

金を計算【計画世帯用住宅戸数（40㎡以上）－9戸）×100万】し、設定している。

ウ 各街区の土地価格の算定について

上記で査定した各種諸元に基づき、次のとおり各街区の価格を算定している。

(ア) 販売総額及び複合不動産の価格について

a 分譲物件について

(7) イ (エ) で検討して設定した各街区の分譲単価に分譲可能床面積を乗じて、販売総額を査定している。

b 賃貸物件について

(7) イ (オ) a 及び b で検討し設定した各街区の賃料価格総額（純収益）を (7) イ (オ) c で勘案して設定した各街区の還元利回りで除し、複合不動産価格を査定している。（収益還元法）

(イ) 各街区の土地価格

次に示す計算式より土地価格を査定している。（開発法）

なお、建築工事費については (7) イ (カ)、販売費及び一般管理費等については (7) イ (キ)、開発協力金については (7) イ (ク) で検討し設定した額を用いている。

販売総額又は

$$\text{土地価格} = \frac{\text{複合不動産価格}}{(1+r)^{n1}} - \frac{\text{建築工事費}}{(1+r)^{n2}} - \frac{\text{販売費及び一般管理費等}}{(1+r)^{n3}} - \frac{\text{開発協力金}}{(1+r)^{n4}}$$

r：投下資本収益率（開発事業者の借入金利率、開発利潤率、危険負担率を考慮して査定）

n1＝価格等調査の時点から販売時点までの期間

n2＝価格等調査の時点から建築工事費の支出時点までの期間

n3＝価格等調査の時点から販売費及び一般管理費等の支出時点までの期間

n4＝価格等調査の時点から開発協力金の支出時点までの期間

エ 東京大会期間中の賃料収入について

東京大会期間中の賃料収入の現在価値を査定するため、割引率及び割引期間から、複利現価率^{注7}を求めている。そして、求められた複利現価率に東京大会期間中の賃料収入を乗じて現在価値を査定し、これを5－3街区から5－7街区までの面積割合で乗じた額を各街区に配賦している。

注7 複利現価率
複利計算による将来価値の現在価値への乗数率

オ 各街区及び一体地の調査価額について

(7) ウにより算出された価格に (7) エの配賦額を加えた価格を、各街区の調査価額とし、各街区の価額を合算して一体地（5－3街区から5－7街区までの合計）の調査価額を決定している。

(8) 敷地譲渡契約について

都が、特定建築者と平成28年12月5日に締結した各街区の敷地譲渡契約は、表6のとおりである。

(表6)

契約名称	敷地譲渡契約（晴海五丁目西地区5－3街区、5－4街区、5－5街区、5－6街区、5－7街区）				
契約締結者	譲渡人：東京都、譲受人：特定建築者				
敷地譲渡金額	（合計）12,960百万円				
敷地	街区	所在	地番	地目	地積(㎡)
	5－3	中央区晴海五丁目	501	宅地	26,300.14
	5－4		502		23,633.20
	5－5		503		37,441.27
	5－6		504		35,175.79
5－7	505		11,355.86		
	合	計			133,906.26
所有権の移転	板状棟…平成34年度まで タワー棟及び商業棟…平成35年度まで				

2 監査対象局の説明

(1) 陳述の内容

ア 選手村とその後のまちづくりの位置付け

選手村は、東京大会までの限られた期間の中で、確実に整備することが国際公約となっている。整備に当たっては、IOCに提出した立候補プランを踏まえ、全ての選手が安心、快適に生活でき、競技に向けた万全の準備や、スポ

一ツを通じた国際交流が可能な場とすることが不可欠である。東京大会後は、「2020年に向けた東京都の取組」の中で、子育て世帯や高齢者など、様々なニーズに対応した住宅を設け、都心に近く水辺に開かれた立地特性を生かし、約13haの敷地に1万2千人の多様な人々が居住するまちを創出していくこととしている。

イ 本件地区(選手村)における市街地再開発事業の仕組み

本件事業は、国家的プロジェクトの一環である選手村を東京大会までの限られた期間で確実に整備するとともに、東京大会後は、平成36年度を目的に環境に配慮した持続可能性を備え、水と緑に親しめるまちづくりを進めることが求められている。そのため、公共施設と建築物とを同時並行で一体的に整備することが可能な市街地再開発事業^{*1}により、選手村のまちづくりを行っている。事業の実施に当たっては、民間の資金とノウハウを活用することができ、施行者である都の事業費圧縮や保留床処分のリスク回避を図ることが可能な特定建築者制度^{*2}を採用した。

