

## 契約書等の再作成について

### 1. 経緯等

前回貸付決議（EW 第 20 号）により作成した「国有財産有償貸付合意書」、「国有財産売買予約契約書」、「確認書」（以下、「契約書等」という。）については、貸付予定相手方である学校法人森友学園（以下、「森友学園」という。）と 5 月 7 日（木）に契約を締結する予定であったが、下記のとおり、違約金額等について森友学園が不満を示し、貸付合意書第 32 条で定めた公正証書の取り交わし期限 5 月 13 日（水）までに契約書等の締結及び公正証書の取り交わしができなかったもの。

その後、森友学園と契約内容について協議を続け、内部検討の結果、森友学園の要請事項のうち、貸付合意書の文言の一部修正には応じることとするが、売買予約契約書の違約金額の減額には応じないことで対応する方針。

上記の処理方針にて森友学園と折衝を行うが、合意に至った場合、森友学園の工事スケジュールから契約を急ぐ必要があることから、契約書等を再作成するもの。

（見積り合わせ以後の経緯）

4 月 28 日（火）見積り合わせにより貸付料決定。契約書等の内容が確定し、契約保証金の納入及び契約締結日を 5 月 7 日に、公正証書作成日を 5 月 13 日にすることで合意。

4 月 30 日（木）前回貸付決議（EW 第 20 号）により契約書等を作成。

5 月 1 日（金）契約書等を森友学園に持参。森友学園は、公正証書作成手数料の全額負担について難色を示し、国との折半を求め、（貸付合意書では借主負担と規定）また、国が先行して契約書等に押印するべきとして書類を受け取らなかった。

5 月 7 日（木）森友学園が契約保証金を納入。公正証書作成手数料の問題については、森友学園側負担にて一応了解したものの、契約書等へ押印する段階になって、売買予約契約書第 6 条の違約金条項及びその金額について、納得できないとして契約は不成立。

5 月 11 日（月）違約金条項について再度説明するも納得せず。

5 月 12 日（火）相手方弁護士も交え再度説明を試みたが、違約金条項に加え、貸付合意書第 12 条（指定期日）及び第 19 条（契約の解除）の文言修正に応じなければ、契約はできないとして押印を拒否。本日契約締結できなければ、翌 5 月 13 日の公正証書の取り交わしができず、契約手続きは一旦リセットされることを説明し、相手方も了解。

5 月 13 日（水）当方から貸付合意書修正案を提示。

5 月 15 日（金）森友学園より近畿財務局長宛てに、売買予約契約書第 6 条の違約金減額の申入れ文書を内容証明郵便（5 月 14 日付）にて送付あり。

5月25日(月)局長説明を了し、5月15日に送付のあった内容証明郵便による文書への回答を27日に行うことで調整。森友学園が了解し契約内容について合意できれば、契約締結に向けて日程調整を行う予定。

## 2. 森友学園の要請に対する対応

森友学園は、①貸付合意書第12条から「一切の」の文言を削除すること、②売買予約契約書第6条の違約金額を75,000,000円に減額することを要請している。①については、「一切の」を削除したとしても「大阪府知事からの学校の設置の認可を得た上で」の文言により指定用途に供していることが担保されと考えられるため、これを削除することとし、併せて関連する第19条第2項からも「一切の」を削除することとした。一方で違約金の減額には応じないこととした。

## 3. 再度契約書等を作成する必要性

以上のことから、各書式について以下の修正を行なう必要があるもの。

- (1) 貸付合意書については、第32条(本契約の効力)において、本契約は、平成27年5月13日までに公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じるものとなっていること。また、一部条項(第12条(指定期日)及び第19条(契約の解除))について修正が生じたこと。
- (2) 売買予約契約書については、第8条において、合意書で定めている公正証書が平成27年5月13日までに締結できなかった場合には、本契約は失効するものとなっていること。
- (3) 確認書については、第3条において、本件売買予約の締結と同時に効力を発するものとされていることから、売買予約契約書と合わせる必要があること。

## 4. 前回貸付決議書からの別案の変更点

○別案1：国有財産の貸付契約等について(森友学園への通知文書)

