

全 員 協 議 会

日 時 平成23年12月14日(水) 午後 / 時28分～
場 所 全員協議会室

1 住宅公社と土地開発公社の土地処理問題について

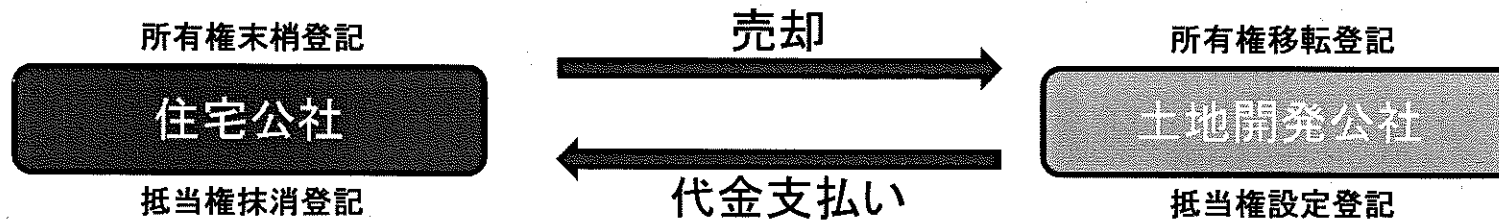
2 その他

土地開発公社と住宅公社の違い

	住宅公社	土地開発公社
設立の根拠・目的	亀岡市の出資する法人ではあるが、一財団法人であって、その債務保証、損失補償に関して亀岡市とは契約関係にない団体	公拡法に基づいて設置が許され、亀岡市議会の議決によって設置された法人であり、限度額50億円までは同公社の保有する土地の買取にかかる元本・利息を亀岡市が保証する団体
土地購入・売却時の手続	原則として土地の取得・売却及び事業目的等について理事会の承認を得なければならない。 通常の不動産購入手続き。	原則として亀岡市からの「先行取得依頼(書)」に基づき、土地の取得(売却)及び事業目的等について理事会の承認を得なければならない。また、議会の承認を得て取得(売却)をしなければならない。(不動産鑑定評価等が必要)
債務保証	住宅公社自身が債務の全てを保証する。 「法人に対する政府の財政援助の制限に関する法律」によって、債務保証することが法律上禁止されている団体。	亀岡市が債務保証する。
売却時の手続	通常の不動産売却手続き。	亀岡市の事業目的のために取得した土地であるから亀岡市以外には売却できない。売却処分する場合は、一旦亀岡市が売却目的で公社の土地を取得するしかなく、その際には普通財産として取得しなければならないので、健全経営化計画による先行取得事業債も使えない。

