

アサヒビール(株)所有地買取り手続きの経過概要（平成23年10月31日現在）

【1. 経過概要】

市は、駅前のアサヒビール所有地を買取る方針を固め、土地購入費として12億5千万円の補正予算を平成23年第5回定例会に提案し、平成23年9月22日の議会本会議において可決されました。

今後、買取り手続きを進めるにあたり、アサヒビールから平成22年11月12日付書面で提示された検討条件について、双方の認識に相違が生じないように確認したうえで、売買手続きを進めます。

また、土地の引渡し時期等についても最終的な協議を行っているところです。

【2. 協議経過】

市は、アサヒビールに買い取る方針を固めたことを伝えた上で、次に記す検討条件について、その主旨をアサヒビールに確認しました。

＜検討条件＞…平成22年11月12日付書面でアサヒビールが提示した条件

条件①：検討期限を平成23年10月31日とすること

条件②：市が買取る場合、平成23年12月31日までに売買手続きを完了すること

条件③：市が買取る場合、売買金額は双方が合意した第三者機関の鑑定士による鑑定額とすること

＜確認事項＞…平成23年9月1日付書面でアサヒビールに対して市が確認した内容

確認①：アサヒビールから買取りの提案を受けた土地を市が取得する場合、法制度により議会の議決が必要（注1）です。市は、検討期限までに買取る意向を伝える予定ですが、議会の議決は11月以降になる見込みとなることから、この事務手続きについての見解を確認します。

（注1）地方自治法第96条第1項により、普通地方公共団体の議会は、政令で定める基準に従い、条例で定める財産の取得について議決しなければなりません。

条例で定める基準：土地取得の場合、予定価格2,000万円以上かつ1件5,000㎡以上

確認②：条件②に示された「売買手続きを完了」については、契約締結、所有権移転登記、代金の支払い等が考えられますが、どの時点をもって「完了」とするのかを確認します。

市は、買取りの打診を受けて以降、土壌汚染がなく使用収益を制約する権利関係のない更地（注2）であることを前提にこれまで公開方式で検討を進めてきました。また、このことは売買代金の算定根拠となった第三者機関による鑑定においても、土壌汚染のない更地であることは双方の合意に基づいた条件となっています。

しかし、既存の施設が存置されていることや、駐車場として運営されている現状を踏まえると、「完了」とされる12月31日までに時間的な余裕を十分見積もることができないことから、今後の手続きをどのように進めるべきか、検討する必要があるからです。

（注2）更地とは、建物等がなく「まっさら」な状態の宅地で、私法上の権利が付かず、購入後自由に建築できる土地。

市の確認書に対し、アサヒビールから条件の主旨について次のとおり回答が示されました。

＜アサヒビールの回答＞…平成23年9月16日付書面でアサヒビールが回答した内容

回答①：市の購入表明の回答が、議会の議決を要する旨を付した回答となることで結構です。

回答②：「完了」とは、議会の承認を経て、停止条件付土地売買契約（注3）の調印を行うことと
考えています。

《アサヒビールの停止条件案》

- (1) 「土壌汚染調査報告書」また汚染が発見された場合「土壌汚染対策工事完了報告書」の提示
- (2) 「地中埋設物調査報告書」また地中埋設物が発見された場合「地中埋設物調査報告書」「撤去工事完了報告書」の提示

(注3) 停止条件付土地売買契約とは、契約に特約の条件を付けることにより、契約の効力の発生をコントロールする契約方法。

回答③：土地の引渡しは、土壌汚染が発見されず、また大きな地中埋設物が発見されなかった場合は、平成23年12月末時点で可能となる見込みですが、土壌汚染が発見された場合は、追加調査や土壌撤去工事が必要となり、現時点では引渡し時期を明確にできません。

平成23年9月16日付書面を受け、市はアサヒビールに対し買取りの正式な意思表示をする前に、売買契約の時期、契約締結に至る手順、契約の具体的内容及び土地の引渡し時期等について協議する必要があるとの見解を同年9月30日付書面で表明しました。

