

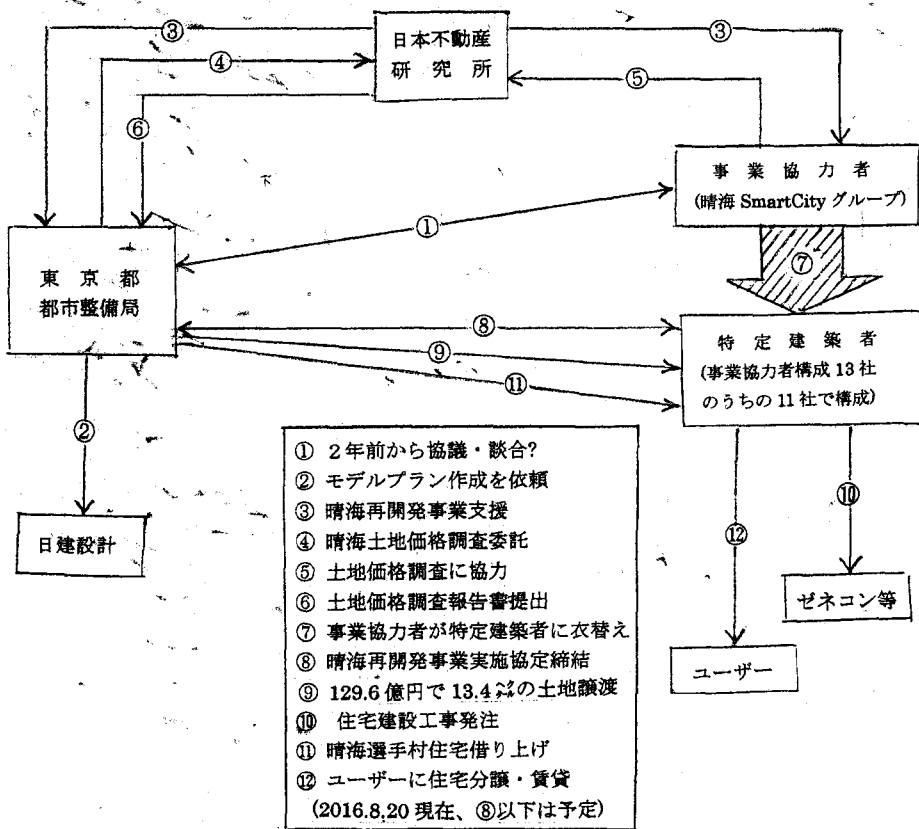
晴海五輪選手村、土地売買疑惑

デイベロツパーはウハウハ!!

超格安売却のカラクリ

情報開示資料で判明

(別図) 晴海選手村土地価格調査等の仕組み



晴海選手村用地の超格安売買問題について、本紙でも何度か指摘してきました。なぜ13.4ヘクタールもの土地譲渡価格が129億6千万円(96800円/㎡)にしかならないのか? 周辺の地価の10分の1です。

臨海都民連の情報開示請求に対し8月初め、東京都は文書開示を行いました。が案の定、肝心の所が異塗りで不明です。情報開示制度とは名ばかりで「情報隠し制度」と言った方がびつたりです。それでも開示文書から超格安となるカラクリを読み解くことができました。

上図を見ながら、以下お読みいただきたい。

これって官製談合?

全ては、都と事業協力者(13社からなるデイベロツパーなどの企業グループ、このうちの11社で先月「特定建築者」に衣替え)との間の昨年1年間の話し合いから始まりました。

(実際には都が日建設計(最大の設計会社)に住宅モデルプランをつくらせた2年以上前から、事業協力予定者と話し合いに入っていた?)

▼選手村整備を「晴海五丁目

西地区再開発事業」として実施すること

▼選手村用地の取り扱い、住宅の建設、住宅経営の方法、内容、投資効果……

等あらゆる話が話し合われ、選手村整備は晴海再開発の大枠、方向が決まりました。

その結果都が担う仕事・役割は、地主として選手村用地をいくらかで特定建築者に譲渡(売却)するのみに限られてしまいました。

デイベロツパー

言いなり土地価格

土地をいくらかで売るのが、都は価格調査を日本不動産研究所(以下「不動産研」)に丸投げしました。ところがこの不動産研、日本最大の調査機関であるがゆえに、大手開発デイベロツパーなどと癒着しやすいのかも知れません。

問題点の一つは、不動産研が最近、市街地再開発の支援に力を入れていることです。本

社事業部の中に、「五輪関連事業推進室」「都市開発推進室」を設けているのはその表れです。これでは大手開発デイベロツパーの意に反するような土地価格調査などできるわけがありません。

もう一つの重大な問題点は選手村用地の価格調査の

手法です。通常調査手法には取引事例比較法など三つがあります。が、選手村では第四の手法「開発法」が採用されていることです。

その理由として不動産研は「選手村と同様の取引事例を収集し、比較することが困難なため取引事例比較法は適用しない」と述べています。これには「フザケルナ」と言いたい。都は調査委託時に、「評価対象地(晴海)と近接した地域において、同規模の調査業務実績があること」を不動産研への「特命理由」にしていたのではないですか。

そしてこの「開発法」は、一般にデイベロツパーの投資採算性に着目した手法だといわれています。つまりこの手法ではデイベロツパーの投資リスクが限りなくゼロに近づくように土地価格を評価せざるを得なくなるわけです。さらに付け加えれば、事業協力者は自分達に都合の良い資料・データを調査期間中の不動産研に様々提供していたことは想像に難くありません。

こうした結果の129億6千万円で、都民の財産である1300億円以上する都

有地を、見直しもせず10土地譲渡契約は大問題です。

臨海かわら版

五輪選手村の土地売却

1㎡10万円のバーゲンセールは東京都発表の都内基準地価と大差!