※契約書等を再作成するため、再度作成するもの。

- ①文書番号の変更
- ②貸付契約と同時に納付する契約保証金については、5月7日に納入済みのため、関連する文言を削除。

○別案2：国有財産有償貸付合意書

- ①貸付合意書表紙の契約番号の変更。
- ②冒頭部分の公正証書の締結期限を平成27年6月8日に変更。
- ③第2条(貸付期間)を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。
- ④第8条(貸付料)第1項の貸付料据置期間を平成27年6月8日～平成30年6月7日に、各年次の期間も合わせて変更。
- ⑤第9条(貸付料の納付)第1年次の第2回以降の納付期限を平成27年7月20日からに変更。第2・3年次も合わせて変更。

⑥第12条(指定期日)及び第19条(契約の解除)第2項にある「一切の」の文言を削除。

⑦第32条(本契約の効力)の公正証書作成期限を平成27年6月8日に変更。

○別案3: 国有財産売買予約契約書

①売買予約契約書表紙の契約番号の変更。

②冒頭部分の契約番号の変更。

③第2条第2項の予約完結権行使時期を平成<sup>37</sup>年6月8日に変更。

④第2条第3項の予約完結権行使期間を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。

⑤第6条の予約完結権行使期間を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。

⑥第8条の公正証書締結期限を平成27年6月8日に変更。

⑦別添「国有財産売買契約書」第2条の契約番号の変更。

※ 下線部分の日付は、森友学園との調整後に決定するもの

○別案4: 確認書

①冒頭部分の契約番号の変更。

○別案5: 合意書

①冒頭部分の契約番号の変更。

○別案6: 自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付契約に伴う債権発生通知について(前回別案7)

①文書番号の変更

②3. 債権金額の別紙1の第1年次の第2回以降の納付期限を平成27年7月20日からに変更。第2・3年次も合わせて変更。

○別案7: 自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の契約完了通知について(前回別案8)

①文書番号の変更

なお、前回別案6としていた契約保証金受入れについての大阪航空局への通知については、平成27年5月7日付で既に納付が完了しているため不要。

事案の概要、森友学園に対する貸付等処理に至る経緯、処理方法についての検討は、今回の決議において変更等はないため、前回貸付決議の調書を参照。

## 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、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の取得要望があり、8年程度の貸付けを受けた後に買受けたいとの学園の申し出を受けて、本省理財局の承認を得た上で、売払いを前提とした貸付けを行うもの。

具体的には、10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約の締結を行うこととし、当該処理に関連する文書の作成等も本決議により行うものである。

なお、本件を定期借地及び売買予約により処理する旨については、平成27年2月10日開催第123回国有財産近畿地方審議会において、処理適当との答申を得ている。

学園との交渉及び処理方針決定等経緯の詳細は、別添「事案の経緯」参照

### 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

### 3. 取得等要望内容等

取得等要望相手方： 学校法人森友学園

取得等要望内容： 購入（購入までの期間は借受ける）

相手方利用計画： 私立小学校新設（学校名：瑞穂の國記念小学院）

取得等要望時期： 平成34年度までに買受け

施設整備時期等： 平成27年5月～平成28年3月（校舎等建設）  
平成28年4月（開校予定）

### 4. 本件処理に至る経緯

(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、学園から随意契約で取得したいとの申し出があり、学園は、同年8月26日付で取得等要望書を提出。

(3) 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であり、金融機関等からの借入れを行う場合、大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準（以下「審査基準」という。）の「総資産に占める総負債の比率制限（※）」に抵触することから、認可を得ようとする時点での借入れが困難な状況にあった。

そのため学園は、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。

（※）【審査基準第1の7(5)エ】「学校法人の総資産額に対する前受金を除く総負債額の割合が30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の償還額が当該年度の帰属収入の20%以内であること。」

(4) 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、8年程度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、本省理財局にも相談したところ、財産を所管する大阪航空局も当面貸付けの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。

(5) 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」（以下「貸付通達」という。）において、貸付財産の買受けが確実と見込まれ、かつ、それまでの間、賃貸借を行うことが真にやむを得ないと財務局長等が認める場合で、公用、公共用又は公益事業の用に供する場合には、一時貸付に準じ、3年間新規貸付を行うことができるとされており、これにより処理することが適当でないと認められる場合は、理財局長の承認を得て別途処理することができると定められている。

