

2020年8月21日

企画総務委員会・100条委員会 担当議員 各位

## 意見書

千代田区長

石川雅己

当職は、これまで手元にある資料と今般入手した資料に基づいて、100条委員会の今後の進行に関して下記のとおり意見を述べます。

### 記

- 1 当職が、■■■■号室購入者（以下単に「購入者」といいます）から説明を受けている内容は、■■■■号室が事業協力者住戸という説明を受けて手続きをしたことはないということにつきます。

当職の経過に関する認識は既に7月25日の文書に記したとおりであります。

購入者のもとには、1月9日付けの価格が入ったリストがあり、■■■■号室は事業協力者住戸とされていないのは明らかです。

- 4 しかも、■■■■号室■■■■号室■■■■号室を比較すると、単に■■■■と■■■■の間価格であって、価格面でも優遇された分譲対象でなかったことも明白です。

あたかも、今回、■■■■号室が事業者協力者住戸という前提での話もすすんでおりますが、少なくとも購入意思を購入者が三井不動産レジデンシャルに伝えていた時点で、事業協力者住戸であったという認識は購入者にはまったくありませんでした。

- 2 今般、東京カンテイの資料を入手いたしました。

この資料をみると、分譲は2015年12月の1期（分譲戸数24戸）、2016年2月の1期2次・3次（27戸）、2016年3月の2期（38戸）、その他の分譲として3戸となっています。

そして、この分譲価格リストを検討すると、募集は3回に分けて行われていることがわかります。

購入者の■■■■号室の購入は第1期2次の時期になるかと思われます。この価格リストをみると、2期の分譲では、軒並み平成28年1月9日に渡されている価格から大きく減額されて売り出されていることがわかります。当職が検討してみたところ、1月9日に購入者が交付を受けた価格表



と比較すると、東京カンテイの価格は32戸において減額となっており、その最大の下げ幅は1804号室の2430万円です。

32戸の住戸について、別紙1月9日付けの予定価格表に、最終的な東京カンテイの金額を各戸の価格の右上に書き入れましたので、参照してください。

これをみても、価格面では、2期の分譲価格の減額ぶりはあまりにも明白です。他方で、■■■号室はもともとのこの1月9日の価格表の金額で購入しているもので、何ら優遇されたものでないことがわかります。

このように三井不動産レジデンシャルが価格を大規模に下げて募集をかけざるを得なかったことにも、この物件が不人気であったことを端的に示しています。

- 3 以上のように、購入者は、■■■号室を通常の価格で、通常の方式で購入したに過ぎません。

このために貴委員会が今後明らかにしておくべきことがいくつかあります。

少なくとも貴委員会は三井不動産レジデンシャルの担当者を100条委員会に証人として出頭を求め、事実を明らかにしなければなりません。

その際には、以下の点について、三井不動産レジデンシャルからの証人から聴取する必要があります。当職はかかる手続きを貴委員会がとられることを強く要求します。このままでは、手続きがあまりにも一方的にすぎます。三井不動産レジデンシャルの販売者としての説明を聞くことなく、本手続を終了することはあり得ません。

## 記

第1に、東京カンテイの資料によれば、「その他の分譲」ということで、3戸あります。これは、事業協力者住戸を指しているものと考えられますが、その通りで間違いありませんか。

第2に、第1の質問で、3戸が事業協力者住戸を指しているという場合に、どの住戸がその対象となっていたのか明らかにしてください。少なくとも、■■■号室がこの3戸に入っているか否かを明確にしてください。

第3に、2017年11月7日付けで購入者に交付された予定価格表では事業協力者住戸は5戸(■■■号室は対象ではない)、購入者の手元にある事業協力者住戸は2戸(■■■号室は対象ではない)となっており、東京カンテイの資料の3戸とも異なっています。穿った見方をすれば、結局事業協力者住戸の設定は、三井不動産レジデンシャルによって恣意的になれていた可能性が否定できません。そこで、事業協力者住戸の変遷が実際にあったのかどうか、あったという場合にはどのような変遷があったのかを明らかにしてください。

第4に、そもそも■■■号室について、購入者以外に購入希望がありましたか、この点を明らかにしてください。

第5に、■■■■号室について三井不動産レジデンシャルは優遇措置をとったことがありますか。東京カンテイの資料を見る限り、到底優遇措置があったとは見えませんし、購入者も1月9日に手交された価格表に則ってその後の手続をしているのでありますから、優遇措置を受けたという認識はなく、その価格に従って2月15日頃に三井不動産レジデンシャルの指示に従って手付をうっただけで、その時点でももちろん優遇されているという認識はないと述べています。

仮に、優遇しているという場合には、いかなる優遇が購入者に対してあったのかを明らかにしてください。また、優遇措置があるという場合には、1月9日の価格表の交付の後、いつどの時点で説明をしたということになるのかを明らかにしてください。

