

森友学園への国有地売却に関する提出資料

(平成30年3月6日現在)

| No | 名称等 | 年月日 | ページ数 |
|----------------------------|--|-----------|-------|
| 1. 事案の概要 | | | |
| 1 | 位置図・案内図 | - | 2 |
| 2 | 事案の経緯 | - | 3 |
| 3 | 登記簿 | - | 2 |
| 2. 近畿財務局における関連資料 | | | |
| (1) 第1統括国有財産管理官部門で作成した決裁文書 | | | |
| 4 | 未利用国有地の情報提供について | H25.5.24 | 10 |
| 5 | 未利用国有地等の処分等に係る地域の整備計画等との整合性等に関する意見の照会について(大阪府) | H25.10.31 | 3 |
| 6 | 国有財産の鑑定評価委託業務について | H26.11.13 | 53 |
| 7 | 事務連絡(不動産鑑定評価書(原稿)の審査依頼について) | H26.12.24 | 50 |
| 8 | 普通財産の貸付に係る承認申請について | H27.2.4 | 35 |
| 9 | 未利用国有地等の処分等の相手方の決定通知について | H27.2.20 | 710 |
| 10 | 国有財産に係る価格等調査業務 | H27.4.15 | 136 |
| 11 | 事務連絡(価格等調査業務報告書(原稿)及び評定価格の決定にかかる審査依頼について) | H27.4.24 | 54 |
| 12 | 普通財産決議書(貸付) | H27.4.28 | 198 |
| 13 | 普通財産決議書(貸付) | H27.5.27 | 33 |
| 14 | 事業用定期借地権設定にかかる公正証書の作成について | H27.6.3 | 36 |
| 15 | 事業用定期借地権設定にかかる公正証書の作成について | H27.6.5 | 35 |
| 16 | 指定期日の変更承認及び有償貸付合意書の一部変更について | H28.2.25 | 18 |
| 17 | 有益費支払いに関する意見について(照会) | H28.2.25 | 18 |
| 18 | 有益費支払いに関する三者合意書の締結について | H28.3.29 | 658 |
| 19 | 国有財産の鑑定評価委託業務について | H28.4.14 | 156 |
| 20 | 別冊(大阪国際空港豊中場外用地(野田地区)土地履歴等調査報告書(平成21年8月)等) | H28.4.14 | 1,394 |
| 21 | 事務連絡(不動産鑑定評価書(原稿)の審査依頼について) | H28.5.20 | 72 |

| No | 名称等 | 年月日 | ページ数 |
|---------------------------------|--|---------------------|------|
| 22 | 審査調書(不動産鑑定評価書(原稿)の審査依頼について) | H28.5.24 | 6 |
| 23 | 予定価格の決定(売払価格)及び相手方への価格通知について | H28.5.31 | 114 |
| 24 | 特別会計所属普通財産の処理方針の決定について | H28.6.14 | 167 |
| 25 | 普通財産売払決議書 | H28.6.14 | 134 |
| 26 | 登記嘱託決議書 | H28.6.20 | 17 |
| (2)第1統括国有財産管理官部門で作成した決裁文書に関する書類 | | | |
| 27 | 未利用国有地の情報提供及び整備計画等に関する意見照会【大阪府・豊中市】 | H25.6.3 | 14 |
| 28 | 未利用国有地の情報提供及び整備計画等に関する意見照会(回答) 【大阪府・豊中市】 | H25.7.1 H25.7.24 | 4 |
| 29 | 未利用国有地等の処分等に係る地域の整備計画等との整合性等に関する意見の照会 【大阪府】 | H25.10.31 | 1 |
| 30 | 未利用国有地等の処分等に係る地域の整備計画等との整合性等に関する意見(回答) 【大阪府】 | H27.2.9 | 2 |
| 31 | 国有財産有償貸付合意書 | H27.5.29 | 11 |
| 32 | 国有財産売買予約契約書 | H27.5.29 | 11 |
| 33 | 確認書 | H27.5.29 | 2 |
| 34 | 公正証書 | H27.6.8 | 25 |
| 35 | 国有財産有償貸付合意書の一部変更合意書 | H28.3.10 | 1 |
| 36 | 有益費に関する三者合意書 | H28.3.30 | 2 |
| 37 | 国有財産売買契約書 | H28.6.20 | 13 |
| 38 | 登記簿【売買契約当時のもの】 | - | 2 |
| (3)第1統括国有財産管理官部門以外で作成した文書 | | | |
| 39 | 法律相談・照会票【25件】 | - | 386 |
| 40 | 第123回国有財産地方審議会の開催について | H27.2.2 | 6 |
| 41 | 行政機関の保有する情報の公開に関する法律第9条第1項に基づく開示決定について | H27.6.29 | 73 |
| 42 | 行政機関の保有する情報の公開に関する法律第9条第1項に基づく開示決定について | H27.8.14 | 138 |
| 43 | 平成28年度自動車安全特別会計空港整備勘定所属普通財産の事務委任(売払処分)に係る経費の要求について | H28.4.6 | 26 |
| 44 | 取得協議等審査決議書 | H28.5.24 | 149 |
| 45 | 支出証拠書類【平成28年度】 | H28.6.3 | 8 |