都内基準地価7月1日時点 中央区内の住宅地・商業地

晴海のオリンピック村の土地を、デベロッパーに大バーゲンセールをし、9万6千円で売却する問題が新聞やテレビで放映されて、少しづつ世論が盛り上がっています。

東京都が9月20日に、都内の基準地価を発表しましたが、この基準からみても選手村の地価が、いかに常識はずれの金額かがわかる。

発行
臨海部開問
題を考都
民連絡会
第124号

左図に中央区内の基準地価を掲載しましたが、住宅地で明らかにされたのは、わずかに3か所です。選手村の隣接地の場合、1㎡95万円。豊洲の約10倍です。東京都はこの結果に矛盾を感じないのでしょいか?

月島3丁目の住宅地では1㎡116万円です。佃1丁目では77万1000円です。

2012年、晴海2丁目
で都が売却した土地が1㎡
当り103万円でした。今
回7月1日時点で発表した
住宅地は区部のうち「都心
5区」では、中央、千代田、
港、新宿、渋谷は前年より
4.4%上昇しているの
です。

これでは三井不動産、住友
不動産、三菱不動産、新日
鉄講和不動産や住友商事、
三井物産などの商事会社は
笑いが止まらないでしょう。
都民の共有財産である土地
の投げ売りを許してはなり
ません。

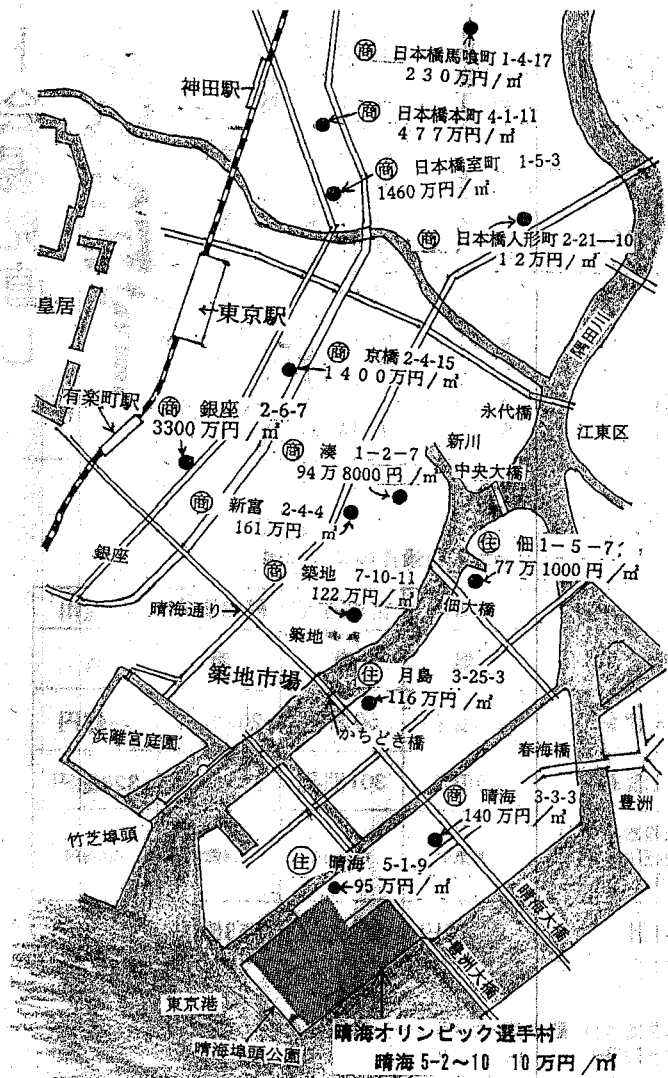
小池知事は、建設費がべ

ラボウに高くなったとして
次の3施設を見直すとして
います。

◎海の森水上競技場69億円
↓491億円に422億円
増(ポルト、カヌー)

◎アクアティクスセンター
(辰巳) 321億円↓68
3億円に362億円増(水
泳)

◎有明アリーナ176億円
↓404億円 228億円
増。(バレー) 3施設で
1012億円増です。一方
晴海選手村での土地割引額
は1000億円をはるかに
超えるもので、すぐに改善
すべきです。



- ◆主な活動記録◆
- 9・21NHK取材対応
- 9・26臨海部問題・中央区の会(佃区民館)
- 10・1大気汚染測定結果報告集会(渋谷区消費者センター)
- 10・4経済誌記者取材対応(都庁内)
- 10・7オリ・パラ都民の会運営委員会(東京地評)
- 10・13「臨海かわら版」第二二四号編集会議
- 10・17東京自治研実行委員会(東京自治労連)
- 10・21都民要求実現全都連絡会世話人会(東京地評)

臨海都民連の
うごき
市場長五代に
わたって
ぬるま湯に
入っていたのか?