工事の役割分担としては、道路などの公共施設を施行者である都が、東京大会時に選手用の宿泊施設として一時使用する住宅棟などの建築物を特定建築者が整備している。

東京大会時には、組織委員会がその建築物の一部を選手用の宿泊施設として一時使用し、東京大会後は、特定建築者が建築物を改修・拡充し、分譲・賃貸を行う。

※1 市街地再開発事業とは、市街地の土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の

更新とを図ることを目的として行われる建築物、建築敷地及び公共施設の整備に関する事業であり、第一種市街地再開発事業と第二種市街地再開発事業に分けられる。

このうち第二種市街地再開発事業は、安全上、防災上緊急を要する事業など、比較的多数の関係権利者との調整が求められる事業で^{必要とし}要するものに通じている。

本件では、施行地区の全てが公有地であることに加え、住宅の整備が事業の主目的であることから、土地所有者が自ら行う第一種市街地再開発事業とした。

※2 特定建築者とは、再開発法99条の2に基づき、再開発事業施行者に代わり建築物を建築する民間事業者をいう。これにより、民間事業者の資金とノウハウを活用することができる。

ウ 事業の流れ

(ア) 再開発法第7条の9により晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業 事業計画書(以下「本件事業計画」という。)及び本件規程を定める。(平成28年4月22日に事業施行認可を取得)

(イ) 特定建築者の公募及び選定手続を行う。(平成28年9月28日に決定)

(ウ) 道路などの都市基盤に併せて、IOCに提出した立候補ファイナルに従い、東京大会時に選手用の宿泊施設として一時使用する住宅棟などの建築物を整備する。

(エ) 東京大会時に、選手の宿泊施設として使用できるよう、内装などの仮施設を組織委員会が整備する。

(オ) 東京大会時に組織委員会が建築物を選手村の施設として一定の期間を使用する。

(カ) 東京大会後に、特定建築者は約2年をかけて住宅棟などの建築物の改修工事をを行い、平成34年度を目的に竣工^{しんぐん}する。都は建築工事の完了を確認し、完了した部分について敷地の譲渡^{じやんと}*3を行う。

(キ) これと並行して、特定建築者はタワー棟の整備を行う。タワー棟は平成35年度末を目的に竣工^{しんぐん}し、都は建築工事の完了を確認し、残りの部分の敷地の譲渡を行う。

※3 都は、再開発法第99条の6第2項に基づき、特定建築者の建築工事の完了を確認した後に、敷地を譲渡することとしており、都と特定建築者の間で敷地譲渡契約を締結している。

エ 本件事業の特殊要因

東京大会までの開発スケジュールが決まっており、限られた期間で、選手村を確実に整備する必要がある。

選手村として使用した後に、建築物を改修し、それに続いて東京大会後のレガシーとなるまちづくりを進めることから、全体の事業の完了までには長期間を要する。

選手村整備に当たっては、約13haの大規模な敷地において、厳格なセキュリティ体制のもと、IOCに提出した立候補ファイナル等で定められる選手村仕様の住宅棟21棟を、一体的に計画・設計・施工を行わなければならないことから、単独の特定建築者が整備する必要がある。

東京大会時に使用する建築物は、選手村に対応した仕様とする必要がある。

具体的には、東京大会時に使用する建築物は、選手の居住用フロアについて2階から14階までを利用することが立候補プランルに明示されており、いわゆる板状型の建築物となり、選手村周辺に見られるタワー型マンションとは異なる形状となる。また、アクセシビリティ・ガイドラインを遵守する必要があり、建築物の廊下幅やエレベーターのサイズについて、一般的な分譲・賃貸マンションの仕様よりも大きくする必要はある。

東京大会期間中は組織委員会に賃貸され賃料収入が得られる。開発事業者は、東京大会期間中に選手村として使用された建物を分譲することとなる。

建築物の整備、分譲・賃貸を行う特定建築者は、資金を回収するまでに長期間を要することから、通常の分譲マンション販売事業と比較してより高い不動産市況や金利の変動リスクを負う。