3年間の貸付けについて検討すると、学園の収支計画上、3年後の購入が困難であることに加えて、本件が建物所有を目的としているため校舎の建設により借地権が発生する問題が生じる。

この場合、借主から借地借家法の規定により貸付期間を30年と主張された場合、国は対抗することができないというリスクを抱えることとなり、更に貸付期間満了時に建物買取請求権を行使された場合、校舎を時価で買い取ることを余儀なくされるリスクも排除できないこととなる。

(6) しかし、本件計画が小学校の新設という公共的な事案であることを踏まえると、売払いを前提とした貸付けという要請に応じざるを得ないと考え、借地権発生リスクを回避し、貸付後8年を目途とする時期までに確実な売払いが担保できるよう、

本省理財局と相談の上、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ため、事業用定期借地契約を活用する。これにより、相手方は学校事業を継続するためには、国有地を購入せざるを得ないこととなる。

事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条において、10年以上50年未満とされており、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。

イ. 違約金条項を設ける

当該売買予約の契約書において、貸付物件の買受けが不能となった場合の措置として、違約金（貸付契約時の時価額の1割相当額）条項を設ける。

（注）貸付通達上、売払いを前提とした貸付契約を締結する場合には、当該違約金条項を設けることとしている。

ロ. 売買価格について

本件については、相手方から貸付期間中に買受けの申出を受け、貸付契約を合意解除することにより借地権を消滅させてから売払いを行うこととなるため、売払価格は更地価格（売払いを行う際に鑑定評価により価格を算出）とし、その旨売買予約の契約書に定める。

（7）上記（6）による貸付処理は、特例的な内容となることから、貸付通達 記の第1節の第11の1に基づき理財局長の承認を得て処理を行うこととした。

5. 随意契約の適格性について

学園の事業計画は私立小学校の新設であり、学校教育法第1条に規定する学校の施設であることから、予算決算及び会計令第99条第21号により随意契約で処分することができるものである。

ただし、私立小学校を新設するためには、認可官庁である大阪府の設置認可を得る必要があり、この点については、大阪府私立学校審議会に本件小学校新設計画を諮問した結果、平成27年1月27日開催の臨時会において、条件付きで「認可適当」の答申を得ている（6. 大阪府の認可について参照）。

6. 大阪府の認可について

本件小学校新設が、認可官庁である大阪府から認可されるためには、先ず大阪府私

立学校審議会で「認可適当」の答申を得る必要がある。

同審議会は、私立学校法第9条に基づき設置を義務付けられた諮問機関であり、私立学校の設置・廃止等について、知事の諮問に応じて審議する。本件は、平成26年12月18日開催の定例審議会で、児童確保の根拠や収支計画の妥当性等について、適切な説明がないなどの理由から「継続審議」とされたが、平成27年1月27日に開催された臨時会において、条件を付して認可適当と認めるとの答申が得られたもの。

なお、付された条件の内容は、「小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄付金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた進捗状況を次回以降の当審議会定例会にて報告すること。」となっており、大阪府もこれらの進捗状況を注視するとしているが、「認可適当」の答申は得ていることから、学園が小学校開校に向けて取り組むことに問題はなく、認可申請書通りの計画が遂行できた場合、本件小学校の設置は認可されるものとなる。

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28年3月に認可手続きが行われる見込み。

## 7. 土壌汚染等に関する問題

### (1) 土壌汚染及び地下埋設物について

#### ①調査結果及び学園への説明

平成21年から24年に大阪航空局が行った調査により、本地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、土壌汚染については、本地の一部471,875㎡が平成25年4月26日に豊中市において土壌汚染対策法第11条第1項に定める形質変更時要届出区域に指定された経緯がある。同指定は、土地の形質の変更を行おうとする際に、施工者等が事前に行政庁に届出を行い、土壌の外部搬出等について必要な指導を受けるとされているもので、現土地所有者に汚染土壌の除去措置が義務付けられるものではない。当局は、これらの状況を明示して、本財産を現状有姿で入札等により売却する予定としていたもの。

