

美作市監査委員告示第2号

地方自治法（昭和22年法律第67号）第199条第6項及び第7項の規定に基づき、平成29年9月8日付けで提出された市長からの監査要求について、同規定に基づき監査を実施したので同条第9項の規定により、その結果に関する報告書を公表する。

なお、報告書内及びその資料内の個人名、事業所名等については個人情報保護等の関係上非公開とする。

平成30年3月7日

美作市監査委員	高田	修平
同	東内	義典
同	水元	千都江
同	山本	雅彦

美作監査第 62 号
平成 30 年 3 月 5 日

美作市長 萩原 誠司 様
美作市議会議長 鈴木 悦子 様

美作市監査委員 高田 修平
美作市監査委員 東内 義典
美作市監査委員 水元 千都江
美作市監査委員 山本 雅彦

公共用地取得に関する事務の監査結果について

平成 29 年 9 月 8 日付、美作総務第 125 号で要求のあった、地方自治法第 199 条第 6 項及び第 7 項の規定に基づく「もうもう工房跡地」、「湯郷幼稚園予定用地」及び「湯郷体験工房予定用地」の取得に関する事務（美作市土地開発公社の事務を含む。）の監査について、同条第 9 項及び第 10 項の規定により、監査した結果及び意見を次のとおり報告します。

なお、当該監査の結果に基づき、または当該監査の結果を参考として措置を講じたときは、同条第 12 項の規定によりその旨通知願います。

監査結果報告書

第1 監査請求の要旨

美作市の要請を受けて美作市土地開発公社が「もうもう工房跡地」、「湯郷幼児園予定用地」及び「湯郷体験工房予定用地」の取得について掘り下げた検証監査を求める。

第2 監査の対象及び事項

「もうもう工房跡地」、「湯郷幼児園予定用地」及び「湯郷体験工房予定用地」の取得に関する契約事務及び契約に関連する事務執行状況の監査を行った。

第3 監査の実施期間

平成29年9月8日から平成30年2月23日まで

第4 監査の方法

本件「もうもう工房跡地」については、交通結節点整備等用地取得事業、「湯郷幼児園予定用地」については、新幼児園用地取得事業、「湯郷体験工房予定用地」については湯郷地域振興施設用地取得事業として、平成24年12月議会において事業提案されており、それぞれの事業費は、

- 1 交通結節点整備等用地取得事業（平成25～27年度） 9千万円
- 2 新幼児園用地取得事業（平成25～26年度） 2億5千万円
- 3 湯郷地域振興施設用地取得事業（平成25～28年度） 3千3百万円

と算出され、平成24年12月25日に当該債務負担行為補正が議決されたことにより、美作市土地開発公社がそれぞれの土地・建物を先行取得したものである。

このため、監査にあたっては、市役所担当主務課に存在する本件に関する書類に加え、美作市土地開発公社事務局に存在する当該土地売買及び契約書等関係書類及び関係情報の分析等を行ったほか、土地取得時に土地開発公社若しくは当時市役所担当主務課に在籍し、本件土地建物の売買契約に関係したと思われる職員等（退職者含む）への聞き取り調査を行い、併せて、当該土地建物の現状についての実地検証も実施した。

第5 監査の結果

1 もうもう工房跡地の取得について

[結論]

本件土地の取得の経緯は、別紙1に示すとおりの時系列で行われており、後述に掲げた問題点の有無について検証した結果、特に問題は無いと思慮された。

しかしながら、土地取得後の経緯を見ると本件土地の活用計画は十分でなく、性急な取得であったと認めざるを得ない。

[検証の結果]

① 建物を取得したことについての問題点の有無

土地開発公社は、原則として建物を取得することはできないこととなっているが、当該土地の取得に当たり、もうもう工房の建物が存在していた。この建物には抵当権が設定されており、土地を取得する際、建物を切り離して取得することはできない状況下にあった。建物の所有者には抵当権を抹消するだけの資力もなく、抵当権を外すために建物を取得しその代金をもって借財の整理をする以外なかったものと推察された。そこで、美作市は土地側弁護士、建物側弁護士と「土地価格は坪4万円」、「建物の取り壊し費用は、購入者である土地開発公社が行う」、「抵当権の解除費用は、約300万円」などを協議し、決定したものである。

また、交通結節点整備用地として取得したため、建物がバスの乗客の待合所や運転手の休憩所等として活用できるなど、その利用価値があったと推察され、建物代金315万円は、その大部分を抵当権解除費に充当し、坪4万円の土地売買を可能にしたもので、当時の状況下では建物を取得することはやむを得ないことと思われた。

(参考)

「土地開発公社の」取得の対象は土地であって、原則として地上に存する建物等は含まれない。建物等が存する土地を取得する場合には、通常、当該建物等は、取りこわし又は移転の対象となることが前提となる。ただ、当該建物が重要な史跡である場合等、土地開発公社が土地と一体として取得することが合理的な場合には、建物等を正常な取引価格により取得する

こともあろう。(公有地拡大推進法詳解 7 訂)