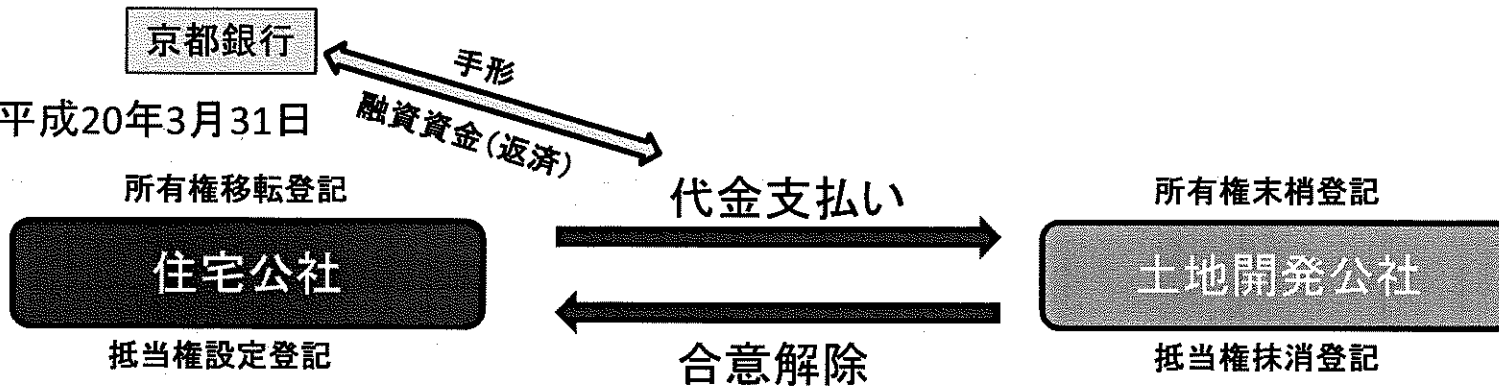
余部町清水26番地他における不明瞭な取引

①平成18年12月25日



② 平成18年度亀岡市土地開発公社決算報告書に上記売買契約の事実等が不記載

③平成20年3月31日



④ 平成20年度亀岡市土地開発公社決算報告書に上記合意解除の事実等が不記載

清水土地経過

物件：余部町清水 26 番 1、30 番、33 番、35 番 2 地積合計 4,704 m²

日付	内容	備考
平成 13 年 1 月 31 日	26 番 1、30 番を取得。	
平成 13 年 5 月 31 日	33 番、35 番 2 を取得。 三井住友銀行からの借入金 5 億円。	
平成 16 年 9 月 27 日	一時預かり駐車場として賃貸借契約締結。	
平成 17 年 12 月	三井住友銀行から 5 億円の借入金の返済を求められる。	
平成 18 年 2 月 6 日	三井住友銀行で借入を継続するべく、清水 4 筆に 5 億の根抵当権設定仮登記を行う。	
平成 18 年 12 月頃	三井住友銀行から再度返済を求められる。	
平成 18 年 12 月 25 日	財団法人亀岡市住宅公社から亀岡市土地開発公社へ所有権移転登記を行い、開発公社が J A 京都から 5 億円を借入れ、開発公社から三井住友銀行へ 5 億円を返済する。 以降も 4 筆の土地に係る一切の支出（借入金利子、固定資産税、維持管理費等の支払い）は住宅公社が行う。	・ 先行取得依頼書及び鑑定書は無し。 ・ 住宅公社及び土地開発公社の理事会で審議されていない。
平成 20 年 3 月 31 日	亀岡市土地開発公社から財団法人亀岡市住宅公社へ所有権移転登記及び京都銀行の根抵当権設定仮登記を行う。住宅公社が京都銀行から 5 億円を借入れ、住宅公社が J A 京都に 5 億円を返済する。	・ 住宅公社の借入に市の裏書はしていない。
平成 22 年 12 月 28 日	京都銀行の根抵当権設定仮登記を本登記へ。	
平成 23 年 6 月 30 日	一時預かり駐車場の賃貸借契約を解除。	
平成 23 年 7 月 12 日	医療法人福知会へ譲渡。京都銀行根抵当権解除。	



売 渡 証 書



1. 売渡物件 別紙目録に記載のとおり

私所有の不動産を、本日貴殿に売渡しました。ついてはこれに対して、万一他から故障の申し出等ありました場合には、私に於いて一切これを解決し、決して貴殿にご迷惑をおかけ致しません。

よって後日のためこの売渡証書を差入れます。

尚本物件は、現状有姿の儘をもって売渡したものであって、実測の結果公簿上の表示に比べ、多少の増減があっても双方異議なきものであります

平成 18 年 12 月 25 日

(売主)

京都府亀岡市安町野々神8番地

財団法人 亀岡市住宅公社

理事 栗山 正隆



(買主)

