敬天新聞社殿

同封した資料が平成２５年３月１５日当時にＵＲから株式会社シティインデックスセブンス（村上ファンドもしくはレノ）が落札した際の土地譲渡入札結果となります。

落札金額は総額で５６億５０１１万円となっております。このシティインデックスセブンスという箱会社をＭ＆Ａという手法で買収したのがＰＡＧであり河合昭典となります。

同じく同封した資料によりますとＰＡＧは約１２０億円程度での買収となっていますので、村上ファンドは約６４億円もの利益を脱法的手法で手に入れた計算になります。

ＰＡＧの河合昭典はこのシティインデックスセブンスという箱を利用して隣地の不動産を金田真紀を使って順次箱に納めていったのです。

当時の応札者は３名となっておりますが、次順位応札者は東急不動産、三番手にフュージャースが入札に応じています。東急不動産やフュージャーズといった会社はデヴェロッパーですから開発ノウハウもあり実績もあります。一方でシティインデックスセブンスという会社は単なる箱会社であり、そのような箱会社が落札した結果が現状のような事態を招いており、ＵＲの失態だといえます。

しかも隣地の所有者として榊原が代表を務めるレストレーションや金田真紀が代表の青山ゼストワンといった会社も出てきます。

これら一体の土地をシティインデックスセブンスという箱会社に納めるや否や、今度は三菱ＵＦＪ信託とＣＢＲＥをアドバイザーに共同開発事業者の募集という入札をしたわけです。

一連の資料をお送りいたしますのでご査収のほどお願いいたします。

掲示承認印
自 25年 3月 15日
至 25年 3月 22日
独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部

土 地 譲 渡 入 札 結 果

平成２５年３月１５日

独立行政法人都市再生機構東日本都市再生本部
本部長　石 渡 廣 一

開 札 日	平成２５年３月１５日
地 区 名	港区南青山三丁目地区
物件の所在	港区南青山三丁目 119 番外
面 積	２，５０８．４２㎡（登記簿記載面積の合計）
落札者住所	東京都港区
落札者氏名	株式会社シティインデックスセブンス
落札金額	５，６５０，１１０，０００円
応札者数	３名

以 上

港区南青山三丁目プロジェクト　投資額一覧表

作成日：　2015年3月31日

物件No.	Phase1-①	Phase1-②	Phase2	Phase3	Phase4
種別	土地	土地	土地	土地（会社売買）	土地・建物
所有者	㈱ナカムラ・インターナショナル	㈱ホワイトホール・インベストメント	㈱スタッフ	㈱シティインデックス・セブンス	㈱南青山不動産 ㈱クリード・アジア・インベストメント
地番　（家屋番号）	161	170-8	149-2, 160-2, 170-2	149-3外計17筆+119番	149-1外　計6筆
土地面積 （登記簿）	95.32㎡	54.41㎡	179.79㎡	2,411.96㎡	600.90㎡
	28.83坪	16.45坪	54.38坪	729.61坪	181.77坪
売買価額	1,350,000,000円	850,000,000円	1,100,000,000円	11,263,825,000円	5,571,615,000円
	46,826,223円/坪	51,671,733円/坪	20,228,025円/坪	15,438,145円/坪	30,652,005円/坪
手付金	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円		
残代金	1,250,000,000円	750,000,000円	1,000,000,000円	11,263,825,000円	5,571,615,000円
仲介手数料3%+消費税8%	43,740,000円	27,540,000円	35,640,000円	364,947,930円	180,520,326円
取得費（流通税等）	17,143,847円	1,693,838円	4,967,180円	231,648,619円	111,814,555円
購入資金合計	1,410,883,847円	879,233,838円	1,140,607,180円	11,860,421,549円	5,863,949,881円
契約条件	コンテナ賃貸借契約承継	家屋番号170-3建物有り。	H27.9残金	URの承諾	家屋番号170-3 テナント立退き合意

