

追加資料

○追加資料「土地売買等に関する顛末書」について

- 本資料は、都市計画法の「職員への聴き取り調査結果（要約）」の【その他】の欄に記載した内容に関連する資料であり、令和5年12月7日に関係職員への聴き取り調査を行った際に用いられたものである。
- 平成17年8月、県不動産取引室が、逢初川上流部にある土地の登記名義人に対し、国土利用計画法に基づく届出の要否を確認するため、所有権移転の経緯に関する報告を求めた際、登記名義人から提出された顛末書である。
- 当初は検証対象とは直接関わりのない文書として整理していたが、令和5年12月27日の第24回庁内検証委員会において、上述の事項に関し意見交換を行い、最終的に再検証委員会の報告書に記述することとした経緯があることから、会議資料として追加で掲載することとした。



土地売買等に関する顛末書

平成17年8月23日

静岡県都市住宅部不動産取引室長 殿



平成17年8月19日付け都不台140-1号で依頼のあった件について、下記の通り所有権移転に関する経緯等を報告します。

- 1 前所有者である [redacted] との間で行った調整、合意等の内容
[redacted] は、会社謄本をご覧になれば分かるように、何ら決済権の無い代表取締役を立て、土地の開発許可や造成などを業とする [redacted] が隠れ蓑としている会社の1つです。
当時、私は、[redacted] の代表取締役をしており、開発許可の関係で、所有権を別会社にしないと継続的な開発ができないとのことで、[redacted] の指示に従い、[redacted] に所有権を移転しました。
あえて合意事項と言えば、取得税や固定資産税等は [redacted] が支払うという口約束程度です。(未だ支払われていない)
- 2 売買等の実質的な取引の有無
売買契約書等、実質的な取引は無く、金銭の授受もありません。土地謄本乙区の [redacted] の抵当権等は、金銭の借用を原因とするもので、借主は [redacted] ですが、実際の金銭の借用、使用は [redacted] 個人です。
現在、私と [redacted] とのつきあいは無く、当該土地の所有権は無条件で [redacted] に戻り、[redacted] の代表取締役も別人になっているはずです。
- 3 真正な登記名義の回復を原因とする移転登記を行った理由
[redacted] の登記は不実ではなく、[redacted] は真正な所有者ではありません。移転理由は、大規模開発を継続的に行う許可上のテクニックとして [redacted] より指示され移転したものです。

付記 依頼の件につきましては、正当な事由無しでの所有権移転であり、不動産登記法違反は明らかと思われます。処罰については、あまんじて受ける覚悟です。
また、当該土地隣接地は、熱海市の水道施設を理由に、急勾配の開発道路を通し移管してしまうという強引な許可取得や、伐採した木や産業廃棄物も大量に埋まっている上、宅地造成に必要な埋土填圧、擁壁等の施工も正しく行われていません。
県庁の開発許可各課、熱海土木事務所、熱海市役所の綿密な関係により、適切な処置を望みます。