オ 請求の内容に対しての局の見解

(ア) 敷地譲渡価格の確定までの流れ

- ① 専門の知見を有する不動産鑑定士が国土交通省の鑑定基準で定められた評価手法に基づき土地価格を算定（下記（イ） a 参照）
 - ② この土地価格を、処分運営委員会において適正に審査し、敷地処分予定価格^{※4}を決定（下記（イ） b 参照）
 - ③ この敷地処分予定価格を最低価格として、特定建築者を公募し、特定建築者選考委員会での適正な審査を経て、特定建築者予定者が決定し、敷地譲渡価格を確定（下記（イ） c 参照）
- ※4 再開発法第7条の9に基づく「附海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規程」により定めた「附海五丁目西地区第一種市街地再開発事業 特定建築者公募要綱」第14条で規定する敷地譲渡予定価格
- (イ) 正当性の主張
- a 専門の知見を有する不動産鑑定士が国土交通省の鑑定基準で定められた評価手法に基づき土地価格を算定
 - (a) 適格な不動産鑑定士の選定と不動産鑑定士の責務
土地価格の算定に当たっては、選手村の仕様に対応した住宅棟を整備

すること及び事業の完了までに長期間を要することなど、本件事業の特殊要因を考慮することが必要である。

このため、土地価格調査は、豊洲や有明において大規模面地に係る鑑定評価を多数行っていること、一般の立入りが制限された施設の所在地に係る地代評価など、特殊な条件下での評価業務に数多く取り組んでおり、特殊要因を適切に評価に反映できる能力・実績を有していること等を理由として、選手村整備事業の特殊要因を評価に反映できる適格な不動産鑑定士に調査委託を行っている。

なお、不動産鑑定士は、不動産の鑑定評価に関する法律（昭和38年法律第152条）第5条において、「不動産鑑定士は良心に従い、誠実に鑑定評価等業務を行うとともに、不動産鑑定士の信用を傷つけるような行為をしてはならない」ことが定められており、業務の公正性についての責務を負っている。

(b) 適正な不動産鑑定評価手法の選定

〈取引事例比較法が適用できない理由〉

土地価格調査では、国土交通省が鑑定基準で定める不動産評価手法として、「取引事例比較法」の適用について検討を行っている。「取引事例比較法」は、多数の取引事例を収集して適切な事例を選択し、必要に応じて事情補正・時点修正を行い、かつ地域要因の比較及び個別的要因の比較を行って求められた価格を比較考量し、土地価格を算定する手法である。

具体的には、「原則、近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域において対象不動産の取引が行われている場合、又は同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合」であり、かつ「取引事情が正常又は正常なものに補正することができること、時点修正が可能であること、地域要因の比較及び個別的要因の比較が可能なもの」である取引事例を用いることとされている。

これに対して、本件は都心部に所在する約13haの大規模な分譲マンション等開発用地を一括譲渡するものであり、最有効使用を分譲マンション等の開発用地とする同規模で比較可能な取引事例が存在しないこと、また、選手村仕様に対応した住宅棟を決められたスケジュールのもと整

備し、事業完了までに長期間を要するなど、上記の様々な特殊要因について、通常のマンション素地の取引事例と各特殊要因の比較が適切にできないことから、「取引事例比較法」が適用できないと判断されたものである。

〈開発法を用いた適切な評価〉

鑑定基準において不動産評価手法として定められる「開発法」については、開発事業者に生じる収入と支出を現在価値に換算し、その差額から土地価格を算出する手法で、収入・支出を現在価値に換算する際に、開発事業者の利益や、事業の長期化リスク等の不動産特有のリスクを勘案することができる。

本件では、開発法の算定における「開発事業者による収入」として、事業期間中に発生する分譲住宅の販売総額や選手村として一時使用するときの賃料等を見込んでいます。また、「開発事業者による支出」として、事業期間中に発生する建築工事費や販売費並びに一般管理費を見込んでいます。当該収入と支出をそれぞれ発生する時期に応じて現在価値に割り戻し、収入の現在価値の総額から、支出の現在価値の総額を差し引いて、土地価格を算定することができます。

このことから、不動産鑑定士は、本件の特殊要因を適切に反映できるのは「開発法」のみであると結論づけ、同評価手法に基づき、適正に土地価格を算定している。

b 処分運営委員会が適正に審査し、敷地処分予定価格を決定
処分運営委員会は、再開発法第7条の9に基づき規程で設置されている。

そのメンバーは東京都財産価格審議会の委員構成を参考に、不動産、銀行、金融・財産、法律などの各分野の有資格者及び東京都の関係部局の職員から選定され、会長には明海大学不動産学部教授の中城氏が、副会長には不動産鑑定士の宮下氏が選任された。