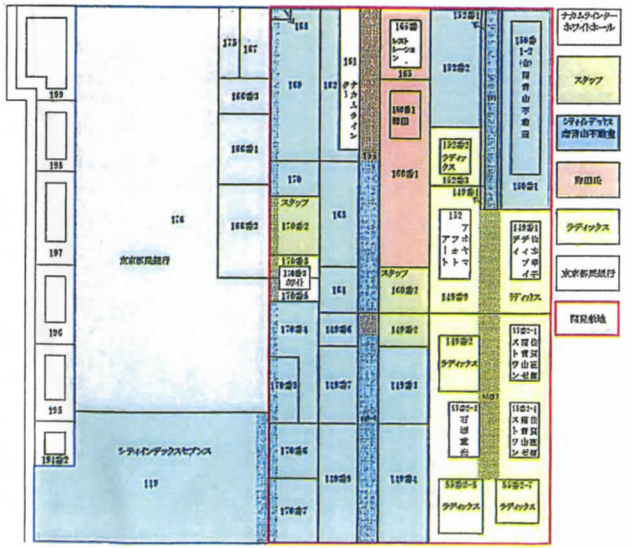
予備費
3,000,000,000円
10%相当額 立退き費用 鎌田氏代替建築費

物件No.	Phase5-①	Phase5-②	Phase6-①	Phase6-②	Phase6-③
種別	土地	建物	土地	土地（建物3棟含）	建物
所有者	鎌田俊子外計3名	㈱レストレーションアセット	ラディックス㈱	ラディックス㈱	㈱南青山ゼスト・ワン
地番　（家屋番号）	160-1,165,155,149-5	165	170-3	172	149-1, 95-2-1, 95-2-4
土地面積 （登記簿）	416.27㎡		38.50㎡	1,110.12㎡	
	125.92坪		11.64坪	335.81坪	
売買価額	2,200,000,000円	900,000,000円	1,000,000,000円	4,000,000,000円	1,000,000,000円
	17,471,410円/坪		85,910,653円/坪	11,911,438円/坪	
手付金	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円	100,000,000円
残代金	2,100,000,000円	800,000,000円	900,000,000円	3,900,000,000円	900,000,000円
仲介手数料3%+消費税8%	71,280,000円	29,160,000円	32,400,000円	129,600,000円	32,400,000円
取得費（流通税等）	24,618,806円		1,198,543円	24,855,494円	
購入資金合計	2,295,898,806円	929,160,000円	1,033,598,543円	4,154,455,494円	1,032,400,000円
契約条件		係争中建物につき権利否認の可能性あり。この場合鎌田氏に供与		アオヤマフォトアート(152) 石塚重光(85-2-3) 上記借地人譲受	

ホルダー初期資金負担	3,430,724,864円
スポンサー資金負担	30,169,884,273円
投資額合計	33,600,609,138円
坪単価	22,635,209円/坪
売却想定額	44,533,200,000円
	30,000,000円/坪

合計

物件No.	Option	Phase1～6合計	Phase1～6+Option合計
種別	土地	—	—
所有者	ロザリオ・プロパティーズ・コープ	—	—
地番　（家屋番号）	—	—	—
土地面積	409.42㎡	4,907.27㎡	5,316.69㎡
	123.84坪	1,484.44坪	1,608.29坪
購入価格	1,400,000,000円	29,235,440,000円	30,635,440,000円
	11,304,910円/坪	19,694,592円/坪	19,048,455円/坪
手付金		800,000,000円	800,000,000円
残代金	1,400,000,000円	28,435,440,000円	29,835,440,000円
仲介手数料3%+消費税8%	45,360,000円	947,228,256円	992,588,256円
取得費（流通税等）	11,860,242円	417,940,882円	429,801,124円
投資額計		30,600,609,138円	—



港区南青山三丁目プロジェクト 権利者一覧表 「計画敷地」

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者		乙区				備考
									抵当権 金5億円	抵当権 金7億7,580万円			
1	土地	161番	95.32		428,596,180	17,143,847	㈱ナカムラ・インターナショナル		債権者:すみれホーム㈱	すみれホーム㈱			債務者:セット㈱
2	土地	170番8	54.41		42,345,940	1,693,838	㈱ホワイトホール・インベストメント						
①	建物	170番3					㈱ホワイトホール・インベストメント						
合 計			149.73	45.29	470,942,120	18,837,685							