これらの状況については、学園に關係資料を交付することにより説明済みであり、学園も当該事情を踏まえて計画を作成している（H25.7 学園へ資料を貸与、H26.11 学園へ資料を交付）。

#### ②有益費による処理

貸付契約締結後に、学園が本地の土壌汚染及び地下埋設物除去を行った場合の費用負担等の問題について、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、「貸付相手方が実施する土壌汚染除去等の措置は、貸付財産の価値を向上させることから民法第608条第2項に定める有益費（※）に該当する可能性があるた

め、貸し手において費用負担を一切行わないと整理することは法律的に問題がある。」との見解を得た。

そのため貸付契約書に、事前に説明済みの土壌汚染及び地下埋設物の存在に基づく損害賠償請求や貸付料減免要求には応じないとする一方で、同学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国による検証を踏まえて森友学園と合意した金額を国が指定する時期に支払う旨の特約条項を設けて対応するものとした。

民法上、有益費は貸付財産の返還時に償還すればよいが、国の対応スタンスとして将来に事務手続きを残さないように、学園が除去工事を行った後、金額協議を行い、予算措置の完了次第、速やかに支払う方針としている。

上記の措置は、有益費の予算措置を行う大阪航空局も了解済であり、貸付契約書に条項を追加して、金額合意が整った後、当局・森友学園・大阪航空局の3者間で別途「合意書」を締結する（下記10. 契約書式等の追加・修正について（4）有益費に関する合意書参照）。

※民法第608条第2項

「賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許可することができる。」

(2) 本地の地盤について

① 本地のボーリング調査について

学園は、平成26年に、開校スケジュールから早期に設計に着手したいため本地のボーリング調査を行いたいと国に要請し、当局と大阪航空局が協議の上、平成26年10月に大阪航空局が学園に一時貸付けを行うことにより、これを許可した経緯がある。

学園は、平成27年4月になって当該ボーリング調査結果資料を当局に提示し、本地は軟弱地盤であり貸付料に反映されるべきものと主張し、併せて校舎建設の際に通常を上回る杭工事（建物基礎工事）が必要であるとして、国に工事費の負担を要請した。

② 検討及び対応

地質調査会社に、当該ボーリング調査結果を基に本地の地盤について意見を求めたところ、特別に軟弱であるとは思えないとした上で、通常と比較して軟弱かどうかという問題は、通常地盤の定義が困難であるため回答は難しいとの見解であった。



対応方針を定めるに当たり、当局及び本省で法律相談を行い検討した結果、校舎建設の際の杭工事費用等は、土壌汚染除去工事費とは異なり有益費として整理すべき内容とは考えられないことから、国は当該工事費を負担しないこととするが、貸付料及び将来の売払時の売却価格を評価する際には当該調査結果等により地盤の状況を考慮することとした。

以上の内容について、貸付契約書及び売買予約契約書の条項に整理することで、学園と合意に至ったもの。

## 8. 本件の処理について

上記を踏まえて、本件の処理を以下のとおり行う。

### (1) 時価貸付契約（10年間の事業用定期借地契約）の締結

通常の借地権とは異なり、当初定められた契約期間で確実に借地関係を終了させることができる定期借地契約を学園と締結し、貸付期間内に本地を学園に売却する。

#### ①契約書式

契約書式は、平成23年3月31日付財理第1539号「社会福祉施設等の整備を目的とした社会福祉法人等に対する定期借地権の設定について」通達（以下「定期借地通達」という。）に定める契約書式（国有財産有償貸付合意書）を基本とするが、処理の上で必要とする追加条項等を当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して作成（詳細は10.契約書式等の追加・修正について（1）国有財産有償貸付合意書を参照）。

#### ②契約内容の概要

契約相手方	学校法人森友学園
利用計画	小学校敷地
契約方式	随意契約
根拠法令	・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 ・平成13年10月29日付財理第3660号「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」通達別紙1の第1の(二)1(1)
貸付期間	10年間
用途指定	指定用途：小学校敷地 指定期日：平成28年3月31日 指定期間：貸付期間中