京都府亀岡市安町野々神8番地

亀岡市土地開発公社 殿



京都府亀岡市

不動産の表示

所在地	在	京都府亀岡市余部町清水
地番	番	26番1
地目	目	雑種地
地積	積	145㎡

順位番号	甲区	参	番
------	----	---	---

所在地	在	京都府亀岡市余部町清水
地番	番	30番
地目	目	雑種地
地積	積	2746㎡

順位番号	甲区	参	番
------	----	---	---

所在地	在	京都府亀岡市余部町清水
地番	番	33番
地目	目	雑種地
地積	積	1642㎡

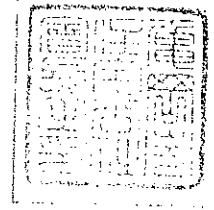
順位番号	甲区	参	番
------	----	---	---

所在地	在	京都府亀岡市余部町清水
地番	番	35番2
地目	目	雑種地
地積	積	171㎡

順位番号	甲区	参	番
------	----	---	---

平成拾八年
10613
阿部町清水
阿部町清水
阿部町清水

登記原因証明情報



1 登記申請情報の要項

- (1) 登記の目的 3 番所有権抹消
- (2) 登記の原因 平成20年3月31日合意解除
- (3) 当事者
権利者 京都府亀岡市安町野々神8番地
財団法人 亀岡市住宅公社
義務者 京都府亀岡市安町野々神8番地
亀岡市土地開発公社
- (4) 不動産
1. 京都府亀岡市余部町清水26番1 の土地
2. 京都府亀岡市余部町清水30番 の土地
3. 京都府亀岡市余部町清水33番 の土地
4. 京都府亀岡市余部町清水35番2 の土地

2 登記の原因となる事実又は法律行為

- (1) 平成18年12月25日、売買を原因として、本件不動産につき売主 財団法人 亀岡市住宅公社から買主 亀岡市土地開発公社への所有権移転登記（平成18年12月25日京都地方法務局亀岡出張所第10613号）がなされた。
- (2) 平成20年3月31日、財団法人 亀岡市住宅公社と亀岡市土地開発公社は、上記の売買契約を合意により解除した。
- (3) よって、平成20年3月31日、上記の所有権登記を抹消する。

登記原因は上記のとおりであることを確認した。

平成20年3月31日

義務者 京都府亀岡市安町野々神8番地
財団法人 亀岡市住宅公社

理事 栗山正隆



義務者 京都府亀岡市安町野々神8番地
亀岡市土地開発公社

理事 畠中一樹



表 題 部 (土地の表示)		調製	平成13年2月7日	不動産番号	1314000007767
地図番号	余白	筆界特定	余白		
所 在	亀岡市余部町清水				余白
① 地 番	② 地 目	③ 地 積	m ²	原因及びその日付〔登記の日付〕	
26番1	田	145		余白	
余白	雑種地	余白		②平成13年1月11日地目変更 〔平成13年1月15日〕	
余白	余白	余白		昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成13年2月7日	
余白	余白	4707		③30番、33番、35番2を合筆 〔平成23年7月4日〕	
余白	余白	5046		③錯誤 ③26番1、26番12に分筆 〔平成23年7月4日〕	

権 利 部 (甲 区) (所 有 権 に 関 す る 事 項)			
順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
1	共有者全員持分全部移転	平成11年10月19日 第9395号	原因 平成11年10月19日売買 所有者 京都府亀岡市篠田篠田8番地の1 山田木材株式会社 順位3番の登記を移記
2	所有権移転	平成13年1月31日 第806号	原因 平成13年1月31日売買 所有者 京都府亀岡市安町野々神8番地 財団法人亀岡市住宅公社 順位4番の登記を移記
	余白	余白	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成13年2月7日
3	所有権移転	平成18年12月25日 第10613号	原因 平成18年12月25日売買 所有者 京都府亀岡市安町野々神8番地 亀岡市土地開発公社
4	3番所有権抹消	平成20年3月31日 第2248号	原因 平成20年3月31日合意解除
5	合併による所有権登記	平成23年7月4日 第3951号	所有者 京都府亀岡市安町野々神8番地 財団法人亀岡市住宅公社
6	所有権移転	平成23年7月12日 第4066号	原因 平成23年7月12日売買 所有者 京都府福知山市字堀小字大岩谷337 4番地 医療法人福知会

権 利 部 (乙 区) (所 有 権 以 外 の 権 利 に 関 す る 事 項)

