

平成29年6月20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がを求める住民監査請求監査結果について

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

(住所略) 大 住 広 太

(住所略) 船 尾 遼

(2) 代 理 人

八王子市明神町四丁目7番14号 八王子合同法律事務所

弁護士 尾 林 芳 匡

新宿区四谷一丁目4番四谷駅前ビル 東京法律事務所

弁護士 平 井 哲 史

同 中 川 勝 之

同 本 田 伊 孝

2 請 求 の 提 出

平成29年4月21日

3 請 求 の 内 容

(1) 主 張 事 実

ア 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。

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。

同制度の利用に当たり、晴海五丁目西地区の譲渡価格は、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)とすることが決定された。

イ 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、晴海五丁目西地区から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103万円で売却したとのことである。これらの価格は、晴海五丁目西地区の売却価格の8倍から10倍に当たる価格である。

さらに、晴海五丁目西地区の路線価でさえも、晴海五丁目西地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。

ウ 以上のとおり、保留床等処分運営委員会によって決定された晴海五丁目西地区の譲渡価格は、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。

(2) 措置請求

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が予測される違法又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てん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「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を平成 28 年 4 月 22 日開催の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。）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、法第 199 条第 8 項の規定に基づく関係人調査（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

法第 242 条第 6 項の規定に基づき、平成 29 年 5 月 18 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、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。

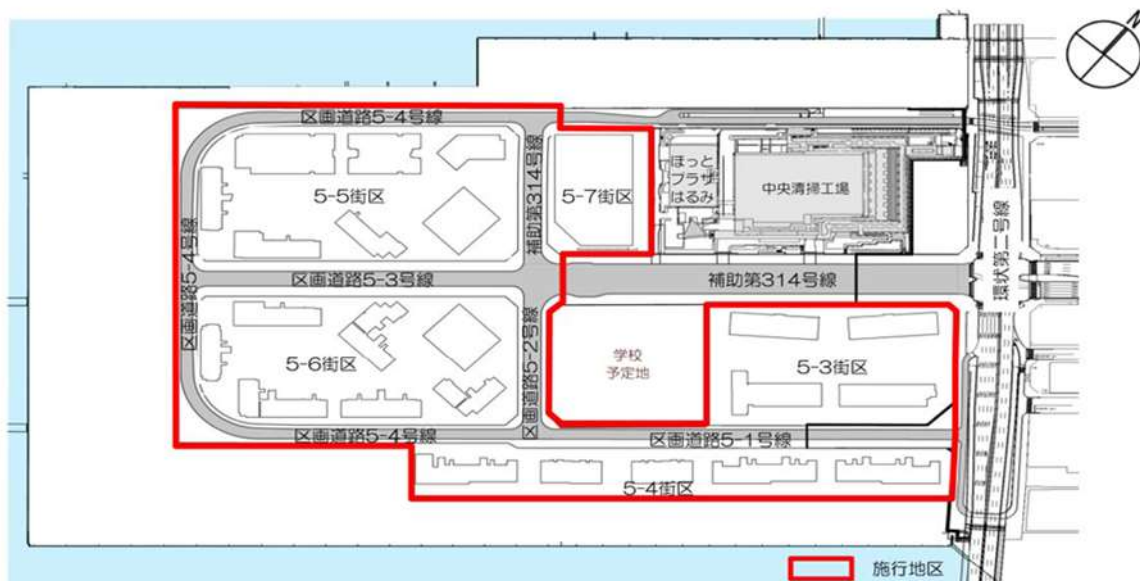
本件事業は、晴海五丁目西地区（以下「本件地区」という。）に、東京2020オリンピック・パラリンピック競技大会（以下「東京大会」という。）時に、選手用宿泊施設等として一時使用するための住宅棟と、東京大会後に地域の生活を支える機能を備えた商業施設及び道路などの都市基盤を一体的に整備するものである。

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
	住宅棟（板状棟）	21棟
	商業施設	1棟
	住宅棟（タワー棟）	2棟
	整備時期	
	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	
	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370億円
		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」（以下「本件調査委託」という。）契約を締結
平成28年 2月23日	本件調査委託終了 「調査報告書」の受領
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の施行認可取得 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 5月13日	特定建築者の公募
平成28年 7月28日	特定建築者予定者の選定 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	特定建築者の決定（都知事承認）