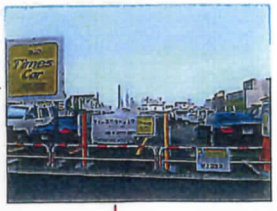
番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者		乙区				備考
1	土地	149番2	46.71		30,429,040	1,217,162	㈱スタッフ						H27.9.25迄転売禁止
2	土地	160番2	52.46		34,174,850	1,366,994	㈱スタッフ						H27.9.25迄転売禁止
3	土地	170番2	80.62		59,575,600	2,383,024	㈱スタッフ						H27.9.25迄転売禁止
合 計			179.79	54.38	124,179,490	4,967,180							

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者		乙区 根抵当権 金11億円	⇒債権差押	⇒根抵当権移転仮登記	⇒根抵当権付債権差押	備考
1	土地	160番1	231.91		151,076,840	6,043,074	鎌田清子(1/11)・鎌田俊子(7/11)・鎌田千絵美(3/11)						
2	土地	165番	87.90		482,736,160	19,309,446	鎌田俊子(3/4)・鎌田千絵美(1/4)						
3	土地	149番5	2.10	持分換算	0	0	鎌田俊子(3/44)・鎌田千絵美(1/44)						㈱シティインデックスセブンス(10/11)
4	土地	155番	94.36	持分換算	0	0	鎌田俊子(3/8)・鎌田千絵美(1/8)						㈱シティインデックスセブンス(1/2)
①	建物	160番1					鎌田清子(1/11)・鎌田俊子(7/11)・鎌田千絵美(3/11)						
②	建物	165番					株レスレーションアセット⇒㈱ビービーワン		債権者:㈱レストレイションアセット	債権者:財務省	権利者:高杉一般社団法人	債権者:藤畑淳平	底地人の譲渡承諾無し。
合 計			416.27	125.92	633,813,000	25,352,520							

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者		乙区 根抵当権 金11億円	⇒債権差押	⇒根抵当権移転仮登記	⇒根抵当権付債権差押	備考
1	土地	170番3	38.50		29,963,580	1,198,543	ラディックス㈱						
合 計			38.50	11.64	29,963,580	1,198,543							

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者	所有権移転仮登記	乙区				
1	土地	85番2	777.54		432,352,650	17,294,106	ラディックス㈱						
2	土地	149番9	244.80		132,684,430	5,307,377	ラディックス㈱						
3	土地	152番3	87.78		56,350,280	2,254,011	ラディックス㈱						
①	建物	85番2の7					ラディックス㈱						
②	建物	85番2の8					ラディックス㈱						
③	建物	149番2					ラディックス㈱						
④	建物	152番2					ラディックス㈱						
⑤	建物	149番1					松本幸子	㈱ディー・ブイ・ディー					
⑥	建物	85番2の1					佐賀清子	㈱南青山ゼスト・ワン					
⑦	建物	85番2の4					佐賀清子	㈱南青山ゼスト・ワン					
⑧	建物	85番2の3					石塚重光		第一勧業銀行 抵5M				
⑨	建物	152番					㈱アオヤマフォトアート		港信用金庫 根抵12M	中小企業金融公庫 抵18M			
合 計			1,110.12	335.81	621,387,360	24,855,494							

港区南青山三丁目プロジェクト　公図権利者・敷地＃



青山通り（国道246号線）

区分所有
199
宮臺秀雄
198
川上美智子
197
興洋企画
平野2名
196
岩田素子
195
杉山2名
194番2

東京都民銀行　176
シティーインデックスセブンス　119

168
169
175
167
166番3
166番1
166番2
170
スタッフ
170番2
南青山開発
170番3
170番3
ホワイト
170番8
170番4
170番5
170番6
170番7