| No | 名称等 | 年月日 | ページ数 |
|-------------------------------|--|----------|------|
| (4)近畿財務局ホームページの掲載資料等 | | | |
| 46 | 本件土地における取得要望時の近畿財務局ホームページ | H25.6.3 | 1 |
| 47 | 第123回国有財産近畿地方審議会資料及び議事録 | H27.2.10 | 29 |
| 48 | 売却価格が公表された時の近畿財務局ホームページ | H29.2.10 | 1 |
| 49 | 第127回国有財産近畿地方審議会資料及び議事録 | H29.3.23 | 36 |
| 50 | 第128回国有財産近畿地方審議会資料 | H30.1.17 | 20 |
| 3. 本事業における財務本省の決裁文書 | | | |
| 51 | 普通財産の貸付けに係る特例処理について | H27.4.30 | 54 |
| 4. 関連文書 | | | |
| (1)法令通達等 | | | |
| 52 | 法令抜粋 | - | 4 |
| 53 | 国有財産評価基準について(平成13年3月30日付財理第1317号) 【H25.10.31改正】 | - | 111 |
| 54 | 普通財産貸付事務処理要領(平成13年3月30日付財理第1308号) 【H29.3.28改正】 | - | 47 |
| 55 | 財務省所管一般会計所属普通財産の管理及び処分を行う場合において指名競争に付し又は随意契約によることについての財務大臣との包括協議について(平成13年10月29日付財理第3660号)【H29.3.28改正】 | - | 13 |
| 56 | 未利用国有地等の管理処分方針について(平成23年5月23日付財理第2199号) 【H29.1.19改正】 | - | 9 |
| 57 | 国有財産の売却等結果の公表について(平成11年12月21日蔵理4832号) 【H28.6.18改正】 | - | 5 |
| (2)本事業の隣接国有地を豊中市に公園として処分した経緯等 | | | |
| 58 | 経緯 | - | 1 |
| 59 | 鑑定評価書 | H22.2.15 | 52 |
| 60 | 売買契約書 | H22.3.10 | 2 |
| (3)本件土地における以前の経緯等 | | | |
| 61 | 経緯 | - | 1 |
| 62 | 鑑定評価書 | H24.7.12 | 77 |

近畿財務局決裁文書 (甲)

行政文書
ファイル名

(大) 平成28年度普通財産の売却
(中) 財産の処分 (小) 普通財産時価売却決議書

保存期間

30年

保存期間
満了日

2046年度末

| | | | | | | | | |
|---|------------|----------------------|------------------|------------------|---|----------------------|------------------|------------------|
| 情報の格付け 取扱制限 | | 機密性 (3 ・ 2 ・ 1) 情報 | | | | 文書記号 番号 | 近財統-1第 号 | |
| 照合 | 月 日 | 標識欄 () | 至急 その他 () | 発 送 種 別 | 普通 速達 書留 簡易書留 特定記録 親展 使送 電気通信回線 () その他 () | 受領印 | 文書日付 | 平成 年 月 日 |
| 発送 | 月 日 | | | | | 決裁日付 | 平成 28 年 5 月 31 日 | |
| 完結 | 月 日 | | | | | 注意 事項 | 起案日付 | 平成 28 年 5 月 31 日 |
| 局長 | 主管部長 供覧 | 主管次長 委任 | 主管課長 | 上席管理官 | 担当管理官 | 文書取扱 主任 | 起案者 | 起案番号 第 658 号 |
| | 総務部長 | 総務部次長 | 総務課長 | 課長補佐 | 文書係長 | | | |
| 合議部課 | | | | | | 公印押印済表示 電子署名付与済表示 | | |
| 受信者 伺 (学校法人森友学園) | | | | | 発信者 (近畿財務局長) | | | |
| 件名 予定価格の決定 (売却価格) 及び相手方への価格通知について | | | | | 伺 決 定 報 告 申 請 通 知 回 答 依 頼 照 会 進 達 承 認 | | | |
| 下記国有地について、別紙のとおり予定価格を決定するとともに、決定した価格をもって下記相手方に | | | | | | | | |
| 通知してよろしいか。 | | | | | | | | |
| 記 | | | | | | | | |
| (所 在 地) 豊中市野田町1501番 | | | | | | | | |
| (区 分・数 量) 土 地・8, 770. 43㎡ | | | | | | | | |
| (売却予定相手方) 学校法人森友学園《定期借地契約 (平成27年5月) により本財産を貸付中》 | | | | | | | | |