同委員会における審査は、学識経験者を中心に客観的な視点や専門的な知見に基づき、算定の前提条件となる投下資本収益率や、分譲事業の長期化に伴う減価率など、詳細な項目・数値について、質疑応答や議論が交わされた。その後、当該土地価格について適正であることを確認し、敷地処分予定価格を決定している。

。特定建築者選考委員会での適正な審査を経て、敷地譲渡価格を確定
敷地処分予定価格は、特定建築者の選定に当たり、敷地譲渡希望価格の最低価格として定めた。また、規程により定めた特定建築者公募要綱に従い、特定建築者募集要領を作成し、その中で敷地譲渡希望価格の最低価格を公表した。さらに、同要領において、応募者からの計画・企画提案（建築計画、環境への配慮、設計・施工体制など）と敷地譲渡希望価格を総合評価し、特定建築者の選定を行うこととした。

特定建築者の選定に当たっては、規程により定めた特定建築者公募要綱に従い、特定建築者選考委員会を設置した。そのメンバーは建築、都市計画、環境、不動産などの各分野の学識経験者や専門家及び東京都の関係部局の職員から選定され、会長には首都大学東京都市環境学部教授の角田氏、副会長には東京大学工学部准教授の瀬田氏が選任された。

同委員会においては、学識経験者を中心に応募者からの建築計画や設計・施工体制などについて審議し、応募者からの敷地譲渡希望価格の提案額を確認した上で、特定建築者予定者を決定し、敷地譲渡価格として確定したものである。

なお、都民に対し、適時情報を提供するため、特定建築者選考委員会における特定建築者予定者の審査・選定の結果については、報道発表を行うとともに、ホームページで公開している。

以上のとおり、土地価格を適正に算定し、再開発法に基づく厳正な審査の手続きを経て、敷地譲渡価格を定めていることから、適法かつ適正である。

3 不動産鑑定調査会社からの意見聴取

法第199条第8項の規定により、本件調査委託に係る調査報告書の内容(3項目)について、不動産鑑定調査会社2社から意見の聴取を実施した。

聴取事項及び回答内容は、次のとおりであった。

(1) 投下資本収益率について

質問 全ての用地に開発事業者の借入金利率、開発利潤率、危険負担率を考量した投下資本収益率を使用して査定しているが、本件土地に関し、適正な投下資本収益率の範囲は、どの程度であると考えられるか。

回答

A社 当社で査定した投下資本収益率の範囲は以下のとおりであり、調査報告書における投下資本収益率は妥当と認められる。

(単位：%)

5-3街区	5-4街区	5-5街区	5-6街区	5-7街区
6.5~8.0	8.0~10.0	9.0~11.5	9.0~11.5	6.5~8.0

B社 当社で査定した投下資本収益率の適正な範囲は以下のとおりであり、調査報告書における採用数値は妥当と判断される。

(単位：%)

5-3街区	5-4街区	5-5街区	5-6街区	5-7街区
5.5~7.5	9.0~11.0	9.0~11.0	9.0~11.0	6.2~8.2

(2) 収益還元法において設定している還元利回りについて

質問 賃貸マンション用地及び商業施設用地については、土地・建物一体の複合不動産としての価格を収益還元法を適用して査定しているが、それぞれの用地における適正な還元利回りの率の範囲は、どの程度であると考えられるか。

回答

A社 対象不動産の還元利回りは、概ね以下の範囲であると把握されることから、調査報告書における還元利回りは、妥当な水準であると認められる。

(単位：%)

5-3街区	5-7街区
4.7~5.0	4.9~5.2

B社 当社で査定した還元利回りの適正な範囲は以下のとおりであり、調査報告書における採用数値は妥当と判断される。

(単位：%)