③貸付けに関する本省承認

上記4(7)のとおり、本件貸付処理は、特例的な内容となることから、貸付通達 記の第1節の第11の1に基づき理財局長の承認を得て処理を行う。

平成27年2月4日付近財統-1第182号「普通財産の貸付けに係る承認申請について」により当局から理財局長へ承認申請を行っており、本省担当課から承認の内諾を得ている。承認文書は、当局と学園との貸付料見積り合わせが整ったことを確認した後、契約日までの間に発出することとしている。

④一時金等の取扱い

定期借地通達 記の8の(1)の規定に基づく権利金については、貸付料の鑑定に併せて、不動産鑑定士に定期借地権設定の際の権利金授受の慣行を確認したところ、本財産が所在する豊中市内における事例が見受けられないとの意見を徴したことから、権利金は徴しないこととする。

定期借地通達 記の8の(2)の規定に基づく保証金については、学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させるものとする(受入れは大阪航空局)。別案6により大阪航空局に受入依頼通知を行い、貸付合意書の締結前に大阪航空局指定の金融機関(株)三菱東京UFJ銀行谷町支店)において受入れを行うものとする。

⑤貸付料

貸付料の予定価格は、定期借地通達 記の7の(1)の規定に基づき算定。

同規定で定める公租公課相当額の控除についても、社会福祉施設と同様に取扱って差支えない旨を本省理財局に確認済である。

平成27年4月28日に学園と貸付料の見積り合わせを実施し、国の予定価格を超える金額で合意した27,300,000円を年額貸付料として決定。

年間の支払回数については、学園の要望により年12回としている。

※ 貸付料の再評価について

本件貸付料は、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼した上で平成27年2月20日に予定価格を決定していたが、3月26日に相手方が本地のボーリング調査結果資料を提示して、同調査結果に基づくと本地が軟弱地盤と見受けられるため、同調査結果を貸付料に考慮すべきとの主張がなされた。

本地のボーリング調査は、平成26年10月に大阪航空局が相手方に一時貸付けを行うことにより認めていたものであるが、当該調査の結果は、国が貸付料鑑定評価依頼を行う際に認識していなかった内容であり、土地の価格に影響を及ぼす価格形成要因となるものであった。

そのため、当該調査結果の貸付料に対する影響を再検討することとし、当初に依頼した不動産鑑定士に意見評価を徴して貸付料の見直しを行い、その結果を踏まえて平成27年4月27日に予定価格を再決定した。

今後の貸付料の改定、増額請求等の事務については、本件の特殊性を踏まえて、当局と大阪航空局とで協議を行い、事務の担当を決定するものとする（場合により大阪航空局から改めて依頼文書を徴して当局で処理を行う）。

#### ⑥公正証書の作成

本件貸付契約は、定期借地通達 記の 14 の規定に基づき公正証書により作成する必要がある。公正証書作成決議は別途決議を行う。

### (2) 売買予約契約の締結

学園に本地を確実に売払うための方策として、貸付契約と同時に売買予約契約を締結することにより、学園に事業用定期借地契約期間満了（10 年後）までの買受を約定させるもの。

#### ①契約書式

売買予約契約書は国有財産関係通達に標準契約書式がないため、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）作成の原案に基づき、大阪航空局との調整を了して作成。

売買予約契約書の別紙に売買契約締結時に使用する契約書式を添付する。売買契約書は、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」通達 別紙第 7 号様式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）を使用する（詳細は 10. 契約書式等の追加・修正について（2）国有財産売買予約契約書を参照）。

#### ②契約内容の概要

学園から貸付期間中に買受けの申出を受け、貸付契約を合意解除して借地権を消滅させてから売払いを行う。売払価格は売払時点の更地価格とし、その旨を売買予約契約に定める。

また、将来、締結する売買契約書には、以下の用途指定を付す。

用途指定	指定用途	小学校敷地
	指定期日	なし（既に小学校が開校している想定）
	指定期間	売買契約締結日から10年間

#### ③違約金の算出

学園が貸付期間内に予約完結権の行使を行わず、本地を買受けなかった場合の違約金条項を盛り込むこととしており（4. 本件処理に至る経緯（6）②イ参照）、違約金額は、別添違約金算出調書のとおり、不動産鑑定士が貸付料鑑定評価時に算出した基礎価格を基に時点修正を加えて算出した。