調 書

1. 事案の概要

大阪航空局より処分依頼を受けた下記2の財産については、学校法人森友学園（以下、「学園」という。）から、私立小学校敷地として8年程度貸付けを受けた後に買受けたいとの申し出を受けて、対応を検討した結果、本省理財局承認を得て、国有財産近畿地方審議会の答申を得た上で、平成27年5月に学園と売払いを前提とした貸付等契約（10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約）を行っている。

今般、学園から早期に土地を買受けたいとの要請を受けたため、不動産鑑定士に売払価格の鑑定評価を依頼し、鑑定結果について首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格の決定を行うと共に、学園に価格提示を行うものである。

2. 財産の概要

所在地： 豊中市野田町 1501 番

区分・数量： 土地・8,770.43㎡

沿革： 昭和53年11月15日売買により取得

(平成17年10月5日 土地区画整理事業による換地処分)

会計名： 自動車安全特別会計 空港整備勘定

処分依頼部局： 大阪航空局

貸付契約日： 平成27年5月29日 10年間の事業用定期借地契約締結

(平成28年6月8日 同内容を学園と公正証書により取り交わし)

3. 学園の事業計画

利用計画： 私立小学校新設（学校名：瑞穂の國記念小學院）

施設整備時期等： 平成27年5月～平成29年3月（校舎等建設）

平成29年4月開校予定

※ 貸付契約当初は平成28年4月開校予定としていたが、工期の問題等から開校を1年延期した経緯がある（用途指定の指定期日を1年延長）。

4. 貸付契約までの経緯

(1) 本財産は、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、建物等に移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有を続ける必要がなくなったため、平成25年4月30日付で大阪航空局が当局に時価売払いによる処分依頼を提出。

- (2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学園から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難と見込まれたことから、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（貸付後8年後を目途）までは国有地を借り受けて、その後に購入したいとして、近畿財務局及び大阪航空局に要請を行った。
- (3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことで問題ないとの回答を得た。
- また、本省理財局に相談したところ、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、貸付けについて検討することとした。
- (4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実な売払いが担保できるよう以下の措置により処理することとした。
- ① 事業用定期借地契約を締結
- 一定期間をもって確実に契約期間を終了させ、将来的な売払いを確実に担保する。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、相手方計画の8年とすることはできないため、契約期間は、事業用定期借地の最短期間である10年とする。
- ② 売買予約契約を締結
- 事業用定期借地契約の締結のほか、確実に売払いを履行するための方策として、あらかじめ売払い時期を定めた売買予約契約を貸付契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10年後）までの売払いを約定させる。
- (5) 上記（4）による貸付処理は、平成13年3月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」貸付通達の記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号により理財局長承認を得ている。
- (6) 本件売払いを前提とした貸付けについては、平成27年2月10日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。
- (7) これらの手続きを踏まえて、平成27年5月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、平成28年6月8日に学園と国有財産有償貸付契約の内容を公正証書により取り交わした。

5. 本件売払いについて

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、本地には土壤汚染及びコンクリートガラ等の地下埋設物の存在が判明しており、国は、これらの状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で貸付契約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設工事に着手したところ、平成28年3月に国から事前に交付された資料では想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。

(2) その後、同年3月に、森友学園から、早期に学校を整備し開校するために、埋設物の撤去及び建設工事等を実施する必要がある、国有地を購入したい旨の要望があったものである。

6. 予定価格の決定について

(1) 今回の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号:別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行うものとした。

(2) これを踏まえて、平成28年4月1日を価格時点として平成28年4月15日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行った。不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で評価依頼を行っている。

(3) 不動産鑑定士から別添不動産鑑定評価書の提出を受けて、別添審査調書のとおり当局首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格を決定するものである。

7. その他参考事項

貸付契約及び売買予約契約の合意解除について

上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を締結しているため、今回、売買契約を行う際にはこれらの書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加える内容となるため、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回新たな売買契約を締結すると整理するべき。」との指導があった。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の特約条項の付加を予定している。