162
161
ナカムライン
ター
163
164
149番6
149番7
149番8

155
151
149-5

165番
川口
レストレーション
165
160番1
鎌田
160番1
スタッフ
160番2

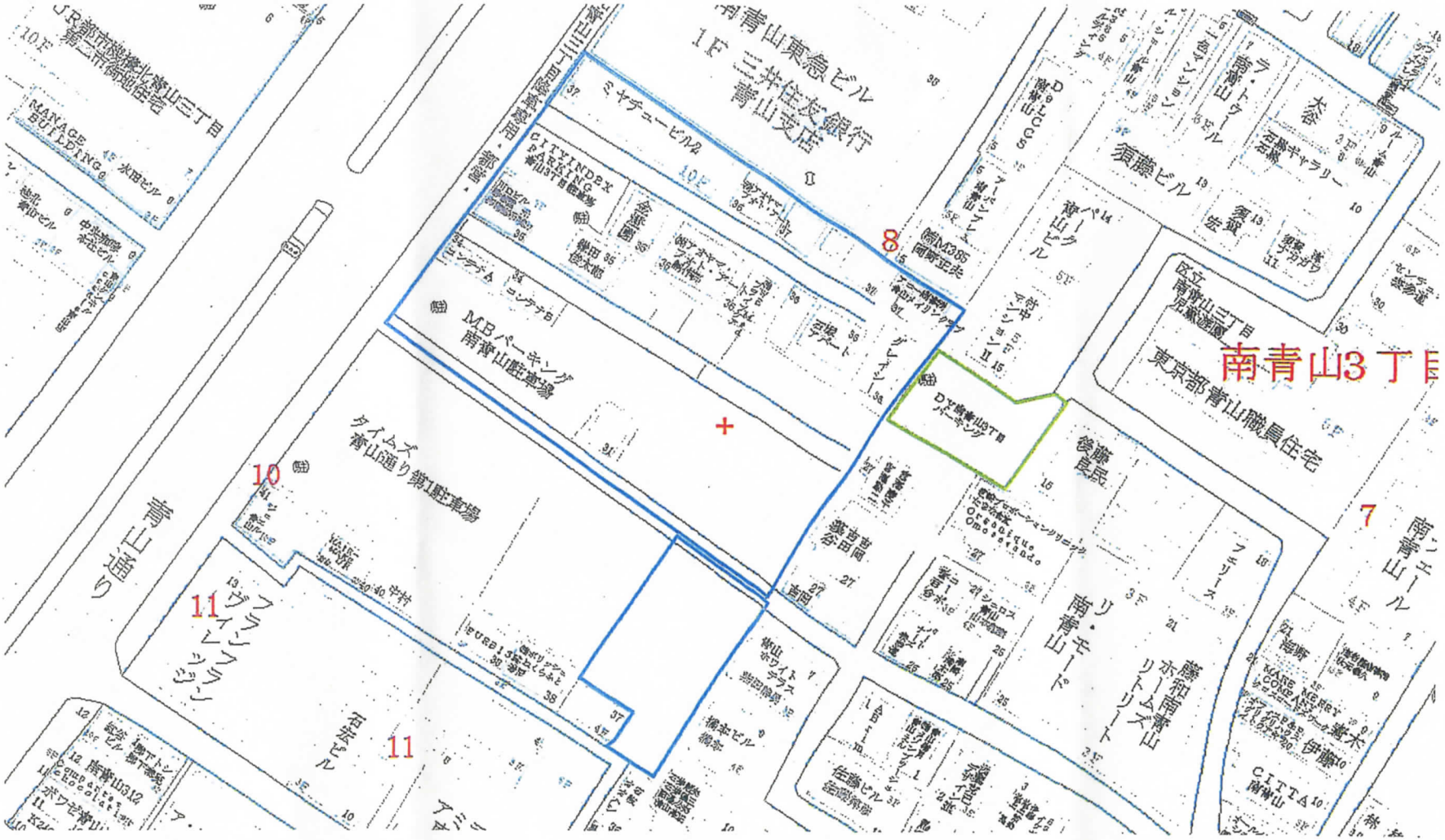
152番1
152番2
152番2
ラディックス
152番3
149番1
152
アオヤマ
アートフォト
149番9
149番2
149番3
149番4

150番
1-2
(合)南青山不動産
150番1
150番2
149番1
デ ィ ィ ブ イ
松本幸子
85番2-1
ストワン
南青山ゼ
佐賀清子
85番2
85番2-3
石塚重光
85番2-4
ストワン
南青山ゼ
佐賀清子
85番2-8
ラディックス
85番2-7
ラディックス