### (3) 買受けに関する確認書の締結

学園の早期買受けを担保するために作成した書式であり、上記(1)、(2)の契約書締結と同時に、本確認書を締結して、毎年、相手方に買受けについての国との協議を義務付けて、早期の買受けについて努力させるもの。当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)作成の原案に基づき、大阪航空局との調整を了して作成。

学園から毎年、経営、資金状況等を示す決算書等書類を提出させ、経営、資金状況、本物件買受代金の積立状況等について説明を求めるとともに、国から学園に路線価に基づいた評価額等の参考情報を提供して早期の買受けを促す。

### (4) 有益費に関する合意書の提示

上記(1)貸付合意書第6条に基づき、学園が土壤汚染除去工事等の実施後に国が有益費として学園に返還する金額について、当局・森友学園・大阪航空局で協議の上、締結を予定する文書であり、当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)作成の原案に基づき、大阪航空局との調整を了して作成したもの。

書式については、三者で合意済であるが、貸付契約時に学園に再度提示して確認させるものとする。

## 9. 本決議書別案について

本件の処理については、別案1により相手方に契約等締結通知を行い、契約保証金の受入れ確認後、別案2、3、4により貸付契約等を取り交わすものとする。別案5については、有益費に関する金額協議を行い合意した後に、当局、森友学園、大阪航空局で締結するものとする。

また、大阪航空局に対しては、別案6により事前に契約保証金の受入れ依頼を行い、公正証書作成後に別案7により貸付料債権発生にかかる通知、別案8により契約完了通知を行うこととする。

別案3～8について本件貸付決議に兼ねるものとし、公正証書の取り交しについては、別途決議とする。

○別案1：国有財産の貸付契約等について・・・(森友学園に通知)

○別案2：国有財産有償貸付合意書・・・(森友学園と取り交わし)

○別案3：国有財産売買予約契約書・・・(森友学園と取り交わし)

○別案4：確認書・・・(森友学園と取り交わし)

- 別案5：合意書・・・(当局、森友学園、大阪航空局の三者で貸付後に取り交わす)
- 別案6：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付けにかかる契約保証金受入れについて・・・(大阪航空局に通知)
- 別案7：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付契約に伴う債権発生通知について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案8：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の契約完了通知について・・・(大阪航空局に通知)

#### 10. 契約書式等の追加・修正について

本件の処理に当たっては、通達に定める標準書式では対応できない内容があるため、追加を必要とする書式及び通達で定める書式に加える特約条項を、当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して、以下のとおり作成した。

##### (1) 国有財産有償貸付合意書・・・別案2

定期借地通達に定める契約書式を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

##### ①第3条(本契約の目的)・・・標準書式を修正

標準書式で定める契約の更新ができないとする規定を、本契約が定期借地であるとして契約の目的を明確化する記載により修正。

##### ②第4条(買受けの特約)・・・標準書式に追加

貸付期間の満了前に契約を終了して本地を買い受けることができる旨を定める。

##### ③第5条(土壌汚染及び地下埋設物)・・・標準書式に追加

相手方に本地の土壌汚染及び地下埋設物の存在を認識させる。

##### ④第6条(土壌汚染除去等費用)・・・標準書式に追加

第5条に定める土壌汚染及び地下埋設物の除去費用を有益費とみなし、国の基準により検証した結果、適正とされた額を支払う旨を整理。支払い時期、方法は国が指定する。

⑤第8条（貸付料）・・・標準書式に追加

第3項に、第2項に定める「甲の定める貸付料算定基準」は、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1308号 普通財産貸付事務要領」に基づくものとするとの説明を追加。

⑥第12条（指定期日）・・・標準書式の条項に一部追加

大阪府私立学校審議会の認可適当答申に条件が付されたことから、指定期日までに大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで指定用途に供する必要がある旨の文言を追加。

⑦第19条（契約の解除）・・・標準書式に追加

第2項に、第12条に定める用途指定期日までに、工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができなかった場合の解除規定を追加。