近畿財務局決裁文書 (甲)

行政文書
ファイル名

未利用国有地等の
売却促進処理方針

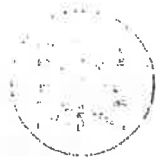
保存期間

3年

保存期間
満了日

2019年3月末

| | | | | | | | |
|---|------------|----------------------|------------------|-------------------|---|---------------------------------|---------------------------------------|
| 情報の格付け 取扱制限 | | 機密性 (3 ・ ② ・ 1) 情報 | | | | 文書記号 番号 | 近財統-1第726号 |
| 照合 | 月 日 | 標識欄 () | 至急 その他 () | 發送種別 | 普通 速達 書留 簡易書留 特定記録 親展 使送 電気通信回線 () その他 () | 受領印 | 文書日付 平成28年 6 月 16 日 |
| 發送 | 月 日 | | | | 決裁日付 平成28年 6 月 14 日 | | |
| 完結 | 月 日 | | | | 注意事項 | 起案日付 平成28年 6 月 13 日 | |
| 局長 | 主管部長 供覽 | 主管次長 委任 | 主管課長 | 課長補佐 (上席官) | 係長 (専門官) | 文書取扱 主任 | 起案者統括官 (1) 業務1班 起案番号 第 726 号 |
| | 総務部長 | 総務部次長 | 総務課長 | 課長補佐 | 文書係長 | | |
| 合議部課 | 国調官 (普財) | 総括専門官 | 調整1班 ?+ | 管総2課長 | 総括専門官 | 計画2班 | 公印押印済表示 電子署名付与済 表示 6.6.6 |
| 受信者 伺 (大阪航空局長) | | | | 発信者 (近畿財務局長) | | | |
| 件名 特別会計所属普通財産の処理方針の決定について。 | | | | | 同 決 定 申 請 回 答 | 供 通 達 依 頼 進 達 | 報 告 通 照 承 認 |
| 平成28年4月14日付阪空補第15号をもって大阪航空局長から処分依頼のあった下記財産の処分については、 | | | | | | | |
| 別紙調書のとおり学校法人森友学園と売買契約を締結することが適当と認められるため、平成23年6月27日 | | | | | | | |
| 付財理第3002号、「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達記の第3 | | | | | | | |
| の2の規定に基づき、別案により大阪航空局長に通知してよろしいか。 | | | | | | | |
| また、本決議をもって、国有財産法第14条第8号に基づく協議に対する同意の決議を兼ねるものとする。 | | | | | | | |
| 記 | | | | | | | |
| 豊中市野田町1501番 (土地・8,770.43㎡：大阪国際空港豊中市場外用地)。 | | | | | | | |



近財統一1第 号
平成28年 月 日

大阪航空局長 殿

近畿財務局長 武内良樹

自動車安全特別会計（空港整備勘定）所属普通財産の
処分等方針の決定について

平成28年4月14日付阪空補第15号をもって貴局から処分等依頼のあった財産にかかる標記のことについては、下記のとおり決定したので、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達記の第3の2に基づき通知する。

また、平成28年4月14日付阪空補第15号をもって協議のあった国有財産法第14条第8号に基づく協議については同意する。

記

1. 処分等依頼のあった財産の国有財産台帳記録事項
所在地
豊中市野田町1501番
口座名
大阪国際空港豊中市場外用地
区分・種目・数量・台帳価格
土地・宅地・8,770.43㎡・763,027,410円
2. 処分等方針を決定した部分の区分、種目及び数量
上記1. に同じ。
3. 処分等の相手方
学校法人森友学園
4. 処分等後の利用計画及び用途指定の内容
利用計画 小学校敷地
指定用途 小学校敷地
指定期日 平成29年3月31日
指定期間 指定期日翌日から平成38年6月19日まで（売買契約日から10年間）

5. 処理区分

時価売払（随意契約）

6. 契約の方法及び理由

本財産は、学校法人森友学園（以下、「学園」という。）に対して、平成27年5月より小学校敷地として定期借地により貸付中であるが、今般学園より早期買受けの要請があったため売買契約（代金延納）を締結する。

7. 処分価格

134,000,000円

8. 代金納付の方法

延納特約（期限及び納付金額は別添国有財産売買契約書のとおり）

9. 適用法令及びその条項

会計法第29条の3第5項

予算決算及び会計令第99条第21号

10. 締結済契約の処理

本財産については、平成27年5月29日付EW第38号により国有財産有償貸付合意書及び国有財産売買予約契約書を学園と締結しているが、本件売買契約の成立に伴いこれらの契約を学園と合意解除する（別添国有財産売買契約書第43条及び第44条参照）。

