

平成29年7月18日
監査事務局

問い合わせ先
監査事務局総務課
電話 03-5320-7011

中央区晴海五丁目西地区の譲渡価格は違法・不当であり、損害の回復等
必要な措置を講じることを求める住民監査請求（その2）監査結果について

東京都監査委員	鈴木 晶 雅
同	藤 井 一
同	友 渕 宗 治
同	岩 田 喜美枝
同	松 本 正一郎

第 1 請求の受付

1 請求人及び代理人

(1) 請求人

別紙のとおり

(2) 代理人

渋谷区桜丘町四番 2 3 号渋谷桜丘ビル 8 階 渋谷共同法律事務所

弁護士 淵 脇 みどり

同 小 林 容 子

同 千 葉 恵 子

同 吉 田 悌一郎

2 請求の提出

平成29年5月19日

3 請求の内容

(1) 主張事実

ア 事実経過

(ア) 晴海五丁目西地区は、都心部と臨海副都心とを接続する位置にあり、東京駅から3～4kmの距離にある。都営大江戸線勝どき駅を最寄り駅として都心方

面と結ばれているほか、環状第2号線及び補助第314号線（都道日比谷豊洲埠頭東雲町線）にも接する好立地にある。

(イ) 東京都は、オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定される以前の2013（平成23）年10月頃、日建設計に対し、「企画提案書」の作成を委託した。

2013（平成25）年9月8日には、オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定された。

オリンピック・パラリンピック開催が決まると、晴海五丁目西地区の所有地13万3,906.26㎡が選手村建設用地とされ、2014（平成26）年4月、東京都は日建設計から「企画提案書」の報告・提出を受け、「晴海選手村地区計画検討業務」を特命随意契約で日建設計に委託した。

2014（平成26）年12月には、日建設計が作成した地区計画検討結果のモデルプランを東京都の正式なプランとして採用し、発表された。これは、オリンピック・パラリンピックの選手村は、民間事業者（特定建築者）が建築して、大会組織委員会がこれを賃借料38億円を上限として賃借し、大会終了後は民間事業者（特定建築者）が超高層タワーを含む合計24棟の高層住宅街に転用して分譲するプランであったが、これに先立ち、選手村整備は、東京都による個人施行の第一種市街地再開発事業によること、特定建築業者制度を導入することが決定されていた。そして、この頃には大手ディベロッパー等13社が2020晴海Smart cityグループ（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井物産、三井不動産、三菱地所、三菱地所レジデンス）を結成し、活動を始めていた。

(ウ) 東京都は、2015（平成27）年1月23日から同年2月2日の応募期間で事業協力者の募集を開始したが、これに応募したのは2020晴海Smart cityグループのみであった。その結果、同年3月27日、東京都は、2020晴海Smart cityグループ（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井物産、三井不動産、三菱地所、三菱地所レジデンス）を事業協力者と決定した。

(エ) 東京都は、2015（平成17）年12月28日から2016（平成28）

年2月23日、日本不動産研究所に土地価格調査を委託した。その結果、133,906.26㎡の土地は、129億6000万円、1㎡当たり9万6,700円であるというもので、周辺の公示価格と比べても著しく低廉なものであった。

このような廉価な価格が算定されたことについて、安井順一都技監は、2016（平成28年）3月8日東京都議会予算特別委員会で2020年オリンピック村に対応した建物とする必要があり、その後改修、分譲、賃貸等で資金回収に長期間を要するためと説明した。

(オ) 2016（平成28）年4月1日、東京都は、施行者として、晴海五丁目西地区市街地再開発事業を、個人施行の事業として認可庁・監督庁としての東京都に対し、事業認可申請をし、同月22日には認可庁・監督庁としての東京都が市街地再開発事業施行認可を決定した。これを受け、施行者東京都は再開発事業に着手したが、施行者東京都は道路整備等基盤整備に約540億円を負担する計画である。

事業認可がされたのと同じ4月22日には、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会において、本件再開発事業の敷地13万3,906.26㎡（以下「本件敷地」という）の譲渡予定価格が129億6,000万円であると決定された。

保留床等処分運営委員会に報告された近隣の公示価格等を見ると、晴海五丁目1番4の住宅地で1㎡当たり89万5,000円、晴海3丁目3番6の商業地で1㎡当たり132万円、勝どき3丁目419番地1の住宅地で1㎡当たり103万円となっており、前述のように晴海五丁目西地区が立地に恵まれた地域であることからすると、本件敷地についてもこれらの近隣評価と同等である。

本件敷地について「1㎡当たり9万6,700円 合計129億6,000万円」との評価は、周辺敷地の適正価格の10分の1以下であり、かつ東京都が負担する道路整備等基盤整備費の4分の1にも満たない価格である。

(カ) 2016（平成28）年4月22日から同月26日の間、地権者東京都は、再開発によって建築された建物の権利床を放棄して転出することを申し出て、同年4月26日、認可庁・監督庁としての東京都は、地権者東京都が129億6,000万円の転出補償金を得て転出する内容の権利変換計画を認可した。

この権利変換計画は、同年5月25日に確定した。これにより、都有地である本件敷地133,906.26㎡の譲渡価格が129億6,000万円であると決定した。

- (キ) 2016（平成28）年5月14日から同月24日、東京都はわずか12日間の募集期間で特定建築者の募集を行ったが、晴海Smart Cityグループを構成する企業グループが敷地譲受希望価格を敷地譲渡予定価格と同額の129億6,000万円として応募したのみであった。これにより、2016（平成28）年7月28日、特定建築者予定者として11社（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、三菱地所レジデンス）が決定した。これらの企業は、事業協力者13社から同一系列の2社を除いたものである。
- (ク) 2016（平成28）年12月5日、施行者東京都は、特定建築者との間で、本件敷地を、五つの街区に分けて、総額129億6,000万円で譲渡する契約を締結した。

東京都は、上記契約締結について、敷地譲渡金額が違法不当に廉価である事を十分に自覚しており、敷地譲渡契約書第2条2項及び3項に、金額の変更条項を挿入した。特に第2条2項（2）では、「乙（特定建築者をさす）が、特定建築者応募時に提出した資金計画に比べ著しく収益増となる事が明らかになった場合」には金額変更を別途協議する旨を定めている。

敷地譲渡契約における譲渡価格は、契約の根幹をなす重要項目であり、契約締結後の買主の収益によって増減させる事は通常あり得ない。専ら、住民監査等による違法不当な譲渡金額であるとの指摘を免れるための弁明のための規定である。係る規定を入れざるを得ないような不当な譲渡契約については、速やかに金額を見直し、周辺地価と同等の水準の適正価格で売却して、東京都が不当な損害を被らないようにするべきである。

イ 本件財務会計行為の違法性、不当性

(ア) 本件財務会計行為の違法性

本件は東京都の資産である広大な土地を適正価格のほぼ10分の1以下にあたる129億6,000万円という不当な廉価で「晴海Smartシティグループ」代表三井不動産13社のうち、11社の特定建築者に売却したものであ

り、東京都は、約1200億円の損失を被った。この行為は、地方公共団体の財産の公正、適正な価格による取引を担保するために、定められた以下の種々の法律にことごとく違反する違法な行為である。

a 地方自治法第237条2項違反

本件再開発事業の敷地である晴海五丁目西地区133,906.26㎡は所有地であるから、本来その処分に当たっては、適正な価格でなければ条例又は議会の議決が必要であるが、本件は条例も議決も存在しない。

b 東京都財産価格審議会条例第2条1号

さらに、東京都の公有財産たる不動産については、適正な価格であるか否かについて、東京都財産価格審議会において評価しなければならないが、本件は審議会で審議されていない。

c 地方自治法第234条

地方自治体が行う売買その他の契約は、一般競争入札が原則とされ、随意契約や指名競争入札は一定の要件を満たしていないといけない。これは、売買であれば、地方自治体の貴重な財産を不当に廉価に売却して、損失の出ないように、また、自治体と買い主との癒着を生じないように手続の公平性を担保する規定である。ところが、本件は事前に特定建築者11社を含む13社のグループを選定し、他の業者の参入を排除しており、実質的に「一般競争入札」を行ったとは言えず、これに違反する。

d 都市再開発法第80条

都市再開発法においても、権利変換については、近傍類似の土地や建物の価格を考慮して定める相当の価格でなされなければならないが、本件の129億6000万円という価格は、公示価格で見ても近傍類似の土地の約10分の1以下の価格であり、到底相当の価格とは言えない。

e 官製談合防止法第2条

また、買い受けた11社が、事前に13社で事業協力者としてグループを作り、当該事業の独占を図ったことは、独占禁止法第3条又は第8条第1項第1号違反行為である。さらに、東京都がそれを知りながら、率先して特定建築者の「名ばかり公募」をして、事前の予定通り、他社の参入を排除してこの11社に売却したことは、官製談合防止法第2条違反である。

(イ) 本件財務会計行為の不当性（著しく廉価で、適正価格の10分の1である。

廉価にする合理的根拠を欠く。)

保留床等処分運営委員会に報告された近隣の公示価格を見ると、晴海五丁目1番4の住宅地で1㎡当たり89万5,000円、晴海3丁目3番6の商業地で1㎡当たり132万円、勝どき3丁目419番地1の住宅地で1㎡当たり103万円となっており、前述のように晴海五丁目西地区が立地に恵まれた地域であることからすると、本件再開発事業の敷地についてもこれらの近隣評価と同等である。

しかし、2016年4月22日、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会が決定した譲渡価格129億6,000万円は、これら近隣の公示価格のおよそ10分の1の価格と評価するものであり、極めて不当である。

本件事案の特質は、後に詳述するように、前記イ(ア)記載の違法性について、「東京都一人の個人施行の再開発事業」という制度を濫用することによって、脱法的手法を駆使し、様々な適正価格保全のための法規制の適用を逸脱しようとしているところである。しかし、如何なる手法をとろうとも、納税者にとって貴重でかつ高価な地方自治体所有の不動産を10分の1という極めて廉価(ただ同然のダンピング価格)で売却したことは、客観的に明白であり、何らの合理的根拠もなく、不当である。

本件事案について、再開発制度を利用しなければならない必然性は全く存在しない。強いて言えば、東京都の所有財産の構成・適正な価格での処分を担保するための上記規制を免脱する違法な脱法目的があるのみである。東京都は本件について、地方自治法の原則に従って、適正に所有地を利用し、処分すべきであり、再開発制度の濫用による一連の所有地の低廉売却行為は違法かつ不当な行為である事は明白である。

(ウ) 著しい廉価な金額を定めることについての合理的根拠は全くない。

本件再開発事業によって、オリンピック・パラリンピックの選手村の使用の建物を建築するとしても、特定建築者は、この建物については、適正な賃料収入を得て、全体を一括して利用する適正な収益を確保できる。その後、補修して収益を回復するにしても、さほどの長期間や、莫大な補修価格が必要となるわけではない。ちなみに公正な価格からダンピングした1,200億円を賃貸予定とされている4,000室で割ると1室当たり3,000万円となる。全

く合理的根拠を欠くことは明白である。

ウ 市街地再開発制度の濫用

(ア) 1人3役の異例の再開発

本件再開発事業は、以下の点で、通常の再開発事業の常識を覆す極めて異例な再開発である。

- a 地方公共団体である東京都が更地の単一の所有者（地権者）であり、かつ個人施行者であると同時に、監督官庁としての、当該再開発事業の認可権者という、3つの役割を同時に担っていること
- b 東京都という地方公共団体が「行政施行」ではなく、「個人施行」という手法をとっていること。
- c もともとの単一地権者である東京都は、再開発施設物についての権利床の取得を全く望まず、当初から、早々に全て転出を希望し、施行者が権利変換で事業地全体を取得したこと
- d 最終的に、施行者としての東京都は、敷地全体を全て特定建築者11社に廉価で売却したことである。

このような異常性は、いずれも、その実態が東京都から特定建築者11社への廉価の直接の土地売却にほかならず、「再開発事業」としての実態を備えていないことを裏付けている。

(イ) 市街地再開発をかくれみんとして行われた

- a 本件市街地再開発事業は本来予定されている市街地再開発事業とは大きく異なるものである。
- b そもそも、市街地再開発とは、都市における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り、もって公共の福祉に寄与することが目的とされている（都市再開発法第1条）。

市街地再開発事業の目的は、「都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る」ものとされている。

さらに、事業の仕組みは「敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す、従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発

ビルの床に置き換えられる、高度利用で新たに生み出された床（保留床）を処分して事業費に充てる」とされている。

このように本来の市街地再開発は、複数の権利者が存在する土地について、防災や公共施設建設などの公共の福祉のためには事業を行う必要があるものの、複数の権利者がいることから事業の進め方が困難であり、事業費の算段も難しいことから、考えられた手法である。

c 本件市街地再開発事業の施行区域は埋め立て地であって、申請時には何の建物も存在していない更地であった。

このような更地の場合は、市街地再開発の本来の目的からは予定されていない。

d また、所有者は東京都だけであり、複数の権利者が存在しないことから本来の目的からは予定されていない。

e さらに、単独所有者であった東京都が再開発によって、建築される権利床の一部すら取得せず、全ての権利を処分して転出するという事は、本来の市街地再開発事業が予定している形態ではない。その実態は、まさに土地の売却行為である。

f また、建築予定である建物は東京オリンピック・パラリンピックの選手村として利用されるとはいうものの、大会期間中選手村として賃借利用するだけで、大会以後は、公共施設としては、何ら残らない。

g このように、本件市街地再開発事業は、本来の市街地再開発事業の目的、仕組みなどから大きく逸脱している。

そうであるにもかかわらず、市街地再開発事業の形式、しかも異例な市街地再開発の手法が取られたのは、既に述べたような地方自治法、都市再開発法の規定を脱法して、都民の大切な財産である所有地を不当に廉価に特定建築者に譲渡するための方便として利用されたと考えられる。

(ウ) 地方自治における規制の脱法、違法

a 地方自治法第237条第2項及び東京都財産価格審議会条例第2条第1項の脱法

本件再開発事業の敷地は東京都の所有地である。所有地（公有財産）は、その譲渡は、適正な価格であること、条例または議会の議決が必要とされている（地方自治法第237条第1項、第2項、第238条第1項第1号）。

適正な価格であるか否かについては、東京都財産価格審議会において評価しなければならない（東京都財産価格審議会条例第2条第1項）。

これらの法律・条例の規定は、公有財産が不当に廉価に譲渡されないように、適正価格の判断を審議会で審議し、議会の関与を経ることを要求して、都民の財産、利益を守るためのものである。

しかし、本件再開発において、都有地の譲渡について、条例、議会の議決はなく、また財産価格審議会において評価もされていない。

これらの規定を違法にかいくぐる事ができたのは、都市再開発法第108条第2項「施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地」の管理処分については当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は適用しない」ことを悪用したからである。

この規定が本来予定しているのは、施行者である地方公共団体が、施行者である地方公共団体とは異なる第三者、それも複数の所有者から建設敷地を購入した場合である。

本件は、東京都が所有者、しかも単独所有者であること利用し、施行者である東京都が単独所有者である東京都が転出の申出をしたこととして、「施設建築敷地」を取得している。本来条文が予定していないにもかかわらず、条文の適用を受け、地方自治法第237条第2項、東京都財産価格審議会条例第2条第1項の適用を受けないこととしたのである。

b 地方自治法第234条の脱法

地方公共団体が売買をする場合には、一般競争入札が原則である（地方自治法第234条）。

しかし、本件では、建築を施行者でなく他の者（特定建築者）にやらせることとして、その者に建築させた建物の全部を取得させることとした。そのことにより地方自治法第234条を脱法している。

