



81

中山三星建材(株)工場跡地の売却について

毎年度の予算書をひも解くたびに、総務費に計上された「土地取得事業会計繰出金」の金額に腹が煮えくりかえります。言わずと知れた中山三星建材(株)工場跡地を購入した借入金の金額を示したものです。平成14年度から始まった借入金は当該年度と15年度は利子のみ、元金と利子を合わせた本格的な支払いは16年度から始まりました。今年度は1億3,576万円となっています。

この工場跡地の売却活動については、平成19年8月1日の公募に先立って総合商社、都市銀行など個人の知り合いを通じて各方面に働きかけてきました。公募開始後も含めて売買成立の直前までこぎつけたものも2、3ありましたが、最終的に海に近いという立地条件が災いして成立にこぎつけませんでした。

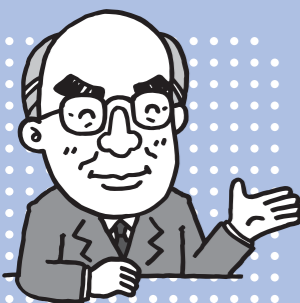
昨年10月に始まった世界不況は、工場跡地の売却を一段と難しいものになりました。この状況を受け、今までは売却先を工業地域に限定していましたが、今年の9月1日以降は売却先を工業地域に限定し合致したすべての業種に間口を広げました。もちろん、公害の恐れのある業種であれば、その企業に対しては厳しい審査を課すことになりません。

他方では、榛原総合病院の経営が一段と厳しさを増して拠出する負担金の額がうなぎ上りとなり、加えて世界不況のあおりを受けて法人税が減収となり、吉田町といえども財政運営に苦慮しているのが現状です。一刻も早く工場跡地を売り払い、吉田町の財政の足かせを取り除き、少しでも肩の荷を軽くしたいと考えています。

工場跡地に係るさまざまなデータ

皆さまご承知のとおり、中山三星建材(株)工場跡地は平成14年に取得しました。その時の取得面積は、平成19年に行った実測面積と異なっています。その理由は、取得は公図によって行われたからです。その後、東名川尻幹線の用地としても土地の一部を提供しました。

また、工場跡地の取得はすべて借金で賄いました。借金の返済は、平成14年から平成24年まで続きます。このようなことを踏まえ、下記に「取得面積・売却面積・取得原価・売却面積に対する取得原価」および「購入資金の返済」についてそれぞれ一表化しました。この工場跡地の購入というものが、吉田町の財政にいかんにか重荷となっているのかご理解いただければ嬉しく思います。



取得面積および売却面積	① H14に取得した全体面積 = 64,675.50㎡ (19,564坪) ② H19に実測した後の全体面積 = 64,585.84㎡ (19,537坪) ③ 東名川尻幹線用地 = 619.80㎡ ④ 今回売却対象外用地 = 1,742.00㎡ ⑤ 今回売却対象用地 = 62,224.24㎡ (18,822坪) ⑤ ÷ ② = 0.9634347
取得原価(H21.3.31現在)	① 土地代+解体費+建物買取費 = 1,166,191,600円 ② H14～H20の支出経費 = 79,319,499円 ③ = ① + ② = 1,245,511,099円 ④ = ③ ÷ ② = 19,284.58円/㎡ (63,750.58円/坪)
売却面積に対する取得原価	⑤ = ④ × ⑤ = 1,199,968,334円

中山三星建材(株)工場跡地購入に係る借入額 1,166,100,000円 利率 1.195% (固定)

連番	年度	元利支払期日	未償還元金 (円)	償還額 (円)		
				元金	利子	計
1	H14	H15.3.31	1,166,100,000	0	3,932,312	3,932,312
2	H15	H16.3.31	1,166,100,000	0	13,973,072	13,973,072
3	H16	H17.3.31	1,036,533,328	129,566,672	13,934,895	143,501,567
4	H17	H18.3.31	906,966,662	129,566,666	12,386,573	141,953,239
5	H18	H19.3.31	777,399,996	129,566,666	10,897,639	140,464,305
6	H19	H20.3.31	647,833,330	129,566,666	9,264,478	138,831,144
7	H20	H21.3.31	518,266,664	129,566,666	7,741,608	137,308,274
8	H21	H22.3.31	388,699,998	129,566,666	6,193,286	135,759,952
9	H22	H23.3.31	259,133,332	129,566,666	4,644,964	134,211,630
10	H23	H24.3.31	129,566,666	129,566,666	3,122,095	132,688,761
11	H24	H25.3.31	0	129,566,666	1,544,079	131,110,745
合計				1,166,100,000	87,635,001	1,253,735,001

売却活動と売却条件

平成19年8月1日に売却を公募しましたが、それ以前に東京と大阪の中間地点に位置し、東名高速道路を使ってそれぞれ2時間以内で来ることができ、さらに吉田インターから東名川尻幹線で5分という立地条件の良さに加えて静岡空港の開設が加わり、12階建のホテル、シネマコンプレックス、アウトレットなどの複合施設からなる開発計画が持ち込まれたことがありました。私も石川県知事(当時)のもとへ赴き、開発計画への協力などをお願いしましたが、この開発計画も当時の大店立地法の改正などで難しい面があり、最終的に工業地域以外への用途変更が容易

に認められないことから日の目を見ずに終わりました。

その後も、大手の商社、銀行、建設会社、さらに県の東京事務所や大阪事務所を窓口として精力的に売却活動を行いました。取り分け、県の東京事務所や大阪事務所を窓口とした東京地区や大阪地区のそれぞれの企業立地説明会などでは応募要領の配布や詳細な説明などを行い、有望な企業の発掘に努めたものの、結果を出すことはできませんでした。9月1日以降は、売却先を用途地域に合致したすべての業種に間口を広げるとともに、これまでの一括売却を「原則一括売却」とし、売却の可能性を高める内容に売却条件を変更しました。

町のみなさん、お元気ですか。