区道719号

計画敷地
1298.92坪
道路

港区南青山三丁目プロジェクト　地図　Feb-15



番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者	買戻特約(期間H32.4)	乙区				備考
1	土地	149番3	109.40		71,268,190	2,850,728	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
2	土地	149番4	131.94		85,951,780	3,438,071	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
3	土地	149番5	21.08	持分換算	0	0	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					篠田俊子(3/44)・篠田千絵美(1/44)
4	土地	149番6	58.44		245,913,180	9,836,527	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
5	土地	149番7	133.07		559,953,230	22,398,129	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
6	土地	149番8	158.36		666,372,540	26,654,902	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
7	土地	155番	94.36	持分換算	0	0	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					篠田俊子(3/8)・篠田千絵美(1/8)
8	土地	162番	122.85		516,947,880	20,677,915	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
9	土地	163番	126.73		533,274,770	21,330,991	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
10	土地	164番	56.61		238,212,610	9,528,504	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
11	土地	168番	8.85		27,730,450	1,109,218	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
12	土地	169番	224.95		830,609,220	33,224,369	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
13	土地	170番	82.61		306,844,440	12,273,778	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
14	土地	170番4	140.23		517,032,040	20,681,282	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
15	土地	170番5	95.33		332,176,360	13,287,054	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
16	土地	170番6	122.31		447,053,670	17,882,147	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
17	土地	170番7	111.63		411,875,120	16,475,005	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					
合　計			1,798.75	544.12	5,791,215,480	231,648,619							入札原価56,501,100,000円

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者(受託者)	受益者	乙区				備考
1	土地	149番1	2.50		0	0	(株)南青山不動産	(株)クリード・アジア・インベストメント					
2	土地	150番1	289.96		1,560,342,320	62,413,693	(株)南青山不動産	(株)クリード・アジア・インベストメント					
3	土地	150番2	23.24		0	0	(株)南青山不動産	(株)クリード・アジア・インベストメント					
4	土地	151番	75.23		0	0	(株)南青山不動産	(株)クリード・アジア・インベストメント					
5	土地	152番1	28.02		0	0	(株)南青山不動産	(株)クリード・アジア・インベストメント					
6	土地	152番2	181.95		1,009,100,700	40,364,028	(株)南青山不動産	(株)クリード・アジア・インベストメント					
①	建物	150番1の2			150,613,900	9,036,834	(株)南青山不動産	(株)クリード・アジア・インベストメント					
合　計			600.90	181.77	2,720,056,920	111,814,555							

