

全 員 協 議 会

日 時 平成23年12月20日 (火) 午前 11 時 00 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

会 議 の 概 要 (H23.12.14 全員協議会)

1 執行機関説明

○H20. 2 総務省通知による土地公経営健全化に取り組むための所有地点検の際、住公の有すべき土地が土地公名義であることが発覚。

○ただちに下命をし、H20. 3. 31 是正。

→H18. 12. 25 売買契約の合意解除、登記原因証明情報で所有権移転抹消

○H18. 12. 25 所有権移転の売買契約書が存在しない。

→売渡証書で登記申請、理事会での審議経緯なく議事録の記録なし

○両公社理事の独断の行為であったと思われる。

→土地公も市も知らず、市の依頼もない

→（背景）両公社の執行権を持つ理事（以下「元理事」）が同一人物、両公社の公印も管理、独断で書面を作成できる環境

→（原因）元理事が資金繰りに困った挙句の苦肉の策

2 質疑応答

質疑	回答	状態
H20. 3. 31 所有権移転は理事会に諮ったのか	諮られていないと思われる	
金融機関の借入れは、売渡証書で可能だったのか	事実判明できていない	未回答
元理事の任期は	H21. 3. 31 まで住公常務理事、土地公常任理事	
H20. 3. 31 以降 1 年間の任用継続、承知していたのでは	即答できない、後程回答	未回答
登記原因証明情報に公印あり、理事会に諮っているのでは	議事録に理事会で諮った記録がない	

発覚時に公にし、告発すべき	判断が鈍った	
発覚後すぐに理事を交代すべきでは	当時は住宅公社再建、プロジェクトが進行中、1年後に新体制	
① 京都銀行借入れ利率 ② JA 京都借入れ利率	② 年利 1.725%	① 未回答
公印管理がずさん	事務執行、公印管理部署が同一で不適切な事態発生	
売渡証書・登記原因証明情報に関する決裁書類の提出を	存在しない、決裁なく書類作成と推測	
登記原因証明情報に関する決裁書類の起案者・決裁者は	決裁を取らずに両書類を作成したと推測	
H20. 3. 31 合意解除したのは誰か	合意のもと両義務者	
登記全部事項証明書地籍との差異は	実測の結果地籍更正	
H22. 12. 28 根抵当権設定時、共同担保の土地は何か	余部町清水 5 筆一括、5 億円の共同担保設定	再度確認
両公社間の土地取引は、余部町清水の土地だけか	別の共同担保で根抵当を設定している物件有り	回答不十分
集团的関与がない証明は	現時点では、他の関与を覗わせる資料はない	
余部町清水の土地に 5 億円の価値あったのか	今年 7 月売却の際の鑑定評価は 4 億 2 千万円	

亀岡市余部町清水の土地の経過

【不動産の表示】

所 在	登記地目	現況地目	登記地籍	実測地籍	付 記
清水 26-1	雑種地	雑種地	145	196.91	一部農道敷地
清水 30	雑種地	雑種地	2,746	2,952.64	一部農道敷地
清水 33	雑種地	雑種地	1,642	1,827.90	
清水 35-2	雑種地	雑種地	171	192.19	
計			4,704	5,169.64	
清水 32-1	田	田	140	140.88	(追加取得)
合 計			4,844	5,310.52	

【経 過】

平成 18 年 12 月 25 日の所有権移転

- ・住宅公社から土地開発公社へ
⇒売買契約書はなく、住宅公社の売渡証書にて登記申請
- ・両公社ともに、理事会で審議されたことはない（議事録不存在）
- ・したがって、両公社の理事は不承知の中での所有権移転（常務理事の独断）
⇒土地開発公社不承知の行為であり、勿論市からの先行取得依頼もない

平成 18 年 12 月 25 日の資金借り入れ

- ・土地開発公社名義で、J A 京都から 5 億円を借り入れ、土地開発公社の口座から、三井住友銀行へ 5 億円を返済

土地の管理実態は住宅公社にあつて、財務諸表で土地異動はなされていない
公租公課や維持管理経費の支払、駐車場収入も住宅公社で経理されている
J A 京都への支払利息は、住宅公社から支払われている

土地開発公社からの財政出動はない

平成 20 年 02 月 経営健全化対策措置要綱（総務省通知）

- ・土地開発公社の経営健全化の検討が始まり、現状調査する中で土地移転が発覚し、土地の実態と登記が異なっているため、不適正な処理がされているとして、即時の是正を命じた

平成 20 年 03 月 31 日の所有権移転

- ・土地開発公社から住宅公社へ
⇒登記原因証明情報（18 年の売買合意の解除）で登記申請
18 年 12 月 25 日の所有権移転は抹消され、元の住宅公社に所有権が復帰

平成 20 年 03 月 31 日の資金借り入れ

- ・住宅公社が京都銀行から 5 億円を借り入れ、土地開発公社の口座へ入金し、J A 京都へ 5 億円を返済

余部町清水土地一件

1 登記簿の表示

取得日	所 在	地番	地目	公簿面積 (H20.4.1)	実測面積 (図上求積H22.9)	合筆・地積更正 (H23.7.4)	分筆 (H23.7.4) 及び譲渡 (H23.7.12)
H13.1.31	亀岡市余部町清水	26 番 1	雑種地	145 m ²	196.91 m ²	26 番 1 5,169.59 m ² 実 測 時 誤 差 修 正	26 番 1 (医療法人へ譲渡) 公簿 : 5,046 m ² 実測 : 5,046.20 m ² 26 番 12 (亀岡市へ譲渡) 公簿 : 123 m ² 実測 : 123.39 m ²
H13.1.31	"	30 番	"	2,746 m ²	2,952.64 m ²		
H13.5.31	"	33 番	"	1,642 m ²	1,827.90 m ²		
H13.5.31	"	35 番 2	"	171 m ²	192.19 m ²		
	合 計	4 筆		4,704 m ²	5,169.64 m ²		

※不動産登記規則第 100 条により、宅地以外の地積は小数点以下が表示されません。

2 登記年月日等

平成 18 年 12 月 25 日 所有権移転により、住宅公社から土地開発公社へ

平成 20 年 3 月 31 日 所有権抹消により、土地開発公社から住宅公社へ

3 費用等

経費の項目	金額	支払者
登記(H18.12.25 分)費用 (住宅公社→土地開発公社)	62,400 円	住宅公社
固定資産税 (H19 年度分)	2,364,753 円	"
固定資産税 (H20 年度分)	2,364,753 円	"
借入利息 (京都農協、H18.12.25~20.3.31)	10,940,753 円	"
登記(H20.3.31 分)費用 (土地開発公社→住宅公社)	158,327 円	"
合 計	15,890,986 円	