

検証シート（No.1 1P）

No.1	東海館土地	契約日	平成 1 8 年 4 月 1 日	予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
				50, 000, 000	49, 999, 935	59, 997, 954	85, 711, 362	—
所在地（現況/地目/地積）		東松原町 478 番 1（/宅地/299. 57 m ² 登記簿） 東松原町 478 番 10（/宅地/492. 56 m ² 登記簿） 東松原町 478 番 11（/鉱泉地/3. 30 m ² 登記簿） 東松原町 478 番 13（/鉱泉地/3. 30 m ² 登記簿） 合計 798. 73 m ²		備考				
相手方の住所 / 氏名		[redacted] / [redacted]						
検証事項				評価・問題点等		改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・無】（当時の観光課職員等から聞き取り）				・誰が土地の買い取りについての要望を受けたのか不明である。 ・いつ、誰が、取得について意思決定したのか不明である。		・書面記録を残す必要がある。 ・土地の取得に係る意思決定等の経過が確認できる書面記録が必要である。		
① 話の発端								
・平成 9 年 3 月に温泉旅館業を廃業、建物が市へ寄附された当時（平成 9 年 7 月）にも、地権者から土地の売買（売却希望額 約 1 億 2, 000 万円）についての話があったものの、売買価格の折りが付かず取得に至らなかった。（建物寄附当時、土地についてどのように取り扱う方針としたかは、当時の記録が確認できず不明。）								
・平成 1 6 年頃、地権者から土地を買って欲しいとの要望があった。								
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議				・市長が直接地権者と交渉したとされるが、交渉の内容は不明である。 ・書面記録が確認できず、交渉の詳細が不明である。		・原則、職員が交渉を行う必要があり、書面記録を残す必要がある。 ・市長、副市長が交渉を行う場合であっても、職員が同席し書面記録を残す必要がある。		
・市の所有となった「東海館」の底地であり、建物の寄附を受けてから、毎年度約 360 万円の土地賃借料を支払っていること及び先方と価格の折りが付きそうなことから、取得に向けた交渉を進めることとした。								
2. 交渉等 【文書の保存…有・無】（当時の観光課職員等から聞き取り）				・当該土地は平成 9 年に東海館（建物）の寄附を受けて以降、毎年度約 360 万円の土地の賃借料（総額約 3, 200 万円）を支出していることが価格の算定上考慮された記録はないが、当該賃借料を取得価格に加えても、実勢価格を下回っており問題はないものと判断する。		・上限額の客観的な算出根拠を残す必要がある。		
・金額については市長が直接地権者と交渉し、事務的には観光課長が対応したとされる。								
・5, 000 万円で取得する旨、観光課に指示があったとされる。（指示は市長から直接ではなかったが、“いつ、誰が、誰に” 指示されたのかまでは覚えていない。）								
・予算要求前に、観光課職員が地権者に対し、5, 000 万円を上限に取得したい旨説明。了承を得る。								
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・無】（ただし、上限については当時の観光課職員等から聞き取り）								
・以下を基礎に置きながら、5, 000 万円を上限と決定。								
固定資産評価額による計算								
（宅地）72, 360 円/m ² ×792. 13 m ² =57, 318, 526 円								
（鉱泉地）405, 974 円/m ² ×6. 6 m ² =2, 679, 428 円 合計 59, 997, 954 円								
平成 1 7 年 1 月 1 日公示価格による計算								
（宅地）99, 000 円/m ² ×792. 13 m ² ≒7, 842 万円								
・稟議「東海館土地購入について」に添付の「土地購入費算定根拠」から								
固定資産評価額から算出した 59, 997, 954 円から、50, 000, 000 円を割り返し算出した平米単価を採用。								
50, 000, 000 円/59, 997, 954 円≒0. 83336								
（宅地固定資産評価額）72, 360 円/m ² ×0. 83336≒60, 300 円/m ²								
（鉱泉地固定資産評価額）405, 974 円/m ² ×0. 83336≒338, 560 円/m ²								
60, 300 円/m ² ×792. 13 m ² +338, 560 円/m ² ×6. 6 m ² =49, 999, 935 円								

検証シート（No.1 2P）

4. 契約に係る事務処理 【文書の保存… 有 ・無】		・伊東市公有財産管理規則に定められた評価調書の添付がないが、その他は適正に処理されている。 ・「東海館土地購入について」の稟議では、「評価調書」の添付が省略され、代わりに「購入算定根拠」が添付されている。	・伊東市公有財産管理規則に定められた記載事項、添付書類を省略する場合には、省略の理由を記載する必要がある。
H18 年 3 月	市議会 3 月定例会に新年度（平成 1 8 年度）予算を上程、議決		
H18. 3. 2	「東海館土地購入について」を起案（予算の議決を要件として売買契約を締結する旨の内容）		
H18. 3. 29	〃 決裁		
H18. 4. 1	売買契約締結		
H18. 4. 3	登記の変更申請		
H18. 4. 13	変更後の登記事項証明書を取得 請求兼領収書を受理 支出負担行為伺兼支出命令書作成、会計課へ回付		
H18. 4. 17	支払い（振込）		
5. 購入目的の実現への取組み等		・適切に利用されている。	
（東海館底地であるため、継続して使用）			
6. 未利用地については、今後の計画			
—			
7. その他			
8. 当該土地取得の必要性		・寄附により市の所有となった東海館の底地であり、また、平成 1 3 年度のオープン後、東海館は市の重要な観光資源となっていることから、取得の必要性は高かったものと判断する。	

検証シート (No.2 1P)