11. 契約保証金の返還

平成27年5月29日付EW第38号国有財産有償貸付合意書の合意解除に伴い、同合意書第7条に基づき納付された契約保証金を相手方に返還するが、同保証金は相手方の要請に基づき本件売買契約の売買代金（即納金）に充当するものとする（別添国有財産売買契約書第2条及び第3条参照）。

12. 財務局と航空局との協議

本件の特殊性に鑑み、売買契約締結後に契約書に基づき国が行う行為については、近畿財務局と大阪航空局が必要に応じて協議を行い、これを実行するものとする。

13. その他参考となるべき事項

(1) 大阪府私立学校審議会

小学校設置に必要な設置認可について、平成27年1月27日の大阪府私立学校審議会の臨時会に諮問され「認可適当」の答申を得ている。

(2) 国有財産近畿地方審議会

平成27年2月10日の国有財産近畿地方審議会に「豊中市に所在する普通財産を

小学校敷地として学校法人森友学園に貸付け及び売払を行うことについて」
を諮問し「処理適当」の答申を得ている。

【添付資料】

契約書式

- ・別添 国有財産売買契約書
(代金延納、用途指定、(買戻特約付き)、時価売払)

調 書

1. 事案の概要

平成25年4月30日付阪空補第590号で大阪航空局より処分依頼を受けた下記2.の財産(以下「本財産」という。)については、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達(以下、「処分依頼通達」という。)記の第3の2に基づき、平成27年4月30日付近財統-1第539号により大阪航空局に対し処理方針(処理区分は「随意契約による時価貸付(10年間の事業用定期借地)及び時価売払(売買予約)」)を通知していたものである。

今般、貸付相手方に本財産を売払う予定となったことに伴い、平成28年4月14日付阪空補第15号により大阪航空局から改めて処分依頼を受けたため、同通達に基づき処理方針を通知するもの。

2. 財産の所在地及び区分、数量

| 所在地 | 区分 | 数量 | 台帳価格 | 備考 |
|--------------------------------|----|----------------------------|------------------|-----------------------|
| 豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地) | 土地 | m ² 8,770.43 | 円 763,027,410 | 自動車安全特別会計 (空港整備勘定) |

3. 財産の位置及び周辺状況等

本財産は、豊中市の中西部に位置し、阪急宝塚線「庄内」駅の北西方約800mに所在しており、東側は南北の幹線道路である幅員約16mの市道穂積菰江線が、すぐ北側には名神高速道路が通っており、「豊中インターチェンジ」が南西方約1,200mの位置にある。

東側に野田中央公園が整備されているほか、中高層の共同住宅、一般住宅等が建ち並んでおり、周辺には保育所、幼稚園、小・中学校、大学が存在する文教エリアとなっている。

4. 貸付契約までの経緯

(1) 本財産は、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有を続ける必要がなくなったため、平成25年4月30日付で大阪航空局が当局に時価売払いによる処分依頼を提出。

(2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園(以下「学園」という。)から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、土地をすぐ購入するのではなく、学校経営が安定するまでの8年間程度借り受けて、その後に購入したいと当局及び大阪航空局に要請した。

(3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことは問題ないとの回答を得た。

また、本省理財局に相談したところ、本事業計画は私立小学校の新設であり小学校経営という事業の公共性があること、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないとの結論になり貸付けについて検討することとした。

(4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実な売払いが担保できるよう以下の措置により処理することとした。

① 事業用定期借地契約を締結

一定期間をもって確実に契約期間を終了させ、将来的な売払いを確実に担保する。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第 23 条により 10 年以上 50 年未満と定められており、相手方計画の 8 年とすることはできないため、契約期間は、事業用定期借地の最短期間である 10 年とする。

② 売買予約契約を締結

事業用定期借地契約の締結のほか、確実に売払いを履行するための方策として、あらかじめ売払い時期を定めた売買予約契約を貸付契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10 年後）までの売払いを約定させる。

(5) 上記（4）による貸付処理は、平成13年3月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」貸付通達の記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号により理財局長承認を得ている。

(6) 本財産を売払い前提の貸付け及び売払いを行うことについては、平成 27 年 2 月 10 日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。

(7) これらの手続きを踏まえて、平成 27 年 5 月 29 日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、平成 27 年 6 月 8 日に学園と国有財産有償貸付契約の内容を公正証書により取り交わした。

