

独立行政法人 都市再生機構

理事長 中島正弘殿

平成 25 年 4 月に港区南青山三丁目所在にある不動産をシティインデックスセブンスという会社が UR の実施する入札に参加し、落札しました。この落札にあたり、UR との契約では転売禁止および 5 年以内に 2000m²を超える建築物の竣工義務が謳われております。落札当時はシティインデックスセブンスという会社のオーナーは村上ファンドでした。これが平成 28 年に香港系投資ファンドの PAG という会社に M&A という手法を用い売却されました。これは UR との間で交わされた転売禁止条項から免れるための行為であります。しかも入札参加資格とされていた開発業務は別の法人に営業譲渡を行って物件の所有者であるシティインデックスセブンスには該当不動産を保有するのみという実質的な箱会社にしておいてです。この会社売買において村上ファンドは 50 億円を超える巨額の利益を得ております。

もう一つの義務である建物竣工義務においても PAG は竣工義務を逃れるために到底容認してはいけない行為が行われております。建物竣工期限は平成 30 年 4 月となっております。この期限に間に合わせるためにプレハブ建物の建築が着工されたのです。いつでも簡易に解体ができるプレハブ建物です。

これら村上ファンドと PAG とが行っている行為について問いただしたいと考えております。村上ファンドと PAG が行った M&A という手法を用いた実質的な転売行為は UR として容認しているのか。

新所有者となった PAG が行っているプレハブ建物という簡易建物の竣工でも建築義務を果たしているといえるのか。

これらの行為を容認するという事は UR は村上ファンドと PAG という外資系ファンドの金儲けの材料を提供しただけである。独立行政法人である UR の本来の使命とは国民生活及び社会経済の安定等公共上の見地から確実に実施されることが必要な事業及び事務であって、国が自ら主体となって直接に実施する必要のないもののうち、民間の主体にゆだねた場合には必ずしも実施されない恐れがあるもの又は一の主体に独占して行わせることが必要であるものを効率的かつ効果的に行わせることを目的として、設立された法人であるはずで、今回の行為はこの基準に照らし合わせていかがなのでしょう。結果的に落札者の村上ファンドは何も事業を行わずに転売して巨額の利益を得ております。また、新所有者となった PAG はいつでも安易に解体できるプレハブ建物を建築することによって建物建築義務を逃れ、買い戻し義務が期間満了することを待って転売して巨額の利益を得ようとしています。これも結果として何も事業を行っていないということになります。

これらの行為を UR は容認するのでしょうか。独立行政法人としての役割を逸脱しているのではないか。当時の入札参加者にはすでに取材済みであり、UR がこれを容認するようであれば告発するという事です。

これらの行為を容認するという事は、今後民間へ売却していく際、M&Aでの売却が前例となり事業を行うというよりも転売をはじめから目的とすることが可能となります。

森友問題に類似するかのようなURの行為であるが、社会問題化する前に善処をお願いしたい。善処なき場合は監督官庁である国土交通省をはじめ、URの問題を広く社会に説いていきたいと考えます。現在も朝日新聞をはじめとして調査中であります。