(エ) 都市再開発法における規制すら受けないようにしたこと

a 本件市街地再開発においては、市街地再開発事業として行うことにより、地方公共団体として受けるべき規制を受けないばかりか、その異例さゆえに都市再開発法の規制すら脱法している。

b 都市再開発法第80条の脱法

本件再開発事業においては、地方自治法における土地評価についての規制だ

けでなく、再開発に関する土地の評価についての規制すら違法にかいくぐっている。

施行区域の土地所有者などの権利者で権利変換において新たに建築される建物の床などの権利を取得することを望まない者は、転出を申し出るが、その際失われる宅地の価格（都市再開発法第73条第1項第12号）は、権利変換期日における近傍類似の土地の取引価格を考慮して定める相当の価格としなければならない（都市再開発法第80条）。

しかし、本件市街地再開発においては、この規定の適用すらかいくぐっている。

すなわち、都市再開発法第110条では「施行者は権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行区域内の土地」「に關し権利を有する者」「の全ての同意を得たときは」「第80条」「の規定によらないで、権利変換計画を定めることが出来る。」とされている。

本件再開発事業においては、「施行者」である「東京都」は施行区域内の所有者（権利者）、しかも単独所有者である「東京都」の同意があったとして、都市再開発法第80条を適用して、土地の価格を相当価格としない権利変換計画を定めることができる、としたのである。

c 縦覧など手続の適正を図るべき規制が全く機能していない

本件市街地再開発は、所有者・施行者・再開発の認可権者が東京都一人ということで、縦覧などの手続の適正を図る規制が全く機能せず、異例の速さで決定が次々となされた。

2016年4月22日、事業計画認可決定がなされたが、4月26日には権利変換認可決定がなされている。通常の手続においては事業計画決定から権利変換認可決定まで半年から1年かかることはままあるが、本件市街地再開発においては、事業計画認可決定から権利変換認可決定まで4日しかかかっていない。

このように短期間に手続が進行してしまうと、事業について様々な意見の反映をすることができない。本件市街地再開発事業においては、権利者は東京都であるものの、土地は公有地であることから、広く都民の意見が反映されてしかるべきであるが、反映がなされていない。

事業についての説明は都民に対して十分になされていない。

129億6,000万円という売却価格についての説明は十分とは言えず、本件の譲渡価格と周辺の取引価格の差額について知っていて、賛成している都民は多くない。

エ 結論

以上の通り、東京都による、2016年12月5日の特定建築者11社に対する、晴海5丁目西地区の東京オリンピック・パラリンピック選手村敷地の総額129億6,000万円の譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、再開発制度を濫用した違法、不当なものであるから、地方自治法第242条第1項の規定により別紙事実証明書を添えて必要な措置を請求する。

併せて、同法第252条の43第1項の規定により、当該請求に係る監査請求について、監査委員の監査に代えて、個別外部監査契約に基づく監査によることを求める。

(2) 措置請求

オリンピック・パラリンピック東京大会の選手村整備に係る特定建築者11社と総額129億6000万円の敷地譲渡契約に向けた一連の行為が適正であるか調査し、都用地の違法かつ不当な低廉価格による売却処分による損害を回避又は補填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。

4 請求の要件審査

本件請求は、地方自治法(昭和22年法律第67号。以下「自治法」という。)第242条所定の要件を備えているものと認め、監査を実施した。

第 2 監査の実施

1 監査対象事項

所有地である中央区晴海五丁目西地区（以下「本件地区」という。）の処分は、違法・不当な財産の処分に当たるか否かについて監査対象とする。

2 監査対象局等

都市整備局を監査対象とした。

また、自治法第 199 条第 8 項の規定に基づく関係人調査（国土交通省及びオリンピック・パラリンピック準備局への調査並びに不動産鑑定調査会社への意見聴取）を行った。

3 証拠の提出及び陳述等

自治法第 242 条第 6 項の規定に基づき、平成 29 年 6 月 15 日に、新たな証拠の提出及び陳述の機会を設けた。

請求人は、追加の証拠を提出し、同日、請求人及び監査対象局職員の陳述の聴取を行った。その際、自治法第 242 条第 7 項の規定に基づき両者を立ち合わせ、請求人に対し、監査対象局職員の陳述に対する意見の聴取を行った。

第 3 監査の結果

1 事実関係の確認

(1) 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業について

晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業（以下「本件事業」という。）は、都が施行する市街地再開発事業である。

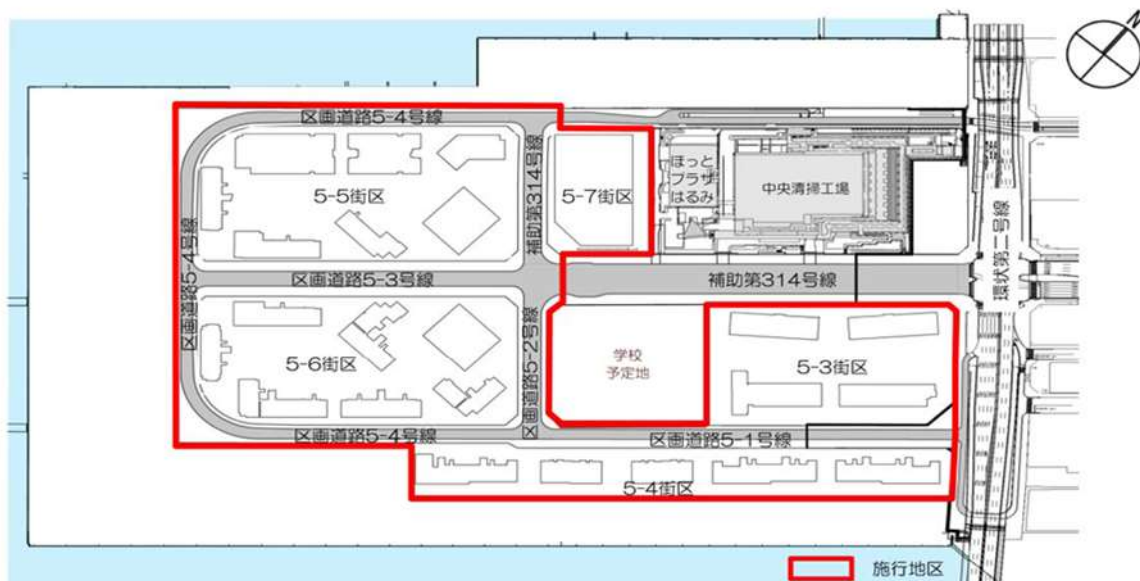
本件事業は、本件地区に、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「東京大会」という。）時に、選手用宿泊施設等として一時使用するための住宅棟と、東京大会後に地域の生活を支える機能を備えた商業施設及び道路などの都市基盤を一体的に整備するものである。

事業の概要は表1のとおりである。

(表1)

名 称	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業			
施 行 者	東京都（個人施行）			
施行区域	東京都中央区晴海五丁目の一部（約18万㎡）			
施行期間	平成28年4月22日から平成36年度まで（予定）			
概 要	【施設建築物の概要】			
	施設建築物	棟 数	整 備 時 期	
	住宅棟（板状棟）	21棟	東京大会開始前に整備 （東京大会時に選手用宿泊施設 等として一時使用） 東京大会後に改修	
	商業施設	1棟		
	住宅棟（タワー棟）	2棟	東京大会後に整備	
【公共施設の概要】				
・補助第314号線	延長約	210m		
・区画道路4路線	延長約	1,570m		
【資金計画】				
540億円				
主な収入	一般会計	約380億円		
	財産収入	約130億円		
	主な支出	用地及び補償費	約319億円	
		公共施設工事費	約188億円	

【配置図】



(2) 本件事業の経緯及び予定

本件事業の経緯及び予定は、表2のとおりである。

(表2)

年 月 日	内 容
平成26年 2月13日	本件事業を市街地再開発事業（個人施行）で行う方針を決定
平成26年12月19日	「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプラン」公表 （特定建築者 ^{注1} 制度を導入することを記載）
平成27年 3月27日	2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会選手村 及びレガシー検討に係る事業協力者 ^{注2} の決定 代表：三井不動産レジデンシャル（株）外12社
平成27年12月17日	都市計画決定（東京都決定：地区計画（再開発等促進区））
平成27年12月28日	晴海五丁目西地区に係る土地価格調査委託契約を締結
平成28年 2月23日	調査委託終了、「調査報告書」の受領
	「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の選手 村整備に関する基本方針」の決定
平成28年 4月 1日	港湾局から都市整備局へ用地の所管換え
平成28年 4月22日	本件事業の施行認可取得
	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営 委員会において敷地処分予定価格を決定
平成28年 4月26日	権利変換計画の認可

年 月 日	内 容
平成28年 5月13日	特定建築者の公募
平成28年 7月28日	晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者選考委員会の審査結果を受けて特定建築者予定者を決定 代表：三井不動産レジデンシャル（株）外10社
平成28年 8月29日	特定建築者予定者と「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業に係る特定建築者の業務に関する基本協定書」を締結
平成28年 9月28日	特定建築者及び敷地譲渡価格の決定（都知事承認）
平成28年12月 5日	特定建築者と敷地譲渡契約締結
平成29年 1月	建築工事に着手
平成31年12月	東京大会時に必要な部分（板状棟及び商業棟等）の整備完了
平成32年	東京大会後、板状棟及び商業棟を改修し、タワー棟を新築
平成34年度まで	板状棟の敷地譲渡
平成35年度まで	タワー棟及び商業棟の敷地譲渡
平成36年度	事業完了

注1 特定建築者

都市再開発法（昭和44年法律第38号。以下「再開発法」という。）第99条の2に基づき、再開発事業施行者に代わり建物を建築する民間事業者

注2 事業協力者

東京大会の選手村及びレガシーについて、都と共同して検討する民間事業者

（3）関係法令について（本件事業に係る部分のみ抜粋）

ア 再開発法について

（ア）目的

この法律は、市街地の計画的な再開発に関し必要な事項を定めることにより、都市における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り、もって公共の福祉に寄与することを目的とする。（第1条）

（イ）市街地再開発事業の施行

高度利用地区等の区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について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ている。（第2条の2第1項）

また、地方公共団体は、市街地再開発事業の施行区域内の土地について市街

地再開発事業を施行することができる」とされている。(第2条の2第4項)

(ウ) 施行の認可及び規準

a 個人施行

第一種市街地再開発事業を施行しようとする者は、一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め、国土交通省令で定めるところにより、その第一種市街地再開発事業の施行について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。(第7条の9第1項)

b 地方公共団体施行

地方公共団体は、市街地再開発事業を施行しようとするときは、施行規程及び事業計画を定めなければならないとされており、事業計画において定めた設計の概要については、都道府県にあつては国土交通大臣の認可を受けなければならないとされている。(第51条第1項)

また、施行規程は、当該地方公共団体の条例で定めることとされている。(第52条)

(エ) 審査委員

個人施行者は、都道府県知事の承認を受けて、土地及び建物の権利関係又は評価について特別の知識経験を有し、かつ、公正な判断をすることができる者のうちから、再開発法及び規準又は規約で定める権限を行う審査委員3人以上を選任しなければならないとされている。(第7条の19)

(オ) 権利変換を希望しない旨の申出

個人施行者の施行の認可の公告があつたときは、施行地区内の宅地について所有権を有する者は、その公告があつた日から起算して30日以内に、施行者に対し、権利の変換を希望せず、自己の有する宅地に代えて金銭の給付を希望する旨を申し出ることができる」とされている。(第71条第1項)

(カ) 権利変換計画の決定及び認可並びに権利変換計画の内容

施行者は、第71条の規定による手続に必要な期間の経過後、遅滞なく、施行地区ごとに権利変換計画を定めなければならないとされており、当該権利変換計画は、地方公共団体施行により都道府県が施行する場合にあつては国土交通大臣の、個人施行者にあつては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。(第72条第1項)

権利変換計画においては、配置設計(第73条第1項第1号)をはじめ、施

行地区内の宅地を有する者で、当該権利に対応して、施設建築敷地若しくはその共有持分等を与えられることとなるものの氏名（名称）、住所及び施行地区内に有する宅地及びその価額（同項第2号、第3号）や施行地区内の宅地を有する者で権利変換期日において当該権利を失い、かつ、当該権利に対応して、施設建築敷地等を与えられないものの氏名（名称）、住所及び失われる宅地等とその価額（同項第17号）等の事項を定めなければならないとされている。

（キ）宅地等の価額の算定基準

再開発法第73条第1項第3号及び第17号の価額は、第71条の規定による30日の期間を経過した日における近傍類似の土地、近傍同種の建築物又は近傍類似の土地若しくは近傍同種の建築物に関する同種の権利の取引価格等を考慮して定める相当の価額とするとされている。（第80条第1項）

（ク）審査委員の関与

個人施行者は、権利変換計画を定めようとするときは、審査委員の過半数の同意を得なければならないとされている。（第84条）

（ケ）施行者以外の者による施設建築物の建築

施行者は、施設建築物の建築を他の者に行わせることができるとされている。（第99条の2第1項）

また、施設建築物の建築を施行者以外の者に行わせるときは、権利変換計画においてその旨及び施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうちその建築を行う者（以下「特定建築者」という。）に取得させるものを定めなければならない（第99条の2第2項）とされ、施行者以外の者が建築を行う施設建築物（以下「特定施設建築物」という。）の全部又は一部は、権利変換計画の定めるところに従い、特定建築者が取得する（第99条の2第3項）とされている。

（コ）特定建築者の決定

施行者は、国土交通省令で定めるところにより、特定建築者を公募しなければならないと定められている。（第99条の3第1項）

また、特定建築者を公募したときは、特定建築者が特定施設建築物を建築するのに必要な資力及び信用を有する者であり、特定施設建築物の建築の工期、工事概要等に関する計画及び管理処分に関する計画が事業計画及び権利変換計画に適合し、第一種市街地再開発事業の目的を達成する上で最も適切な計画であるものを特定建築者としなければならない（第99条の3第2項）とされ、

特定建築者を決定するときは、個人施行者にあつては、都道府県知事の承認を受けなければならないとされている。(第99条の3第3項)

(サ) 特定施設建築物の建築等

施行者は、特定施設建築物の敷地の整備を完了したときは、速やかに、その旨を特定建築者に通知しなければならないが、特定建築者は、その通知を受けたときは、建築計画に従って特定施設建築物を建築しなければならないとされている。(第99条の5第1項、第2項)

(シ) 特定施設建築物の敷地等の譲渡

特定建築者は、特定施設建築物の建築工事を完了したときは、速やかに、その旨を施行者に届け出なければならないが、施行者は、当該届出があつた場合において、特定建築者が建築計画に従い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ないとされている。(第99条の6第1項、第2項)

(ス) 施行者が取得した施設建築物の一部等の管理処分

施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地等の管理処分については、当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しないとされている。(第108条第2項)

(セ) 施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則

施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者の同意を得たときは、第80条等の規定によらないで、権利変換計画を定めることができるとされている。(第110条第1項)

(ソ) 費用の負担

市街地再開発事業に要する費用は、施行者の負担とされている。ただし、施行者以外の者が施設建築物の建築を行う場合の建築に要する費用は、当該施行者以外の者の、公共施設の管理者又は管理者となるべき者に公共施設の工事を行わせる場合の工事に要する費用は、当該管理者又は管理者となるべき者の負担とするとされている。(第119条)

イ 自治法

(ア) 契約の締結

売買、貸借、請負その他の契約は、一般競争入札、指名競争入札、随意契約又はせり売りの方法により締結するものとされている。(第234条第1項)

そして、一般競争入札又は指名競争入札に付する場合には、政令の定めるところにより、契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとされている。

(第234条第3項)

(イ) 財産の管理及び処分

普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合でなければ、これを交換し、出資の目的とし、若しくは支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならないとされている。

(第237条第2項)

ウ 東京都財産価格審議会条例(昭和28年東京都条例第26号)

東京都財産価格審議会(以下「財価審」という。)は、知事の諮問に応じ、不動産等に関する価格を評定して答申するとされている。(第2条)

エ 私的独占の禁止及び公正取引の確保に関する法律(昭和22年法律第54号。以下「独占禁止法」という。)

(ア) 私的独占又は不当な取引制限の禁止

事業者(商業、工業、金融業その他の事業を行う者)は、私的独占又は不当な取引制限をしてはならないとされている。(第3条)