No.2	藤の広場隣接地（旧斉藤ビル跡地）	契約日	平成１８年７月６日	予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
				15,000,000	15,000,000	4,081,911	5,831,301	※1) 6,580,000
所在地（現況/地目/地積）		渚町86番31（/宅地/72.19㎡ 登記簿）		備考	※１）価格時点 H17.5.1／発行日 H17.5.16			
相手方の住所 / 氏名		/						
検証事項				評価・問題点等		改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・無（ただし、②は当時の企画政策課職員等から聞き取り）】								
①話の発端				・書面記録が一部保存されており、経緯は確認できる。 ・平成5年11月の伊東市庁舎跡地利用構想に係る答申において、周辺土地の公有地化を進める方向が示されていることから、取得の意向は強かったものと判断できるが、判断過程が明確でない。		・書面記録を残す必要がある。 ・取得に係る最終的な確認に至るまでのプロセスについて、透明化する必要がある。		
・平成11年6月（地権者代理人）から、市に購入してほしい旨の依頼があった。								
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議								
・当該土地は、藤の広場（旧市役所 平成7年新庁舎へ移転）とリエティ広場（平成10年3月購入）との間にある土地であり、将来的に周辺地域の公有地化を進め、これら地域の一体的な活用を想定した中で、かねてから購入の意思を持っていた。				・書面記録が一部保存されており、交渉経過は確認できる。 ・市長が行った交渉の内容が不明である。		・市長、副市長が交渉を行う場合であっても、職員が同席し、書面記録を残す必要がある。		
2. 交渉等 【文書の保存…有・無（ただし、詳細な交渉記録は H17.2 と H17.8 分のみ保存有）】								
土地売買に関する覚書の締結に係る決裁文書に添付の交渉経過より転記（一部事務局にて補足） ・H11.5…が競売落札（22,880,000円 土地・建物） ・H11.6…（地権者代理人）から市に購入してほしい旨の依頼があり、落札価格以上での買収は難しい旨回答した。 ・H11.9…から原価計算書が提示された。（25,025,620円（落札価格、登録免許税、取得税、金利負担、交通費、雑費））《計算書添付有》 ・H11.11…当該土地については、落札価格以上での買収は困難と回答した。 …から市有地との交換について提案があった。 ・H12.3…市が交換用地（八幡野等）を提示するものの合意に至らず、…から、追加負担の上限は1,000万円が限度である旨の回答がされた。 ・H17.2…と市企画部参事（他2）が面談した。 市が購入することを前提に、まず、市が鑑定評価を行うことで合意した。《交渉記録添付有》 ・H17.5…不動産鑑定評価（658万円：土地のみ） ・H17.8…と市参事（他3）が面談した。 …は鑑定評価に納得せず、投入した経費の50％（2,900万円程度（落札価格、保険料、固定資産税等））を目安とする旨の提案があった。《交渉記録添付有》 ・H17.10…から購入物件明細書が提出された。（34,298,804円（落札価格、取得税他、移転免許税他、明渡協力金、借入金金利7年間・借入手数料他、火災保険7年間、固定資産税6年間、物件調査費他、鍵取替、管理处分代））《購入物件明細書添付有》 ・H18.2…市長が面談したい旨を先方に…に電話で伝え、了承を得る。 ※市長と地権者の面談の記録なし。 ・H18.4…解体費を含め、1,500万円で購入することで合意する。								

検証シート（No.2 2P）

3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・無】（当時の企画政策課職員等から聞き取り）		・土地代については、近隣の売買実績による算定根拠が示されているものの、実勢価格と比べると7割程度、不動産鑑定価格と比べると4割程度高くなっている。 ・建物撤去費の500万円の算定根拠は不明であるが、撤去費を市が負担することについては、市が取り壊しをすると工事費が高くなるとの判断で、工事費を盛り込むこととしている。	・不動産鑑定価格より4割高い取得価格、建物撤去費の市負担により取得を決定することについては、その理由、必要性等について明らかにする必要がある。 ・鑑定評価、実勢価格と取引事例価格に大きな相違がある場合の取得（上限）額の算定方法の検討を行う必要がある。 ・建物撤去費については参考見積書など、客観的に判断できる資料が必要である。		
・土地の売買実例が近隣にないことから、市によるH10.3のスルガ銀行伊東支店跡地の取得単価を基準とし、時点修正（下落率37.7%）により算出…10,193,083円 ・建物撤去費5,000,000を加えた、15,000,000円で交渉が成立。					
4. 契約に係る事務処理 【文書の保存…有・無】（ただし、一部10年保存、廃棄済） ※廃棄済文書：「土地売買契約の締結に係る稟議」及び「売買契約書」の原本（一部コピーの保存有）				・建物撤去費を別契約とせず、土地の売買契約書上の土地代金に含んでいる。	・土地代金と建物に係る補償費については、それぞれに契約を行う必要がある。
H18. 4. 27	「土地売買に関する覚書」締結				
H18 年 6 月	市議会6月定例会に平成18年度補正予算を上程、議決				
H18. 6. 19	「土地売買契約の締結について」を起案（予算の議決を要件として売買契約を締結する旨の内容）				
H18. 6. 30	〃 決裁				
H18. 7. 6	売買契約締結				
H18. 7. 25	登記の変更申請				
H18. 8. 1	変更後の登記事項証明書を取得				
H18. 9. 21	請求兼領収書を受理 支出負担行為伺兼支出命令書作成、会計課へ回付				
H18. 9. 29	支払い（振込）				
5. 購入目的の実現への取組み等		・暫定的に藤の広場隣接地として整備されているが、現段階においては藤の広場と一体的に有効利用されているものと判断する。			
・歩道としてスコリアを敷設 ・平成23年度 スコリアを除去し、芝生を張る（リエティ広場と一体的に使用） ・イベント時のバックヤードとして利用 ・平成29年4月 メインブーゲンビリアを移植					
6. 未利用地については、今後の計画					
7. その他					
・平成30年度 藤の広場周辺整備調査事業を実施予定（藤の広場周辺整備に向けた調査を実施し、整備方針などを明確にすることで、賑わい創出に必要な整備を目指していくため。）		・伊東市庁舎跡地利用構想の答申に基づいた土地の取得であること、また、当該土地を取得しなかった場合、藤の広場とリエティ広場を隔てる民地となり、庁舎跡地周辺の将来的な一体的活用に支障が生じると考えられることから、取得の必要性は高かったものと判断する。			
8. 当該土地取得の必要性					

検証シート (No.3 1P)

