京都は不動産鑑定士の名
前も含め大部分を黒塗り
にして隠しつづけておき

ながら、調査会社(日本
不動産研究所)が大規模
で経験豊富であることを
調査結果を信用できる唯
一の根拠にしています。

原告らの鑑定は、鑑定
士の資格を持ち長期間鑑
定実務に従事した経験を
持つ原告のひとり、法
令に従い誠実に鑑定を行
ったものです。結果は街
区により1㎡当り100
万円〜134万円となり、
総額は1611億180
0万円となることを示し
ました。

これほどの価値を有す
土地をわずか129億
6千万円と92%も減額す

るので、減額の根
拠を明確にすべきだと被
告東京都に求めました。

被告側意見陳述

被告代理人弁護士は、
原告らの説明内容に大事
な点が2点欠落している
と言い、其の1つが原告
本人が価格評価すること
は中立性を欠くというも
のです。もう1点は、原
告らの鑑定が選手村要因
を考慮していないと言
うことです。その上で都は、
原告から請求があれば日
本不動産研究所に提供し
たのと同じ資料を用意し
ていたのだと言つて、選
手村要因を考慮した「適
正価格」を立証しろと逆
に原告に振つてきました。
あくまでも都の価格調
査報告書を隠蔽する態度
は変えませんでした。

J-WAVE (FMラジオ) ジャム・ザ・ワールドに

淵脇みどり弁護士が出演し大いに語る

1月24日夜8時20分から20分ほど、FMラジオのJ-WAVEに淵脇みどり弁護士が登場、ジャーナリストの堀潤氏の質問に答える形で、晴海選手村の土地投げ売りについて、分かり易く解説しました。オリ・パラ無罪みたいで何でもオーケー

はおかしいと言う堀氏は、次回裁判を傍聴したいと言いつつ、視聴者にも裁判と3月5日のシンポジウムに参加を呼びかけました。

週刊東洋経済に

鑑定士・榎本さん

昨年12月8日号で、原告で不動産鑑定士の榎本行

男さんがインタビュウを受けました。

週刊金曜日がシリ

ーズで取り上げる

1月4日号からシリーズで掲載が始まりました。

11日号に第2回が載りました。ぜひみなさん、ご購入ください。

3月5日(火)
午後6時から

シンポジウム

「ジャーナリストの目から見た晴海選手村土地投げ売り疑惑」

＜4人のパネラー＞

- ・日刊ゲンダイの今泉恵孝さん
- ・週刊金曜日の片岡伸行さん
- ・しんぶん赤旗の岡部裕三さん
- ・週刊東洋経済の西澤佑介さん

会場：江東区総合区民センター
(都営地下鉄新宿線「西大島」
駅A4出口の前)

詳細は同封のビラをご覧ください

ご期待ください

自己紹介 大住広太弁護士 1歳の娘の成長が楽しみ



弁護団の大住広太と言います。蒲田にある東京南部法律事務所にも所属しており、晴海オリンピック選手村住民訴訟のほか、「生業を返せ！」福島原発訴訟、首都圏建設アスベスト訴訟等の弁護団に参加しています。選手村住民訴訟では、主に価格の妥当性に関する主張を担当しています。最近、原告側の鑑定書も提出され、面白くなってきている分野ですので、ご注目ください。

2018年1月に娘が生まれ、日々の成長が楽しみで仕方がありません。趣味は、素人ですが登山です。事務所で山岳部を作っており、年に数回登っています。

オリンピックに名を借りた都民の財産投げ売りはとても許せません。原告の皆さん、支援者の皆さんと頑張りたいと思いますので、引き続きよろしくお願い致します。