5. 売払いに至る経緯

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、本財産には土壌汚染及びコンクリートガラ等の地下埋設物の存在が判明しており、国は、これらの状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で貸付契約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設工事に着手したところ、平成28年3月に、国が事前に学園に交付した資料では想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。

- (2) その後、同年3月に、森友学園から、早期に学校を整備し開校するために、埋設物の撤去及び建設工事等を実施する必要がある、国有地を購入したい旨の要望があったものである。

6. 評価について

- (1) 本財産の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号:別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行った。

- (2) 平成28年4月22日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行い(不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で依頼)、鑑定士から不動産鑑定評価書の提出を受けて、当局首席国有財産鑑定官の審査を踏まえて、予定価格を134,000,000円と決定。

7. 契約書及び契約方法について

(1) 契約書式について(概要)

①特約条項

今回の契約については、今後の損害賠償等を行わないとする旨を売買契約書に盛り込むこととするが、これらの規定は通達に定める標準書式で設けられているものではないため、当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項案について大阪航空局の確認も了している。追加条項の詳細は下記(2)のとおり。

②貸付契約及び売買予約契約の合意解除

上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を締結しているため、今回、売買契約を行う際にはこれらの書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加える内容となるため、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回新たな売買契約を締結すると整理するべき。」との指導があった。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の特約条項を付加している(詳細下記(2)参照)。

③契約保証金の返還

学園との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通達に基づき学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させている(受入れは大阪航空局)。貸付契約を合意解除することに伴い、当該保証金を学園に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を本件売買

代金に充当することは可能とのことであつた。学園も売買代金への充当を希望したため、売買契約書にその旨を規定して処理するものとした。

(2) 契約書式について (追加・修正等の詳細)

本件売買契約書については、平成13年3月30日付財理第1298号「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式及び同取扱要領について」で定める標準契約書式 第2号書式(代金延納、用途指定(買戻特約付き)、時価売払い)を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局も了解済である。

①第2条(売買代金)

売買代金のうち27,300,000円は定期借地契約の合意解除に伴い国が学園に返還する保証金から充当する旨を規定。

②第3条(即納金の支払い)

即納金は契約保証金充当分を除いた金額にする旨を規定。

③第7条(登記嘱託請求書)

非課税証明書提出の場合は登録免許税相当額の現金領収証書の提出が不要な旨を規定。

④(かし担保)

・別途特約条項により瑕疵担保責任免除特約等を付すため標準書式で定められている引渡日から2年間責任を負う条項を削除。

⑤第16条(延納特約の解除)

乙において売買物件の管理が不十分な場合等の延納の特約解除規定を削除。

⑥第23条(指定用途)

「指定用途と本旨において相違ない付随あるいは関連する用途に供する場合」を追加。

⑦第42条(瑕疵担保責任免除特約等)

売買契約締結後、国は一切、地下埋設物等の瑕疵担保責任を負わないこと等を規定。本件のポイントになる条項であり、当局統括法務監査官の指導を受けて作成した原案を、学園代理人弁護士が了解したもの。

※ただし、想定し得ない内容(例えば地下から不発弾が発見された場合等)まで免責することは、法律上どのような条項を準備しても無理であるもの(統括法務監査官)。

⑧第43条(売買予約契約の合意解除)

上記(1)の②のとおり今回予定する契約書は、売買予約契約で定めていた売買契約書の書式を変更(特約条項の付加等)するため、締結済の国有財産売買予約契約を合意解除する旨を規定。

⑨第44条(貸付契約の合意解除)

本件売買契約の締結により締結済の貸付契約を合意解除する旨を規定。その前提条件とし

て売買契約日に貸付料の清算を行うことを規定。

(3) 売買代金の延納

学校法人に対して売払いを行う場合、国有財産特別措置法第11条第1項ただし書の規定により、10年以内（売買代金1億2,000万円以上の場合）の延納によることが可能。

学園は、今回の売払いに際して、学校法人として借入金を抑える必要があるとして、延納による買受けを希望したことから、本財産を担保に供して10年間の延納による売買契約を行うこととしたものである。

8. 処理方針

以上のことを踏まえて本件の処理は以下のとおり行うこととする。

(1) 処分相手方

学校法人森友学園

(2) 利用計画

小学校敷地

(3) 処理区分

時価売払（延納契約）

(4) 契約方式

随意契約（会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号）

(5) 用途指定（昭和41年2月22日付蔵国第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙第2の1）