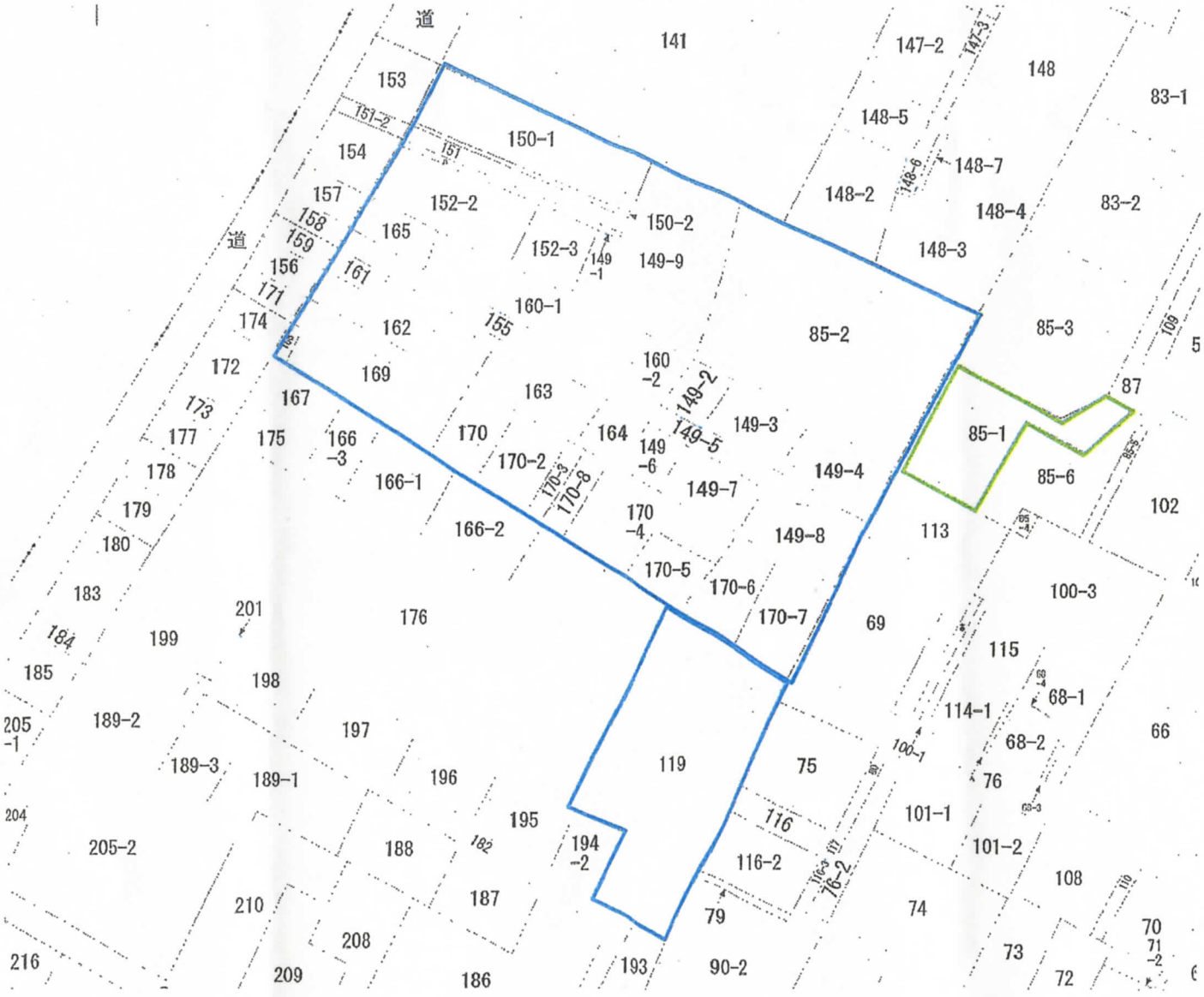
主街区　総合計	4,294.06	1,298.95	10,391,557,950	418,674,596

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者	買戻特約(期間H32.4)	乙区				備考
1	土地	119番	613.21	185.49	467,876,360	18,695,054	(株)シティインデックス・セブンス	独立行政法人都市再生機構					

総合計	4,907.27	1,484.44	10,858,934,310	437,369,650

オプション

番号	種別	地番家屋番号	土地面積(㎡)	(坪)	評価額(円)	想定流通税 土地4% 建物6%	甲区 所有者	乙区				備考
1	土地	85番1	230.92		167,234,570	6,689,383	ロザリオ・プロパティーズ・コープ					
2	土地	85番6	178.50		129,271,480	5,170,859	ロザリオ・プロパティーズ・コープ					
合　計			409.42	123.84	296,506,050	11,860,242						


道
141
147-2
147-3
148
83-1
153
151-2
150-1
148-5
154
151
148-7
148-6
157
152-2
150-2
148-2
148-4
83-2
158
165
道
159
152-3
149-1
149-9
148-3
156
161
171
160-1
174
162
155
85-2
85-3
109
172
160-2
169
163
87
167
149-2
173
149-3
177
175
166-3
170
164
149-5
85-1
178
170-2
149
-6
149-4
85-6
166-1
170-3
170-8
179
149-7
102
170
-4
166-2
149-8
113
180
170-5
170-6
183
100-3
201
176
170-7
69
184
199
115
185
198
68-1
114-1
205
-1
189-2
197
68-2
66
189-3
119
75
106-1
189-1
196
76
204
195
116
101-1
205-2
188
182
194
-2
116-2
101-2
116-3
76-2
108
210
187
79
74
208
70
71
-2
216
209
186
193
90-2
73
72