(イ) 事業者団体の禁止行為

事業者団体(事業者としての共通の利益を増進することを主たる目的とする二以上の事業者の結合体又はその連合体)は、一定の取引分野における競争を実質的に制限する行為をしてはならないとされている。(第8条第1項第1号)

オ 入札談合等関与行為の排除及び防止並びに職員による入札等の公正を害すべき行為の処罰に関する法律(平成14年法律第101号。以下「入札談合等関与行為防止法」という。)

地方公共団体の職員等の入札談合等に関与する以下の行為が「入札談合等関与行為」と定義されている。(第2条第5項)

(ア) 事業者又は事業者団体に入札談合等を行わせること。(第1号)

(イ) 契約の相手方となるべき者をあらかじめ指名することその他特定の者を契約の相手方となるべき者として希望する旨の意向をあらかじめ教示し、又は示唆

すること。(第2号)

(ウ) 入札又は契約に関する情報のうち特定の事業者又は事業者団体が知ることによりこれらの者が入札談合等を行うことが容易となる情報であつて秘密として管理されているものを、特定の者に対して教示し、又は示唆すること。(第3号)

(エ) 特定の入札談合等に関し、事業者、事業者団体その他の者の明示若しくは黙示の依頼を受け、又はこれらの者に自ら働きかけ、かつ、当該入札談合等を容易にする目的で、職務に反し、入札に参加する者として特定の者を指名し、又はその他の方法により、入札談合等を^{ほう}幫助すること。(第4号)

(4) 本件事業に関する手続について

ア 本件事業の事業手法の決定等について

平成26年2月13日 第一種市街地再開発事業(個人施行)にて本件事業を行うことを決定

平成28年2月23日 「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村整備に関する基本方針」の決定

選手村整備に関する役割分担等を定めた「東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会の選手村整備に関する基本方針」(平成28年2月23日付27オ大施第197号。以下「基本方針」という。)には、住宅棟等恒久施設及び道路等の都市基盤整備手法として、都による一元的な工程管理と総合的なまちづくりが可能な市街地再開発事業により、都自らが、基盤整備や必要な都市計画手続等を行うことや、都市整備局が、本件地区の土地(以下「本件土地」という。)の評価、盛土工事及び道路整備等並びに本件事業の施行等の役割を担うことが記載されている。また、港湾局が所管している本件土地を、事業施行者となる都市整備局が取得する必要があるとして、平成28年4月1日に所管換えすることが記載されている。

イ 本件事業の認可申請及び認可について

平成28年4月1日 港湾局所管の本件土地を都市整備局へ所管換え

同日 都(地権者)は、都(施行予定者)が定めた晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規準及び事業計画書に同意

同日 都（施行予定者）は、本件事業を個人施行するため、
本件事業の認可申請を都（認可権者）に行う

平成28年4月6日 当該認可申請を受けた都（認可権者）は、中央区に対
し、意見照会する

平成28年4月11日 中央区から特段の意見はない旨の回答を受ける

平成28年4月22日 都（認可権者）は、都（施行者）に市街地再開発事業
施行認可書を通知

同日 都（施行者）は、権利変換を希望しない旨の申出をす
ることができる期限（同年5月21日）を告示

同日 都（施行者）は、国土交通大臣及び中央区に關係図書
の送付を行い、中央区に対し、送付した關係図書を公
衆の縦覧に供するよう依頼

ウ 本件事業の権利変換計画の申請及び認可について

平成28年4月22日 都（地権者）は、本件土地についての権利変換を希望
しない旨の申出を都（施行者）に行う

同日 都（施行者）は、この申出を反映させた本件事業の権
利変換計画案を作成

平成28年4月25日 都（施行者）は、審査委員全員の同意を得た上で、都
（認可権者）に権利変換計画の認可申請を行う

平成28年4月26日 都（認可権者）は、都（地権者）が権利変換を希望し
ないことを含む権利変換計画を認可

この権利変換計画に基づき、都（施行者）は、特定建築者による特定施設建築
物の建築を完了したと認めたとき、特定施設建築物の敷地（約13万㎡）を、特
定建築者へ譲渡することとなった。

エ 本件事業の敷地処分予定価格等の審議について

平成28年4月22日 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処
分運営委員会において、本件事業の特定施設建築物敷
地の敷地処分予定価格を決定

平成28年5月13日 敷地処分予定価格を、特定建築者募集要領の敷地譲受
希望価格の最低価格として、特定建築者の募集を行う

平成28年7月28日 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者

選考委員会の審査結果を受けて特定建築者予定者を決定

平成28年9月28日 都市整備局長が特定建築者を決定し、敷地譲渡価格を決定

平成28年4月22日の敷地処分予定価格の決定については、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会（以下「処分運営委員会」という。）が、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規準（以下「本件規準」という。）第9条により、晴海五丁目西地区に係る土地価格に関する調査委託（以下「本件調査委託」という。）の成果物である調査報告書（以下「調査報告書」という。）に基づき作成された資料をもとに、各街区の土地価格について、選手村仕様及び事業の長期化による分譲単価への影響、投下資本収益率及び賃料収入の設定方法、建築工事単価、建築工事費の支払時期や販売収入の時期などの収支スケジュール及び開発者負担金の扱い等について審議した後に決定している。

平成28年7月28日の特定建築者予定者の決定については、学識経験者等から構成される晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業特定建築者選考委員会（以下「選考委員会」という。）において、応募者からの敷地譲受希望価格等を確認しており、この審査結果を受けた後に決定している。

（5）本件規準について

ア 趣旨

本件規準は、再開発法第2条の2第1項の規定により都が施行する本件地区の市街地再開発事業に関し、再開発法第7条の10各号に掲げる事項その他必要な事項を定めるものである。（第1条）

イ 施設建築物の整備

施設建築物の整備は、特定建築者が行うとされている。（第6条）

ウ 処分運営委員会の設置

本件事業により施行者として都が取得する建築施設の部分（以下「保留床等」という。）及び施行者以外の者が建築を行う特定施設建築物の敷地又はその共有部分の譲渡に関し適正な運営を図るため、処分運営委員会を置くとされている。（第8条）

エ 処分運営委員会の所掌事項

処分運営委員会は、以下の事項を審議するとしている。(第9条)

(ア) 保留床等に係る価格の確定に関する事項

(イ) 特定施設建築物の敷地又はその共有持分の譲渡価格の確定に関する事項

(ウ) その他都市整備局長が付議する事項

オ 処分運営委員会の組織

処分運営委員会は、会長、副会長及び委員をもって組織され、会長は委員の互選により選ばれ、副会長は会長が指定する委員をもって充てるとされている。また、委員は、次長、技監及び理事並びに部長の職にある者又は学識経験を有する者から都市整備局長が指定する者をもって充てると定められている。(第10条)

本件事業の委員は10名から組織され、会長は、明海大学不動産学部教授が、副会長は、不動産鑑定士及び都市整備局次長が、委員は公認会計士、弁護士の学識経験を有する者のほか、都市整備局理事、財務局財産運用部長、都市整備局総務部長、都市整備局市街地整備部長及びオリンピック・パラリンピック準備局選手村担当部長となっている。

カ 特定建築者の決定

特定建築者の決定は、都市整備局長が行うこととされている。(第14条)

(6) 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3のとおりである。

敷地譲渡契約は、街区ごとに締結され、全ての契約に敷地譲渡金額の変更に關する取扱いが規定されている。(第2条第2項及び第3項)

第2項は、①甲(都)の事由により、本件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。)を変更する場合又は②乙(特定建築者)が特定建築者応募時に提出した資金計画に比べ著しく収益増となることが明らかとなった場合、甲と乙とは敷地譲渡金額の変更に關する取扱いについて、別途協議するとされている。

また、第3項は、乙が特定建築者応募時に提出した資金計画書に記載のない新たな収入が生じる場合には、これに伴う事業内容の変更を踏まえて資金計画の修正を行い、敷地譲渡金額を変更するとされている。

なお、表3の敷地譲渡金額は、特定建築者から応募時に提出された資金計画(特

定建築者が事業収支を考えて各街区の譲渡金額を記載）に基づき、都と特定建築者とで合意して締結した金額であり、表4記載の本件調査委託における調査価格とは金額が異なっている。

(表3)

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				
	街区	譲渡金額(百万円)	街区	譲渡金額(百万円)	
	5-3	1,630	5-6	4,560	
	5-4	1,025	5-7	1,000	
	5-5	4,745			
敷地	街区	所在	地番	地目	地積(m ²)
	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				

(7) 不動産鑑定評価基準等について

ア 鑑定評価によって求める価格の種類

国土交通省では、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な基準として、「不動産鑑定評価基準」（以下「鑑定基準」という。）及び「不動産鑑定評価基準運用上の留意事項」（以下「運用上の留意事項」という。）を定めている。

鑑定基準では、鑑定評価によって求める価格について、「不動産の鑑定評価によって求める価格は、基本的には正常価格であるが、鑑定評価の依頼目的に対応した条件により（略）特定価格（略）を求める場合があるので、依頼目的に対応した条件を踏まえて価格の種類を適切に判断し、明確にすべきである。なお、評価目的に応じ、特定価格として求めなければならない場合があることに留意しなけ

ればならない。」としている。

また、正常価格とは、「市場性を有する不動産について、現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格」のことをいい、特定価格とは、「市場性を有する不動産について、法令等による社会的要請を背景とする鑑定評価目的の下で、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」のことをいうとされている。

イ 土地（宅地・更地）の鑑定評価について

鑑定基準では、「更地の鑑定評価額は、更地並びに配分法^{注3}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^{注4}による収益価格を関連づけて決定するものとする。再調達原価が把握できる場合には、積算価格をも関連づけて決定すべきである。」とし、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は、「一体利用をすることが合理的と認められるときは、価格時点において、当該更地に最有効使用の建物が建築されることを想定し、販売総額から通常の前付費用相当額及び発注者が直接負担すべき通常の前付費用を控除して得た価格を比較考量して決定するものとする（この手法を開発法という。）」としている。

そして、開発法によって求める宅地（更地）における価格について、運用上の留意事項では、「建築を想定したマンション等又は細区分を想定した宅地の販売総額を価格時点に割り戻した額から建物の建築費及び発注者が直接負担すべき通常の前付費用又は土地の造成費及び発注者が直接負担すべき通常の前付費用を価格時点に割り戻した額をそれぞれ控除して求めるものとする。」としており、その基本式は、次のとおりとしている。

$$\text{開発法による試算価格（P）} = \frac{S}{1 + r^{n_1}} - \frac{B}{1 + r^{n_2}} - \frac{M}{1 + r^{n_3}}$$

S：販売総額、B：建物の建築費、M：付帯費用、r：投下資本収益率、
n₁：価格時点から販売時点までの期間、n₂：価格時点から建築代金の支払い時点までの期間、n₃：価格時点から付帯費用の支払い時点までの期間

また、鑑定基準では、不動産の収益価格を求める方法として、純利益を還元利回りによって還元する方法である収益還元法^{注5}（直接還元法）が示されており、

その基本式は、以下のとおりとしている。

$$\text{建物等の収益価格 (P)} = \frac{a}{R}$$

a : 建物等の純収益、R : 純収益に対応する還元利回り

注3 配分法

取引事例が対象不動産と同類型の不動産の部分を内包して複合的に構成されている異類型の不動産に係る場合においては、当該取引事例の取引価格から対象不動産と同類型の不動産以外の部分の価格が取引価格等により判明しているときは、その価格を控除し、又は当該取引事例について各構成部分の価格の割合が取引価格、新規投資等により判明しているときは、当該事例の取引価格に対象不動産と同類型の不動産の部分に係る構成割合を乗じて、対象不動産の類型に係る事例資料を求める方法（鑑定基準）

注4 土地残余法

対象不動産が更地である場合において、当該土地に最有効使用の賃貸用建物等の建築を想定し、収益還元法以外の手法によって想定建物等の価格を求めることができるときは、当該想定建物及びその敷地に基づく純収益から想定建物等に帰属する純収益を控除した残余の純収益を還元利回りで還元する手法（運用上の留意事項）

注5 収益還元法

対象不動産が将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値の総和を求めることにより対象不動産の試算価格を求める手法。賃貸用不動産又は賃貸以外の事業の用に供する不動産の価格を求める場合に特に有効である。（鑑定基準）

(8) 本件調査委託における土地価格の査定について

都は、本件土地の譲渡予定価格の参考とするため、平成27年12月、本件土地の価格調査を一般財団法人日本不動産研究所に委託し、翌年2月に調査報告書を受領している。平成28年4月1日時点の更地としての調査価額については表4のとおり、調査報告書における内容は以下のとおりであった。

(表4)

(単位：百万円)

街 区	調 査 価 額
5-3	1,479
5-4	1,879
5-5	4,994
5-6	3,543
5-7	1,065
5-3から5-7までの一体地	12,960

ア 査定方針等について

各街区の土地価格の査定に当たっては、開発法を適用して調査価額を求めるとし、5-3街区及び5-7街区の開発法適用時に査定する土地・建物一体として

の価格は、収益還元法を適用して求めることとしている。開発法を採用した理由は、計画建築物や提示された開発スケジュール、大会期間中の賃料収入や選手村要因を勘案した査定を行う必要があるためとしている。

また、これらの条件を前提とした取引事例を収集し、適切に要因比較をすることが困難であったため、取引事例比較法は適用していない。

これらのことを踏まえて、次の査定手順に基づき本件土地の査定が行われている。

【査定手順】

- ① 東京大会に使用するという前提（計画建築物、開発スケジュール、東京大会期間中の賃料収入等17項目（以下「選手村要因」という。））について、各要因が調査価額へ及ぼす影響の有無を検討する。
 - ② ①の各要因のうち調査価額に影響を与える要因についてその内容を検討し、適用する手法の各種諸元（分譲単価、建築工事費等）を査定する。
 - ③ ②で査定した各種諸元等に基づき、各街区の土地価格（東京大会期間中の賃料収入は考慮しない。）を開発法を適用して求める。
 - ④ ③で査定した各街区の土地価格に東京大会期間中の賃料収入の現在価値を加算し、各街区の調査価額を求める。
 - ⑤ ④で査定した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る。
- イ 各街区の査定方針等について
- 各街区の査定方針及び各種諸元の査定については、以下のとおりである。
- (ア) 賃貸物件（5-3街区（賃貸マンション用地）及び5-7街区（商業施設用地））
- 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、この価格を開発法における収入として計上し土地価格（東京大会期間中の賃料収入は考慮しない。）を査定する。
- (イ) 分譲物件（5-4街区、5-5街区、5-6街区（分譲マンション用地））
- 開発法を適用して査定する。（販売用不動産（更地）としての価格）
- (ウ) 選手村要因が調査価額に与える影響の検討について
- 選手村要因が調査価額に与える影響について検討した結果、表5のとおりとなった。

(表 5)

	影響を与える事項	影響諸元と内容
1	<p>建物計画が定められている <収益性が劣る></p> <p>① 選手村仕様のため共用廊下幅が広く、一般的な分譲マンションと比較して有効率が低下</p> <p>② エレベーター等の共用設備が過剰に設置されている棟がある</p> <p>③ 地下に大規模駐車場が設置されている</p> <p>④ 板状棟主体の建物計画である</p>	<p>①、② 建築工事費総額が増加</p> <p>③ 建築工事費単価、総額ともに増加</p> <p>④ タワー棟主体の場合と比較して分譲単価が低位</p>
2	<p>建物用途（分譲棟と賃貸棟、賃貸棟の特殊用途）が定められている</p> <p>対象不動産の不動産市場、各街区の規模等を勘案した場合、賃貸マンション等の運営と比較して分譲販売を行う方が収益性が高く、5-3街区を賃貸用住宅等の敷地とすることにより対象不動産全体の収益性が劣る</p> <p>また、5-3街区は一般賃貸住宅のほか、高齢者向け施設やシェアハウスが計画されているが、これら用途は一般賃貸住宅と比較して賃貸可能面積割合が小さく収益性が劣る</p>	<p>高齢者向け施設、シェアハウス部分の賃料単価が低下</p>
3	<p>保育所の設置が必要</p> <p>一般店舗と比較して収益性の劣る保育所を設置することにより対象不動産全体の収益性が劣る</p>	<p>保育所部分の賃料単価が低下</p>
4	<p>開発スケジュールが定められている <収益性が劣る></p> <p>① 開発期間が長期にわたる</p> <p>② 建築工事が一定の時期に集中する</p>	<p>① 分譲収入時点が一般的な開発案件と比較して遅くなる</p> <p>② 資材等の大量発注によるスケールメリットは享受できるものの、作業員の手配や資材の調達が困難となり、建築工事費単価、総額ともに増加</p>
5	<p>建築工事費の支払時期及び支払金額割合</p> <p>開発期間が長期にわたり建築工事費の支払金額割合が一部前倒しになることにより収益性が劣る</p>	<p>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</p>