No.3	清掃事務所移転用地			契約日	平成 2 1 年 3 月 1 2 日		予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)		
所在地（現況/地目/地積）							30,000,000	28,628,600	※1) 50,276,773	※1) 71,823,961	※2) ①64,100,000		
								①17,901,340	①34,026,776	①48,609,680	※		
								②10,727,260	②16,249,997	②23,214,281	実施（643 番 1）		
							備考					※ 1）近傍宅地評価 ※ 2）価格時点 H18. 11. 1／発行日 H18. 11. 30	
①荻字向山 643 番 1（/山林/2,846 m ² 登記簿） ②荻字向山 642 番 1（/山林/487 m ² 登記簿） 荻字向山 642 番 3（/山林/21 m ² 登記簿） 荻字向山 642 番 4（/山林/11 m ² 登記簿） 荻字向山 643 番 2（/山林/837 m ² 登記簿） 荻字向山 643 番 5（/山林/3.15 m ² 登記簿） 合計 1359.15 m ² ①②の合計 4205.15 m ²													
相手方の住所 / 氏名							①					/	
							②					/	
検証事項							評価・問題点等				改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・無（当時の財政課職員等から聞き取り）】													
①話の発端							・貸借の相談から、売買に話移った経過が不明である。 ・取得の意思決定の過程が不明である。				・書面記録の保存が必要である。 ・清掃事務所移転先として適地であるかの検討、協議を組織として行う体制が必要であった。		
・平成 1 7 年 9 月頃に から市総務部長に対し、貸借に係る相談（伊東駅前の市有地を借り受けた。荻の土地は市に貸すことが可能。）があった。													
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議													
・現清掃車庫は住宅地にあり、排気ガス等の問題があること、建物の老朽化が著しいことから、適地があれば移転整備事業を行いたいとの意向を持っていた。 ・安価で、相当面積のまとまった土地を購入できる良い機会であり、清掃事務所の移転先として適していると判断し、取得の方向を決定した。													
2. 交渉等 【文書の保存…有・無（ただし、H18. 12. 19 までと H21. 1. 23 より後の記録無し）】							・清掃事務所用地として適地であるとする判断に至るまでの検討に係る記録及び、取得決定の過程が不明である。 ・売買に係る交渉記録はほぼ残っているが、平成 1 8 年 1 2 月 1 9 日より前の記録及び売買価格決定に至る最終的な部分の記録が不明である。 ・市から市長の意向として示した平成 1 9 年 2 月 2 1 日の坪 20,000 円及び、平成 2 1 年 1 月 2 3 日の 2,500 万円の根拠が不明である。				・書面記録の保存が必要である。		
H17. 9 頃… から市総務部長に対し、貸借に係る相談があった。 ※ 貸借の相談から、売買に話移った経緯は不明。													
H18. 12. 19… と市総務部長が面談 が簡易土地鑑定評価を基礎とした、売買希望価格を提示 （① 分 24,000 円/㎡、② 分 28,000 円/㎡、トータルで 106,500,000 円）													
H19. 2. 21… と市総務部長が面談 市長からの申し入れ価格（坪 20,000 円）について協議													
H19. 5. 25… 、 と副市長（他 1）が面談 売買希望価格の乖離について協議。 は簿価割れの販売は困難との意向。市は造成等に多額の経費が見込まれること等について説明。													
H21. 1. 23… と市総務部長（他 1）が面談 価格について協議。市から（市長の意向として）2,500 万円程度での売買を打診。 から、簿価を割り込んでの売却はできない旨回答。再度、市長の意向を確認することとした。													

検証シート（No.3 2P）

3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・無 （交渉記録から ※具体的な資料は無し）】			・ 清掃事務所用地として必要となる造成工事費が価格算定上検討されていないことは問題であるが、取得額自体については、後の造成工事費（約2,000万円）を考慮しても実勢価格の7割以下と安価であり問題はないものと判断する。	・ 交渉過程及びその後の造成工事費の検討を含め、客観的な算出根拠を残す必要がある。
・ 地権者の簿価による				
4. 契約に係る事務処理 【文書の保存…有・無 】			・ 伊東市公有財産管理規則に定められた評定調書の添付がないが、その他は適正に処理されている。 ・ 「土地売買契約の締結について」の稟議には取得価格の算定方法について記載されているが、評定調書の添付がない。	・ 伊東市公有財産管理規則に定められた記載事項、添付書類を省略する場合には、省略の理由を記載する必要がある。
	① 分	② 分		
H20年3月	市議会3月定例会に新年度（平成20年度）予算を上程、議決			
H21. 2. 9	「土地売買契約の締結について」を起案（予算の議決を要件として売買契約を締結する旨の内容）			
H21. 2. 12	〃 決裁			
H21. 3. 4	「土地売買契約書の訂正について」を起案（ の申し入れにより訂正）			
H21. 3. 5	〃 決裁			
H21. 3. 12	売買契約締結			
H21. 3. 16	登記の変更申請			
H21. 3. 19	請求兼領収書を受理	登記の変更申請		
H21. 3. 23	支出負担行為併支出命令書作成、会計課へ回付			
H21. 3. 25	変更後の登記事項証明書を取得			
H21. 3. 30	支払い（振込）	変更後の登記事項証明書を取得 請求兼領収書を受理 支出負担行為併支出命令書作成、会計課へ回付		
H21. 4. 9		支払い（振込）		
5. 購入目的の実現への取組み等			・ 清掃事務所建設に向けて土地取得後に造成工事を行っているものの、現時点では事務所移転整備事業の計画年度の目途は立っていない。	
・ 平成26年度 新車庫建設用地造成工事（法面工、雨水排水設備工、園路広場整備工、防災整備工等）を19,905,480円で実施。 ・ 平成27、28年度、当初予算編成において、新車庫等建設工事請負費の計上を検討するも、建設費の高騰により、予算計上は見送っている。				
6. 未利用地については、今後の計画				
・ 引き続き、清掃事務所・新車庫の整備に向けて検討していく。				
7. その他			・ 土地取得後、建設費の高騰などにより建設に至っていないが、清掃事務所移転の適地は他になく、移転に向け造成工事を行っており、引き続き当該土地への移転に向け検討を進めることから、取得の必要性はあったものと判断する。	
《市議会における反対討論の要旨》 ・ 前面道路（県道）の安全性に問題があるが、県と具体的な協議が行われておらず、安全確保の時期が見通せないこと及び周辺より安価（半値程度）で取得できるとは言え、造成の必要な斜面地であり、安いと言い難いことから、先行取得する価値は認められない。また、他に適地を探した経過がないとのことであり反対する。				
8. 当該土地取得の必要性				

検証シート (No.4 1P)