5-3街区	5-7街区
4.7~5.1	5.0~5.4

(3) 収入及び支出の割合及び時期について
質問 価格等調査の時点における収入・支出の権利現価の差額を求めるに当た

って、各街区における収入及び支出の割合及び時期を査定し求めているが、それぞれの割合及び時期は、適正な範囲内であるといえるか。

回答

A社 開発法の適用時における収入及び支出の割合並びに時期については、妥当な範囲である。

B社 各街区の開発スケジュールに係る収入及び支出の割合並びに時期について、採用数値は妥当と判断される。

4 判 断

本件請求において請求人は、本件地区のオリンピック・パラリンピック選手村予定地を処分運営委員会決定の敷地処分予定価格で処分することは、近傍地等の価格と比べ明らかに低廉であり、違法・不当である可能性が極めて高いとして、当該処分によって生じる損害の回避又は補てんをするために必要な措置を講じることが都知事に勧告するよう求めていると解される。

このことについて、前記事実関係の確認、監査対象局の説明、不動産鑑定調査会社からの意見聴取、関係資料の調査等に基づき、次のように判断する。

(1) 本件土地の譲渡について

本件事業は、再開発法に基づき、都が施行する第一種市街地再開発事業である。再開発法第2条の2では、高度利用地区等の区域内の宅地について所有権を有する者は、一人で、第一種市街地再開発事業を施行することができることとされ、同法第7条の9では、再開発事業を一人で施行しようとする者にあつては、規模及び事業計画を定め、都道府県知事の認可を受けなければならないとされている。

また、同法第99条の2第1項では、施行者は、施設建築物の建築を他の者(特定建築者)に行わせることができることとされ、同条第3項において、特定施設建築物の全部又は一部は、特定建築者が取得すると定めている。そして、特定施設建築物の敷地等の譲渡について、再開発法第99条の6第2項では、施行者は、特定建築者から、特定施設建築物の建築工事を完了した旨の届出があり、特定施設建築物の建築を完了したと認めるときは、速やかに、当該特定建築者が取得することとなる特定施設建築物の全部又は一部の所有を目的とする地上権又はその共

有持分を譲渡しなければならぬとされている。

都は、本件事業を施行するに当たって、再開発法第7条の9に基づき、本件規
準及び本件事業計画を定めており、本件規準第6条において、施設建築物の整備
は、特定建築者が行うものとし、その敷地は認可された権利交換計画に基づき特
定建築者に譲渡することになっている。そして、本件事業計画の資金計画におい
て、本件土地の譲渡予定価格が、財産収入として計上され、本件規準及び本件事
業計画に基づく本件事業は、平成28年4月22日知事の認可を受けている。そ
の後、平成28年5月に、特定建築者の公募が行われ、同年9月に決定し、同年
12月5日に、特定建築者との間で、本件土地の譲渡契約が締結されている。

(2) 本件土地の譲渡価格について

本件土地は、東京大会時に、選手用宿泊施設等として一時使用するための住宅
棟と、東京大会後に地域の生活を支える機能を備えた商業施設及び道路などの都
市基盤を一体的に整備することを前提とした用地であり、本件調査委託における
調査価額もこのことを前提として査定をしている。

ところで、不動産鑑定士が不動産の鑑定評価を行うに当たっての統一的基準で
ある鑑定基準では、不動産の価格は、基本的には、その不動産の最有効使用を前
提として把握される価格(正常価格)を標準として形成されるが、鑑定評価の依
頼目的に対応した条件により、特定価格(法令等による社会的要請を背景とする
下で、正常価格の前提となる諸条件を満たさないことにより正常価格と同一の市
場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することとなる場合にお
ける不動産の経済価値を適正に表示する価格)等として求める場合があるとされ
ている。

このことからすると、選手村要因を前提とした本件土地の調査価額は、最有効
使用を前提とした価額とは条件が異なるため、単に市場価格との比較だけでもつ
て判断することはできない。

(3) 本件調査委託における鑑定評価の手法等について

本件土地の地目は、宅地(面積約13万㎡)であり、その状態は更地である。
また、評価手法は、開発法を採用している。

宅地である更地の鑑定評価について、鑑定基準では、更地並びに配分法が適用

できる場合における建物及びその敷地の取引事例に基づく比準価格並びに土地残
余法による収益価格を関連づけて決定するものとされ、当該更地の面積が、近隣
地域の標準的な土地の面積に比べて大きい場合等においては、さらに開発法によ
り求められる価額を比較考慮して決定するものとされている。

本件土地については、約13万㎡と広大な土地であること及び選手村使用に対
応した住宅棟を整備し、事業完了まで長期間を有するなどの特殊要因があること
から、比較できる取引事例は存在せず、取引事例比較法を適用することはできな
いとした判断は、妥当であり、本件調査委託において、本件土地の評価手法とし
て開発法を採用したことは、鑑定基準の考え方に沿っており、適切であると考
えられる。