以上の点が解明されないままに、100条委員会が閉められてはなりません。これまであまりに当職の主張は否定され続け、偽証の告発まで受けました。しかし、これほどの不名誉はありません。この告発を撤回していただくためにも、三井不動産レジデンシャルによる証言と真実の解明が不可欠です。

さらに、委員会に対して、当職はこれまでに三井不動産レジデンシャルから開示されている情報のすべてを当職にも開示されるように要求します。当職に伝えられる情報によりますと、三井不動産レジデンシャルは必ずしも購入者に交付した価格表の■■■■号室が「事業協力者住戸」とされていたかについては確かではないと回答しているということも聞き及びます。仮にそのような情報を委員会が所持しておきながら、当職に対して、「事業協力者住戸」入りの価格表が渡されていたことを前提にした質問を続けていたとしたら、それは議会が誤った事実認識を前提に質問を継続していたことになり、当職に対する手続きの重大な違反であると同時に、住民に対する重大な背信でもあります。

当職は、貴委員会が当職の本書面による要求を当然に受け止めるものと信じておりますが、当職としては、この要求が受け入れられない場合には、本書に記した事実を対外的にも明らかにし、また三井不動産レジデンシャルに対してもその説明責任を求めていく所存です。

以上

予定価格表

2015/11/7

【凡例】

区分名称	2F26	150F
専有面積(㎡)	(専有面積未定)	
プレミアム住戸		

区分名称	2F26	150F
専有面積(㎡)	(専有面積未定)	
販売予定価格(万円)		

18 F				
17 F				
16 F				
15 F				
14 F				
13 F				
12 F				
11 F				
10 F				
9 F				
8 F				
7 F				
6 F				
5 F				
4 F				
3 F				
2 F				

\*ご提示している価格は販売予定価格のため、正式価格発表時に価格変更となる場合がございます。予めご了承くださいませ。

第一期二次予定価格表

別紙(送)

2016/1/9

【凡例】

住所番号	区分	階層
販売区域(㎡)	建築延床面積	
ファミリア住戸		

価格帯	㎡	階層
販売区域(㎡)	建築延床面積	
販売予定価格(万円)		

【凡例】駐車場利用権

優先利用権 (優先順位制)	抽選 (1次抽選対象住戸)	抽 拍 無 目 (2次抽選対象住戸)
------------------	------------------	--------------------------------

18	F	
17	F	
16	F	
15	F	
14	F	
13	F	
12	F	
11	F	
10	F	
9	F	
8	F	
7	F	
6	F	
5	F	
4	F	
3	F	
2	F	

※ご提示している価格は販売予定価格のため、正式価格発表時に価格変更となる場合がございます。予めご了承くださいませ。

分譲価格リスト(マンション指定)

一棟コード  
マンション名  
所在地



総戸数: 92戸 土地権利: 所有権 竣工: 2017年12月 売主: 三井不動産レジデンシャル

【分譲価格概要】

分譲価格		平均分譲価格	
専有面積		平均専有面積	
坪単価(m <sup>2</sup> 単価)		分譲単価(坪・m <sup>2</sup> )	

【管理費等】(単位: 円/月 権利金、保証金のみ万円/一括)

管理費(m <sup>2</sup> 単価)			
修繕積立金(m <sup>2</sup> 単価)			
修繕積立基金(m <sup>2</sup> 単価)			
駐車場費			

【間取分布(戸数)】

1R・1K		2K		3K		4K		5K		その他	
1DK		2DK		3DK		4DK		5DK			
1LDK	25	2LDK	39	3LDK	28	4LDK		5LDK			

【号棟概要】

号棟No.	号棟名称	階数	エレベータ	竣工年月(予定)	戸数
1		18	有	2017年12月	92

【分譲期概要】

分譲期No.	分譲期名称	分譲年月	分譲戸数
1	(1期)	2015年12月	24
2	(1期2・3次)	2016年2月	27
4	(2期)	2016年3月	38
5	(その他の分譲)		3

記載内容は本日現在の入手情報に基づくもので、実際の販売情報と異なる場合があります。

なお、現時点で当社に情報のない項目は空欄となっております。

間取りは弊社独自の区分で記載しており、販売情報や実際の間取りタイプとは異なる場合があります。

# 分譲価格リスト(マンション指定)

一棟コード  
マンション名  
所在地



総戸数:92戸

土地権利:所有権

竣工:2017年12月 売主:三井不動産レジデンシャル

6242701 (77) (2016) 2016年12月完成(西暦)  
3016 314 (30戸) 2016年12月完成(西暦)

(号棟No. 1)