No.4	松川藤の広場隣接地（藤の広場トイレ裏）		契約日	平成 2 3 年 5 月 3 0 日	予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
					46,000,000	44,545,575	29,768,437	42,526,338	—
所在地（現況/地目/地積）		渚町 86 番 7（/宅地/660.71㎡ 登記簿・実測） 渚町 86 番 45（/宅地/10.69㎡ 登記簿・実績） 渚町 86 番 18（/鉱泉地/3.30㎡ 登記簿） 合計 674.70㎡			備考	※1）持ち分それぞれ 1/2			
相手方の住所 / 氏名		/ （支出の内訳：22,272,788 円）							
※1）		/ （支出の内訳：22,272,787 円）							
検証事項					評価・問題点等		改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・ 無 （当時の観光課職員・財政課職員等から聞き取り）】									
①話の発端					・経緯の概要は、職員への聞き取り等で把握できるが、書面記録が確認できない。 ・一団の土地の一角が個人に売却され、買い戻せないとの判断がされた時点で、当時の担当職員等には、取得の必要性が薄れたと感じる者もいたが、市長の判断で取得が決定された。		・書面記録の保存が必要である。 ・土地の利用目的や取得に係る意思決定等の理由や経過が確認できる書面記録が必要である。 ・組織的な合意の下、意思決定を行う必要がある。		
・平成 1 9 年頃、市議会議員を通じ地権者から市へ土地を売りたい旨の話があったが、当時、建物が複数建っている状況であり、広さも分からない事から購入はしないとの判断がされた。 ・平成 2 2 年 1 1 月頃（更地）、副市長から財政課担当に土地の状況を調査するよう指示があった。									
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議									
・平成 2 2 年 1 1 月頃の副市長からの指示に対し、財政課担当が当該土地の状況調査の結果概要を副市長へ報告し、副市長から市長へ報告したとされる。 ・松川藤の広場の隣接地であり、将来的に川口公園も含め取得できるのであれば一体的な活用ができると考えていた。 ・ほぼ四角い土地であったが、一角が先に分筆（平成 2 2 年 1 1 月 9 日）され、同じ地権者から個人に売却されていたことから、市長から一体での取得が好ましく、売却済みの土地を買い戻せるかとの話があったが、既に住宅建築が着工されていたため、買い戻しについては難しいとの判断で断念した。この形状でも取得するかについて総務部長及び財政課担当から市長へ相談し、取得を決定した。									
2. 交渉等 【文書の保存…有・ 無 （当時の観光課職員・財政課職員等から聞き取り）】					・書面記録がなく、交渉の詳細が不明である。		・書面記録の保存が必要である。		
・財政課担当が地権者と価格交渉。 ・ 売買実例を下回る価格では売れないとの地権者の意向を確認。 ・ 売買実例による単価を用いることで地権者と合意。									
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存… 有 ・無】					・売買実例の単価による算定であるが、実勢価格と比べると約 200 万円（4.8%程度）高い。		・実勢価格を超える価格で取得を決定するにあたっては、購入を取りやめることも含めて、より慎重な検討が必要である。		
・ 売買実例による単価を採用 66,550 円/㎡×（660.71㎡+3.3㎡）=44,189,865.5 円 66,550 円/㎡×1/2×10.69㎡=355,709.75 円 合計 44,545,575 円 ※3 筆中 1 筆は上下水道管が埋設、今後、道路拡幅をする予定の土地であるため、単価を 1/2 としている									
4. 契約に係る事務処理 【文書の保存… 有 ・無】					・適正に処理されている。				
H23 年 3 月	市議会 3 月定例会に新年度（平成 2 3 年度）予算を上程、議決								
H23. 5. 23	「土地売買契約の締結について」を起案								
H23. 5. 30	〃 決裁								
H23. 5. 30	売買契約締結								
H23. 5. 31	登記の変更申請								
H23. 6. 1	変更後の登記事項証明書を取得、請求兼領収書を受理 支出負担行為伺兼支出命令書作成、会計課へ回付								
H23. 6. 3	支払い（振込）								

検証シート（No.4 2P）

5. 購入目的の実現への取組み等	・暫定的に藤の広場隣接地として整備されているが、現段階においては年に数回のイベントで利用しているのみであり有効利用されているとは言えない。	・将来的な活用方法の検討が必要である。
・暫定的に藤の広場と一体的に利用するため、H23 年度緊急雇用創出事業臨時特例対策事業を活用し整備（敷地全体の整地及び芝を張り、境界にさつき等を植栽、藤の広場との境のフェンスを撤去、藤の広場との段差解消のための階段設置 等）		
・芝生広場として使用（めちやくちゃ市等のイベント時に使用）		
6. 未利用地については、今後の計画		
・平成30年度 藤の広場周辺整備調査事業を実施予定（藤の広場周辺整備に向けた調査を実施し、整備方針などを明確にすることで、賑わい創出に必要な整備を目指していくため。）		
7. その他		
《市議会における反対討論の要旨》		
・使途目的のない土地購入や、すぐ必要としない土地がいくつもあっても良いのか。購入費は市民の貴重な財産であり、厳しい財政事情のもと、慎重さも求められると考える。		
8. 当該土地取得の必要性		
	・平成5年11月5日の伊東市庁舎跡地利用構想審議会の答申を踏まえ、将来的に、市街地活性化に向けた藤の広場の再整備を行う場合には、一体的な利用ができる点において有効な土地であるが、当該土地の位置、形状等を考慮すると、取得の必要性が高かったとは言えない。	・具体的な事業計画等に位置付けられていない土地を取得する場合には、組織として十分な協議、検討が必要である。

検証シート (No.5 1P)

No.5	消防庁舎隣接地		契約日	平成23年9月30日		予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)	
						5,827,000	5,826,261	※1) 4,078,383	※2) 5,826,261	—	
所在地（現況/地目/地積）		桜木町一丁目559番2（/宅地/83.57㎡登記簿）				備考	※1) 平成21年度路線価により算出した評価額				} 「3. 取得の算定方法」参照
相手方の住所 / 氏名		/					※2) 〃 実勢価格				
検証事項						評価・問題点等		改善点			
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・無】（当時の財政課職員等から聞き取り）											
①話の発端						・経緯の概要は職員への聞き取り等で把握できるが、書面記録が確認できない。		・書面記録の保存が必要である。 ・土地の利用目的や取得に係る意思決定等が確認できる書面記録が必要である。			
・地権者死亡後、相続人 から、市に買い取りの申し出があった（申し出は相続登記前）。 （地権者 は、将来的に市に売却し、消防庁舎用地としての活用を希望していた。）											
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議						・概要は把握できるが、書面記録が確認できない。		・書面記録の保存が必要である。			
・消防署では、消防車両と機械器具が増加しており、車庫及び倉庫が不足していたことから、当該施設用地として取得を希望していた。 ・財政課と消防当局が協議の上、取得の方向で進めることを決定。											
2. 交渉等 【文書の保存…有・無】（当時の財政課職員等から聞き取り）						・概要は把握できるが、書面記録が確認できない。		・書面記録の保存が必要である。			
・財政課担当が地権者（相続登記完了後 ）等と価格等について交渉。（平成23年6月頃） ・買い取り申し出時には、家屋があったことから、地権者から解体費も負担して欲しいとの意向が示されたが、解体費は市で負担することはできない旨回答したところ、それでは売れないとの話があり、一時交渉が停滞。 ・本来は地主負担で実施する地積測量及び境界確定について、土地の4面が全て公有地であることから、今回は測量等を省略する旨と建物滅失登記については市が協力する旨、土地収用法の適用が受けられる可能性がある旨を説明。 ・5,826,261円で合意。											
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・無】						・固定資産税路線価による実勢価格であり、問題はないものと判断する。					
・平成21年度固定資産税路線価により実勢価格を算定 （H21年度路線価）49,900円/㎡×（修正率）0.987≒48,802円/㎡（H23年度単価） 48,802円/㎡×83.57㎡≒4,078,383円（端数切捨）…※1 4,078,383円÷0.7≒5,826,261円（実勢価格）…※2											
4. 契約に係る事務処理 【文書の保存…有・無】						・適正に処理されている。					
H23年9月	市議会9月定例会に平成23年度補正予算を上程、議決（議決は9/14）										
H23. 9. 8	「土地売買契約の締結について」を起案										
H23. 9. 14	〃 決裁										
H23. 9. 30	売買契約締結										
H23. 9. 30	登記の変更申請										
H23. 10. 5	変更後の登記事項証明書を取得 請求兼領収書を受領 支出負担行為伺兼支出命令書作成、会計課へ回付										
H23. 10. 14	支払い（振込）										