(4) 本件土地の評価査定手順等について

鑑定基準では、宅地である更地の鑑定評価について、一体利用をすることが合
理的と認められるときの開発法による価格は、販売総額から通常の建物建築費相
当額及び(建物建築の)発注者が直接負担すべき通常の付帯費用を控除して得た
価格とするとされている。

本件土地の査定手順としては、①選手村要因が調査価額へ及ぼす影響の有無、
内容を検討の上、これを各種諸元に適用して査定し、②査定した各種諸元に基づ
き各街区の土地価格(東京大会期間中の賃料収入を考慮しない。)を開発法を適用
して求め、③これに東京大会期間中の賃料収入の現在価値を加算して各街区の調
査価額を求め、④各街区の調査価額を合計して対象不動産の調査価額を求めてい
る。

選手村要因の調査価額への影響の中で、影響があるとされた要因としては、(ア)
建物計画(選手村仕様、板状棟などが定められていることにより、収益性が劣る
(建築工事費が増加し、分譲単価が低位になる)、(イ)開発スケジュール(開発期
間が長期、工事が一定時期に集中)が定められていることにより、収益性が劣る
(建築工事費が増加し分譲収入時点が遅くなる)、(ウ)建築工事費の支払時期及び
支払金額割合により、収益性が劣る(建築工事費の支払時期及び支払金額が一般
的な開発案件と比較して早まる)、(エ) 東京大会期間中に選手村として一時利用
されることにより、賃料収入が発生するなどがある。

また、各街区の査定方針としては、賃貸物件の複合不動産価格(5-3街区(賃

貸マシヨン用地)及び5-7街区(商業施設用地)及び分譲物件の販売総額を求め、これに開発法を適用して土地価格を査定している。賃貸物件の複合不動産価格は、本件事業周辺の賃貸マシヨンの賃貸条件や第一次商圏の想定売上高範囲の推計などを踏まえて用途毎に賃貸単価を設定した上で、投資用不動産(土地・建物一体の複合不動産)としての価額を「収益還元法」を適用して査定している。分譲物件では、本件事業周辺地域における直近の新築分譲マシヨン3例と本件物件を比較検討して設定した分譲単価に分譲可能床面積を乗じて販売総額を求めている。

これらの査定手順、各街区の査定方針、選手村要因が価格に与える影響の内容やその程度、販売総額の算出基礎となる賃貸単価や分譲単価の設定、建築工事費、販売費及び一般管理費等並びに開発協力金について、その考え方や算出方法について確認したところ不合理な点はなかった。

(5) 投下資本収益率等の係数について

本件土地の評価価格を開発法で求める場合は次のとおりとなる。

$$\text{本件土地の価格 (X)} = \frac{S}{1+r_1^{n_1}} \frac{B}{1+r_2^{n_2}} \frac{M^1}{1+r_3^{n_3}} \frac{M^2}{1+r_4^{n_4}}$$

S：販売総額、B：建物の建築費、M¹：販売費及び一般管理費、M²：開発協力金
r：投下資本収益率、n₁：価格等調査時点から販売時点までの期間、n₂：価格等調査時点から建築代金の支払時点までの期間、n₃：価格等調査時点から販売費及び一般管理費の支払時点までの期間、n₄：価格等調査時点から開発協力金の支払時点までの期間

これまでの確認の中で、販売総額や建物の建築費、付帯費用、純収益の額に不合理な点がなかったことから、開発法による価格若しくは建物等の収益価格が妥当であるか否かは、開発法による価格においては、「投下資本収益率」及び「価格時点からの期間」の設定値が、建物等の収益価格については、「還元利回り」の設定値が適正か否かによるものとなる。これらの値はいずれも本件土地の評価を行った不動産鑑定会社(土)の知見や情報等を基に設定されており、専門性が高い値となっていることが認められる。

そこで、これらの値の妥当性について、本件調査委託を実施した不動産鑑定調査会社以外の不動産鑑定調査会社2社に意見を求めることとした。その結果、いずれにおいても妥当であるとの回答を得た。

このことから、これらの値は妥当であると判断される。

(6) 敷地処分予定価格及び譲渡価格の決定

都は、再開発法第7条の9により、本件事業を施行するに当たって、本件規準を定めており、本件規準第9条で、本件土地の譲渡価格の確定に関する事項を所掌する処分運営委員会を置くことを定めている。

