

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12月28日現在：最終）

【1. 経過概要】

市はアサヒビールに対し、平成23年10月25日付書面で同社所有地を買取る意向を表明し、これを受けてアサヒビールは平成23年11月4日付書面で、野洲市に売却する意向を表明しました。これにより、双方の合意に基づき売買手続きを進めることを確認しました。具体的な手続きとしては、売買価格、土地の形態及び引き渡しの時期について協議し、その内容を双方が確認しながら契約書を作成し、平成23年12月31日までに契約を成立させるというものです。

これを受けて、平成23年11月、契約締結に向けて詳細な内容について協議を行い、双方の条件を摺り合わせたうえで土地売買仮契約書（案）を作成しました。本市は、平成23年11月21日開催の議会都市基盤整備特別委員会で契約書（案）の内容を確認した後、アサヒビールと本市の双方合意により平成23年11月30日付で仮契約書に調印しました。ただし、この契約の成立には、地方自治法第96条第1項第8号に基づき財産取得に係る議会の議決を要することからため、平成23年第7回野洲市議会定例会においてこれを提案したところ、平成23年12月20日開催の議会で議決を得たことから、これをもって売買契約が本契約として成立しました。

契約の主な内容は、①売買価格を12億5千万円とすること、②土壌汚染のない更地をアサヒビールが責任をもって本市に引き渡すこと、③引渡し期限を平成24年2月29日とすること、また、④瑕疵担保責任期間を土地の引渡しの日から1年間とするといった内容です。

本市が平成22年10月にアサヒビールから買取りの提案を受け、同社の売却条件の提案に従って進めてきた買取可否の検討は、当該土地売買契約の成立により完了いたしました。

なお、取得したこの土地は市民活動拠点施設用地として活用しますが、具体的な機能や規模等については、新たな市民参加の検討委員会等により公開で検討を進めてまいります。

【2. 協議経過】

売買手続きを進めることを双方が確認した時点（平成23年11月4日）では、売買に関する詳細な内容は未確定であったこと、特に、売買価格については双方の合意に至っていないことから、本市は平成23年11月15日付書面により売買価格に対する配慮について最終的な確認を行いました。

＜売買価格への配慮＞…平成23年11月15日付書面で、アサヒビールに意向を確認

確認の内容：本市は不動産鑑定評価額を尊重しつつ、価格決定にあたって次に示す事項を理由としてアサヒビールに配慮を求めました。

- ①平成元年6月にアサヒビールが野洲駅前の開発を自社開発する意向を表明されてから、これまで協定書・覚書等により土地の交換や道路整備など開発支援を行い、アサヒビールにとって有利な結果になっていること。
- ②平成22年11月12日付書面で、アサヒビールから提案のあった売買手続きの完了期限が平成23年末という前提を真摯に受け止めこれまで手続きを進めてきた。しかし、アサヒビールの手続きの事情により当初前提となっていた期限内に土地の引渡し完了できないことが明らかであること。また、これによる影響で本市が進めている野洲駅南口駅前広場整備事業計画に遅延が生じる可能性が大きいこと。

特に、土壌汚染処理については、工場跡地ということから想定されるべきことであり、アサヒビールの作業が遅れ、土地の引渡し期限に遅延が生じることは提案者としての責任が生じていること。

＜売買価格の見解＞・・・平成23年11月18日付書面でアサヒビールが回答した内容

回答の内容：野洲市が示した配慮要件については、次の点から価格決定にあたって配慮すべき事項にはあたらないと認識している。したがって、売買価格は既定の方針に従い、不動産鑑定評価額と同一の額とすることが相当と考えている。

①野洲駅前開発は、双方がそれぞれの立場から最大限の利益を享受することを前提とする共通の認識と合意に基づいて進められてきたもので、野洲市がアサヒビールの利益を享受させるために開発支援を行い、アサヒビールに有利な結果を作出されたという認識は、必ずしも首肯できないものである。また、平成17年4月締結の確認書により、アサヒビールが自社開発することを断念したことを野洲市は了解し、既に6年以上が経過している状況にある。

②平成22年11月12日付書面に記した『売買手続き完了』の見解については、野洲市の平成23年9月1日付書面による照会に対し、同年9月16日付書面で回答したとおり、市議会の承認を経て停止条件付土地売買契約の調印を平成23年12月31日までに完了することと伝えている。このとき、土壌汚染等調査報告書の提示を停止条件と考えている旨も伝えている。また、その際、土地の引渡し期限は平成24年3月31日を想定しているものの正確な時期は土壌汚染調査等の結果に拠るため現時点では不明確である旨も伝えている。