検証シート（No.5 2P）

5. 購入目的の実現への取組み等	・適切に利用されている。	
・ H23 年度末、舗装補修修繕を実施し、緊急車両等駐車場（４台分）の整備及び倉庫を設置		
6. 未利用地については、今後の計画		
—		
7. その他		
8. 当該土地取得の必要性	・ 消防署では駐車場及び倉庫が不足しており、元々、施設用地を取得したい意向があったこと、また、取得後、目的に沿い施設の整備、利用が行われ、消防庁舎の充実が図られたことから取得の必要性は高かったものと判断する。	

検証シート (No.6 1P)

No.6	宇佐美臨海テニス場跡地	契約日	平成23年10月17日	予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
				90,000,000	84,500,000	291,020,122	415,743,032	※1) 169,000,000
所在地（現況/地目/地積）		宇佐美字横枕1706番1（/宅地/6,276.72㎡ 登記簿・実測）		備考	※1）中央区にて実施 価格時点 H23.1.1／発行日 H23.1.31 （※2）コピー漏れのため、請求書の写し無し。中央区からの請求の日付は確認できず。			
相手方の住所 / 氏名		東京都中央区築地一丁目1番1号 / 中央区長 矢田美英						
検証事項				評価・問題点等		改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・無 （ただし、平成22年5月以前の記録は無し。一部当時の財政課職員等から聞き取り）】				・書面記録の保存があり、問題ないと判断する。				
①話の発端								
・平成17年9月頃、中央区から本市に対して有償譲渡の打診があった。 ・平成22年5月 中央区から無償貸与について提案があり、双方で利用方法を検討する中で、区から売買についての打診があった。								
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議				・書面記録の保存があり、問題ないと判断する。				
・当初は、無償貸与の方向で利用方法を検討していたが、中央区から公共減免（1/2）の対象としての購入について打診があり、取得について検討。 ・将来の公共施設建設予定用地（幼保一元化施設）として先行取得を決定（平成22年12月）。 ・宇佐美区がコミュニティ活動等で活用しており、利用価値が高いと判断。（宇佐美区から市による取得の要望あり）								
2. 交渉等 【文書の保存…有・無】 H22. 5. 7…中央区 課長（他4）と総務部長（他4）が面談。 宇佐美臨海テニス場跡地の有効活用について意見交換（無償で貸与した場合には中央区に何らかのインセンティブが欲しい）。 H22. 5.25…伊東市長名で中央区長宛に土地活用の検討を進めたい旨の通知を発出。 H22. 9.27…中央区 課長（他4）と参事兼幼児教育課長（他3）が面談。 活用計画（幼保一元化施設建設計画）の素案について中央区と協議。 非公式ではあるが、中央区から購入の可否を尋ねられる。（難しいと思われる旨回答） H22.10.13…中央区 課長と財政課長が電話。 9月提示の活用計画で進めて良い旨の連絡（中央区へのインセンティブは不要とされた）。 H22.12. 6…中央区から参考売却額(87,206千円)の提示（公共減免率1/2）。 H22.12.22…伊東市長名で中央区長宛に土地購入に係る依頼状を発出。（土地取得を決定） H23. 2. 1…売買契約締結に向けた事前調整（書面）についてを収受。 中央区から売却額(84,500千円)の提示。								
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・無 】				・不動産鑑定価格を基礎とした算定であり、問題はないものと判断する。				
・不動産鑑定評価（中央区実施）を基に、公共減免を1/2として算出。 （不動産鑑定評価額）169,000,000円×1/2＝84,500,000円								

検証シート（No.6 2P）

4. 契約に係る事務処理 【文書の保存… 有 ・無】		・適正に処理されている。	
H23 年 3 月	市議会 3 月定例会に新年度（平成 2 3 年度）予算を上程、議決		
H23 年 8 月	市議会 9 月定例会に土地の取得に係る議案上程、8 月 3 0 日議決		
H23 年	中央区において、区議会 9 月定例会に土地の売り払いに係る議案上程、1 0 月 1 7 日議決		
H23. 10. 17	「土地売買契約の締結について」を起案、同日決裁、売買契約締結		
H23. 11. 1	支出負担行為伺兼支出命令書作成、会計課へ回付(※ 2)		
H23. 11. 5	支払い（振込）		
H23. 11. 30	登記の変更申請		
H23. 12. 5	変更後の登記事項証明書を取得		
5. 購入目的の実現への取組み等		・当初の目的とは異なるが、宇佐美区がコミュニティ活動等に利用するなど、暫定的に一定の活用がされている。	・今後、できるだけ早く活用方法を検討する必要がある。
・用地取得決定後、東日本大震災が発生し、津波被害に対する問題が顕著化する中で、津波浸水想定区域である当該土地における子どもの安全性の確保が重要な課題となり、幼保一元化施設の設置に係る具体的検討等は、一時休止。			
6. 未利用地については、今後の計画			
・幼稚園、保育園の適正配置についての検討を進めており、その結果も考慮する中で、今後の活用を検討する。			
7. その他		・宇佐美区でのコミュニティ活動等に活用されている。（利用計画が決定するまでは、暫定的に宇佐美区等が活用）	
・宇佐美区でのコミュニティ活動等に活用されている。（利用計画が決定するまでは、暫定的に宇佐美区等が活用）			
8. 当該土地取得の必要性		・当初の目的であった、幼保一元化施設の設置については、平成 2 3 年 3 月の東日本大震災後の津波被害に対する問題が顕著化する中で、津波浸水想定区域である当該土地における子どもの安全性の確保が重要な課題となり、事業の実現には至っていないが、当時の判断として取得の必要性は高かったものと判断する。	

検証シート (No.7 1P)