② 土地の取得価格についての問題点の有無

土地単価坪 4 万円という価格は、破格の低価格である。また、平成 29 年 9 月議会において、建物の解体整備費を含めた美作 I C 道の駅整備事業費(平成 29～31 年度)5 千万円が生まれ、債務負担行為補正が議決されたが、この整備事業費を含めても、土地の取得価格が美作市の財産を圧迫しているとは思えない。

2 湯郷幼稚園予定用地の取得について

〔結論〕

本件土地の取得の経緯は、別紙 2 に示すとおりの時系列で行われており、後述に掲げたとおりの不明瞭な支出があると思慮された。

なお、駐車場の追加取得となった土地取得(2 筆)に関しては、鑑定評価書に基づく価格とされており、適正処理と認められた。

〔検証の結果〕

① 二社共有物件の土地売買契約書の内容について問題点の有無

平成 25 年 2 月 8 日開催の美作市用地補償評価委員会において、新幼稚園用地については、「宅地 34,400 円/㎡」「田 19,000 円/㎡」と全会一致で決定し、当該価格での購入が承認された。

しかし、同年 2 月 28 日に締結した二社共有の土地(4,175.12 ㎡)に対する二社それぞれの売買契約書では、契約金額 7 千 5 百万円(土地代 7,181 万 2,064 円、整地費用 318 万 7,936 円)となっていた。

この整地費用について実施の有無等実態を確認したところ、その形跡は見当たらなかった。

さらに、関係者から事情聴取したところ、整地費用として計上している 637 万 5,872 円(二社分計)は、当時の副市長が、二社の社長でありグループ会社の会長である人物と、土地の売買総額をあらかじめ 1 億 5 千万円と決めていたため、その差額の 637 万 5,872 円を整地費用との名目で計上したものと思われる、著しく不明瞭な支出行為と推察される。

② 建物付きで締結した土地建物売買契約書の内容について問題点の有無

平成 25 年 3 月 13 日に建物付きで購入契約を締結した土地建物売買契約書の内容は、「土地（雑種地）1,514.98 m² 単価 34,400 円/m²」「契約金額 6 千万円（土地価格 5,211 万 5,312 円、建物価格 788 万 4,688 円）」となっていた。

上記土地の平米単価は平成 25 年 2 月 8 日開催の美作市用地補償評価委員会において決定された価格となっているが、建物の価格の算出根拠は明確ではなく、①と同様に、売買交渉の仲介人となっていた前記会長との協議であらかじめ売買価格を 6 千万円と決めており、土地価格との差額である 788 万 4,688 円を、建物価格として計上しているものと推察された。

現状の建物を検証したところ、平屋で建物の内部構造も簡易なものであり、中古物件であることから契約金額に見合う価値があるとは思われず、高額かつ不明瞭な支出と思われた。

また、もうもう工房跡地の取得と同様に、土地開発公社は原則として建物を取得できないにも関わらず、建物を取得していることは問題であると思われる。

③ 当該建物内の動産撤去および処分委託契約についての問題点の有無

上記建物内に建物所有者の私物（動産）があったため、今回の購入に当たり撤去する必要があったことから、平成 25 年 3 月 13 日付で「私は土地建物売買契約に関し、物品等の移転・撤去を平成 25 年 5 月 31 日までに完了することを誓約いたします。」という誓約書が美作市土地開発公社理事宛に、建物所有者から提出されていた。このことから、建物内部の整理整頓は所有者が行なうものであることを明確にしておきながら、同年 4 月 23 日に美作市土地開発公社と【 E 】との間で、「不動産内の動産の撤去および整理等業務委託契約書」を締結し、同社に撤去費用 500 万円を支払っていた。他人による建物内の動産の撤去等については、通常移転補償がされ、破損等の事実が生ずればその保障費の支払いが生じるが、建物所有者との当該契約や支払いの書面は存在しなかったことから、誓約書にある通り、動産の撤去は所有者自身が行い、もしくは他人が行う場合には同費用は建物所有者が負担すべきものであるにもかかわらず、当該同費用を所有者に請求することな

く委託業者に支払う行為は著しく不明瞭な支出行為と推察される。

3 湯郷体験工房整備用地の取得について

〔結論〕

本件土地の取得の経緯は、別紙3に示すとおりの時系列で行われており、その経緯の中で著しく問題となる事項はなかった。しかしながら、土地取得後の経緯を見ると本件土地の活用計画は十分でなく、性急な取得であったと認めざるを得ない。

〔検証の結果〕

隣接する二筆の土地を、それぞれの所有者から購入していたが、その平米単価が大きく異なっていたため検証したところ、いずれも鑑定評価金額と同額若しくはそれ以内（所有者の簿価）であり、問題となる取引はなかった。

第6 意見

以上のとおり、3件の公共用地取得に関する事務の監査を実施したが、湯郷幼児園予定用地の取得に関しては、検証結果のとおり、美作市に損害を与えているのではないかと思われる支出行為があったことから、適切に対処されたい。