平成28年4月22日に開催された処分運営委員会において、調査報告書に基づき作成された資料を基に、本件土地の敷地処分予定価格の審議がなされていることが認められた。

審議では、選手村要因が分譲単価に与える影響や建築工事費や投下資本収益率、支払スケジュール等について審議され、敷地処分予定価格が決定されている。

そして、この敷地処分予定価格を最低価格として、特定建築者の募集を行い、学識経験者等からなる特定建築者選考委員会において、応募者からの敷地譲受希望価格を確認し、その価格を敷地譲渡価格としている。

このことから、本件土地の評価価格は、本件規準に定められた手続を経て決定されている価格であることが認められる。

したがって、上記(1)から(6)までにより、処分運営委員会決定の敷地処分予定価格で本件土地を処分することは、違法・不当な財産の処分とする請求人の主張には理由がない。

5 結 論

都用地である中央区晴海五丁目西地区を、平成28年4月22日開催の処分運営委員会決定の敷地処分予定価格と同額で処分することは、違法・不当な財産の処分であるとする請求人の主張には理由がない。

資料 (東京都職員措置請求書等)

1 請求の趣旨

監査委員は、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業における、2016年4月22日開催の保留床等処分運営委員会による中央区晴海五丁目の都有地(敷地面積13万3906.26㎡)の敷地処分予定価格の決定に基づき、相当の確実さでなされること予測される違法または不当な同都有地の処分によって生じる損害を回避又は補正するために必要な措置を講じることを東京都知事に勧告するよう求める。

2 請求の理由

(1) 本件土地の譲渡価格決定に至る経緯

2013(平成25)年9月8日、東京オリンピック開催が決定され、2014(平成26)年12月19日、大会後の選手村予定地の住宅棟のモデルプラン策定が公表された(資料1)。

同プランによれば、オリンピック・パラリンピック選手村予定地である中央区晴海五丁目西地区(以下、「本件街区」という。)について、特定建築者制度の利用により、民間業者が同地区の開発を行うこととされた(資料1)。

同制度の利用にあたり、本件街区の譲渡価格は、2016年4月22日に開催された保留床等処分運営委員会において、譲渡価格は129億6000万円(1㎡当たり9万6784円)価格が決定された(資料2、資料3)。

(2) 本件土地の譲渡価格が廉価であること

平成28年東京都議会予算特別委員会速記録第3号(2016年3月8日開催分)によれば、2010年、本件街区から1キロメートルほど離れた土地がタワーマンションの用地として売り出され、その際は1㎡単価は約80万円であり、2012年には、東京都が隣接地を1㎡当たり103万円で売却したことである。これらの価格は、本件街区の売却価格の8倍から10倍にあたる価格である(資料4)。さらに、本件街区の路線価でさえも、本件街区内の最も安い路線価でも、1㎡当たり56万円、周辺では86万円までに達する(資料5)。

(3) 結論

以上の通り、保留床等処分運営委員会によって決定された本件街区の譲渡価格は、明らかに低廉であり、違法不当である可能性が極めて高いと言わざるを得ない。よって、上記請求の趣旨の通り、調査を求める。(以上、原文のまま掲載)

事実証明書

資料1 東京都ホームページ 報道発表資料(2014年12月掲載)

資料2 東京都ホームページ 「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業の特定建築者予定者を決定しました」

資料3 特定建築者募集要領 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業(抜粋)

資料4 東京都予算特別委員会速記録第三号(抜粋)

資料5-1~3 路線価図(中央区晴海五丁目)

資料6 晴海五丁目西地区に係る土地価格調査委託(平成27年9月3日決定)

資料7 晴海五丁目西地区に係る土地価格調査委託 委託仕様書

資料8 調査報告書(発行日付平成27年11月30日)

資料9 調査報告書(発行日付平成28年2月23日)

資料10 一般財団法人日本不動産研究所ホームページ 組織図

発行

東京都
東京都新宿区西新宿二丁目八番一
号(代)

郵便番号
163-8001

定価

本号
一箇月 五〇円
六、六〇〇円
(郵送料を含む)

印刷所

勝美印刷株式会社
東京都文京区白山一丁目十三番七
号(代)

郵便番号
113-0001



この用紙は、再生紙のうえ
リサイクルできます。