No.7	生涯学習センター駐車場用地		契約日	平成25年8月7日		予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
						42,000,000	41,500,000	33,848,009	48,354,298	※1) 42,000,000
所在地（現況/地目/地積）		桜木町二丁目657番1（/宅地/535.30㎡ 登記簿） 桜木町二丁目625番4（/鉱泉地/3.30㎡ 登記簿）				合計538.60㎡		備考 ※1）桜木町二丁目657番1のみの価格 価格時点H25.8.1／発行日H25.8.7		
相手方の住所 / 氏名		[redacted] / [redacted]								
検証事項						評価・問題点等		改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・ 無 （当時の生涯学習課・財政課職員等から聞き取り）】										
① 話の発端						・経緯の概要は職員への聞き取り等で把握できるが、書面記録が確認できない。		・書面記録の保存が必要である。 ・土地の利用目的や取得に係る意思決定等が確認できる書面記録が必要である。		
・平成25年3月に当該土地を購入した地権者（不動産業者）の代理人である[redacted]氏から市長に対し、当該土地の売却に係る相談があった。										
・市長から、財政当局に対し、図書館の駐車場として、当該土地を購入する手続きを進めるよう指示があった。										
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議										
・当該土地については、目の前の交差点が変則（交差がずれている）であり、土地の一部を道路の改良のために購入している実績があった。						・交渉の大半を市長が行っており、交渉内容の詳細が不明である。		・原則、職員が交渉を行う必要があり、書面記録を残す必要がある。 ・市長、副市長が交渉を行う場合であっても、職員が同席し書面記録を残す必要がある。		
・図書館を含む、生涯学習センター中央会館及びひぐらし会館では駐車場が慢性的に不足しており、このことによる図書館担当者への苦情が多かったため、両施設からそう遠くない当該土地については、かねてから購入の意思を持っていた。										
・当該土地は、従来から民間の駐車場として利用されていた。										
・以前は旅館業者が保有し、権利関係の問題があったため購入ができなかったが、平成25年3月末に不動産業者の保有になり問題が解消されたことから、購入に係る交渉が可能となった。										
2. 交渉等 【文書の保存…有・ 無 （当時の生涯学習課・財政課職員等から聞き取り）】						・交渉の大半を市長が行っており、交渉内容の詳細が不明である。		・原則、職員が交渉を行う必要があり、書面記録を残す必要がある。 ・市長、副市長が交渉を行う場合であっても、職員が同席し書面記録を残す必要がある。		
・当初、市長から購入価格は4,200万円と指示があった。										
・財政当局は実勢価格（48,354,298円）以下であったため、「問題なし」と判断した。 ・市長から50万円を値引きするようにとの指示があり、総務部長と生涯学習課長が地権者と交渉した結果、4,150万円で合意した。										
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・ 無 】						・実勢価格と比べても安価であるが、算出根拠が不明である。 ・価格決定後に不動産鑑定評価を実施している。		・客観的な算定根拠に係る記録を残す必要がある。		
（上記、「2. 交渉等」のとおり）										
4. 契約に係る事務処理 【文書の保存… 有 ・無】						・適正に処理されている。				
H25年6月	市議会6月定例会に平成25年度補正予算を上程、議決									
H25.8.7	「土地売買契約の締結について」を起案、決裁、売買契約締結、登記の変更申請									
H25.8.12	変更後の登記事項証明書を取得 請求兼領収書を受理 支出負担行為伺兼支出命令書作成、会計課へ回付									
H25.8.16	支払い（振込）									

検証シート（No.7 2P）

5. 購入目的の実現への取組み等	・有効利用されている。	
・土地購入後、桜木町側のフェンスを一部切り、駐車場として供用を開始した。（健康福祉センター建設用地となったことから、平成２７年１２月に駐車場としての供用を廃止した。）		
6. 未利用地については、今後の計画		
—		
7. その他		
・平成２７年７月 生涯学習施設建設用地（マンダリンホテル跡地）を購入、中央会館・ひぐらし会館・市立図書館仮設駐車場として利用していた。 ・平成２９年２月から、健康福祉センターの一部（立体駐車場）として利用している。		
8. 当該土地取得の必要性	・中央会館、ひぐらし会館、図書館の利用者用駐車場が不足しており、駐車場の増設に係る要望が多かったこと、また、取得後、滞りなく目的であった駐車場としての利用に供され、利用者の利便性向上につながったことから、取得の必要性は高かったものと判断する。	

検証シート (No.8 1P)

No.8	広野保育園隣接地		契約日	平成26年12月16日	予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
					38,000,000	36,500,000	28,077,336	40,110,480	※2) 40,700,000
所在地（現況/地目/地積）			広野三丁目83番3（/宅地/661.25㎡ 登記簿）		備考	※1）持ち分それぞれ1/3 ※2）価格時点H26.11.1／発行日H26.11.6			
相手方の住所 / 氏名			[redacted] / [redacted]（12,166,667円）						
※1)			[redacted] / [redacted]（12,166,666円）						
			[redacted] / [redacted]（12,166,666円）						
検証事項					評価・問題点等		改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・無】（当時の幼児教育課・財政課職員等から聞き取り）									
① 話の発端					・概要は把握できるが、書面記録が確認できない。		・書面記録の保存が必要である。 ・土地の利用目的や取得に係る意思決定等が確認できる書面記録が必要である。		
・平成25年9月、市（幼児教育課）職員が当該土地（広野三丁目83－3）と広野保育園敷地との境界立ち合いを求められるなど、売却の動きが見えた。（境界立会時、雑談的に、職員が測量業者に、保育園では、駐車場不足の問題を抱えており、駐車場用地等を取得したいと考えているとの会話をした。）									
・平成25年10月、測量業者から副市長に、地主が売却の意向を持っている旨の話があった。									
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議									
・広野保育園は、園児送迎用の駐車場がなく、路上駐車による交通違反等もあり、父母の会の会費から、保育園の向かいに2台分の送迎用駐車場を確保している状況であったが、十分なものとはいえず、市は駐車場の設置を求められている状況であった。（当時の園児の世帯数は約50）					・交渉の詳細が不明である。		・書面記録の保存が必要である。		
・当該土地は、保育園に隣接しており、駐車場を設置することによる送迎の安全性に加え、手狭な園庭を拡張できるなど、メリットが多く、市（保育園）はかねてから園庭の拡充と駐車場の整備を望んでいた。									
2. 交渉等 【文書の保存…有・無】（当時の幼児教育課・財政課職員等から聞き取り）					・交渉の詳細が不明である。		・書面記録の保存が必要である。		
・地主側は4,800万円で売却したい旨の意向を持っていたが、譲渡に係る所得税を考慮する中で、3,600万円程度で市に売却いただければ、民間に売却するよりも有利である旨の交渉を行い、合意に至った。									
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・無】					・不動産鑑定評価額及び実勢価格を下回っており、問題はないものと判断する。				
・不動産鑑定評価額（価格時点：平成26年11月1日） 40,700,000円 ・平成26年度固定資産評価額を基に実勢価格を算出 28,077,336円÷0.7＝40,110,480円 ・地権者と協議の結果、上記価格を下回る36,500,000円で合意									
4. 契約に係る事務処理 【文書の保存…有・無】					・適正に処理されている。				
H26年12月	市議会12月定例会に平成26年度補正予算を上程、議決								
H26.12.1	「土地売買契約の締結について」を起案（予算の議決を要件として売買契約を締結する旨の内容）								
H26.12.8	〃 決裁								
H26.12.16	売買契約締結								
H26.12.16	登記の変更申請								
H26.12.18	変更後の登記事項証明書を取得 請求兼領収書を受理 支出負担行為併支支出命令書作成、会計課へ回付								
H26.12.25	支払い（振込）								