もうもう工房跡地の取得の経緯

日 時	内 容	説 明
29. 9. 8	監査依頼 (市長)	公共用地取得に関する事務の監査について
24. 8. 21	接触状況報告書 (1回目)	【 A 】側弁護士・土地所有者側弁護士へ訪問
24. 8	バスターミナル予定地検討資料	バスターミナル予定地 地権者一覧・固定資産課税台帳
24. 9. 14	状況報告書 土地 (2回目)	弁護士、市と交渉を進めたい・土地価格は坪 40,000 円を希望
	工房跡地 用地購入計画	公共交通拠点として、市長との協議
	工房跡地利用について	ドリームプラン推進室長 (今井忠)
24. 9. 26	状況報告書 土地 (3回目)	弁護士 【 B 】・売却検討中の【 C 】とは決裂した。
		土地所有者別一覧表
24. 10. 11	状況報告書 建物 (2回目)	弁護士 【 D 】・取り壊し費用は購入者で
24. 10. 26	議会 全員協議会	市発展の重要な位置・取得価格は 4 万円です承済み
24. 10. 29	抹消登記について	【 D 】法律事務所・抵当権抹消登記費用は当方が負担する。
24. 10. 30	商工中金からの回答等	【 D 】法律事務所・同金庫への支払額は 100 万円で本部の承諾
24. 11. 2	土地登記簿	地積一覧表 (土地調書)・確定面積一覧表・土地登記簿
24. 11. 4	家屋登記簿	【 A 】・【 E 】
24. 12. 6	岡山県市町村課 (協議)	ターミナル・観光拠点等、公共用地として弾力性運用が可能。
24. 12. 10	土地所有者側進捗状況	【 B 】弁護士・所有権移転登記手続き年末までに完了予定
24. 12. 11	租税特別措置法について	岡山県税務署・租税特別措置法による事前確認協議
	建物売買契約について	【 D 】弁護士・売買契約 (案) を作成
24. 12. 17	岡山県市町村課	注意事項・先行取得対象は原則土地・債務負担による補償を
24. 12. 20	不動産売却許可申請書	岡山地方裁判所津山支部・【 E 】抵当権受け戻し
24. 12. 21	不動産売却許可	岡山地方裁判所津山支部 (許可)
	土地開発公社 理事会	24 年度公社補正予算 (第 2 号) 用地取得事業 349,073 千円
	公共用地等取得事業委任	公共用地等取得事業委任計画書・取得 8 千万円造成 1 千万円 取得依頼用地一覧表
24. 12. 25	議会 12 月定例会	債務負担行為補正 (交通結接点整備等用地取得事業)
	一般会計補正予算 第 7 号	期間 平成 25 年度～27 年度まで 限度額 90,000,000 円
	会議録	12 月定例会 議会会議録
	土地開発公社理事会	公用地の先行取得について・平成 24 年度公社補正予算 土地購入費 79,812 千円 債務負担決定額 90,000 千円
	用地補償評価委員会	交通結接点整備事業用地取得単価について 坪 4 万円承認
	固定資産課税台帳	平成 24 年度 固定資産課税台帳 (名寄帳)
	土地評価額一覧	土地評価額・買取額一覧表
	土地購入額積算表	所得税確定申告時の譲渡所得及び税額一覧表
	土地買取希望申出書	・【 F 】・【 G 】・【 H 】・【 I 】
	売買契約書印紙代内訳表	交通結接点用地取得事業

日 時	内 容	説 明
24. 12. 26	建物売買契約締結	【 E 】・店舗 鉄筋コンクリート陸屋根 その他付属建物
	未登記家屋所有者変更届	未登記家屋所有者変更・【 E 】から公社へ
	建物売買契約締結	【 A 】 ・店舗 倉庫 便所等 契約金額 2,100,000 円
	土地売買契約書	【 F 】・宅地 契約金額 6,153,164 円
	土地売買契約書	【 G 】・宅地 契約金額 6,153,164 円
	土地売買契約書	【 F 】・雑種地 契約金額 1,156,585 円
	土地売買契約書	【 I 】・宅地 契約金額 43,037,184 円
	土地売買契約書	【 H 】・宅地 契約金額 20,161,344 円
	登記嘱託書・承諾書	【建物】・【 A 】 ・【 E 】
	登記嘱託書・承諾書	【土地】・【 F 】・【 G 】・【 H 】・【 I 】
24. 12. 28	抹消登記完了報告	抹消登記完了報告・【 E 】・【 A 】
25. 1. 4	登記完了証（書面申請）	所有権移転（岡山法務局津山支局） 【建物】・【 A 】・【 E 】 【土地】・【 F 】・【 G 】（共有分）・【 F 】・【 H 】 ・【 I 】
25. 1. 17	譲渡所得課税の特例	交通結接点整備事業収用証明（津山税務署）
25. 1. 21	不動産買取証明書発行	土地購入における買取り証明書の交付 【土地】・【 F 】・【 G 】・【 H 】・【 I 】 【建物】・【 A 】・【 E 】
	地域振興基金貸付申請	美作市地域振興基金貸付要綱第 6 条・申請額 350,000,000 円
25. 1. 23	地域振興基金貸付決定	美作市地域振興基金貸付決定通知（美作財政第 245 号）
	土地売却代金請求書	・【 G 】・【 H 】・【 I 】・【 F 】 計 76,661,441 円※振込先は【 B 】 法律事務所 口座へ依頼
25. 1. 25	美作市地域振興基金借入	美作市地域振興基金借入・借入金額 350,000,000 円
	借用証書	借用証書 ・借入金額 350,000,000 円
25. 1. 29	建物売却代金請求書	・【 A 】 ・【 E 】 計 3,150,000 円 (振込先は弁護士【 D 】 口座へ)
25. 2. 4	土地売買代金支払い	土地売買代金支払い・【 B 】 法律事務所へ 76,661,441 円 4 名分 (【 H 】・【 G 】・【 F 】・【 I 】)
	建物売買代金支払い	建物売買代金支払い・弁護士【 D 】へ 計 3,150,000 円
25. 3. 6	伐採予定木の確認	ケヤキ・さざんか・垣根 1 式等・美作東備森林組合へ
25. 3. 24	東備森林組合と協議	東備森林組合と伐採協議
25. 4. 1	立木伐採処分委託契約	美作東備森林組合・委託金額 1,470,000 円
25. 4. 2	伐採協議	伐採は森林組合が現地に入るときに再確認
25. 4. 9	現地立木伐採最終確認	現地立木伐採最終確認
25. 4. 10	伐採開始	伐採開始（美作東備森林組合）

