

## 1. アサヒビール(株)所有地買取可否の経過概要

### 【経過概要】

市は、アサヒビール(株)所有地の買取可否について、これまでの検討内容を踏まえ、市民活動拠点施設整備を目的として買い取る方向で検討を進めています。

また、対象の土地の不動産鑑定は、双方が合意した第三者機関による鑑定事務所として(財)日本不動産研究所を選定し、5月27日に当該鑑定事務所から鑑定額の報告を受けました。鑑定額は12億5千万円で、これを6月1日開催の議会都市基盤整備特別委員会(以下「特別委員会」という。)に報告しました。また、6月10日開催の特別委員会では、各委員の意見が取りまとめられ、6月22日(議会本会議)に委員長から買い取りを認める報告をされました。

市は、市民の皆さんのご意見や議会のご意見も踏まえたうえで、買い取る方針を固めましたが、価格については、鑑定額を尊重しつつ、これまでの経緯に対する配慮が出来るのか、出来ないのかをアサヒビールに確認しました。その結果、7月29日に市長とアサヒビール(株)社長との面談において、所有者であるアサヒビールとしては、土地の価格は第三者機関による鑑定額が公平であること、投資家への説明責任を果たすためには、透明性のある鑑定額以外には売り渡すことは出来ないこと、また、平成元年の協定書に基づく野洲駅前の共同歩調による開発については、平成17年に締結した確認書をもって過去のやりとりは全て整理できており、配慮すべき合理的な理由は見当たらないという回答でした。

この交渉の結果から、市としては不動産鑑定額での買い取りは止むを得ない状況であると判断し、最終的な結論を出す予定です。

なお、交渉結果は、8月3日開催の特別委員会に報告しました。各委員から出された主な意見としては、鑑定額を尊重した価格での買い取りは認めざるを得ないというものでした。

## 2. アサヒビール所有地買取可否の検討概要

### 【検討概要】

1. 市民活動拠点施設用地として取得する方向で検討を進める。
2. 財源調達は、公共用地先行取得等事業債を活用する。
3. 起債の償還等、財源の見通しは可能。
4. 最終的な買取判断は、鑑定額を基本に、過去の双方間の土地取引の経緯等を評価して、交渉による金額によって判断する。

### 【土地利用計画：本格利用と暫定利用】 ～ 野洲駅前に市民のために何が必要なのか ～

<本格利用> 市民活動拠点施設用地としての利用

- ◆ 駅前を市民の結節点として市民が集い、学び、憩う空間の整備
- ◆ ホールを核にコミュニティセンター、図書館分館、シニアセンター等の複合施設の整備、また景観に配慮した緑地や広場の整備を提案する。ただし、具体的な施設の機能、規模は市民や議会からの意見を受けて検討する。

<暫定利用> 本格利用までの間、駅前イベント広場及び駐車場として利用

- ◆ 南口駅前広場整備事業の工事期間中は仮設駅前ロータリーとして一時的に利用することを提案

※ 買い取らない場合 ⇒ マンション建設が想定され、野洲小学校等の受入体制が必要

## 【対象面積・不動産鑑定額】

<面積> 9,345.01 m<sup>2</sup>

<鑑定額> 1,250,000,000 円 (平成 23 年 5 月 20 日時点)

- ◆ 5 月 27 日にアサヒビールと野洲市に同時に報告
- ◆ 鑑定料は折半 (アサヒビールと野洲市がそれぞれ 2 分の 1)

## 【財源の確保】

1. 公共用地先行取得等事業債の活用
2. 上記 1 の起債の元利償還金 ⇒ 地域振興基金の活用

## 【財政運営の見通し】

1. 財政健全化法に基づく 4 つの指標により財政の健全化を判断 ⇒ 基準を超える項目なし

指標：①実質赤字比率

②連結実質赤字比率

③実質公債費比率

④将来負担比率

本市の財政運営で課題となるのは③実質公債費比率で、平成 21 年度、平成 22 年度決算とも 15.9% で、この数値が 18.0% 以上になると起債許可団体となり、公債費負担適正化計画の策定が必要となる。

- ◆ 厳しい財政状況ではあるが、買取は可能と判断
- ◆ 実質公債費比率の抑制に努める。

2. 現在計画中の主要な施設整備の完了後、本格利用の整備に着手 ⇒ 平成 28 年度以降の見込み

## 3. アサヒビール所有地買取交渉の経過概要

### 【交渉経過】

平成 23 年

(敬称略)

6 月 28 日	買取価格の交渉	アサヒビール 野洲市	: 角田執行役員 : 政策調整部次長	他 1 名 他 1 名
7 月 14 日	買取価格の交渉	アサヒグループホールディングス 野洲市	: 角田執行役員 : 政策調整部長	他 2 名 他 2 名
7 月 28 日	顧問弁護士相談	益川総合法律事務所 野洲市	: 益川弁護士 : 山仲市長	他 2 名 他 3 名
7 月 29 日	買取価格の交渉	アサヒビール アサヒグループホールディングス 野洲市	: 小路社長 : 角田執行役員 : 山仲市長	他 2 名 他 3 名 他 2 名
※	交渉結果速報 ⇒	議会議員、報道機関 関係内部職員 顧問弁護士		
8 月 3 日	都市基盤整備特別委員会 (全議員)			