検証シート（No.8 2P）

5. 購入目的の実現への取組み等	・適切に利用されている。	
・平成27年2月28日 駐車場砕石敷き均し工事（雨天時対応として 125,280 円）※9 台分確保		
・平成27年12月28日 保育園園庭掘削、整地整備工事（園庭の拡張と駐車場の整備 952,560 円）		
・平成28年1月23日 駐車場フェンス設置工事（498,960 円）及び隣地とのフェンス設置と既存石積み取り壊し工事（基礎部分を含め既存のフェンスを取り壊し、一体化を図った。 542,160 円）		
6. 未利用地については、今後の計画		
—		
7. その他		
	・以前から送迎用駐車場がなく、保護者から駐車場設置の要望があったこと、また、取得後、送迎用駐車場及び園庭として整備し利用しており、保護者、園児の利便性向上につながっていることから、取得の必要性は高かったものと判断する。	
8. 当該土地取得の必要性		

検証シート（No.9 1P）

No.9	生涯学習施設建設用地（マンドリンホテル跡地）		契約日	平成 2 7 年 7 月 2 1 日	予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
					210, 000, 000	205, 000, 000	190, 837, 643	272, 625, 204	※1) 210, 320, 000
所在地（現況/地目/地積）		桜木町二丁目 671 番 3（/鉱泉地/3.30 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 672 番 4（/宅地/187.66 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 673 番 1（/宅地/938.51 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 673 番 3（/宅地/234.01 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 673 番 4（/宅地/18.57 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 673 番 5（/宅地/321.15 m ² 登記簿）			桜木町二丁目 674 番 3（/鉱泉地/3.30 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 674 番 5（/宅地/469.71 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 674 番 7（/宅地/338.18 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 674 番 8（/宅地/217.91 m ² 登記簿） 桜木町二丁目 675 番 5（/宅地/1,297.58 m ² 登記簿） 合計 4,029.88 m ² 登記簿				
					備考	※ 1）価格時点 H27. 5. 15／発行日 H27. 6. 4			
相手方の住所 / 氏名		[redacted] / [redacted]							
検証事項					評価・問題点等		改善点		
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・ 無 】（当時の財政課職員等から聞き取り）									
①話の発端					・経緯の概要は、職員への聞き取りで把握できるが、書面記録が確認できない。 ・生涯学習施設の建設用地として適しているとの結論に至るまでの協議の記録が不明である。		・書面記録の保存が必要である。 ・土地の利用目的や取得の意思決定等について組織的に協議・検討し、経過について書面記録を残す必要がある。		
・平成 2 6 年 1 0 月 2 8 日か 2 9 日 市長に対し、当該土地を競売で手に入れた業者から売却に係る相談があったとのこと。									
・平成 2 6 年 1 0 月 3 0 日 市長から財政当局に対し、当該土地に関し実勢価格等を調査・検討する旨の指示があった。									
②当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議					・市長が価格を含め全ての交渉を単独で行っており、市長以外の職員等が地権者と直接交渉の機会を持つことができなかった。 ・市の取得額は 2 億 500 万円であるが、新聞等では、検察の行った冒頭陳述要旨として、地権者は 1 億 9,000 万円で売却する意向があったと報道されている。		・原則、職員が交渉を行う必要があり、書面記録を残す必要がある。 ・市長、副市長が交渉を行う場合であっても、職員が同席し書面記録を残す必要がある。		
・財政当局において、現在の生涯学習センター中央会館、図書館は築 3 5 年経過しており、老朽化とともに駐車場不足が指摘されるなど、利便性が悪く、将来的に建て替えが必要であると認識していたところであり、現在地での建て替えは難しい中、当該土地は、中心市街地において相当の広さを持つ一団の土地であることから、貴重な土地であり、生涯学習施設の建設用地として適しているとの結論に至った。 ・平成 2 7 年 4 月 当該土地を 2 億 1,000 万円で購入することとした。									
2. 交渉等 【文書の保存…有・ 無 】（当時の財政課職員等から聞き取り）					・実勢価格の 8 割以下であり、問題はないものと判断するが、算出根拠は不明である。 ・価格決定後に不動産鑑定評価を実施している。		・交渉過程を含め、客観的な算出根拠に係る記録を残す必要がある。		
・平成 2 7 年 4 月、市長から 2 億 1,000 万円で購入したいと指示があった。 ・財政当局は実勢価格（約 2 億 7,000 万円）以下であり、また、面積が広がるほど単価が落ちる傾向に鑑みて、約 2 割の減額補正をしても 2 億 1,000 万円であるため、「問題なし」と判断した。 ・2 億 1,000 万円から 500 万円を減額し、2 億 500 万円で合意した。（市長から、購入価格を 2 億 1,000 万円から 500 万円減額したとのことであったが、当局がその旨の交渉をしたことはない。）									
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存…有・ 無 】									
（上記、「2. 交渉等」のとおり）									