日 時	内 容	説 明
25. 4. 11	焼き肉用建物譲渡依頼	市が買取り登記済により美作市財産の交換、譲与、無償貸付等に関する条例により無償譲渡できない。
25. 4. 16	伐採完了	焼肉棟内を残し伐採完了（美作東備森林組合）
25. 4. 25	不用物件の譲渡について	公社取得の不用物件競売及び取得土地管理所管課について ・付随工作物は撤去又は移転を前提として行うのが原則
25. 4. 26	立木伐採処分業務委託	立木伐採処分業務委託契約（検収） 完了平成 25 年 4 月 19 日
25. 5. 14	協働企画課内協議	結節点として補助対応は大原バスの購入のみ、整備は 26 年度
25. 5. 16	岡山県市町村課（相談）	・公拓法では、土地開発公社が取得できるのは土地のみ、 ・撤去を前提での購入は目的外活用となる
25. 5. 24	交通の結節点整備計画	交通の結節点整備計画（ドリームプラン推進室） 課題・高速バス乗車位置の変更及び連絡道の整備が必要等
	既存建物利用計画（案）	建物の利用方法・観光案内所・獣肉販売所・高速道利用者の無料駐車場等
25. 5. 24	焼肉棟譲渡協議	焼肉棟購入希望者への譲渡協議（7 月広報へ記載）
25. 5. 30	不用建物の譲渡について	焼肉棟に市民から譲渡希望があり、抽選による譲渡を行う
25. 6. 7	跡地利用者情報提供	・【 J 】・【 K 】・【 L 】
25. 6. 12	議会 6 月定例会	焼肉棟は撤去予定、譲渡希望者に譲渡、整備は各方面と調整を図っている。議会とも協議する。
25. 6.	不用建物譲渡見学・説明会	不用建物譲渡見学会・説明会のお知らせ・期日 7 月 5 日
25. 6. 21	跡地利用調整会議結果	交通の結節点・高速バス乗場・空地の有効利用 ・テナント募集等施設運営等含め再度合同会議で協議する。
	公用地先行取得公社報告	交通結節点整備用地取得事業
25. 6. 28	【 M 】と協議決定	建設部が【 M 】と協議することが決定
25. 7. 5	不用建物現地見学説明会	円柱建物の構造及び運搬方法について 参加者 3 グループ
25. 7. 12	建物の抽選会	抽選会受付開始・応募者なし
25. 7. 22	建物の抽選会実施報告	応募者なしの原因として分解・運搬・組立費用が高額
25. 7. 30	高速バス停協議	【 N 】・【 0 】
25. 8. 3	工房整備財政計画	もうもう工房整備財政計画・平成 27 年度まで 3 億円
25. 8. 16	不動産取得に係る課税	不動産取得に係る非課税認定処理上未提出物件
25. 9. 3	不動産取得に係る課税	建物取壊し予定時期について報告
25. 9. 6	不動産取得税家屋申告	不動産取得に係る非課税認定処理上未提出物件を提出
	不動産取得税について	追加提出書類が必要 ・公共事業に要する証明が必要
25. 9. 13	不動産取得税家屋申告書	不動産取得税家屋申告書追加資料提出
25. 11. 6	議会全員協議会	もうもう工房跡地について・道路計画をしたので意見を聞く ・高速バスへのパークアイランドとして計画
25. 11. 21	不動産取得税について	不動産取得税申告書の認定について確認