	影響を与える事項	影響諸元と内容
6	大会期間中に選手村として一時利用される 大会期間中に賃料収入が発生する	賃料収入の現在価値相当を各街区の土地価格に加算 分譲単価が、経過年数に対応する建物の物理的減価相当低くなる
7	事業完了引渡しまで土地に係る公租公課が発生しない 事業完了引渡しまで土地に係る公租公課が発生しないことにより収益性が優る	販売費及び一般管理費等が、発生しない土地公租公課相当分減少する
8	開発協力金	負担開発協力金

(エ) 分譲単価について

分譲単価の査定に当たり、下記の項目について考慮し、設定している。

a タワー棟

(a) 本件事業周辺地域における直近の新築分譲マンション3例を調査し、本件物件と比較（最寄駅への接近性等）検討している。

(b) その検討結果を踏まえ、各街区の効用比^{注6}を考慮して5－5街区及び5－6街区のタワー棟分譲単価（㎡単価）をそれぞれ設定している。

b 板状棟（選手村要因の影響あり）

(a) 選手村要因を考慮しない場合の分譲単価の設定

タワー棟の分譲単価を基に平均的な板状棟の分譲単価を設定している。

(b) 選手村要因を考慮した場合の分譲単価の設定

選手村要因を考慮しない場合の分譲単価に、東京大会期間中の物理的減価相当割合及び各街区の効用比を考慮して5－4街区、5－5街区及び5－6街区の板状棟分譲単価（㎡単価）をそれぞれ設定している。

注6 効用比

土地・建物からなる複合不動産を、一体としてとらえた場合の専有部分に係る効用（床価値）の比をいう。効用比は、標準的な住戸・区画を選定又は想定して当該部分を100とした場合の価値指数であり、価格格差を意味する。

(オ) 賃料単価について

賃料単価の査定に当たり、下記の項目について考慮し、設定している。

a 5－3街区

(a) 賃貸住宅

① 本件事業周辺の賃貸マンションの賃貸条件、地元不動産会社へのヒアリン

グ、最寄り駅からの距離と賃料の関係、賃貸面積と賃料の関係等を踏まえ、賃貸面積別（５種類）の新規賃料水準を設定

- ② ①の新規賃貸面積別の賃料水準を基に各棟（Ａ・Ｂ・Ｃ棟）ごとに各住戸の賃貸面積別に加重平均した棟別新規賃料単価を設定している。

（b）ＳＯＨＯ及びサービスアパートメント住宅

貸室部分の規模、仕様から一般賃貸住宅と収益構造等に大きな相違はないと判断し、一般賃貸住宅と同様の方法で設定している。

（c）シェアハウス

- ① 類似する運用方法の資産として学生寮や社員寮をあげ、このような場合は、特定のノウハウを持つ会社と一括サブリース契約を締結するケースが多くみられることから、施設運営会社に建物賃貸することを想定

- ② 一括サブリースの影響（施設運営会社が空室リスクを負担すること、共用部分の管理を行うこと等）を勘案して、賃料を設定している。

なお、シェアハウスは、共用スペースが多いこと等から相対的な収益は劣るとしている。

（d）高齢者向け施設

- ① 本街区には、自立型のサービス付高齢者向け住宅及び介護型の高齢者向け施設が導入される。

- ② このような住宅は、特殊な運用能力が必要とされていることから、土地・建物所有者は、運営会社とサブリース契約を締結し、運営会社が施設を運営するケースがほとんどであるとし、本件事業で導入される高齢者向け施設も、サブリース契約を締結し、運営会社が施設を運営することを想定して、賃料単価を設定している。

- ③ 自立型のサービス付高齢者向け住宅と介護型の高齢者向け施設は、収益構造に差があることから、賃料単価は、別々に負担可能な賃料を求め、その各々を合計して賃料単価を設定している。

b 5－7街区（商業棟）

- ① 徒歩等で来店する一次商圏の人数、その者達の消費支出額等から、想定売上高の範囲を推測

- ② ①の想定売上高の範囲に賃料負担可能率を乗じ、負担可能賃料の範囲を算出

③ 商業施設の想定店舗構成等の検討及び類似の商業施設の賃料水準を踏まえ、賃料単価を設定している。

c 還元利回り

受託会社が行った不動産投資家調査の分析及び法人投資家等への個別のヒアリング結果に基づいて設定した各地区の基準となる利回りに、対象不動産の立地条件、建物条件（築年数・延床面積・設備水準等）及びその他の条件（竣工から安定稼働までの期間等）に起因する金利差を加減するとともに、不動産投資信託（J-R E I T）の公表事例に基づく取引利回り、その他類似不動産に係る取引利回り等を勘案して、5-3街区及び5-7街区の還元利回り^{注7}を設定している。

注7 還元利回り

不動産からの純収益から不動産の価額を求めるための利回り。

不動産価格=純収益÷還元利回り

還元利回りが高い:物件のリスクが高い。(不動産価値が低い。)

還元利回りが低い:物件のリスクが低い。(不動産価値が高い。)

(カ) 建築工事費について

建築工事費に与える影響を査定するに当たり考慮した選手村要因は、表6のとおりとしている。

このことから、延床面積の増加及び建築工事費単価の上昇により、一般的な分譲マンションと比較して工事費総額が大きくなるとしている。

(表6)

影響を与える事項	影響の内容		影響を与える諸元及びその変動
建築工事が一定の時期に集中する	↑	作業員の手配や資材の調達が困難	建築工事費単価が上昇
	↓	大量発注による資材の単価下落	
選手村仕様のため共用廊下幅が広く有効率が低下する	↓	建築工事費単価の低い部分が増える	建築工事費単価は下落するが、建築工事費総額は増加
	↑	延床面積が増加する	
選手村仕様のためエレベーター等の共用設備が多く、比較的高スペックな設備が設置されている	↑	建築工事費単価が上昇する	建築工事費単価が上昇し、建築工事費総額も増加

影響を与える事項	影響の内容		影響を与える諸元 及びその変動
地下に大規模駐車場が設置されている	↑	延床面積が増加する	建築工事費単価が上昇し、建築工事費総額も増加
	↑	建築工事費単価の高い部分が増える	

a 板状棟の建築工事費（選手村要因の影響あり）

全棟東京大会前施工であるため、選手村要因を勘案する必要があり、ゼネコンや不動産開発業者へのヒアリング等を勘案し、通常建築工事費単価の範囲に選手村要因を踏まえ、5-3街区、5-4街区、5-5街区及び5-6街区別に工事費単価を設定している。

b タワー棟の建築工事費（選手村要因の影響なし）

建築開始時点の建築需要が、ゼネコンや不動産開発業者へのヒアリング等を勘案すると比較的落ち着いている可能性が高く、建築工事費単価も調査時点の価格範囲から比較して低下している可能性が高いとし、このことを踏まえ、5-5街区及び5-6街区別に工事費単価を設定している。

c 商業棟の建築工事費

ゼネコンや不動産開発業者へのヒアリング等を勘案し、スケルトン状態で商業施設賃借人に賃貸する前提の建築工事費単価を設定している。

(キ) 販売費及び一般管理費等

a 一般的な開発計画における販売費及び一般管理費等

販売費及び一般管理費等の分譲総額に対する割合は、分譲戸数、開発規模、立地、建物品等により水準は異なるが、一定程度に収れんする傾向がみられるとしている。

b 選手村要因を勘案した販売費及び一般管理費等

① 選手村要因により、

I 開発規模が大きいことから、販売費及び一般管理費等を低下させる。

II 開発期間が長期であることから、販売費及び一般管理費等を上昇させる。

III 開発期間中の土地公租公課が発生しないことから、販売費及び一般管理費等を低下させる。

② このことを踏まえ、5-3街区（賃貸）、5-4街区・5-5街区・5-6街区（分譲）及び5-7街区（商業施設）別に分譲総額に対する販売費及び一般管理費等の割合を設定している（全ての街区の割合は、一般的な開発計

画における販売費及び一般管理費等の割合の範囲内で設定されている。)

(ク) 開発協力金

中央区では、10戸以上の世帯用住宅(40㎡以上)を含むマンションを建築する場合、「中央区市街地開発事業指導要綱」に基づき開発協力金を求めることができる。このことから、当該要綱に基づき負担金を計算【(計画住宅戸数(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) 販売価格及び複合不動産の価格について

a 分譲物件について

(8)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、販売価格を査定している。

b 賃貸物件について

(8)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(8)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(8)イ(カ)、販売費及び一般管理費等については(8)イ(キ)、開発協力金については(8)イ(ク)で検討し設定した額を用いている。

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

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8}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8 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

(8) ウにより算出された価格に(8)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～5－7街区の合計)の調査価額を決定している。

2 監査対象局の説明

(1) 陳述の内容

ア 本件事業の目的・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、国際オリンピック委員会(以下「IOC」という。)に提出した立候補ファイルを踏まえ、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、スポー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-大会後のレガシーを見据えて-」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12,000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年度を目途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必要がある。

また、立候補ファイルには「東京都は、民間事業者による選手村の開発に対して責任を有する。」「東京都は、建設作業全体の継続性を確実に維持し、建造物の品質が一定に維持され、各民間事業者が期限内に業務を完了するよう監督する責任を負う。」とあり、都の責務を定めている。さらに、東京都は、東京大会中の選手村のみならず、東京大会後の将来のまちづくりを支える道路等の都市基盤を着実に整備することが求められる。このため、複数の事業手法を比較考量し、限られた期間の中で、施行者としての都が責任を持って一元的な工程管理を行い、都

市基盤と建築物とを同時並行で一体的に整備することができる事業手法として市街地再開発事業を選定した。

市街地再開発事業の種類については、施行地区の全てが都有地であることから利害関係が複雑ではないことや、事業の主な目的が公共施設の整備ではないことから、土地所有者が自ら行う個人施行の第一種市街地再開発事業とした。また、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、施行者である都の保留床処分リスク回避を図ることが可能な特定建築者制度を採用した。

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、公益財団法人東京オリンピック・パラリンピック競技大会組織委員会（以下「組織委員会」という。）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。

ウ 本件事業の流れ

特定非営利活動法人東京2020オリンピック・パラリンピック招致委員会及び東京都が、IOCに、「選手村は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、スポーツを通じた国際交流が可能な場とする」ことを定めた「立候補ファイル」を提出。（平成25年1月）

2020年オリンピック・パラリンピック競技大会の開催都市が東京に決定。（平成25年9月）

本件事業の事業手法について、限られた期間の中で、施行者としての都が責任をもって一元的な工程管理を行い、都市基盤と建築物を同時並行で一体的整備することができる事業手法として市街地再開発事業（個人施行）で行う方針を決定。（平成26年2月）

都が施行主体となり市街地再開発事業を行う方針を議会報告。（平成26年6月）

東京が目指す将来像を達成するための基本目標や政策目標などを定めた「東京都長期ビジョン」に、「選手村については、多様な人々が交流し快適に暮らせる、住宅・商業・スポーツ等のユニバーサルな複合市街地を形成する。」ことを位置付けた。（平成26年12月）

選手村整備に向けた計画、事業スキームの構築に向け、民間事業者の意向を把握するため、公募による民間事業者へのヒアリングを行った。これを踏まえ、東京大会後の選手村の建物計画やまちづくりの考え方、市街地再開発事業における特定建築者制度の導入などを定めた「選手村 大会後における住宅棟のモデルプラン」を策定し、発表。（平成26年12月）

計画策定の段階から、民間事業者のノウハウを取り入れるため、選手村の整備及び大会後のまちづくりについて検討、提案等の協力、支援を求める「事業協力者」を公募し、選定を行った。（平成27年3月選定）

東京大会後の選手村について、「誰もがあこがれ住んでみたいと思えるまち」など、まちづくりのコンセプトや導入する機能・施設等を定めた「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」を策定し、発表。（平成27年12月）

市街地再開発事業で選手の宿泊施設として一時使用する住宅棟や、基盤施設などを整備するとともに、水素ステーションやマルチモビリティステーションなどの整備、晴海ふ頭公園の再整備について一体的に取り組んでいくことを定めた「東京2020大会後の選手村におけるまちづくりの整備計画」を策定し、発表。（平成28年3月）

再開発法第7条の9第1項の規定により本件事業計画及び本件規準を定める。
（平成28年4月22日に事業施行認可を取得）

特定建築者の公募、選定手続を行う。（平成28年9月28日に決定）

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。

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

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。

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行い、平成34年度を目途にしゅん工する。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を行う。

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年度末を目途にしゅん工し、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。

エ 本件事業の正当性の主張

(ア) 敷地譲渡価格の正当性

a 本件事業の特殊要因

(a) 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。

(b) 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長期間を要する。

(c) 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下、IOCに提出した立候補ファイ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。

(d) 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ファイルに明示されており、東京大会までに整備する21棟の住宅棟は階数等の制限があることから、いわゆる板状型の建築物となり、本件地区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、組織委員会が策定したTokyo2020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がある。

(e) 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。

(f) 特定建築者は、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。

(g) 建築物の整備や分譲・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、通常に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等を負う。

b 敷地譲渡価格の確定の流れ

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と手順に基づき土地価格を算定

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

格を決定

- 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、選考委員会での適正な審査を経て、特定建築者予定者を決定し、敷地譲渡価格を確定

c 敷地譲渡価格の正当性

- (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と手順に基づき土地価格を算定

① 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画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に選定した、本件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号)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。」と定められており、業務の公正性についての責務を負っている。

② 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及び時点修正を行い、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、近隣地域若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こと」を満たす場合に取引事例を用い

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素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素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下整備し、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と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、開発事業者が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等、選手村として一時使用するときの賃料等を見込んでいる。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及び一般管理費を見込んでいる。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る。

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」のみであると結論付け、同評価手法に基づき、適正に土地価格を算定している。

(b) 処分運営委員会で適正に審査し、敷地処分予定価格を決定

処分運営委員会は、本件規準で設置されている。その構成員は、財価審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。

(c) 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、敷地譲受希望価格の最低価格として定めた。また、本件規準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、その中で敷地譲受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・企画提案と敷地譲受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、本件規準により定めた特定建築者公募要綱に従い、選考委員会を設置した。その構成員は建築、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受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、都民に対しては、適時情報を提供するため、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等の手続を経て、敷地譲渡価格を定めている。

(イ) 本件財務会計行為上の適法性

a 自治法第237条第2項及び財価審条例に関する適法性

自治法第237条第2項では、「普通地方公共団体の財産は、条例又は議会の議決による場合」でなければ、「適正な対価なくしてこれを譲渡し、若しくは貸し付けてはならない。」とされている。また、東京都公有財産規則（昭和39年東京都規則第93号。以下「公有財産規則」という。）及び財価審条例で定められる財価審は知事の諮問に応じ、不動産価格を評定し答申することとなっている。

しかしながら、本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、

再開発法第108条第2項の「施行者が地方公共団体であるとき」は、「施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地」の「管理処分について」は、「当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない」に該当し、自治法第237条第2項及び財価審条例は適用除外となる。