号棟No.	分譲期No.	部屋No.	タイプ名	専有面積(m <sup>2</sup> )	価格(万円)	間取	坪単価(万円)	m <sup>2</sup> 単価(千円)
1	2	201	L	101.19		3LDK		
1	2	202	F'	67.77		2LDK		
1	4	203	A	53.94		1LDK		
1	2	204	G	74.51		2LDK		
1	4	205	B'	57.32		1LDK		
1	1	301	H	82.42		2LDK		
1	2	302	F	67.48		2LDK		
1	4	303	A	53.94		1LDK		
1	2	304	G	74.51		2LDK		
1	4	305	B	57.32		1LDK		
1	2	306	C	61.41		2LDK		
1	2	401	H	82.42		2LDK		
1	2	402	F	67.48		2LDK		
1	4	403	A	53.94		1LDK		
1	2	404	G	74.51		2LDK		
1	4	405	B	57.32		1LDK		
1	2	406	C	61.41		2LDK		
1	2	501	H	82.42		2LDK		
1	2	502	F	67.48		2LDK		
1	4	503	A	53.94		1LDK		
1	2	504	G	74.51		2LDK		
1	4	505	B	57.32		1LDK		
1	2	506	C	61.41		2LDK		
1	4	601	H	82.42		2LDK		
1	5	602	F	67.48		2LDK		
1	4	603	A	53.94		1LDK		
1	4	604	G	74.51		2LDK		
1	4	605	B	57.32		1LDK		
1	2	606	C	61.41		2LDK		
1	1	701	H	82.42		2LDK		
1	2	702	F	67.48		2LDK		
1	4	703	A	53.94		1LDK		
1	2	704	G	74.51		2LDK		
1	4	705	B	57.32		1LDK		
1	2	706	C	61.41		2LDK		
1	1	801	H	82.42		2LDK		
1	2	802	F	67.48		2LDK		
1	4	803	A	53.94		1LDK		
1	4	804	G	74.51		2LDK		
1	4	805	B	57.32		1LDK		
1	2	806	C	61.41		2LDK		
1	1	901	H	82.42		2LDK		
1	2	902	F	67.48		2LDK		
1	4	903	A	53.94		1LDK		
1	2	904	G	74.51		2LDK		
1	4	905	B	57.32		1LDK		
1	2	906	C	61.41		2LDK		
1	1	1001	K	95.91		3LDK		
1	1	1002	I	86.22		3LDK		
1	1	1003	J	90.72		3LDK		

記載内容は本日現在の入手情報に基づくもので、実際の販売情報と異なる場合があります。

なお、現時点で当社に情報のない項目は空欄となっております。

間取りは弊社独自の区分で記載しており、販売情報や実際の間取りタイプとは異なる場合があります。

## 分譲価格リスト(マンション指定)

一棟コード  
マンション名  
所在地

総戸数: 92戸

土地権利: 所有権

竣工: 2017年12月 売主: 三井不動産レジデンシャル

(号棟No. 1)

号棟No.	分譲期No.	部屋No.	タイプ名	専有面積(m <sup>2</sup> )	価格(万円)	間取	坪単価(万円)	m <sup>2</sup> 単価(千円)
1	4	1004	E	62.95		1LDK		
1	4	1005	D	62.96		2LDK		
1	1	1101	K	95.91		3LDK		
1	1	1102	I	86.22		3LDK		
1	1	1103	J	90.72		3LDK		
1	4	1104	E	62.95		1LDK		
1	4	1105	D	62.96		2LDK		
1	1	1201	K	95.91		3LDK		
1	1	1202	I	86.22		3LDK		
1	1	1203	J	90.72		3LDK		
1	4	1204	E	62.95		1LDK		
1	4	1205	D	62.96		2LDK		
1	1	1301	K	95.91		3LDK		
1	2	1302	I	86.22		3LDK		
1	1	1303	J	90.72		3LDK		
1	4	1304	E	62.95		1LDK		
1	4	1305	D	62.96		2LDK		
1	1	1401	K	95.91		3LDK		
1	1	1402	I	86.22		3LDK		
1	1	1403	J	90.72		3LDK		
1	4	1404	E	62.95		1LDK		
1	4	1405	D	62.96		2LDK		
1	1	1501	K	95.91		3LDK		
1	1	1502	I	86.22		3LDK		
1	1	1503	J	90.72		3LDK		
1	4	1504	E	62.95		1LDK		
1	4	1505	D	62.96		2LDK		
1	1	1601	K	95.91		3LDK		
1	2	1602	I	86.22		3LDK		
1	1	1603	J	90.72		3LDK		
1	4	1604	E	62.95		1LDK		
1	4	1605	D	62.96		2LDK		
1	5	1701	K	95.91		3LDK		
1	4	1702	I	86.22		3LDK		
1	1	1703	J	90.72		3LDK		
1	4	1704	E	62.95		1LDK		
1	4	1705	D	62.96		2LDK		
1	2	1801	K	95.91		3LDK		
1	2	1802	I	86.22		3LDK		
1	5	1803	J	90.72		3LDK		
1	4	1804	E	62.95		1LDK		
1	4	1805	D	62.96		2LDK		

記載内容は本日現在の入手情報に基づくもので、実際の販売情報と異なる場合があります。

なお、現時点で当社に情報のない項目は空欄となっております。

間取りは弊社独自の区分で記載しており、販売情報や実際の間取りタイプとは異なる場合があります。