日 時	内 容	説 明
25. 11. 25	不動産取得税について	「不動産取得税家屋申告書」公拓法第 17 条 1 項口にて認める。
26. 1. 9	土地開発公社決算	土地、建物、立木伐採等
26. 1. 14	不用建物譲渡契約	譲渡対象建物・大小 2 棟・契約者 【 R 】に無償譲渡
26. 1. 7	平成 26 年度予算化指示	もうもう工房平成 26 年度予算化の指示（道上市長） ・買戻し 40,000 千円（公社）+200 千円 設計 1,800 千円
26. 1. 10	設計用素案提示	図面は建設部工務課所持・25 年度で檜原中尾線改良設計完了
26. 2. 20	美作 IC バスストップ確認 事項	バス停留所設計・【 P 】（平成 25 年度完了） ・バスストップ幾何構造 【 Q 】と協議 ・関連予算概要 206,400,000 円（内解体 29,127,000 円）
26. 5. 2	もうもう工房の利用説明	もうもう工房の利用について説明・都市計画で変更する
26. 9. 30	市長・国交省岡山工事事務 所長（協議）	道の駅・もうもう工房利用（ベトナム交流施設） ・コンペ方式予定（12 月申請）モデル事業へ応募する
26. 10. 15	企画提案書作成指示	企画提案書作成を営業課でと福原審議監より指示
26. 10. 24	企画提案書提出	地方創生拠点重点道の駅企画提案書（国道工事事務所提出）
27. 1. 9	企画提案書（修正）	修正後の企画提案書提出（中国整備局へ）
27. 1. 30	「道の駅」候補に選定	もうもう工房跡地「道の駅」候補に選定（国土交通省）
27. 2. 3	合同記者会見	西粟倉村と合同記者会見
27. 2. 12	経過報告（協働企画課）	経過報告 協働企画課（景山）
27. 2. 13	経過報告（営業課）	経過報告 営業課把握分（ドリームプラン推進室含む）
27. 2. 16	工房跡地経過報告	経過報告 企業誘致課（丸山）
28. 7. 5	岡山東税務署と協議	公拓法による譲渡所得の特例公拓法（6 条）で先行取得している場合、 目的が変わっても旧地権者の特例は撤回されない。

湯郷幼児園予定用地の取得の経緯

日 時	内 容	説 明
29. 9. 8	監査請求 (市長)	公共用地取得に関する事務の監査について
	用地取得事業 経過	新幼児園用地取得事業 経過
	26 年度買戻費用積算書	新幼児園用地取得事業 26 年度買戻し費用積算書
24.12.19	政策会議	債務負担行為 250,000,000 円 平成 25～26 年度
24.12.21	公共用地取得事業委任	新幼児園用地取得事業として委任申出 (事業委任計画書)
24.12.25	議会 12 月定例会	債務負担行為補正 限度額 250,000,000 円
	会議録	12 月定例会 議会会議録
	土地開発公社理事会	土地開発公社理事会・新幼児園用地取得事業 7,815.40 m ²
25. 1. 21	地域振興基金借入申請	美作市地域振興基金借入 借入額 350,000,000 円 (交通結接点整備・湯郷地域振興施設を含む)
25. 1. 23	地域振興基金貸付決定	地域振興基金貸付決定通知
	地域振興基金借入	地域振興基金貸付金 借用証書
25. 2. 8	用地補償評価委員会	原案承認【決定】宅地 34,400 円/m ² 田 19,000 円/m ²
25.2.15	譲渡所得課税特例確認	譲渡所得等の課税の特例の適用に関する確認について
25. 2. 28	土地売買契約締結	【 A 】土地 宅地 計 4,175.12 m ² (持分 1/2) 契約金額 75,000,000 円 (整地費 3,187,936 円含む)
	土地売買契約締結	【 B 】土地 宅地 計 4,175.12 m ² (持分 1/2) 契約金額 75,000,000 円 (整地費 3,187,936 円含む)
	登記承諾書	登記承諾書 ・【 B 】・【 A 】
25. 3. 1	登記嘱託書	共有者全員持分移転 【 B 】・【 A 】
	土地所有権移転登記	共有者全員持分移転 (公社へ) 【 B 】・【 A 】【 C 】
25. 3. 5	土地建物買収代支払 【 B 】	【 B 】 (共有分 1/2) ・土地 71,812,064 円 整地代 3,187,936 円 計 75,000,000 円
	土地建物買収代支払 【 A 】	【 A 】 (共有分 1/2) ・土地 71,812,064 円 整地代 3,187,936 円 計 75,000,000 円
25. 3. 13	土地建物売買契約締結 【 D 】	幼児園用地取得 【 D 】 ・土地 8 筆 52,115,312 円・建物事務所外 2 棟 7,884,688 円 ・契約金額 60,000,000 円
	物品移転撤去誓約書	土地建物売買契約に関し物品等の移転、撤去 (【 D 】)
	登記原因証明情報	登記原因証明情報 (【 D 】)
	登記承諾書	登記承諾書 (【 D 】)
	登記嘱託書	登記嘱託書 (【 D 】)