③土壌汚染対策法の規制値を若干上回る汚染物質は、その種類・濃度から現時点では工場操業に直接起因するのではないと考えている。

なお、土壌汚染対策法第4条第1項の既定に基づく形質変更の届出については、平成23年9月12日付書面で滋賀県と協議し、本件土地が土壌汚染対策法施行規則に規定する『特定有害物質によって汚染されているおそれがある土地の基準』に該当するとは認められない旨の見解を受けており、法定の義務に基づくものではなく自主調査であること。つまり、当調査は野洲市の意向に基づくものであること。

以上の点から、土地の引渡し時期に関して必ずしも野洲市にとって満足できない面もあるが、それは、売買価格の決定にあたって配慮すべき事項ではないと認識している。

本市は、平成23年11月18日付書面によりアサヒビールの意向を示す回答を受け、売買価格に対する配慮についてはこれ以上の交渉に進展は期待できないと判断し、双方が合意した不動産鑑定士による鑑定評価額である12億5千万円で契約することに合意しました。

ただし、この鑑定評価における条件としている土壌汚染のない更地であることについて、その詳細な内容を確認すると共に、土地の引渡し期限を平成24年2月29日とし、瑕疵担保責任期間を土地の引渡しの日から1年間としたうえで売買契約を締結することとしました。

＜双方の摺り合わせによる契約の概要＞

- ①アサヒビールの責任と費用負担により、地上権、賃借権、質権、抵当権その他の完全な所有権の妨げとなる権利を除去すること。
- ②アサヒビールの責任と費用負担により、対象の土地の上に存在する一切の建物、工作物及び立木等を解体撤去した上、対象の土地の上に存在する建物の滅失登記を行うこと。
ただし、協議により存置すべき物と定めた物についてはこの限りではないこと。
- ③アサヒビールの責任と費用負担により、土壤汚染対策法等の規定に従い、対象の土地の土壤汚染調査を行い、その結果を書面により野洲市に報告すること。
調査の結果、基準を超える汚染土壤の存在が判明した場合、アサヒビールは汚染土壤の処理方法等について野洲市と協議すること。
汚染土壤の処理が完了した場合、アサヒビールはその結果を書面により野洲市に報告し、確認を得ること。
- ④アサヒビールの責任と費用負担により、対象の土地について地中埋設物調査を行い、その結果を書面により野洲市に報告すること。
調査の結果、地中埋設物の存在が判明した場合、アサヒビールの責任と経費負担により地中埋設物の撤去を行うこと。また、その撤去の方法等について野洲市と協議すること。
地中埋設物の撤去が完了した場合、アサヒビールはその結果を書面により野洲市に報告し、確認を得ること。
- ⑤アサヒビールは野洲市対し、土地の引渡しの日から1年間に限り瑕疵担保責任を負うこと。

【3. 財産取得に係る議案の内容】

議案の提出 平成23年12月7日

議案の内容

- 1. 取得の目的 市民活動拠点施設用地
- 2. 財産の種類 土地
- 3. 取得の数量

所 在	地目	地積 (㎡)
野洲市小篠原字向平田 2203 番 1	宅地	5,063.47
野洲市小篠原字曾根 2199 番	宅地	668.85
野洲市小篠原字宇立 2180 番 2	雑種地	2,010
野洲市小篠原字宇立 2185 番 3	宅地	1,549.00
野洲市小篠原字宇立 2185 番 7	宅地	53.69
計		9,345.01

4. 取得金額 1, 250, 000, 000円
5. 取得の相手方 東京都墨田区吾妻橋一丁目23番1号
アサヒビール株式会社 代表取締役社長 小路明善
滋賀県野洲市三上2311番地
アサヒビールモルト株式会社 代表取締役 滝口 進

議決日 平成23年12月20日

【4. 経過一覧】

- 平成23年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
- 11月 4日 アサヒビールが本市に対し、売却する意向を書面で表明
- 11月 8日 アサヒビールとの売買手続きに係る事務レベル協議
- 11月 9日 議会都市基盤整備特別委員会に経過報告
- 11月15日 売買価格についてアサヒビールの意向を確認
- 11月18日 売買価格についてアサヒビールが本市に回答
- 11月21日 議会都市基盤整備特別委員会に土地売買仮契約書（案）の提示
- 11月30日 土地売買仮契約書に調印
- 12月 7日 平成23年第7回議会定例会において財産取得に係る議案を提案
- 12月20日 財産取得に係る議案の議決 ⇒ 本契約が成立
- 12月27日 アサヒビール(株)小路社長、アサヒビールモルト(株)滝口社長が来庁、市長との面談
主旨：契約成立の確認

土地の引渡し期限：平成24年2月29日