以上から、本件は、自治法第237条第2項及び財価審条例は適用除外であり、適法である。

なお、公有財産規則第1条に照らしても、「東京都の公有財産の取得、管理及び処分に関しては、別に定めるものを除くほか、この規則の定めるところによる。」とされており、再開発法の規定に基づき敷地処分を行っていることから、「別に定めるものを除く」に該当し、本件は公有財産規則の適用除外となる。

また、上述のとおり、本件では、土地価格の算定に当たり、本件事業の特殊要因を考慮し、土地価格を適正に算定している。さらに、本件規準において、処分運営委員会を設置し、学識経験者を中心に客観的な視点や専門的な知見から、土地価格の厳正な審査等の手続を経て、適正に敷地譲渡予定価格を定めている。

b 自治法第234条第1項に関する適法性

自治法第234条第1項では、地方自治体が行う売買その他の契約は、一般競争入札等によるものとし、同条第3項で「契約の目的に応じ、予定価格の制限の範囲内で最高又は最低の価格をもって申込みをした者を契約の相手方とするものとする。」とある。

しかしながら、本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、再開発法第108条第2項の「施行者が地方公共団体であるとき」は、「施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地」の「管理処分について」は、「当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない」に該当し、自治法第234条は適用除外となることから、適法である。

また、上述のとおり、特定建築者への敷地譲渡価格は、再開発法第99条の3第1項及び第2項の規定に基づき、特定建築者を広く公募する際に、公平、公正な審査を行い、特定建築者予定者を決定する手続の中で確定した。選定に当たっては、選考委員会を設置し、学識経験者を中心に応募者からの敷地譲受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、適正に敷地譲渡価格を決定した。

c 再開発法第80条第1項に関する適法性

再開発法第80条第1項では、施行地区内に宅地を有する者の宅地の価額は、「近傍類似の土地、近傍同種の建築物（略）の取引価格等を考慮して定める相当の価額」と定められている。

これに対して、同法第110条第1項では「施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者及び参加組合員又は特定事業参加者」の「全ての同意を得たときは（略）第80条（略）の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる」と定められている。同法第110条の規定は、同法第2条の2で定められる個人施行の第一種市街地再開発事業の場合にも適用される。

従って、本件において、法第80条を適用除外としていることは何ら問題がない。

土地価格の算定に当たっては、本件事業の特殊要因を「価格等調査の条件」とし、不動産鑑定士に調査委託を行っている。その結果、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。

一方で、本件の特殊要因を適切に反映できるのは「開発法」のみであると結論付け、同評価手法に基づき、適正に土地価格を算定している。

d 独占禁止法、入札談合等関与行為防止法に関する適法性

独占禁止法第3条では、①事業者による私的独占、②不当な取引制限について、同法第8条第1号では、③事業団体による競争の実質的制限について禁止している。

本件において、11社で構成される特定建築者が、事前に13社で事業協力者としてグループを作ったことは、次の（a）から（c）までを理由として、独占禁止法第3条及び第8条第1号には抵触せず適法である。

（a）私的独占については、11社がグループを組むことにより、他の企業の応募が排除されているわけではなく、また、市場を支配しているともいえないため該当しないこと。

（b）不当な取引制限については、11社がグループを組むことは共同企業体（JV）を組むことと同じ性質で、土地の価格については、そのグループ内で協議して応募した価格のため、グループ内外の複数社が共謀して価格を操作す

る不当な取引制限には当たらないこと。

(c) 事業団体による競争の実質的制限については、11社がグループを組むことにより、不動産関係分野の競争を実質的に制限しているとは言えないこと。

次に、入札談合等関与行為防止法第2条第5項第1号から第4号まででは、①談合の明示的な指示、②受注者に関する意向の表明、③発注に係る秘密の漏えい、④特定の入札談合のほう助の4類型を入札談合等としている。

本件における特定建築者の選定に当たっての公募手続については、以下の(d)から(g)までを理由として、入札談合等関与行為防止法第2条第5項第1号から第4号までには抵触せず適法である。

(d) 都が民間事業者に対し談合等を行わせることを指示した事実はないこと。

(e) 都が、特定の者を契約の相手方として希望する旨の意向をあらかじめ教示又は示唆した事実はないこと及び特定建築者は広く公募を行っており、一定の条件を満たす者は誰でも応募することが可能であったこと。

(f) 本件は、敷地処分予定価格(予定価格)や審査の評価項目については、公募の際に募集要領において事前に公表していることから、都が秘密として管理される情報を特定の者に対して教示又は示唆した事実はないこと。

(g) 都が、入札に参加する者として特定の者を指名し、又は他の方法により入札談合をほう助した事実はないこと。

なお、事業協力者については、計画策定の段階から、民間事業者のノウハウを取り入れるため、選手村の整備及び東京大会後のまちづくりについて検討、提案等の協力、支援を求めることを目的に、公募、選定を行っている。

事業協力者については、事業協力者との基本協定において事業協力期間を「特定建築者の公募開始まで」と規定し、再開発事業の事業化支援などの事業協力を求めた。その後、検討を進め、所定の成果が得られたことから、その内容を確認した上で、特定建築者の公募開始前に、事業協力期間を終了している。

特定建築者の公募に当たっては、本件規準により定めた特定建築者公募要綱に従い、一定の条件を満たす者は誰でも応募できるように、広く公募を行い、応募者から計画・企画と敷地譲受希望価格の提案を求め、これらを総合評価し、公平、公正に特定建築者の選定を行っている。

以上から、結果的に応募者は1者であったものの、事業協力者以外が特定建築者として選定される可能性が十分にあったことから、競争性が確保されてい

るものである。

(ウ) 本件財務会計行為上の正当性

a 敷地譲渡価格の算定の正当性

前述のとおりであり、土地価格を適正に算定し、再開発法に基づく厳正な審査等の手続を経て、適法かつ適正な敷地譲渡価格を定めている。

b 市街地再開発事業の適用の正当性

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年度を目途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必要がある。

また、立候補ファイルには「東京都は、民間事業者による選手村の開発に対して責任を有する。」「東京都は、建設作業全体の継続性を確実に維持し、建造物の品質が一定に維持され、各民間事業者が期限内に業務を完了するよう監督する責任を負う。」とあり、都の責務を定めている。さらに、東京都は、東京大会中の選手村のみならず、東京大会後の将来のまちづくりを支える道路等の都市基盤を着実に整備することが求められる。

このため、限られた期間の中で、施行者としての都が責任を持って一元的な工程管理を行い、都市基盤と建築物とを同時並行で一体的に整備することができる事業手法として「市街地再開発事業」を選定した。また、市街地再開発事業の仕組みの中で、特定建築者制度を活用することにより民間の資金とノウハウを活用することができ、都の保留床処分リスク回避を図ることが可能となる。

c 敷地譲渡価格の合理的根拠

前述のとおり、敷地譲渡予定価格は合理的な根拠に基づき算出され、かつ厳正に審査された、適正な価格である。

(エ) 市街地再開発制度の適用の正当性

a 東京都が「地権者」「施行者」「認可権者」であることの適法性

本件事業は、施行地区の全てが公有地であることから利害関係が複雑ではないことや、事業の主な目的が公共施設の整備ではないことから、土地所有者が自ら行う個人施行の第一種市街地再開発事業とした。

地方公共団体である東京都が、「地権者」かつ「施行者」であることは、再開

発法第2条の2の規定である「区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して（略）第一種市街地再開発事業を施行することができる」に合致しているとともに、同法の中で「個人施行者」が地方公共団体であることを排除する規定はないことから、適法である。また、個人施行の市街地再開発事業の認可権者は、再開発法第7条の9において「一人で施行しようとする者にあつては規準及び事業計画を定め国土交通省令に定めるところにより、その第一種市街地再開発事業の施行について都道府県知事の認可を受けなければならない。」と定められ、この場合の「認可権者」は東京都が該当し、適正に認可を受けている。

以上のとおり、法令に従って適切に事務の処理をしており、適法である。

b 市街地再開発事業の適用の正当性

前述のとおり、限られた期間の中で、都の一元的な管理の下、公共施設と建築物の整備を同時並行で進め、東京大会時及び大会後のまちづくりを着実に実現していくとともに、特定建築者制度の活用により民間の資金とノウハウが活用できる等の利点があることを考量すると、市街地再開発事業が最も効率的で効果的な事業手法である。

c 市街地再開発事業としての適法性

再開発法第7条の14第3号において、第一種市街地再開発事業の条件が規定されている。具体的には、「耐火建築物の敷地面積が区域内の敷地面積の3分の1以下であること」、「区域内に十分な公共施設がないこと、土地の利用が細分されていること等により、土地の利用状況が著しく不健全であること」、「土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること」の施行地区の条件に合致することが求められる。

本件事業の施行地区は、事業施行認可時点において、建築物が存在せず、耐火建築物の敷地面積が0haであり、区域内の敷地面積が約18haであることから、「耐火建築物の敷地面積が区域内の敷地面積の3分の1以下であること」に該当する。また、都市基盤施設として、一部の道路があるものの、隣接する晴海客船ターミナルや海上公園等、公共的な施設へのアクセス機能を担保する道路の整備が不十分であり、「区域内に十分な公共施設がないことにより、土地の利用状況が著しく不健全であること」に該当する。さらに、本件事業につい

ては、「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」の中で、様々なニーズに対応した住宅を設け、約13haの敷地に12,000人の多様な人々が居住するまちを創出するとしている。また、本件事業の中で新たな道路として都道約200m、区道約1,600m、電線共同溝、上下水道、ガス等の都市インフラを整備することとしている。このことから、「土地の高度利用を図ることが都市機能の更新に貢献すること」に該当する。なお、東京大会中に使用する都市基盤と住宅棟等は、東京大会後のまちづくりに継承される。

以上から、本件事業は施行地区の条件を満たし、市街地再開発事業として適法である。

d 土地の単独所有者による市街地再開発事業の適法性・正当性

再開発法第2条の2によれば、再開発事業の施行要件として「区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して（略）第一種市街地再開発事業を施行することができる」ことになっている。このため、単独地権者による事業も想定されており、複数事業者の存在が必須ではないことから、本件事業は適法である。また、再開発法第71条第1項の規定により、権利変換手続によって、従前資産が再開発後の施設建築敷地の共有持分又は施設建築物の一部等に変換することを希望しない者には、その旨を申し出る機会を与えている。

以上のことから、地権者である都が全ての土地について権利変換を希望せず転出することは、再開発法に基づくものであり、何ら問題がない。さらに、民間の資金とノウハウを活用することができ、都の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を活用している。

以上から、本件事業は市街地再開発事業の目的などに合致するもので、再開発事業の適用は妥当である。

(オ) 自治法上の適法性

a 自治法第237条第2項及び財価審条例第2条第1項に関する適法性

本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、再開発法第108条第2項の「施行者が地方公共団体であるとき」は、「施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地」の「管理処分について」は、「当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない」に

該当し、自治法第237条第2項及び財価審条例は適用除外となる。

また、再開発法第108条第2項は、「施行者である地方公共団体が、施行者とは異なる第三者、それも複数の所有者から建設敷地を購入した場合」に限定される規定ではない。

以上から、本件は、自治法第237条第2項及び財価審条例は適用除外であり、適法である。

本件では、土地価格の算定に当たり、本件事業の特殊要因を考慮し、土地価格を適正に算定しているとともに、学識経験者を中心に客観的な視点や専門的な知見から、土地価格の厳正な審査等の手続を経て、適正に敷地譲渡予定価格を定めている。

b 自治法第234条第1項に関する適法性

本件は、都の個人施行による第一種市街地再開発事業であり、再開発法第108条第2項の「施行者が地方公共団体であるとき」は、「施行者が第一種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地」の「管理処分について」は、「当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない」に該当し、自治法第234条は適用除外となることから、適法である。

また、市街地再開発事業では、再開発法第99条の2により、特定建築者制度を活用し、再開発事業施行者に代わり、特定建築者に建物の建築を行わせることができること及び特定建築者に権利変換計画において施行者が取得する施設建築物の全部又は一部のうち特定建築者に取得させるものを定めなければならないことが定められている。あわせて、同法第99条の6では、特定建築者が建築工事完了の届出を行い、建築計画に従い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、特定建築者が取得することとなる敷地を譲渡することとしている。

以上から、建築を施行者ではなく特定建築者に行わせ、特定建築者に建築させた建物全部を取得させること及び建築物の建築が完了したときに敷地の譲渡を行うことは、再開発法の規定に合致するもので適法である。

(カ) 再開発法上の適法性

a 再開発法上の適法性

再開発法第80条第1項では、施行地区内に宅地を有する者の宅地の価額は、「近傍類似の土地、近傍同種の建築物（略）の取引価格等を考慮して定める相

当の価額」と定められている。

これに対して、同法第110条では「施行者は、権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行地区内の土地又は物件に関し権利を有する者」の「全ての同意を得たときは（略）第80条（略）の規定によらないで、権利変換計画を定めることができる」と定められている。同法110条の規定は、同法第2条の2で定められる個人施行の第一種市街地再開発事業の場合にも適用される。

従って、本件において、法第80条を適用除外としていることは何ら問題がない。

以上から本件では、本件事業の特殊要因を適切に反映した土地評価額を設定している。

b 再開発法手続の正当性

東京都は、事業施行認可を取得した後に、本件規準で定められる審査委員（不動産鑑定士、弁護士等）の審査を受け、同法第84条第1項の規定による審査委員の同意を得た上で、権利変換計画の認可申請を行っている。

権利変換計画は、再開発法第73条に示される、施設建築敷地及び建築物に関する権利の内容などを定めている。その内容については、再開発法第74条の基準に基づく適正な審査を経て認可されており、「災害を防止し、衛生を向上し、その他居住条件を改善するとともに、施設建築物及び施設建築敷地の合理的利用を図る」「関係権利者間の利害の衡平に十分の考慮を払う」と定められた法の要件を十分に満たすものである。

c 都民からの意見の反映について

東京都はこれまで、本件事業について計画の策定段階から、事業の実施段階に至るまで、広く都民に事業内容について周知を図るとともに、都民の意見の反映に努めてきている。具体的には、本件事業地区の将来のまちづくりについて、立候補ファイルにおいて選手村のコンセプトを示した以降、「東京都長期ビジョン」や「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」、「大会後の選手村におけるまちづくりの整備計画」などにおいて、具体的なまちづくりの内容等を広く都民に周知している。

また、本件事業地区の将来のまちづくりを定める、晴海地区計画の都市計画変更手続の中で、都市計画法（昭和43年法律第100号）第16条第2項に

に基づき、平成27年7月2日に地区計画変更原案に係る説明会の開催及び平成27年7月3日から同月16日までの間で原案の縦覧手続を行い、地区計画区域内の関係地権者、その他利害関係を有する者の意見を聞いている。これに続き、平成27年9月10日に都市計画案について説明会を開催し、都市計画法第17条に基づき、平成27年9月24日から同年10月8日までの間で都市計画案の縦覧手続を行い、関係区の住民及び利害関係人の意見を聞き、その意見の反映に努めている。

更に、平成28年4月22日の事業施行認可取得、平成28年5月13日の特定建築者の公募、平成28年7月28日の特定建築者予定者の決定など、事業の進捗についても、適時、報道発表を行っており、周知徹底を図っている。

以上のとおり、各種説明会や縦覧手続、報道発表などを通じて、事業の説明や都民からの意見の反映に努めてきている。

従って、選手村整備に係る敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、適法かつ適正である。

(2) 監査委員からの質問に対する回答

質問1 本件事業を推進する手法として具体的にどのような手法を検討したのか。その決定文書、決定時期、決定者及び理由は何か。

回答1 決定した文書としては、平成26年2月にオリンピック・パラリンピック準備局が、知事に対して実施した局務報告で用いた文書となる。

文書には、選手村の整備の課題として、①非常にタイトな工事工程であること②採算性の厳しい民間参入条件であること③後利用を見据えた施設計画でなければならないことが挙げられ、今後の対応案として、都が基盤整備を実施すること、都による個人施行市街地再開発事業の実施をすること及び都が配棟計画を定め、必要な都市計画手続等を先行実施することを決定している。