日 時	内 容	説 明
25. 3.14	土地所有権移転登記 【 D 】	登記原因 平成 25 年 3 月 13 日 売買 所有権移転（公社へ） 【 D 】 土地 8 筆 1,514.98 m ²
25. 3.15	幼稚園建設買取証明書	公共事業用資産買取証明書 【 B 】 ・持分 1/2 買取価格 75,000,000 円 【 A 】 ・持分 1/2 ・買取価格 75,000,000 円
25. 3.21	土地建物買収代支払 【 D 】	幼稚園用地取得代金 【 D 】 ・土地 52,115,312 円 ・建物 7,884,688 円 計 60,000,000 円
25. 4.23	動産撤去及び整理業務委託契約締結	不動産内の動産の撤去及び整理等業務委託契約締結 ・契約相手 【 E 】 ・契約金額 5,000,000 円
25. 4.24	撤去整理業務着手届	不動産内の動産の撤去及び整理等業務委託契約業務着手
25. 5. 9	土地開発公社理事会	土地開発公社理事会会議録（理事長の交代）
25. 5. 27	動産の撤去検収調書	【 E 】 （完了 平成 25 年 5 月 27 日）
25. 5.31	動産撤去処分費支払 【 E 】	用地として購入した土地上の動産の撤去及び整理業務委託料 5,000,000 円
25. 9.20	土地売買契約締結 【 F 】	【 F 】 土地 湯郷 67-1 田 721 m ² 契約金額 721 m ² × 19,000 円 = 13,699,000 円
	土地売買契約締結 【 G 】	【 G 】 土地 湯郷 68-1 田 363 m ² 契約金額 363 m ² × 19,000 円 = 6,897,000 円
	物件移転補償契約 【 F 】	【 F 】 立木 湯郷 67-1 番地上に在する立木等 契約金額 91,800 円
	物件移転補償契約 【 G 】	【 G 】 立木 湯郷 68-1 番地上に在する立木等 契約金額 280,400 円
	登記嘱託書	所有権移転 ・【 F 】 ・【 G 】
25.11.15	農地相談（教育委員会）	法改正により転用許可が必要
25.11.19	公有地の先行取得について （教育委員会）	公社による造成工事の申入れ。 造成費用の積算は教育委員会が行い、造成は公社が発注
25.11.21	所有権移転登記完了	登記完了証 （【 F 】）
	所有権移転登記完了	登記完了証 （【 G 】）
25.11.25	物件移転検査調書 【 G 】 ・ 【 F 】	【 G 】 ・ 【 F 】 物件移転（25.11.21 検査） 湯郷 68-1 ・ 67-1 番地上に在する立竹木 ・ 工作物
25.11.29	土地買収費 ・ 立木移転補償費支払い（【 F 】）	幼稚園用地及び立木移転補償費支払い （【 F 】） ・ 土地 13,699,000 円 ・ 立木補償 91,800 円 計 13,790,800 円
	土地買収費 ・ 立木移転補償費支払い（【 G 】）	幼稚園用地及び立木移転補償費支払い （【 G 】） ・ 土地 6,897,000 円 ・ 立木補償 280,400 円 計 7,177,400 円
25.12. 5	不動産取得家屋申告	未登記家屋所有者変更届 【 H 】 事務所 ・ 倉庫等を土地開発公社に

日 時	内 容	説 明
25.12.9	買取り証明書の交付	・【 G 】 土地・立竹木・工作物 計 7,177,400 円 ・【 F 】 土地・立竹木・工作物 計 13,790,800 円
25.12.12	農地転用許可申請手続き (教委・公社・農委)	農業委員会の許可前に所有権移転が完了していることに対して、今後の農地転用許可申請手続きの対応について
25.12.13	公社の公有地の先行取得 について (経過報告)	公有地の先行取得について経過報告 (教育委員会)
25.12.26	農地法第 5 条許可申請 (農業委員会)	農業委員会から指示 農地を宅地造成に転用するための許可申請等
25.12.27	農地法第 5 条議案の調査 について (農業委員会)	12 月 26 日の農地転用申請について ・地元農業委員に申請した案件の説明を要する
26.1.6	農地転用について (農業委員会 【I】)	農業委員会事務局長より委員の意見を連絡 ・隣地の承諾書をとらないと転用は認められない等
26.1.7	農地転用について (内部協議)	副市長・建設課と協議 ・申請は今回取り下げる。【I】委員に連絡 (了承)
26.1.20	地域振興基金償還延長承認申請	地域振興基金貸付金償還期日延長承認申請 借入 平成 26 年 1 月 24 日・償還期日 平成 27 年 1 月 23 日
26.1.21	基金償還延長承認	地域振興基金貸付金償還期日延長承認通知
26.1.24	地域振興基金借入	借用証書 ・償還期日 平成 27 年 1 月 23 日
26.3.14	公社所有財産の使用許可 について (教育委員会)	土地使用許可申請書 (平成 26 年 3 月 14 日) ・目的 湯郷幼児園建設に伴う試掘確認調査 (同日許可)
26.4.4	土地開発公社問題点	土地開発公社の問題点
26.4.15	買取り証明書交付 (【 D 】)	幼児園建設用地買取り証明書・収用証明書交付 ・【 D 】 土地 建物 計 60,000,000 円
	収用証明書交付 (【 D 】)	幼児園建設用地買取り証明書・収用証明書交付 ・【 D 】 土地 建物 計 60,000,000 円
26.7.11	幼児園建設用地買戻しに ついて (協議)	8 月初旬の予定議会に売買契約議案を提出するか ・議案提出は 9 月定例会とする。
26.7.14	公社所有財産の使用許可 について (教育委員会)	土地使用許可申請書 (平成 26 年 7 月 14 日) (同日許可) 目的 幼児園建設に伴う発掘確認調査及び残土仮置き場 許可 (平成 26 年 7 月 14 日)
26.7.22	埋蔵文化遺跡発掘調査に ついて (農業委員会)	農業委員会で書類不十分で保留となっている土地の発掘調査をしているが、転用手続き未了の中中止すること
26.8.21	農地法 51 条該当案件と して (法務局津山支局)	・農地法の許可なく職権で取消しはできない。 ・地権者の取消しの登記申請と改めて所有権移転申請が必要
26.10.29	勧告書 (農業委員会)	違反転用 (農地法 51 条第 1 項第 1 号) 案件の発生より埋蔵文化財発掘調査を中止指示している。改善処置について回答を