アサヒビールもこれに同意し、同年10月12日にアサヒビールと売買手続きに関する協議を行いました。その内容は次のとおりです。

＜アサヒビールとの協議＞…平成23年10月12日、売買手続きに係る協議内容

◆市

- ①検討期限内に買取りの意向を表明する書面を提出することを約束する。
- ②土壌調査、地中埋設物の調査情報の提供を要求する。
- ③土地の引渡し時期の明確化を要求する。
- ④契約書(案)は、市に提案の用意があることを伝え、アサヒビールとの摺り合わせを提案する。
- ⑤瑕疵担保責任の期間は引渡し日から1年間とすることを契約条項に明示することを提案する。
- ⑥買取り後の土地利用計画があり、引渡し期限が駅前整備事業に大きく影響することを伝える。
- ⑦売買手続き完了の手順とスケジュールの確認を求めた。
- ⑧民境界に課題がないことの確認を求めた。
- ⑨その他課題がある場合は、アサヒビールの提案を示してほしい。

◆アサヒビール

- ①野洲市に売却する意思表示を書面で行うことを約束する。
- ②土壌調査、地中埋設物調査は11月中旬に結果を報告する予定。
- ③土地の引渡し時期は、土壌調査の結果を見て明らかにする。

- ④契約書作成は、市の提案を基本に相互に摺りあわせを行う方法で進めたい。
- ⑤土壌汚染があった場合、責任をもって完全に処理するので、瑕疵担保責任を免除できないか協議したい。
- ⑥買取後の市の土地計画の概要は認識している。
ただし、土壌汚染の調査が終了しておらず、工期・引渡日が現時点では明確でない状況となっている。
- ⑦市の提案に従って売買手続き完了の手順を進め、11月中旬を目標に仮契約締結事務を進める。
- ⑧民境界は確定しているが、一部越境している工作物についてはアサヒビールが売却前に責任をもって処理する。
- ⑨その他土地の引渡し時点の土地の形態について、別途協議したい項目がある。

<買取り意向表明>…平成23年10月25日付書面でアサヒビールに買取りの意向を表明

契約締結までに整理すべき課題はあるものの、検討期限までに回答することが条件となっていることから、市は、平成23年10月25日都市基盤整備特別委員会（全議員参加）において、これまでの経過を報告すると共に、同日付の書面でアサヒビールに対し、正式に買取りを表明することを確認しました。

回答の内容は、アサヒビールから提案された売買手続きの完了を平成23年12月31日までとした条件での買取りであること、また、双方が合意した鑑定士による鑑定額を上限に買取るというものです。

【3. 今後の手続き】

現在、対象地はアサヒビールの責任において土壌汚染調査、地中埋設物調査、建物解体工事、土地の賃貸借契約の解除等の手続きが進められています。これは、不動産鑑定の評価条件として双方が確認した条件をアサヒビールが整えつつあるということですが、現時点では土壌汚染調査の報告が未定であるとして、土地の引渡し時期等を明確にされていません。したがって、市は買取りの意向を表明しましたが、売買手続き等に関して更なる協議を行う必要があります。

一方、市の手続きとしては、土地取得に関する議会の議決が必要となりますが、本年12月議会の提案を予定しており、12月31日までに手続きを完了するよう準備を進めています。

【4. 経過一覧】

- 9月1日 買取りの条件を書面でアサヒビールに確認
- 9月8日 議会都市基盤整備特別委員会に経過報告
- 9月16日 アサヒビールが市に対して書面で回答
- 9月22日 議会全員協議会及び議会本会議（予算可決）
- 9月30日 9月16日付の回答書を踏まえ、協議を要する旨の意向を表明
- 10月12日 買取りに係る事務レベル協議
- 10月25日 都市基盤整備特別委員会（議会）報告
- 10月25日 アサヒビールに対し、買取る意向を表明した書面を送付