この決定に至るまでの具体的な事業手法の検討については、オリンピック・パラリンピック準備局（当時はスポーツ振興局）が平成25年4月に実施した「選手村開発方針検討支援業務委託」において、①土地譲渡方式（都が基盤整備後事業者に土地譲渡、一時貸付後土地譲渡、第一種市街地再開発事業（個人施行））、②定期借地権による方式、③都が選

手村を公共施設として整備し大会後土地建物を民間事業者に譲渡する方式、④PFI^{注9}方式により選手村を公共施設として整備し大会後土地等を譲渡する方式について、民間事業者及び東京都からのそれぞれの視点で、比較検討を行った。

その結果、第一種市街地再開発事業（個人施行）が、以下の点において優れているとの評価となった。

【民間事業者の視点】

都から土地を譲渡される時期が他の手法と比較して最も遅く、土地保有リスク（公租公課の負担、土地購入資金の金利負担等）を最も軽減できる。

【都（施行者）の視点】

施行者として事業への関与度が高く、基盤整備を含めた一体的なコントロールを行うことができ、選手村整備を事業期間内に完遂させるに当たり望ましい。

特定建築者制度により、民間の資金と技術力を活用することができ、施行者である都の負担軽減や保留床処分のリスク回避を図ることが可能。

注9 PFI

Private Finance Initiative（プライベート・ファイナンス・イニシアティブ）の略。公共施設等の建設、維持管理、運営等を民間の資金、経営能力及び技術的能力を活用して行う新しい手法。（内閣府ホームページより）

質問2 本件事業を第一種市街地再開発事業の地方公共団体施行ではなく、個人施行とした理由は何か。

回答2 再開発法で定める事業手法は、再開発事業の目標に沿って選択されるものである。

本件事業区域については、「晴海地区 地区計画」の中で再開発等促進区に定められ、土地の高度利用を行うこととしている。そして、地区計画の目標を「都心部と臨海副都心に近接する地理的条件を生かし、地区の現況と地元の意向を踏まえて、共同化をめざした開発を段階的に誘導し、質の高い複合空間、都市環境を形成する」とし、以下の①から③までを挙げている。

① 国際化・情報化に対応した高次の商業・業務機能の導入を図る。

② 多様な都市生活に対応した居住機能を導入するとともに、生活利便施設や公共・公益施設の充実を図り、国際的なビジネス拠点を支える都市型居住ゾーンを形成する。

③ 晴海地区の個性と快適性を高め、人間性豊かな市街地の形成に寄与する文化・アメニティ機能や広場、商業、文化・スポーツ・レクリエーション等の国際交流に資する機能を誘導していく。

また、「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」においても、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12,000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。

こうした目標を踏まえ、基本方針において、選手村の整備（住宅棟等恒久施設及び道路等の都市基盤の整備）手法と各局の役割分担が定められた。

このように、本事業の主たる目的は、公共施設を整備することではなく、上記のとおり、「晴海地区 地区計画」や「2020年に向けた東京都の取組-大会後のレガシーを見据えて-」で定めるまちづくりを実現するための多様な住宅、商業施設等の建築物を整備することであるとともに、施行地区の全てが都有地であり権利関係が複雑でないことから、土地所有者自ら行う個人施行の第一種市街地再開発事業を選択したものである。

質問3 個人施行で実施するという事実、理由及び影響について、議会等において十分説明しているのか。

回答3 都が単独の地権者として自ら第一種市街地再開発事業により、選手村の整備と大会後のまちづくりを実施することについては、事業の進捗に応じて報道発表により情報発信を行うとともに、本会議をはじめ予算特別委員会、オリンピック・パラリンピック招致特別委員会、オリンピック・パラリンピック推進対策特別委員会、文教委員会及び都市整備委員会において、都から報告・説明を行っており、それに基づく質疑がなされている。更に、個人施行で実施することについても、都市整備委員会において質疑がなされている。

なお、平成28年5月に発表した特定建築者募集要領において、敷地処分予定価格として129億6千万円を明示しており、それを下回った場合は、失格となる旨を記載している。

質問4 本件のように都が個人施行者となっている再開発の事例は、他にあるか。

回答4 これまで、都が個人施行者となって市街地再開発事業を実施した事例はないが、地方公共団体が個人施行者として第一種市街地再開発事業を行った事例（昭和55年以降完了・完了予定地区）を調査したところ、表7のとおり、5例あることが確認できている。

(表7)

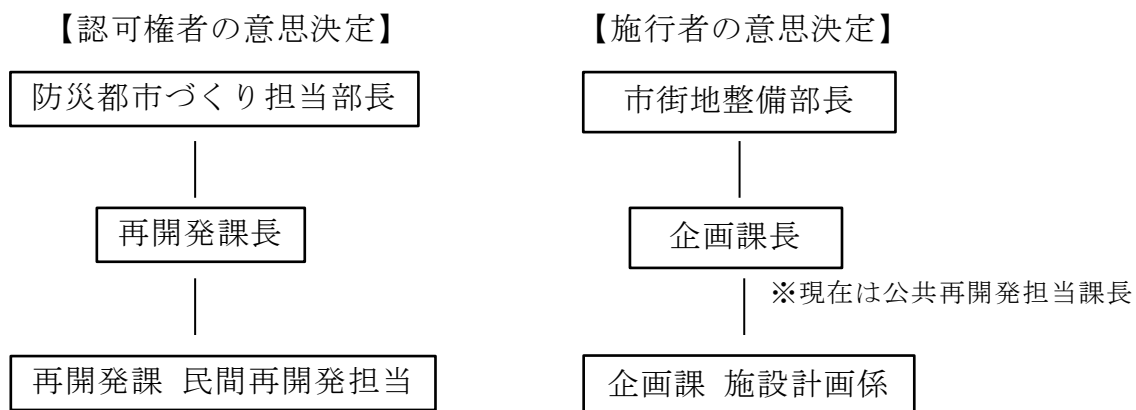
※網掛けの者が施行者の代表者

地区名	豊洲二丁目駅前地区		高崎駅西口北第一地区		富山市大手町地区			総曲輪二丁目地区		七日町第一ブロック	
施行者	民間	区	県	公社	市	民間等	第三セクター	市	商工会議所	市	民間
施行者の立場	同意	地権者	地権者		地権者	同意		地権者		同意	地権者・市の出資
認可権者	知事		市長		知事			知事		知事	

出典：豊洲二丁目駅前地区…都市整備局及び江東区ホームページ
 その他の地区…『日本の都市再開発3』、『日本の都市再開発4』、『日本の都市再開発6』
 (いずれも社団法人全国市街地再開発協会)

質問5 本件事業の認可権者としての行政的中立性は、どのように確保しているのか。

回答5 個人施行、組合施行等の第一種市街地再開発事業の認可や指導監督等を行う「認可権者」としての東京都知事と、市街地再開発事業を施行する「施行者」としての東京都知事は異なる権能を有し、「東京都組織規程」（昭和27年東京都規則第164号。以下「組織規程」という。）の中で適正な体制を構築している。



※現在は再開発課選手村調整担当

組織規程では、第15条で、「部長（担当部長を含む。）は局長の命を受け、部の事務又は担任の事務をつかさどり、所属職員を指揮監督する。」と定め、第16条で、「課長（担当課長を含む。）は部長の命を受け、課の事務又は担任の事務をつかさどり、所属職員を指揮監督する。」と定めており、防災都市づくり担当部長及び再開発課長並びに市街地整備部長及び企画課長（当時。現在は公共再開発担当課長）はそれぞれの担任事務について独立した権限と責任を有しており、その業務の意思決定を行っている。

また、「都市整備局各部各課等分掌事務」では、防災都市づくり担当部長の担任事務として、「一 都、都知事及び区市町村施行以外の市街地整備事業に係る企画、調整、指導及び監督に関すること」を定めており、これに基づき、個人・組合施行の市街地再開発事業の認可・指導・監督等は、防災都市づくり担当部長及び再開発課長が意思決定を行っている。

一方、東京都が施行者として行う本件再開発事業の企画・調整・都市計画手続等は、市街地整備部長及び企画課長（当時。現在は公共再開発担当課長）が意思決定を行っている。

本件の施行認可については、これまでの個人・組合施行の第一種市街地再開発事業の審査と同様に本件事業計画に不備がないか、都市計画と整合がとれているかなど、再開発法に定められた認可基準に合致しているかを審査し、防災都市づくり担当部長が認可の決定を行っている。

また、本件の権利変換計画の認可についても、これまでの個人・組合施行の第一種市街地再開発事業の審査と同様に所定の図書・添付書類の内容、都市計画・本件事業計画との整合等を確認、審査した上で、防災

都市づくり担当部長が認可の決定を行っている。

質問6 地権者、個人施行者、認可権者が同一の場合の内部牽制体制についてはどのように考えるのか。

回答6 個人施行の市街地再開発事業の認可権者は、再開発法第7条の9により東京都知事と定められており、事業施行認可、権利変換計画等の認可について、所管する組織が再開発法に従って審査等を行い、行政処分を行っている。

その審査に当たっては、個人施行者の主体が民間か公共団体かを問わず、同一の審査基準に基づいており、公平性、公正性が確保されている（認可権者としてのチェック機能は十分に働いている）。

質問7 基本方針では、「事業区域内で港湾局が所管している用地等の全てを、事業施行者となる都市整備局が取得する必要がある」としているが、この理由は何か。

回答7 本件事業は、建築物と都市基盤を都の一元的な工程管理の下、円滑かつ迅速に整備する必要があるため、関係局と協議の上、本件事業を担当する当局が土地を所管することとした。

質問8 敷地譲渡契約書の敷地譲渡金額の別途協議（敷地譲渡金額の変更に関する取扱い）を入れた理由は何か。

回答8

ア 条項（1）甲（都）の事由により本件事業計画を変更する場合について

設計変更を伴う新たな選手村の要件への対応が生じた場合に、本件事業計画変更が行われる可能性を考慮し、設定している。

イ 条項（2）乙（特定建築者）が特定建築者応募時に提出した資金計画に比べ著しく収益増となることが明らかとなった場合について

本件事業は、敷地譲渡契約締結時点から譲渡されるまでが8年と通常の住宅開発よりも長い期間を要する予定である。そのため、将来の景気の変動リスクに対応する必要があることから、敷地譲渡金額の変更に関する条項（以下「スライド条項」という。）を設定している。

スライド条項は、大橋地区1-1等（H20公募）の際に初めて採用した。当該公募の際リーマンショックにより急激な景気の悪化が生じ、そ

の影響を受けた敷地譲渡価格とならざるを得なかったことから、市況が回復した場合に譲渡価格を増額変更するスライド条項を設定したものである。以後、大幅な景気変動が予測される場合や、事業期間が長期にわたり不動産市況や工事費動向の見通しが困難で景気の変動リスクに対応する必要がある場合などにスライド条項を付記している。

具体的な別途協議の時期については、事業が進捗し、事業収支が概ね把握できる段階で行う予定であり、敷地譲渡金額の変更についての具体的な方法は、都と特定建築者が協議し決定することとしている。

質問9 調査報告書が鑑定評価書ではないことによる本件土地の価格の客観性、妥当性についてどのように考えるか。

回答9 鑑定基準では、「対象不動産の最有効使用を原則とすること」等が示されているが、本件事業は、選手村要因等により、土地の最有効使用を前提にして行うことができない等の理由から、鑑定評価書ではなく調査報告書とされている。ただし、本件土地の価格の算定に当たっては、鑑定基準に定められた評価手法と手順に基づいて行われており、その客観性、妥当性は十分に確保されている。

3 関係人調査

国土交通省及びオリンピック・パラリンピック準備局に対して関係人調査を行い、以下の回答を得た。

(1) 国土交通省

都が第一種市街地再開発事業を施行することについては、認可権者である東京都において、法令の規定に基づき、適切に判断し、適切に対応すべきものと考えらる。

なお、制度に関する御質問について、一般論を申し上げれば以下のとおりである。

質問1 地方公共団体が、都市再開発事業を施行する場合、再開発法第51条の規定がありながら、再開発法第2条の2で定める「個人施行」として施行することが可能なのか。可能である場合、個人施行とすることについて、制限される事項等はあるのか。

回答1 地方公共団体が個人施行者となることは、制度上、排除されていない

と考える。御質問の「制限される事項等」の有無については、基本的には、特段存在しないと考える。

質問2 再開発法第2条の2の規定では、「次に掲げる区域内の宅地について所有権若しくは借地権を有する者又はこれらの宅地について所有権若しくは借地権を有する者の同意を得た者は、一人で、又は数人共同して、当該権利の目的である宅地について、又はその宅地及び一定の区域内の宅地以外の土地について第一種市街地再開発事業を施行することができる。」とあり、所有権若しくは借地権を有する者が、複数人いることが前提であるように解することもできるが、区域内の宅地について、単独の地権者であった場合、本規定を適用することに問題はないのか。

回答2 再開発法第2条の2第1項の規定による個人施行について、単独の地権者による施行は、制度上、想定されていると考える。

質問3 再開発法第108条第2項において、施行者が地方公共団体であるときは、「当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。」と規定しているが、これは、再開発法第51条で定める「地方公共団体施行」、再開発法第2条の2で定める「個人施行」を問わず適用できる規定であるのか。

回答3 再開発法第108条第2項の規定は、同法第2条の2第1項（個人施行）及び同条第4項（地方公共団体施行）のいずれの場合であっても、適用され得ると考える。

質問4 再開発法第110条では、施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則として、再開発法第80条によらず、権利変換計画を定めることができることとされているが、施行地区内の権利者が単独の権利者の場合であっても、本規定は適用されるのか。

回答4 再開発法第110条の規定は、地権者の数に関係なく適用されるものと考えられる。

(2) オリンピック・パラリンピック準備局

質問1 本件事業を個人施行で実施することについての意思決定はどのように行われたのか。

回答1 個人施行で実施することについては、平成26年2月13日に知事へ

の局務報告を行い、その場で意思決定が行われた。

質問2 第一種市街地再開発事業を地方公共団体施行としてではなく個人施行とした理由及び検討経緯が分かる文書は何か。

回答2 個人施行とした理由等が分かる文書としては、平成26年2月12日に行ったオリンピック・パラリンピック準備局長への説明資料がこれに当たる。その内容は、地方公共団体施行で再開発を実施する際は、都市計画の中で、住戸数等を定める必要があるが、本件の場合、住戸数等は民間事業者のノウハウなども活用しながら決めていくこととしており、その時点で確定することは困難であることから、個人施行で実施することにしたものである。

質問3 個人施行で実施するという事実、理由及び影響について、議会等に十分説明しているのか。

回答3 都が、都単独での市街地再開発事業により、選手村の整備と大会後のまちづくりを実施すること等については、事業の進捗の都度報道発表により情報発信を行うとともに、本会議をはじめ予算特別委員会、オリンピック・パラリンピック招致特別委員会、オリンピック・パラリンピック推進対策特別委員会（オリンピック・パラリンピック等推進対策特別委員会）、文教委員会及び都市整備委員会において、都から報告・説明を行っており、それに基づく質疑がなされている。

なお、平成28年5月に都市整備局が発表した特定建築者募集要領において、敷地処分予定価格として129億6千万円を明示しており、それを下回った場合は、失格となる旨を記載している。

4 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率は、妥当な水準にあると認められる。

(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・支出の複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および支出の割合及び時期については、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および支出の割合及び時期について、採用数値は妥当と判断される。

5 判 断

本件請求において請求人は、東京大会選手村敷地の総額129億6000万円の敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、都市再開発制度を濫用した違法・不当なものであるとして、一連の行為が適正であるかを調査し、所有地の違法・不当な低廉価格による売却処分による損害の回避または補填をするために必要な措置を講じることを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、関係人調査及び不動産鑑定調査会社からの意見聴取並びに関係資料の調査等に基づき、次のように判断する。