日 時	内 容	説 明
26.11	広報みまさか 12 月号 建設用地問題	農業委員会の許可を得ず登記、埋蔵文化財発掘調査を無断開始し中止指示を受け、関係職員の処分を行う。
27. 1.29	農地転用許可 (農業委員会)	
27. 2. 6	埋蔵文化財遺跡発掘調査 使用許可申請	埋蔵文化財遺跡発掘調査使用許可申請 (教育委員会) ・同日財産使用許可
27. 5.12	工事進捗状況	農地転用許可を受けた農地転用に関して ・教育委員会による遺跡発掘調査が 4 月 17 日終了
27. 5.18	幼稚園用地の地目変更登 記	田から雑種地に ・湯郷 67-1 721 m ² 湯郷 68-1 363 m ²
27. 5.19	登記完了証	幼稚園用地 地目変更登記 ・雑種地 湯郷 67-1 721 m ² 湯郷 68-1 363 m ²
27. 5.20	工事完了報告 (農業委員会へ)	農地転用許可 (美作農委指令第 20 号) ・埋蔵文化財発掘調査完了し簡易整地を行った。完了検査済
27. 5.21	土地建物売買仮契約締結 (市)	公社所有の土地建物を幼稚園建設用地に仮契約を締結 ・土地 湯郷 70-1 番他 6 筆 6,773.12 m ² ・建物 鉄骨平屋建 95.10 m ² ・取得価格 248,330,000 円
27. 5.26	家屋滅失届	課税台帳と現況不一致による修正 湯郷 80-10 物置 25.02 m ² 湯郷 80-11 車庫 41.00 m ²
27. 6. 4	議会 6 月定例会 議案 53 号 (原案可決)	湯郷幼稚園建設用地取得 (取得先 美作市土地開発公社) ・土地 湯郷 70-1 番他 6 筆 6,773.12 m ² ・建物 鉄骨平屋建 95.10 m ² ・取得価格 248,330,000 円
	会議録	6 月定例会 議会会議録
27. 6. 9	登記嘱託書 登記原因証明情報	所有権移転 湯郷 70-1 他 6 筆 (27 年 6 月 4 日売買) ・権利者 美作市 ・義務者 美作市土地開発公社
	所有権移転登記	登記原因 平成 27 年 6 月 4 日 売買 所有権移転 (市へ) 土地 湯郷 70-1 他 6 筆
27. 6.10	幼稚園用地請求書 土地開発公社	湯郷幼稚園用地売却代金請求 (市へ) ・土地 湯郷 70-1 他 6 筆 ・建物 湯郷 80-1 95.10 m ² ・請求金額 248,330,000 円
27. 6.30	幼稚園建設用地及び建物 購入費支払 (公社へ)	湯郷幼稚園建設用地及び建物購入費支払 (土地開発公社へ) ・土地 湯郷 70-1 他 6 筆 ・建物 湯郷 80-1 95.10 m ² ・支払額 248,330,000 円
28. 9. 1	不動産取得税申告書	不動産取得税申告書 (県民局) ・【 F 】 土地 湯郷 67-1 取得価格 13,699,000 円 ・【 G 】 土地 湯郷 68-1 取得価格 6,897,000 円