⑧第20条（原状回復）・・・標準書式の条項を修正（一部削除）

第5項の記載内容のうち、買取請求ができないものとして工作物及び造作等を加えるほか、相手方が国に民法第608条に定める費用（必要費、有益費）の償還等の請求ができないとする旨を削除し、同内容を別途第31条に設けて明確化。

⑨第30条（地盤調査結果に関する特約）・・・標準書式に追加

地盤調査結果を貸付料に考慮すると共に、相手方は国に地耐力不足等地盤を原因とする財産上の請求ができないことを整理。

⑩第31条（その他有益費等の放棄）・・・標準書式に追加

標準書式第20条（原状回復）第5項の記載内容のうち、相手方が国に民法第608条に定める費用（必要費、有益費）を請求できない旨について、別途条項を設けて明確化。

⑪第32条（本契約の効力）・・・標準書式に追加

公正証書の取り交しにより本合意書の効力が生じることを明確化。

(2) 国有財産売買予約契約書・・・別案3（通達等に書式なし）

① 第2条

学園は事業用定期借地契約満了（10年後）までの期間に売買予約契約の予約完結権を行使しなければならないものと定めて、貸付期間内の買受けを義務付ける。なお、学園は8年以内に国有地を買受けするという意思を示しているが、期間10年の事業用定期借地契約との整合性があるため、8年以内の買受けを売買予約契約に定めて義務付けることはできないもの。

② 第4条

学園が予約完結権を行使し本財産を買受けの際の価格算定においては、国はその時点の更地価格を評価して借地権は控除しないものとし、評価方法は、その時点の財務省評価通達に基づくことを明記。

事前に情報提供した土壤汚染と地下埋設物に関しては、貸付期間中に学園が実施する除去工事の状況に基づき評価する（全て除去済みの場合、評価上の減額はなし）。

また、校舎建物の杭工事等、地盤対策工事費について、学園が国に費用償還請求等をできないとする一方で、売却価格算定の際には、その時点の地盤状況を考慮することを第4項に明記。価格算定時の地盤状況を判断する資料については、今回のボーリング調査結果報告書の使用を含め、事前に学園と協議して決定する。

③ 第6条

貸付物件の買受けが不能となった場合の違約金条項（貸付契約時の時価額の1割相当額）を付す。貸付通達 記の第1節の第10の(1)に準じてこれを定めるもの。

④ 第8条

貸付合意書締結後、公正証書の取り交わしができなかつた場合に、売買予約契約が失効する旨の規定を整理。

⑤ 売買予約契約書の別紙に売買契約締結時に使用する契約書式を添付する。

売買契約書は、標準書式 第7号様式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売却用）を使用するが、以下の内容について修正。

イ. 第13条（指定期日）・・・削除

本件の場合、売買契約締結時には既に私立小学校の指定用途に供されていることから指定期日は設けないものとし、本条項を削除。

ロ. 第31条(特約条項)・・・標準書式に追加

貸付合意書に合わせて作成したが、貸付期間中に相手方が実施する  
土壌汚染等除去工事の程度により、必要に応じて相手方と協議の上、本特  
約条項の削除・修正を行う。

(3) 買受時期に関する確認書・・・別案4(通達等に書式なし)

学園の早期買受けを担保するために作成した書式であるが、学園に買受けを強  
制させる法的な拘束力があるものではない。

(4) 有益費に関する合意書・・・別案5(通達等に書式なし)

国(大阪航空局)が予算化を了した後でなければ学園に支払いができないこと  
から、第1条に大阪航空局が予算措置を完了した段階で相手方に文書通知するこ  
とにより効力が発生する旨の停止条件を付している。

11. 学園提出の要望書について

学園は、当初から8年後を目途に本財産を買受けるとしていたが、平成27年3月4日  
に学園が提出した貸付けに関する要望書には、7年後を目途に買受けたいのと記載が  
なされていた。学園(理事長)に確認すると「少しでも早期に買受けたいとする意気  
込みを示したもの。」との説明があり、買受時期を8年後としている各種の提出資料  
に変更が生じるものではない。