年 月 日	内 容
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、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

(3) 再開発法について（本件事業に係る部分のみ抜粋）

ア 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、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）

イ 施行の認可及び規準

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）

また、その規準には、第一種市街地再開発事業の名称をはじめ事業の範囲、事務所の所在地に関する事項等を記載しなければならないとされている。（第7条の10）

ウ 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。

エ 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)

オ 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。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)

(4) 「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規準」について

ア 趣旨

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。)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ことされている。

(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)

(5) 価格確定に至るまでの手続について

平成28年4月22日、都は、本件地区の土地(以下「本件土地」という。)についての権利変換を希望しない旨の申出を行い、同月26日、その内容を含む権利変換計画が認可されている。これに伴い、本件事業では、特定施設建築物の敷地(約13万㎡)を都から特定建築者へ譲渡することとなった。このため同月22日に、本件規準第9条に基づき、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について審議をしている。

具体的には、本件調査委託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、開発者負担金の扱い等について審議され、同日、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、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、平成28年5月13日に募集を行い、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た上で特定建築者予定者を決定し、平成28年9月28日の特定建築者の決定により敷地譲渡価格が決定している。

(6) 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2}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3}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、販売総額から通常建物建築費相当額及び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付帯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付帯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時点までの期間、n₃：価格時点から付帯費用の支払時点までの期間

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4}（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2 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3 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4 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）

(7) 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3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3)

(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、提示された計画建築物、開発スケジュール及び大会期間中の賃料収入並びに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））について

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））について

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4のとおりとしている。

(表4)

	影響を与える事項	影響諸元と内容
1	建物計画が定められている <収益性が劣る> 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 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 ③ 地下に大規模駐車場が設置されている ④ 板状棟主体の建物計画である	①、②建築工事費総額が増加 ③ 建築工事費単価、総額ともに増加 ④ タワー棟主体の場合と比較して分譲単価が低位

	影響を与える事項	影響諸元と内容
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</p> <p><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>
6	<p>大会期間中に選手村として一時利用される</p> <p>大会期間中に賃料収入が発生する</p>	<p>賃料収入の現在価値相当を各街区の土地価格に加算</p> <p>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</p>
7	<p>事業完了引渡しまで土地に係る公租公課が発生しない</p> <p>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</p>	<p>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</p>
8	<p>開発協力金</p>	<p>負担開発協力金</p>

(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5}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5 効用比

土地・建物からなる複合不動産を、一体として捉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。（調査報告書）

(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の賃貸面積別の新規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挙げ、このような場合は、特定のノウハウを有する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性は劣るとしている。

(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 このような施設は、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圈の人数、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-REIT）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6}を設定している。

注6 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5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5)

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
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る、ゼネコンや不動産開発業者へのヒアリング等を勘案し、通常の建築工事

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について

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、5－4街区・5－5街区・5－6街区及び5－7街区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。

(ク) 開発協力金について

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とされている。このことから、当該要綱に基づき負担

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。

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

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(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				

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」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急施^{きゅうし}を要するものに適している。

本件では、施行地区の全てが都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。）及び本件規準を定める。（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、内装などの仮設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行い、平成34年度を目途に^{しゅん}竣工する。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^{※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年度末を目途に^{しゅん}竣工し、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。

※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、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る、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。

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。

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「晴海五丁目西地区第一種市街地再開発事業規準」により定めた「晴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1.3ha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並びに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、再開発法第7条の9に基づく規準で設置されている。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。

c 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、敷地譲受希望価格の最低価格として定めた。また、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（建築計画、環境への配慮、設計・施工体制など）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、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、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等の手続を経て、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、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、規準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ないとされている。

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変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^{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圏の想定売上高範囲の推計などを踏まえて用途毎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られている。

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。

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

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(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。

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・不当な財産の処分であるとする請求人の主張には理由がない。

5 結 論

都有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が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てん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103万円で売却したとのことである。これら価格は、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