(1) 都が、本件事業を市街地再開発事業（個人施行）で行うことについて

ア 事業手法の決定について

平成26年2月に、都は、本件事業を第一種市街地再開発事業（個人施行）で行う方針を決定している。この決定に先立ち、立候補ファイルを所与の条件として、土地譲渡による手法や定期借地権による手法等、4手法7つの方式を民間事業者及び都のそれぞれの視点から比較検討し、「土地譲渡手法」の一方式と位置付けられた第一種市街地再開発事業（個人施行）を、最も適した方式と評価している。第一種市街地再開発事業を地方公共団体施行ではなく個人施行とした理由について、地方公共団体施行の場合、都市計画の中で、住戸数等を定める必要があるが、この時点では、住戸数等は検討段階であり、確定することが困難であることから、個人施行を選択していることが認められた。

都は、事業手法の決定に当たり、立候補ファイルにある選手村開発に当たって

の所与の条件を、

① 民間事業者は恒久住宅部分を整備し、大会後改修、分譲等により資金を回収する。

② 都は民間事業者による開発に対して責任を負う。

とし、それぞれの課題を

① 非常にタイトな工事工程であること。

② 採算性の厳しい民間参入条件であること。

③ 後利用を見据えた施設計画でなければならないこと。

が挙げられ、今後の対応案として、都が基盤整備を実施すること、都による個人施行市街地再開発事業の実施をすること及び都が配棟計画を定め、必要な都市計画手続等を先行実施することを決定している。

東京大会立候補ファイルは、選手村について、「東京都は、民間事業者による選手村の開発に対して責任を有する。」「東京都は、建設作業全体の継続性を確実に維持し、建造物の品質が一定に維持され、各民間事業者が期限内に業務を完了するよう監督する責任を負う。」と都の責務について定めており、このことは、東京大会の開催に当たっての国際公約でもある。このことから、立候補ファイルを前提として、都及び民間事業者の視点からの事業手法を検討し、最も適切であると評価された、第一種市街地再開発事業（個人施行）を本件事業の事業手法として決定したことは、一定程度合理的な理由があると認められる。

イ 地方公共団体が行う市街地再開発事業について

都が、本件事業を第一種市街地再開発事業（個人施行）で行うと決定したことは、都が本件土地の地権者として本件事業を行うということであるとともに、本件事業の認可権者が、都道府県知事となることを意味し、都が「地権者」、「施行者」及び「認可権者」を兼ねることとなったと認められる。

ところで、再開発法の解釈について、国土交通省に係る関係人調査をしたところ、本件については、認可権者である都において法令の規定に基づき、適切に判断、対応すべきものとした上で、一般論として、

① 地方公共団体が、再開発法第2条の2第1項に定める施行者（個人施行）となることは、制度上排除されておらず、これにより制限される事項はない。

② 個人施行について、単独の地権者による施行は、制度上、想定されている。

③ 再開発法第108条第2項（施行者が地方公共団体であるときは、…当該

地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は、適用しない。)の規定は、個人施行及び同法第2条の2第4項に定める施行者(地方公共団体施行)のいずれの場合であっても適用され得る。

- ④ 再開発法第110条に規定する施行地区内の権利者等の全ての同意を得た場合の特則は、地権者の数に関係なく適用される。

との見解を得た。

このことからすれば、都が、本件事業について、再開発法に規定される個人施行者として申請し、再開発法第80条によらない価格で権利変換計画を定め、これらを審査し、認可することは、再開発法に照らして、違法・不当であるとは言えない。

また、本件事業に係る認可の手續について、確認したところ、施行者及び認可権者は、組織規程及び都市整備局各部各課等分掌事務によって、独立した権限と責任により、異なる部長及び課長が所掌し、認可決定に当たっては、認可権限を持つ課長が審議した上で、決定は認可権限をもつ部長のみが行う等、一定の透明性を確保した上で、他の個人施行と同様の手續で認可審査が行われていると認められる。この点から見ても、本件事業が、都市再開発制度を濫用したものであるとは言えない。

ウ 本件事業の資金計画について

本件事業計画の資金計画は全体で約540億円であり、その内、本件土地の譲渡収入(約130億円)及び分担金及び負担金収入(30億円)を除くと都は、約380億円を一般会計から支出する予定となっている。

費用の負担について、再開発法第119条では、市街地再開発事業に要する費用は、施行者の負担(施行者以外の者が施設建築物の建築を行う場合の建築に要する費用及び公共施設の管理者又は管理者となるべき者に公共施設の工事を行わせる場合の工事に要する費用を除く。)とされている。また、同法第99条の5では、施行者は、特定施設建築物の敷地の整備を完了したときは、速やかに、その旨を特定建築者に通知し、特定建築者は、その通知を受けたときは、建築計画に従って特定施設建築物を建築しなければならないとされており、特定施設建築物の敷地の整備費用は、施行者が負担することとされている。

そうすると、本件土地の譲渡収入(譲渡価格)が高ければ高いほど、一般会計で負担する額は低くなるが、後述するとおり、本件土地の譲渡価格(約130億

円)は、鑑定基準の考え方に沿った手法により評価され、その評価に用いた査定手順、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、建築工事費等の考え方や算出方法について、不合理な点はなく、価格の算出に用いられるべき係数も妥当な係数により算出された価格であることからすれば、都が、380億円を負担することは、本件事業を第一種市街地再開発事業(個人施行)で行う上で必要な費用であると認められる。

(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^{かい}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をもっ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量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
- 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る。
- 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る。

- 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、

- ① 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。）。
- ② 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。）。
- ③ 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。）。
- ④ 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（賃貸マンション用地）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ンションの賃貸条件や第一次商圈の想定売上高範囲の推計などを踏まえて用途ごとに賃料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ンション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の式は次のとおりとなる。

$$\text{本件土地の価格 (X)} = \frac{S}{1+r} - \frac{B}{1+r} - \frac{M^1}{1+r} - \frac{M^2}{1+r}$$

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い時点までの期間、n₃：価格等調査時点から販売費及び一般管理費の支払い時点までの期間、n₄：価格等調査時点から開発協力金の支払い時点までの期間

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無かったことから、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（士）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。

請求人は、本件事業における敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、都市再開発制度を濫用した違法・不当なものであると主張しているが、上記(1)から(6)までにより、請求人の主張には理由がない。

なお、本件事業の進め方について、透明性確保の観点から、別項のとおり意見を付する。

6 結論

(1) 結論

東京大会選手村敷地の総額129億6000万円の敷地譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、都市再開発制度を濫用した違法・不当なものであるとする請求人の主張には理由がない。

(2) 意見

本件事業を第一種市街地再開発事業（個人施行）で実施することに伴い、再開発法に基づき、都が、地権者、施行者、認可権者の三つの役割を併せ持つことになった。

このことにより、本件土地の処分を巡る一連の手續が、中立的かつ公正な監視や牽制の下で行われたいとの懸念を生む状況が生じた。

監査の結果、本件事業の一連の行為において、違法・不当なことはなかったと認められるが、上記の状況を踏まえれば、都には、内部牽制体制の構築や、事業手法決定に関する情報開示などについて、通常以上の対応が求められる。

本件事業の今後の実施に際しては、重要な決定に当たり、専門家の意見を十分に聞く等の内部牽制体制を強化することや、意思決定過程及び決定内容についてきめ細やかな対外説明を行うことなどにより、これまで以上に透明性の確保に努められたい。

別紙 請求人名簿

No.	氏名	在住区市
1	中野 幸則	江東区
2	矢野 政昭	江東区
3	相澤 袈裟登	豊島区
4	青山 祐三	世田谷区
5	阿部 達	小金井市
6	阿部 博紀	杉並区
7	新井 英明	世田谷
8	荒金 紀雄	世田谷
9	伊藤 和美	江東区
10	岩見 良太郎	練馬区
11	上原 文子	江東区
12	海老名 正一	世田谷区
13	大塚 康高	杉並区
14	大野 敏之	中央区
15	小俣 文夫	品川区
16	勝俣 秀一	江戸川区
17	加藤 博司	中央区
18	金子 秀人	世田谷区
19	神屋敷 和子	羽村市
20	亀岡 良夫	狛江市
21	斎藤 繁忠	品川区
22	佐久間 美子	江東区
23	佐々木 隆爾	世田谷区
24	佐々木 律子	江東区
25	佐藤 壽夫	世田谷区
26	柴田 裕	豊島区
27	志村 徹磨	世田谷区
28	志村 洋子	世田谷区
29	杉山 美恵子	府中市
30	鈴木 勝美	世田谷区

No.	氏名	在住区市
31	鈴木 康吉	江東区
32	関 英俊	世田谷区
33	田中 一郎	北区
34	田辺 七郎	中央区
35	田辺 成子	中央区
36	寺山 志津子	北区
37	富澤 秀雄	世田谷区
38	友田 シズエ	西東京市
39	中川 良雄	中野区
40	中村 重美	世田谷区
41	中屋 誠	江東区
42	西村 祐	世田谷区
43	橋本 昇太郎	世田谷区
44	長谷川 豊二	江東区
45	波多野 憲男	日野市
46	早川 明好	小平市
47	福田 サツ子	中央区
48	福田 葆	中央区
49	穂坂 暢子	江東区
50	細井 幸男	世田谷区
51	堀越 明男	中央区
52	梶本 行男	台東区
53	正木 毅	江東区
54	水本 博孝	世田谷区
55	美野輪 英二	江東区
56	矢口 隆	福生市
57	山口 実	豊島区
58	山本 敏江	豊島区

資料（東京都職員措置請求書等）

1 請求の趣旨

オリンピック・パラリンピック東京大会の選手村整備に係る下記⑥の敷地譲渡契約に向けた一連の行為が適正であるか調査し、都有地の違法かつ不当な低廉価格による売却処分による損害を回避または補填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。

記

- ① 2016（平成28）年4月1日、施行者としての東京都が、晴海5丁目西地区再開発第一種市街地再開発事業の施行を、個人施行として認可庁・監督庁としての東京都に申請した。
- ② 2016（平成28）年4月22日、認可庁・監督庁としての東京都は、晴海五丁目西地区再開発事業を認可した。同日、保留床等処分運営委員会は、敷地の処分価格を129億6000万円と決定した。
- ③ 2016（平成28）年4月22日から同月26日の間に、地権者東京都は、再開発によって建築された建物の権利床を放棄し、転出することを申し出た。
- ④ 2016（平成28）年4月26日、認可庁・監督庁としての東京都は、東京都が129億6000万円の転出補償金を得て、転出する内容の権利変換計画を認可し、同年5月25日に確定した。
- ⑤ 2016（平成28）年5月13日、施行者東京都が、敷地価格129億6000万円を前提として特定建築者を募集し、同年7月28日に特定建築業者11社（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、三菱地所レジデンス）を決定した。
- ⑥ 2016（平成28）年12月5日、施行者東京都は、特定建築者11社と総額129億6000万円で敷地譲渡契約を締結した。

2 請求の原因

第1 事実経過

- 1 晴海五丁目西地区は、都心部と臨海副都心とを接続する位置にあり、東京駅から3～4kmの距離にある。都営大江戸線勝どき駅を最寄り駅として都心方面と結ばれているほか、環状第2号線及び補助第314号線（都道日比谷豊洲埠頭東雲町線）にも

接する好立地にある。

- 2 東京都は、オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定される以前の2013（平成23）年10月ころ、日建設計に対し、「企画提案書」の作成を委託した。2013（平成25）年9月8日には、オリンピック・パラリンピック東京大会の開催が決定された。

オリンピック・パラリンピック開催が決まると、晴海五丁目西地区の都有地13万3906.26㎡が選手村建設用地とされ、2014（平成26）年4月、東京都は日建設計から「企画提案書」の報告・提出を受け、「晴海選手村地区計画検討業務」を特命随意契約で日建設計に委託した。

2014（平成26）年12月には、日建設計が作成した地区計画検討結果のモデルプランを東京都の正式なプランとして採用し、発表された。これは、オリンピック・パラリンピックの選手村は、民間事業者（特定建築者）が建築して、大会組織委員会がこれを賃借料38億円を上限として賃借し、大会終了後は民間事業者（特定建築者）が超高層タワーを含む合計24棟の高層住宅街に転用して分譲するプランであったが、これに先立ち、選手村整備は、東京都による個人施行の第一種市街地再開発事業によること、特定建築業者制度を導入することが決定されていた。そして、この頃には大手ディベロッパー等13社が2020晴海Smart cityグループ（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井物産、三井不動産、三菱地所、三菱地所レジデンス）を結成し、活動を始めていた。

- 3 東京都は、2015（平成27）年1月23日から同年2月2日の応募期間で事業協力者の募集を開始したが、これに応募したのは2020晴海Smart cityグループのみであった。その結果、同年3月27日、東京都は、2020晴海Smart cityグループ（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井物産、三井不動産、三菱地所、三菱地所レジデンス）を事業協力者と決定した。

- 4 東京都は、2015（平成27）年12月28日から2016（平成28）年2月23日、日本不動産研究所に土地価格調査を委託した。その結果、133,906.26㎡の土地は、129億6000万円、1㎡あたり9万6700円であるというもので、周辺の公示価格と比べても著しく低廉なものであった。

このような廉価な価格が算定されたことについて、安井順一技監は、2016（平成28年）3月8日東京都議会予算特別委員会で2020年オリンピック村に対応した建物とする必要があることと、その後改修、分譲、賃貸等で資金回収に長期間の要する為と説明した。

4 2016（平成28）年4月1日、東京都は、施行者として、晴海五丁目西地区市街地再開発事業を、個人施行の事業として認可庁・監督庁としての東京都に対し、事業認可申請をし、同月22日には認可庁・監督庁としての東京都が市街地再開発事業施行認可を決定した。これをうけ、施行者東京都は再開発事業に着手したが、施行者東京都は道路整備等基盤整備に約540億円を負担する計画である。

事業認可がされたのと同じ4月22日には、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会において、本件再開発事業の敷地13万3906.26㎡（以下本件敷地という）の譲渡予定価格が129億6000万円であると決定された。

保留床等処分運営委員会に報告された近隣の公示価格等を見ると、晴海五丁目1番4の住宅地で1㎡あたり89万5000円、晴海3丁目3番6の商業地で1㎡あたり132万円、勝どき3丁目419番地1の住宅地で1㎡あたり103万円となっており、前述のように晴海五丁目西地区が立地に恵まれた地域であることからすると、本件敷地についてもこれらの近隣評価と同等である。

本件敷地について「1㎡あたり9万6700円 合計129億6万9000万円」との評価は、周辺敷地の適正価格の10分の1以下であり、かつ東京都が負担する道路整備等基盤整備費の4分の1にも満たない価格である。

5 2016（平成28）年4月22日から同月26日の間、地権者東京都は、再開発によって建築された建物の権利床を放棄して転出することを申し出て、同年4月26日、認可庁・監督庁としての東京都は、地権者東京都が129億6000万円の転出補償金を得て転出する内容の権利変換計画を認可した。この権利変換計画は、同年5月25日に確定した。これにより、所有地である本件敷地133,906.26㎡の譲渡価格が129億6000万円であると決定した。

6 2016（平成28）年5月14日から同月24日、東京都はわずか12日間の募集期間で特定建築者の募集を行ったが、晴海Smart Cityグループを構成する企業グループが敷地譲受希望価格を敷地譲渡予定価格と同額の129億6000万円として応募したのみであった。これにより、2016（平成28）年7月28日、特定建築者予定者として11社（三井不動産レジデンシャル、エヌ・ティ・ティ都市開

発、新日鉄興和不動産、住友商事、住友不動産、大和ハウス、東急不動産、東京建物、野村不動産、三井不動産、三菱地所レジデンス)が決定した。これらの企業は、事業協力者13社から同一系列の2社を除いたものである。