順位番号	登 記 の 目 的	受付年月日・受付番号	権 利 者 そ の 他 の 事 項
<u>1</u>	<u>根抵当権設定</u>	<u>平成12年10月27日</u> <u>第9883号</u>	原因 <u>平成12年10月27日設定</u> <u>極度額 金4億円</u> <u>債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権</u> <u>平成10年10月26日営業譲渡に伴う債</u> <u>権譲渡(譲渡人株式会社京都共栄銀行)にか</u> <u>かる債権</u> <u>債務者 京都府亀岡市篠町篠全殿林8番地の1</u> <u>山 田 木 材 株 式 会 社</u> <u>根抵当権者 大阪市西区土佐堀一丁目2番37</u> <u>号</u> <u>株 式 会 社 幸 福 銀 行</u> <u>(取扱店 西陣支店)</u> <u>共同担保 目録(あ)第7047号</u> <u>順位1番の登記を移記</u>
<u>2</u>	<u>根抵当権設定</u>	<u>平成12年10月27日</u> <u>第9884号</u>	原因 <u>平成12年10月27日設定</u> <u>極度額 金6億円</u> <u>債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権</u> <u>平成10年10月26日営業譲渡に伴う債</u> <u>権譲渡(譲渡人株式会社京都共栄銀行)にか</u> <u>かる債権</u> <u>債務者 京都府亀岡市篠町篠全殿林8番地の1</u> <u>山 田 木 材 株 式 会 社</u> <u>根抵当権者 大阪市西区土佐堀一丁目2番37</u> <u>号</u> <u>株 式 会 社 幸 福 銀 行</u> <u>(取扱店 西陣支店)</u> <u>共同担保 目録(あ)第5784号</u> <u>順位2番の登記を移記</u>
3	2番根抵当権抹消	平成13年1月31日 第801号	原因 平成13年1月31日放棄 順位3番の登記を移記
4	1番根抵当権抹消	平成13年1月31日 第802号	原因 平成13年1月31日放棄 順位4番の登記を移記
	<u>余 白</u>	<u>余 白</u>	昭和63年法務省令第37号附則第2条第2項 の規定により移記 平成13年2月7日
<u>5</u>	<u>根抵当権設定仮登記</u>	<u>平成18年2月6日</u> <u>第978号</u>	原因 <u>平成18年2月6日設定</u> <u>極度額 金5億円</u> <u>債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権</u> <u>債務者 京都府亀岡市安町野々神8番地</u> <u>財団法人亀岡市住宅公社</u> <u>権利者 東京都千代田区有楽町一丁目1番2号</u> <u>株 式 会 社 三 井 住 友 銀 行</u> <u>(取扱店 京都支店)</u>
	<u>余白抹消</u>	<u>余白抹消</u>	<u>余白抹消</u>
6	5番仮登記抹消	平成18年12月25日 第10612号	原因 平成18年12月25日解除
<u>7</u>	<u>根抵当権設定仮登記</u>	<u>平成20年3月31日</u> <u>第2249号</u>	原因 <u>平成20年3月31日設定</u> <u>極度額 金5億円</u>

* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D14324-(1/1)

2/3

順位番号	登記の目的	受付年月日・受付番号	権利者その他の事項
			債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 京都府亀岡市安町野々神8番地 財団法人亀岡市住宅公社 権利者 京都市下京区烏丸通松原上る薬師前町 700番地 株式会社京都銀行 (取扱店 亀岡支店)
	根抵当権設定	平成22年12月28日 第7946号	原因 平成20年3月31日設定 極度額 金5億円 債権の範囲 銀行取引 手形債権 小切手債権 債務者 京都府亀岡市安町野々神8番地 財団法人亀岡市住宅公社 根抵当権者 京都市下京区烏丸通松原上る薬師 前町700番地 株式会社京都銀行 (取扱店 亀岡支店) 共同担保 目録(イ)第892号
8	7番根抵当権本登記及び仮登記抹消	平成23年7月4日 第3946号	原因 平成23年7月4日放棄

これは登記記録に記録されている事項の全部を証明した書面である。

平成23年9月26日
京都地方法務局亀岡出張所

登記官

岩田浩二



* 下線のあるものは抹消事項であることを示す。

整理番号 D14324 (1/1)

3/3