湯郷体験工房整備用地の取得の経緯

日 時	内 容	説 明
	体験工房予定地検討資料	現況施設と連携を図りイベント等が開催可能な施設を計画
24. 8. 1	不動産評価書	【 A 】 湯郷 782-2・811-10 402.54 m ² 金 15,400,000 円
		【 B 】 湯郷 782-1 540.76 m ² 金 20,300,000 円
24.10.22	土地買取希望届出書	・【 A 】 湯郷 782-2・811-10 2筆 宅地 402.54 m ² ・【 B 】 湯郷 782-1 宅地 540.76 m ²
	土地買取希望受理書	・【 A 】 ・【 B 】
24.10.25	土地買取り希望の有無	公有地の拡大の推進に関する法律に基づく土地買取希望
24.10.26	議会全員協議会（会議録）	議会全員協議会（会議録）
24.12.19	政策会議	湯郷地域振興施設用地取得事業 債務負担 33,000,000 円
24.12.21	事業委任計画書	・湯郷地域振興施設用地取得事業 資金額 31,061,000 円
24.12.25	議会 12 月定例会補正予算	債務負担行為補正 限度額 33,000,000 円
	会議録	12 月定例会 議会会議録
	用地補償評価委員会	用地取得（決定単価）調書 湯郷 782-1 29,700 円/m ² 782-2・811-10 37,264 円/m ²
	土地開発公社理事会	土地開発公社理事会・湯郷体験工房用地取得事業
25. 1.17	譲渡所得特例の確認	租税特別措置法施行規則第 17 条の 2 第 1 項第 5 号に該当
25. 1.21	地域振興資金貸付申請	公共用地先行取得事業・貸付申請額 350,000,000 円 湯郷地域振興施設用地取得事業費 31,061,000 円を含む
25. 1.23	地域振興資金貸付決定	地域振興資金貸付決定通知書（公共用地先行取得事業）
25. 1.25	地域振興資金借入	地域振興資金借入 借用証書 350,000,000 円
	土地売買契約書 【 A 】	【 A 】 【 C 】 湯郷 782-2・811-10 402.54 m ² 契約額 15,000,000 円
	土地売買契約書 【 B 】	【 B 】 【 D 】 湯郷 782-1 540.76 m ² 契約額 16,000,000 円
	登記承諾書	所有権移転登記承諾書 ・【 A 】 ・【 B 】
	登記嘱託書	所有権移転登記嘱託書 登記原因証明情報 ・【 A 】・【 B 】
25. 2.15	建物滅失登記完了 旅館（【 A 】）	登記完了証（平成 25 年 2 月 14 日申請） 旅館 平成 25 年 2 月 13 日建物取壊しによる登記閉鎖
	土地所有権移転登記完了証 （【 A 】）	登記原因 平成 25 年 1 月 25 日売買（土地開発公社へ） 湯郷 782-2 358.84 m ² 湯郷 811-10 宅地 43.70 m ²
	土地所有権移転登記完了証 （【 B 】）	登記原因 平成 25 年 1 月 25 日売買（土地開発公社へ） 湯郷 782-1 宅地 540.76 m ²

日 時	内 容	説 明
25. 2.18	土地代金請求書 (【 A 】)	【 A 】・湯郷 782-2・811-10 2 筆 宅地 402.54 m ² 請求額 15,000,000 円 (内 【 E 】 ～ 6,000,000 円)
25. 2.19	土地代金請求書 (【 B 】)	【 B 】 ・湯郷 782-1 宅地 540.76 m ² 請求額 16,000,000 円
25. 2.20	土地買収費支払 (【 A 】)	【 A 】 9,000,000 円・【 E 】 6,000,000 円
	土地買収費支払 (【 B 】)	【 B 】 16,000,000 円
25. 3. 1	買取り証明書交付 (【 A 】)	譲渡所得の課税の特例を受けるための証明書を送付 ・買取り等の申出証明書・買取り等の証明書・収用証明書
	買取り証明書交付 (【 B 】)	譲渡所得の課税の特例を受けるための証明書を送付 ・買取り等の申出証明書・買取り等の証明書・収用証明書
	不動産等対価支払調書	不動産等の譲受けの対価の支払い調書合計表 ・譲受けの対価の総額 2 件 31,000,000 円
25. 5. 9	土地開発公社理事会	土地開発公社・役員の変更 (皆木理事長⇨岩崎理事長に)
25.12. 5	不動産取得税申告書 (土地開発公社)	湯郷 782-2 811-10 (旧所有者) 【 A 】 15,000,000 円 湯郷 782-1 (旧所有者) 【 B 】 16,000,000 円
26. 1.20	地域振興基金貸付金償還期 日延長承認申請	地域振興基金貸付金償還期日延長承認申請書 ・借入申請額 350,000,000 円 (市の買戻し未完了による)
26. 1.21	地域振興資金延長承認通知	地域振興資金貸付金償還期日延長承認通知書 ・延長後償還年月日 平成 27 年 1 月 23 日
26. 1.24	地域振興基金借用証書	地域振興基金 借用証書 借入金額 350,000,000 円・償還期限 平成 27 年 1 月 23 日
26. 4. 4	土地開発公社問題点	・原則公有地先行取得では建物は購入できない ・議会の議決を回避した拙速な用地取得の色合いが強い