7 2016(平成28)年12月5日、施行者東京都は、特定建築者との間で、本件敷地を、5つの街区に分けて、総額129億6000万円で譲渡する契約を締結した。

東京都は、上記契約締結について、敷地譲渡金額が違法不当に廉価である事を十分に自覚しており、敷地譲渡契約書第2条2項及び3項に、金額の変更条項を挿入した。特に第2条2項(2)では、「乙(特定建築者をさす)が、特定建築者応募時に提出した資金計画に比べ著しく収益増となる事が明らかになった場合」には金額変更を別途協議する旨を定めている。

敷地譲渡契約における譲渡価格は、契約の根幹をなす重要項目であり、契約締結後の買主の収益によって増減させる事は通常あり得ない。もっぱら、住民監査等による違法不当な譲渡金額であるとの指摘を免れるための弁明のための規定である。係る規定を入れざるを得ないような不当な譲渡契約については、速やかに金額を見直し、周辺地価と同等の水準の適正価格で売却して、東京都が不当な損害を被らないようにするべきである。

第2 本件財務会計行為の違法性、不当性

1 本件財務会計行為の違法性

本件は東京都の資産である広大な土地を適正価格のほぼ10分の1以下にあたる129億6000万円という不当な廉価で「晴海Smartシティグループ」代表三井不動産13社のうち、11社の特定建築者に売却したものであり、東京都は、約1200億円の損失を被った。この行為は、地方公共団体の財産の公正、適正な価格による取引を担保するために、定められた以下の種々の法律にことごとく違反する違法な行為である。

(1) 地方自治法第237条2項違反

本件再開発事業の敷地である晴海五丁目西地区133906.26㎡は所有地であるから、本来その処分にあたっては、適正な価格でなければ条例または議会の議決が必要であるが、本件は条例も議決も存在しない。

(2) 東京都財産価格審議会条例第2条1号

さらに、東京都の公有財産たる不動産については、適正な価格であるか否かについて、東京都財産価格審議会において評価しなければならないが、本件は審議会で

審議されていない。

(3) 地方自治法第234条

地方自治体が行う売買その他の契約は、一般競争入札が原則とされ、随意契約や指名競争入札は一定の要件を満たしていないといけない。これは、売買であれば、地方自治体の貴重な財産を不当に廉価に売却して、損失の出ないように、また、自治体と買い主との癒着を生じないように手続の公平性を担保する規定である。ところが、本件は事前に特定建築者11社を含む13社のグループを選定し、他の業者の参入を排除しており、実質的に『一般競争入札』を行ったとは言えず、これに違反する。

(4) 都市再開発法第80条

都市再開発法においても、権利変換については、近傍類似の土地や建物の価格を考慮して定める相当の価格でなされなければならないが、本件の129億6000万円という価格は、公示価格で見ても近傍類似の土地の約10分の1以下の価格であり、到底相当の価格とは言えない。

(5) 官製談合防止法2条

また、買い受けた11社が、事前に13社で事業協力者としてグループを作り、当該事業の独占を図ったことは、独占禁止法第3条又は8条1項1号違反行為である。さらに、東京都がそれを知りながら、率先して特定建築者の『名ばかり公募』をして、事前の予定通り、他社の参入を排除してこの11社に売却したことは、官製談合防止法2条違反である。

2 本件財務会計行為の不当性

(価格が著しく廉価で、適正の10分の1である。廉価にする合理的根拠を欠く。)

保留床等処分運営委員会に報告された近隣の公示価格を見ると、晴海五丁目1番4の住宅地で1㎡あたり89万5000円、晴海3丁目3番6の商業地で1㎡あたり132万円、勝どき3丁目419番地1の住宅地で1㎡あたり103万円となっており、前述のように晴海五丁目西地区が立地に恵まれた地域であることからすると、本件再開発事業の敷地についてもこれらの近隣評価と同等である。

しかし、2016年4月22日、晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会が決定した譲渡価格129億6000万円は、これら近隣の公示価格のおよそ10分の1の価格と評価するものであり、極めて不当である。

本件事案の特質は、後に詳述するように、前記1記載の違法性について、「東京都一

人の個人施行の再開発事業」という制度を濫用することによって、脱法的手法を駆使し、様々な適正価格保全のための法規制の適用を逸脱しようとしているところである。しかし、如何なる手法をとろうとも、納税者にとって貴重でかつ高価な地方自治体所有の不動産を10分の1という極めて廉価（ただ同然のダンピング価格）で売却したことは、客観的に明白であり、何らの合理的根拠もなく、不当である。

本件事案について、再開発制度を利用しなければならない必然性は全く存在しない。強いて言えば、東京都の所有財産の構成・適正な価格での処分を担保するための上記規制を免脱する違法な脱法目的があるのみである。東京都は本件について、地方自治法の原則に従って、適正に所有地を利用、処分すべきであり、再開発制度の濫用による一連の所有地の低廉売却行為は違法・かつ不当な行為である事は明白である。

6 著しい廉価な金額を定める事についての合理的根拠は全くない。

本件再開発事業によって、オリンピック・パラリンピックの選手村の使用の建物を建築するとしても、特定建築者は、この建物については、適正な賃料収入を得て、全体を一括して利用する適正な収益を確保できる。その後、補修して収益を回復するにしても、さほどの長期間や、莫大な補修価格が必要となるわけではない。ちなみに公正な価格からダンピングした1200億円を賃貸予定とされている4000室で割ると1室当たり3000万円となる。全く合理的根拠を欠くことは明白である。

第3 市街地再開発制度の濫用

1 1人3役の異例の再開発

本件再開発事業は、以下の点で、通常の再開発事業の常識を覆す極めて異例な再開発である。

- ① 地方公共団体である東京都が更地の単一の所有者【地権者】であり、かつ個人施行者であると同時に、監督官庁としての、当該再開発事業の認可権者という、3つの役割を同時に担っていること
- ② 東京都という地方公共団体が『行政施行』ではなく、『個人施行』という手法をとっていること。
- ③ もともとの単一地権者である東京都は、再開発施設物についての権利床の取得を全く望まず、当初から、早々に全て転出を希望し、施行者が権利変換で事業地全体を取得したこと
- ④ 最終的に、施行者としての東京都は、敷地全体を全て特定建築者11社に廉価で売却したこと

である。

このような異常性は、いずれも、その実態が東京都から特定建築者11社への廉価の直接の土地売却に他ならず、『再開発事業』としての実態を備えていないことを裏付けている。

2 市街地再開発をかくれみんとして行われた

(1) 本件市街地再開発事業は本来予定されている市街地再開発事業とは大きく異なるものである。

(2) そもそも、市街地再開発とは、都市における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はかり、もって公共の福祉に寄与することが目的とされている(都市再開発法1条)。

市街地再開発事業の目的は、「都市再開発法に基づき、市街地内の老朽木造建築物が密集している地区等において、細分化された敷地の統合、不燃化された共同建築物の建築、公園、広場、街路等の公共施設の整備等を行うことにより、都市における土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図る」ものとされている。

さらに、事業の仕組みは「敷地を共同化し、高度利用することにより、公共施設用地を生み出す、従前の権利者の権利は、原則として等価で新しい再開発ビルの床に置き換えられる、高度利用で新たに生み出された床(保留床)を処分して事業費に充てる」とされている。

このように本来の市街地再開発は、複数の権利者が存在する土地について、防災や公共施設建設などの公共の福祉のためには事業を行う必要があるものの、複数の権利者がいることから事業の進め方が困難であり、事業費の算段も難しいことから、考えられた手法である。

(3) 本件市街地再開発事業の施行区域は埋め立て地であって、申請時には何の建物も存在していない、更地であった。

このような更地の場合は、市街地再開発の本来の目的からは予定されていない。

(4) また、所有者は東京都だけであり、複数の権利者が存在しないことから本来の目的からは予定されていない。

(5) さらに、単独所有者であった東京都が再開発によって、建築される権利床の一部すら取得せず、全ての権利を処分して転出するという事は、本来の市街地再開発事業が予定している形態ではない。その実態は、まさに土地の売却行為である。

(6) また、建築予定である建物は東京オリンピック・パラリンピックの選手村として

利用されるとはいうものの、大会期間中選手村として賃借利用するだけで、大会以後は、公共施設としては、何ら残らない。

(7) このように、本件市街地再開発事業は、本来の市街地再開発事業の目的、仕組みなどから大きく逸脱している。

そうであるにもかかわらず、市街地再開発事業の形式、しかも異例な市街地再開発の手法が取られたのは、既に述べたような地方自治法、都市再開発法の規定を脱法して、都民の大切な財産である所有地を不当に廉価に特定建築者に譲渡するための方便として利用されたと考えられる。

3 地方自治における規制の脱法、違法

(1) 地方自治法237条2項及び東京都財産価格審議会条例第2条1項の脱法

本件再開発事業の敷地は東京都の所有地である。所有地（公有財産）は、その譲渡は、適正な価格であること、条例または議会の議決が必要とされている（地方自治法237条1, 2項、238条1項1号）。

適正な価格であるか否かについては、東京都財産価格審議会において評価しなければならない（東京都財産価格審議会条例第2条1項）。

これらの法律、条例の規定は、公有財産が不当に廉価に譲渡されないように、適正価格の判断を審議会で審議し、議会の関与を経ることを要求して、都民の財産、利益を守るためのものである。

しかし、本件再開発において、所有地の譲渡について、条例、議会の議決はなく、また財産価格審議会において評価もされていない。

これらの規定を違法にかいくぐる事ができたのは、都市再開発法108条2項「施行者が地方公共団体であるときは、施行者が第1種市街地再開発事業により取得した施設建築敷地」の管理処分については当該地方公共団体の財産の管理処分に関する法令の規定は適用しない」ことを悪用したからである。

この規定が本来予定しているのは、施行者である地方公共団体が、施行者である地方公共団体とは異なる第三者、それも複数の所有者から建設敷地を購入した場合である。

本件は、東京都が所有者、しかも単独所有者であることを利用し、施行者である東京都が単独所有者である東京都が転出の申し出をしたこととして、「施設建築敷地」を取得している。本来条文が予定していないにもかかわらず、条文の適用を受け、地方自治法237条2項、東京都財産価格審議会条例第2条1項の適用を受けない

こととしたのである。

(2) 地方自治法234条の脱法

地方公共団体が売買をする場合には、一般競争入札が原則である（地方自治法234条）。

しかし、本件では、建築を施行者でなく他の者（特定建築者）にやらせることとして、その者に建築させた建物の全部を取得させることとした。その事により地方自治法234条を脱法している。

4 都市再開発法における規制すら受けないようにしたこと

(1) 本件市街地再開発においては、市街地再開発事業として行うことにより、地方公共団体として受けるべき規制を受けなければいか、その異例さゆえに都市再開発法の規制すら脱法している。

(2) 都市再開発法80条の脱法

本件再開発事業においては、地方自治法における土地評価についての規制だけでなく、再開発に関する土地の評価についての規制すら違法にかいくぐっている。

施行区域の土地所有者などの権利者で権利変換において新たに建築される建物の床などの権利を取得することを望まない者は、転出を申し出るが、その際失われる宅地の価格（都市再開発法73条1項12号）は、権利変換期日における近傍類似の土地の取引価格を考慮して定める相当の価格としなければならない（都市再開発法80条）。

しかし、本件市街地再開発においては、この規定の適用すらかいくぐっている。

すなわち、都市再開発法110条では「施行者は権利変換期日に生ずべき権利の変動その他権利変換の内容につき、施行区域内の土地」「に関し権利を有する者」「の全ての同意を得たときは」「第80条」「の規定によらないで、権利変換計画を定めることが出来る。」とされている。

本件再開発事業においては、「施行者」である「東京都」は施行区域内の所有者（権利者）、しかも単独所有者である「東京都」の同意があったとして、都市再開発法80条を適用して、土地の価格を相当価格としない権利変換計画を定める事ができる、としたのである。

(3) 縦覧など手続の適正をはかるべき規制が全く機能していない

本件市街地再開発は、所有者、施行者、再開発の認可権者が東京都1人ということで、縦覧などの手続の適正をはかる規制が全く機能せず、異例の速さで決定が次々

となされた。

2016年4月22日、事業計画認可決定がなされたが、4月26日には権利変換認可決定がなされている。通常の市街地再開発事業においては事業計画決定から権利変換認可決定まで半年から1年かかることはままあるが、本件市街地再開発においては、事業計画認可決定から権利変換認可決定まで4日しかかかっていない。

このように短期間に手続が進行してしまうと、事業について様々な意見の反映をすることができない。本件市街地再開発事業においては、権利者は東京都であるものの、土地は公有地であることから、広く都民の意見が反映されてしかるべきであるが、反映がなされていない。

事業についての説明は都民に対して十分になされていない。

129億6000万円という売却価格についての説明は十分と言えず、本件の譲渡価格と周辺の取引価格の差額について知っていて、賛成している都民は多くない。

第4 監査委員の監査に代えて個別外部監査に基づく監査によることを求める理由

- 1 監査委員5名の内2名は都議会議員である。40余日後に迫った7月2日の都議会議員選挙の準備のため、十分な監査が行えない可能性があること。
- 2 本件敷地は、施行者東京都は道路整備等基盤整備に約540億円を負担しながら、その整備費の4分の1にも満たない129億6000万円という廉価で売却された。土地の面積も13.39haと広大で、土地価格の適正価格も1200億円を超えて、極めて高額なものと推定される。従って、その差額（不当な値引き額）も1000億円を超えらると思われ莫大な金額に上り、違法性も重大な事案である。不動産鑑定士や公認会計士等の専門家による十分な監査が必要となる。
- 3 さらに、本件財務会計行為は、都市再開発制度を濫用するという脱法的な手法により、巧妙にその違法性を隠蔽しようとする方法がとられている。請求人が監査を求める対象となる財務会計行為も、一連の複数の行為により、違法性が承継されている。都市再開発法、地方自治法、官製談合防止法等の法制度に詳しい法律家・学者等による厳格な監査が必要である。

第5 結論

以上の通り、東京都による、2016年12月5日の特定建築者11社に対する、晴海5丁目西地区の東京オリンピック・パラリンピック選手村敷地の総額129億6000万円の譲渡契約に向けた一連の行為は、本来必要である公有財産の譲渡について公正な評価の規制を免れるという違法な目的のために、再開発制度を濫用した違法、

不当なものであるから、地方自治法第242条第1項の規定により別紙事実証明書を添えて必要な措置を請求する。

併せて、同法第252条の43第1項の規定により、当該請求に係る監査請求について、監査委員の監査に代えて、個別外部監査契約に基づく監査によることを求める。

(原文のまま掲載)

事実証明書

資料1 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業 事業計画書

資料2 東京オリンピック・パラリンピック立候補ファイル（抜粋）

資料3 東京都ホームページ「選手村 大会終了後における住宅棟のモデルプランについて」

資料4 東京都都市整備局ホームページ「2020年東京オリンピック・パラリンピック競技大会選手村及びレガシー検討に係る事業協力者の募集について」

資料5 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予定者を決定しました」

資料6 調査報告書

資料7 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業保留床等処分運営委員会の議案の決定について

資料8 市街地再開発事業施行認可書

資料9 日刊建設工業新聞記事（2016年5月16日）

資料10 晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業権利変換計画

資料11 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12の1 敷地譲渡契約書（晴海五丁目西地区5-3街区）

資料12の2 敷地譲渡契約書（晴海五丁目西地区5-4街区）

資料12の3 敷地譲渡契約書（晴海五丁目西地区5-5街区）

資料12の4 敷地譲渡契約書（晴海五丁目西地区5-6街区）

資料12の5 敷地譲渡契約書（晴海五丁目西地区5-7街区）

資料13 国土交通省 都市局 市街地整備課 ホームページ

資料14 豊洲新市場・オリンピック村開発の「不都合な真実」

- 資料 1 5 金銭給付等希望申出書
- 資料 1 6 権利変換計画認可書
- 資料 1 7 都市再開発法解説（抜粋）
- 資料 1 8 新聞記事（東京新聞 2 0 1 7 年 6 月 1 0 日 1 面）
- 資料 1 9 平成 2 8 年予算特別委員会速記録第 3 号（畔上三和子）