検証シート（No.9 2P）

4. 契約に係る事務処理 【文書の保存… 有 ・無】		・適正に処理されている。	
H27 年 6 月	市議会 6 月定例会に平成 2 7 年度補正予算を上程、議決		
H27. 7. 8	「土地売買契約の締結について」を起案		
H27. 7 18	〃 決裁		
H27. 7. 21	売買契約締結		
H27. 8. 6	登記の変更申請		
H27. 8. 13	変更後の登記事項証明書を取得 請求兼領収書を受理 支出負担行為伺兼支出命令書作成、会計課へ回付		
H27. 8. 21	支払い（振込）		
H27. 12. 18	市から県へ「起債計画書を提出」（起債充当率 100%、2 億 500 万円を起債計画として提出）		
H28. 3. 18	県から市へ「地方債の同意に係る通知」（同意額：2 億 500 万円）		
5. 購入目的の実現への取組み等		・生涯学習センター中央会館、図書館、ひぐらし会館の第二駐車場として、暫定的ではあるが一定の活用がされている。	・引き続き生涯学習施設の建設を前提とした活用について検討する必要がある。
・土地購入後、砕石を敷き、平成 2 7 年 1 2 月末トラロープによる駐車場用の区画割りを行った後、生涯学習センター中央会館、図書館、ひぐらし会館の駐車場として供用を開始した。			
6. 未利用地については、今後の計画			
・具体的な計画は未定であるが、平成 2 9 年度に市役所庁内ワーキンググループで取りまとめた「図書館・文化ホール建設に向けた整備の方向性について」においては、図書館の建設候補地の一つに挙げられている。 図書館・文化ホールについては、今年度有識者会議を設置し、来年度以降「図書館・文化ホール建設基本構想」を策定する予定である。 ・当該土地については、1 0 年以内に公共施設を建設する予定。（当該土地は、生涯学習施設建設用地として公共用地先行取得等事業債を利用した取得であり、起債協議等年度以降 1 0 会計年度以内に事業化されることが同意等の要件となっている。）			
7. その他			
《市議会における反対討論の要旨》 ・新図書館の建設は、土地の購入費も含め、市の財政面から見て大変大きな事業であり、小・中学校の統廃合がどのように考えられているか、また、現在活用方針の決まらない市有地の活用、津波の問題など議論が不十分であり、新図書館の建設地として適地ではないと考えることから反対する。			
8. 当該土地取得の必要性		・平成 2 9 年度に行った、図書館・文化ホール建設に向けた庁内ワーキンググループにおける検討では、あくまでも図書館の建設候補地の一つとされており、現段階においては、生涯学習施設の整備の見通しは立っていない。土地購入時において、生涯学習施設用地として適地であり、土地取得後 1 0 年以内での施設整備を目指すとした検討結果については、さらなる精査が必要であったものとする。	

検証シート（No.10 1P）

No.10	本郷公園隣接地	契約日	平成 2 9 年 1 0 月 1 0 日	予算額（円）	取得額（円）	固定資産評価額(円)	実勢価格（円）	不動産鑑定価格(円)
				4,500,000	4,500,000	3,620,293	5,171,847	—
所在地（現況/地目/地積）		馬場町一丁目 72 番（/宅地/93.48 m ² ）			備考	※ 1）①～④ 持ち分それぞれ 1/4		
相手方の住所 / 氏名 ※ 1）		①	[redacted] / [redacted]（支出の内訳：1,125,000 円）					
		②	[redacted] / [redacted]（支出の内訳：1,125,000 円）					
		③	[redacted] / [redacted]（支出の内訳：1,125,000 円）					
		④	[redacted] / [redacted]（支出の内訳：1,125,000 円）					
検証事項					評価・問題点等		改善点	
1. 土地を購入するに至った経緯 【文書の保存…有・ ☐ 無】（当時の財政課職員等から聞き取り）】								
① 話の発端					・経緯の概要は、職員への聞き取りで把握できるが、書面記録が確認できない。 ・取得の決定に至るまでの協議の記録が不明である。		・書面記録の保存が必要である。 ・土地の利用目的や取得に係る意思決定等が確認できる書面記録が必要である。	
・平成 2 8 年 5 月 岡区長から、副市長に対し、当該土地が売りに出されている（仲介不動産業者有）ので公園用地として購入してほしい旨の要望があったとのこと。（市長あて要望書提出有 H28.5.30 付） ・副市長から財政当局に対し、当該土地の調査について指示があった。								
② 当該土地の利用目的及び取得意思の決定についての協議								
・都市公園である本郷公園は、近隣住民の憩いの場、活動の場であるとともに、災害時の避難地としても地域に欠かせない役割を担っているが、当公園は元々比較的コンパクトである上に、公園内に当区馬場町町内会の防災倉庫が設置されており、公園として実際に使用できる面積が狭い状況であった。岡区としては、当該土地を取得し、倉庫を移転することを希望しており、市としても、公園としての効率的な利用につながると考え、取得に向けて検討することとした。					・交渉の詳細が不明である。		・書面記録の保存が必要である。	
・当初調査した時点では、売値（700 万円）が実勢価格（5,171,847 円）を大きく超えており、購入不可能と判断したが、その後、岡区長から仲介業者を介し地権者が 450 万円で売却する意思があるとの情報を受け、取得を決定した。								
2. 交渉等 【文書の保存…有・ ☐ 無】（当時の財政課職員等から聞き取り）】					・交渉の詳細が不明である。		・書面記録の保存が必要である。	
・平成 2 8 年 8 月頃、財政課職員が仲介不動産業者を訪問し相談。市の購入となった場合の流れ等を説明。（仲介手数料等を含め、同意には至らず。） ・平成 2 9 年 2 月頃、岡区長から、先方が 450 万円で売却する意思があるとの情報を受け、財政課職員から仲介不動産業者にその旨確認を行った。								
3. 取得価格の算定方法 【文書の保存… ☐ 有・ ☐ 無】					・実勢価格の 9 割以下であり、問題はないものと判断する。			
・売買価格の 450 万円については、土地所有者と不動産業者の協議により提示された額。 ・固定資産評価額を基に算出した実勢価格は 5,171,847 円であり、市場価格として妥当と判断した。								

検証シート（No.10 2P）

4. 契約に係る事務処理 【文書の保存… 有 ・無】		・伊東市公有財産管理規則に定められた評定調書の添付がないが、その他は適正に処理されている。 ・「土地売買契約の締結について」の稟議には取得価格の算定方法について記載されているが、評定調書の添付がない。	・伊東市公有財産管理規則に定められた記載事項、添付書類を省略する場合には、省略の理由を記載する必要がある。
H29 年 6 月	市議会 6 月定例会に平成 2 9 年度補正予算を上程、議決		
H29. 8. 1	「土地売買契約の締結について」を起案		
H29. 8 10	〃 決裁		
	売買契約締結		
H29. 10. 10	登記の変更申請		
H29. 10. 11	変更後の登記事項証明書を取得		
H29. 10. 16	請求兼領収書を受理 支出負担行為併支出命令書作成、会計課へ回付（④分）		
H29. 10. 17	支出負担行為併支出命令書作成、会計課へ回付（①～③分）		
H29. 10. 30	支払い（振込）		
5. 購入目的の実現への取組み等		・適切に利用されている。	
・平成 3 0 年 4 月 1 0 日付けで、馬場町二丁目町内会長から行政財産の使用申請が提出。（使用目的：防災用倉庫の設置）			
・平成 3 0 年 4 月 2 4 日付けで、使用許可を発行。（使用許可の期間：平成 3 0 年 4 月 2 4 日～平成 3 3 年 4 月 2 3 日）			
・取得した土地について、平成 3 0 年 8 月 1 4 日付け 都市公園用地として告示。			
・平成 3 0 年 8 月 3 0 日時点で防災倉庫 1 棟設置済み。			
6. 未利用地については、今後の計画			
7. その他			
8. 当該土地取得の必要性		・当該土地の取得後、公園用地として利活用されており、取得の必要性は高かったものと判断する。	