## 【交渉の概要】

### ◆市の主張

アサヒビール所有地の買取可否については、これまで公開方式で検討をしてきた。市民の意見や、市議会で議論された結果を踏まえ買取の方針であるが、最終的な買取価格については当初より申し入れているとおり、交渉することを前提として検討している。ついては、次の事項についてアサヒビールの考えを示していただきたい。

- 1) アサヒビールが自社開発を提案したことを発端に、これまで駅前開発を目的としたアサヒビールと野洲市（町）との土地取引の経緯で、アサヒビールの意向かどうかは判明しないが、市の提案が結果としてアサヒビールに有利になっている部分への配慮があるのか、無いのか。また、社会的責任（CSR）において、配慮することを検討するのかどうかについて、アサヒビールの考え方を示していただきたいこと。

※ アサヒビールに有利な部分 : 市が提案したT型道路用地やDブロックをめぐる土地交換等、これまでの積み上げを考慮すると市（町）の負担がアサヒビールに比して大きいこと。

- 2) 本来、不動産鑑定額は物件に対する一定の評価指標であって、実際の売買価格はそれよりも高くなったり低くなったりする場合がある。このことは一般的に認識されていることで、不動産鑑定作業において、最終的な額を確定するとき、評価額の絞り込みの作業が行われると思う。その時、絞り込みの上限値と下限値があると考えているが、こうした鑑定評価の過程やこれまでの経緯を踏まえると、妥当性のある範囲の中で売買価格に一定の配慮を期待するところであるが、このことについてアサヒビールの考え方を示していただきたいこと。
- 3) 平成 22 年 10 月 8 日付けの書面で、市は初めてこの提案を受けたが、買取の意向確認にわずか 20 日程度の日数で回答を求められたことには納得できない。客観的にみても 10 億円を超えるような高額な物件であることは明らかであったにも関わらず、短期間で回答を求められた意図は何か。もし買い取るとした場合、議会の承認や資金繰りなどの課題を検討するだけでも相当な日数を要することは認識できたはずで、この事務手続きに関するアサヒビールの考え方を示していただきたいこと。
- 4) 交渉は所有者であるアサヒビールと行うこととなるが、アサヒグループホールディングスはどのような立場で関わっているのかを説明していただきたいこと。

### ◆アサヒビールの主張

- 1) 平成 17 年の確認書をもって共同で開発するという協定は解除されたものと考えている。これは、山崎前市長との合意で取り交わしたもので、厳然とした事実であるという認識である。

確認書の内容について、山仲市長が指摘された部分については、不備があったことを認め修正した箇所がある。しかし、確認書は有効で元年の協定書が活着しているという認識はない。

したがって、過去の経緯に対して配慮する合理的な理由はみあたらない。

※ 山仲市長の指摘 : 平成 17 年の確認書で、アサヒビールが売却等を行う場合、その内容を野洲市に諮るという部分で、何をもって『諮る』のかを明記されていない等、確認書の<sup>3</sup>内容は不備であり見直す必要があること。

2) アサヒビールは上場企業であり、取引についての透明性を確保しなければならない。経営者として透明性を確保することが責務であると考えている。

(投資家への説明責任を重視)

今回の鑑定額は、第三者機関による公正なものであり、売買価格についてはこれにより行わざるを得ないと考えている。また、市と同様に鑑定に関しては何ら指示をしていないこと、報告は野洲市と同時に受けていることから、公平な評価になっていると認識している。

したがって、鑑定額以外での売却は考えていない。

3) 平成 22 年 7 月 29 日に訪問したとき、売却する話をしたと思う。

(市 : 第三者に売却するという話はされたが、市への買取提案は一切なかった。)

(アサヒ : 特に反論なし)

売却手続きを進める中で、銭湯運営会社に契約更新はしないことを事前に通告しなければならず、そのタイムリミットを平成 22 年 12 月と設定していた。売却にあたって、市に購入の意思が有るのか無いのかを判断いただくために提案したもので、当時、12 億 5 千万円という価格は分からなかったが、買うかどうかの方向性はすぐに判断されると考えていた。10 月 8 日付けの書面で、その期間の設定に市への配慮がなかったことは認めるが、1 年間の検討期間を設けたことで配慮したものと考えている。

4) 7 月 1 日から持株会社制度に移行したが、アサヒビールの組織には不動産部門が無いため、契約により、アサヒグループホールディングスに業務を委託している。アサヒビールはアサヒグループホールディングスの 100% 子会社であることから、所有者であるアサヒビールの意向はアサヒグループホールディングスと 100% 同じと考えて良い。

#### 【交渉の結論】

アサヒビールは、平成 17 年の確認書をもって野洲駅前の自社開発は完全に解除されたものと認識し、過去の経緯に対する配慮についてもその理由が見当たらないというものであった。したがって、アサヒビールは、「売却額は第三者機関による不動産鑑定額が公正なものとして、この額以外では投資家に対する合理的な説明はできない。」として売却価格の変更をしないことを社長が明言した。このことから、これ以上の価格交渉は進展しないと判断して 7 月 29 日の交渉を終了した。