指定用途 小学校敷地

指定期日 平成29年3月31日

指定期間 指定期日翌日から平成38年6月19日（予定）まで
（売買契約日から10年間）

9. その他参考事項

(1) 各省各庁の長が行う財務大臣との協議について

本財産は、自動車安全特別会計所属財産であるため、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達 記の第3の4に基づき、各省各庁の長が行う随意契約を行う場合等の財務大臣との協議は、協議が整っているものとして財務省普通財産の処理に準じた取扱いができるものである。

(2) 大阪府私立学校審議会

小学校を新設する場合、認可官庁である大阪府の認可が必要であり、認可の前提として私立学

校法第9条に基づき設置された大阪府私学審議会に諮問を行い、処理適当の答申を得る必要がある。本件私立小学校の新設については、平成27年1月27日開催の大阪府私立学校審議会（臨時会）において「認可適当」の答申を得ている。なお、大阪府の認可手続きは学校校舎の完成後になることから、開校直前の平成29年3月に認可手続きが行われる見込み。

(3) 国有財産近畿地方審議会

一定規模以上の未利用国有地を随意契約により処分する際に、国有財産近畿地方審議会（以下「国有審議会」という。）への諮問が必要となる。上記（2）のとおり、本件小学校の新設が平成27年1月27日の大阪府私立学校審議会で「認可適当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有財産近畿地方審議会に「豊中市に所在する普通財産を小学校敷地として学校法人森友学園に貸付け及び売払いを行うことについて」を諮問し、定期借地による貸付けを行うこと及び貸付期間中に売払いを行うことについて処理適当との答申が得られたものである。

経 緯

- H25. 4. 30 大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書が提出される。
- H25. 9. 2 森友学園から当局に本財産の取得等要望書が提出される。
- H26. 10. 31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式受理。
(大阪府の認可申請受理を受けて、当局は、平成 27 年 3 月に工事着工したいとする森友学園の要請を踏まえ、平成 27 年 2 月 10 日に国有財産近畿地方審議会開催を決定。)
- H27. 1. 27 大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校設置計画が「認可相当」の答申を得る。
- H27. 2. 10 国有財産近畿地方審議会において、本地を森友学園に小学校敷地として売払いを前提とした貸付け及び売払いを行うことについて処理相当の答申を得る。
- H27. 4. 28 森友学園と見積り合わせ。国の予定価格を超える金額で合意。
- H27. 4. 30 貸付通達上の特例処理について、本省承認決裁完了。
- H27. 5. 29 貸付合意書及び売買予約契約書等を締結。
- H27. 6. 8 貸付合意書の内容について公証役場にて公正証書作成。貸付開始。
- H28. 3. 14 近畿財務局、大阪航空局及び現場関係者と現地確認を実施。
- H28. 3. 24 学校法人森友学園から本地を購入したい旨連絡。
- H28. 4. 14 大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書（貸付中相手方への売払い）が提出される。
- H28. 6. 1 代理人弁護士から契約書に付加する特約条項等を了解する旨を確認したため、売払価格を口頭通知。
- H28. 6. 10 森友学園から売払申請書、延納申請書が提出される。

| 協 議 事 項 審 査 調 書 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|--------------|--|------------------------------|-------|-----|---------|-----|---------|--------|----------------|-----|---|---------|----------|--|-------|-----|--|--|--|-----|--|---|---|-----|---|---|---|-------|----------|--------------|--|---------|------|--|--|
| 部 局 名 | 大阪航空局 | | 審 査 者 担 当 者 | 所属：計画 2 班 氏名：三四 智史 ㊞ | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 口 座 名 | 大阪国際空港豊中市場外用地 | | 文 書 日 付 記 号 番 号 | 平成 28 年 4 月 14 日付 阪空補第15号 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ① 区 分 | <input type="radio"/> 所管換 <input type="radio"/> 購入 <input type="radio"/> 寄附 <input type="radio"/> 新築・増築 <input type="radio"/> 種別替 <input type="radio"/> 所属替 <input type="radio"/> 用途変更 <input type="radio"/> 移築・改築 <input type="radio"/> 使用承認 <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> 特別会計所属普通財産の (<input checked="" type="radio"/> 売払 <input type="radio"/> 貸付 <input type="radio"/> 使用収益) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ② 処 理 権 限 | <input type="radio"/> 大 臣 権 限 (国有財産総括事務処理規則第 22 条) <input checked="" type="radio"/> 局 長 権 限 (国有財産総括事務処理規則第 22 条) <input type="radio"/> " (国有財産総括事務処理規則第 22 条の 2) <input type="radio"/> 財 務 事 務 所 長 権 限 (近畿財務局訓令第 9 号) <input type="radio"/> 管 財 部 長 委 任 (近畿財務局訓令第 5 号) <input checked="" type="radio"/> 課 長 委 任 (近畿財務局訓令第 5 号) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ③ 協 議 内 容 | <p style="text-align: center;">所在地： 豊中市野田町 1501 番</p> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>種 目</th> <th>構 造</th> <th>延数量 (㎡)</th> <th>台帳価格</th> <th>目的等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土 地</td> <td>宅地</td> <td>—</td> <td>8,770.43</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">763,027,410</td> <td rowspan="4" style="text-align: center; vertical-align: middle;">小学校敷地</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>立木竹</td> <td></td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>工作物</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse; margin-top: 10px;"> <tr> <td style="width: 15%;">相 手 方</td> <td style="width: 40%;">学校法人森友学園</td> <td style="width: 15%;">使 用 等 期 間</td> <td style="width: 30%;"></td> </tr> <tr> <td>売 払 価 格</td> <td>時価売払</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | | | | | 区 分 | 種 目 | 構 造 | 延数量 (㎡) | 台帳価格 | 目的等 | 土 地 | 宅地 | — | 8,770.43 | 763,027,410 | 小学校敷地 | 建 物 | | | | 立木竹 | | — | — | 工作物 | — | — | — | 相 手 方 | 学校法人森友学園 | 使 用 等 期 間 | | 売 払 価 格 | 時価売払 | | |
| 区 分 | 種 目 | 構 造 | 延数量 (㎡) | 台帳価格 | 目的等 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 土 地 | 宅地 | — | 8,770.43 | 763,027,410 | 小学校敷地 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 建 物 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 立木竹 | | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 工作物 | — | — | — | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 相 手 方 | 学校法人森友学園 | 使 用 等 期 間 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 売 払 価 格 | 時価売払 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ④ 審 査 内 容 | <table border="1" style="width:100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>審 査 事 項</th> <th>結 果</th> <th>説 明 事 項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2" style="text-align: center; vertical-align: middle;">共 通</td> <td style="text-align: center;">適 用 法 令 条 項</td> <td style="text-align: center;">適 当</td> <td> <input checked="" type="radio"/> 国有財産法第 14 条第 8 号 <input checked="" type="radio"/> 国有財産法施行令第 10 条の 4 </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">適 用 通 達</td> <td style="text-align: center;">適 当</td> <td> <input type="radio"/> 審査事項通達 (S29/10/25蔵管第3315号) <input type="radio"/> 協議方法通達 (S43/04/26蔵国681号) <input type="radio"/> 宿舍関連通達 (S39/12/23蔵国1415号) <input type="radio"/> 使用収益通達 (S33/01/07蔵管第1号) <input checked="" type="radio"/> 特会処分等通達 (S41/04/28蔵国1311号) <input type="radio"/> 予算記入不要通達 (S30/04/21蔵管1321号) </td> </tr> </tbody> </table> | | | | | 区分 | 審 査 事 項 | 結 果 | 説 明 事 項 | 共 通 | 適 用 法 令 条 項 | 適 当 | <input checked="" type="radio"/> 国有財産法第 14 条第 8 号 <input checked="" type="radio"/> 国有財産法施行令第 10 条の 4 | 適 用 通 達 | 適 当 | <input type="radio"/> 審査事項通達 (S29/10/25蔵管第3315号) <input type="radio"/> 協議方法通達 (S43/04/26蔵国681号) <input type="radio"/> 宿舍関連通達 (S39/12/23蔵国1415号) <input type="radio"/> 使用収益通達 (S33/01/07蔵管第1号) <input checked="" type="radio"/> 特会処分等通達 (S41/04/28蔵国1311号) <input type="radio"/> 予算記入不要通達 (S30/04/21蔵管1321号) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 区分 | 審 査 事 項 | 結 果 | 説 明 事 項 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 共 通 | 適 用 法 令 条 項 | 適 当 | <input checked="" type="radio"/> 国有財産法第 14 条第 8 号 <input checked="" type="radio"/> 国有財産法施行令第 10 条の 4 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | 適 用 通 達 | 適 当 | <input type="radio"/> 審査事項通達 (S29/10/25蔵管第3315号) <input type="radio"/> 協議方法通達 (S43/04/26蔵国681号) <input type="radio"/> 宿舍関連通達 (S39/12/23蔵国1415号) <input type="radio"/> 使用収益通達 (S33/01/07蔵管第1号) <input checked="" type="radio"/> 特会処分等通達 (S41/04/28蔵国1311号) <input type="radio"/> 予算記入不要通達 (S30/04/21蔵管1321号) | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |