

12. 国有財産の鑑定評価委託業務について（平成28年4月14日）

書き換え前

書き換え後

決 裁 参 考

（参考）「決裁参考」については、書き換え後に削除。

○今回、売払いにかかる鑑定評価を行うことについて、

【財産概要】

豊中市野田町1501番 土地8,770.43㎡
学校法人森友学園に貸付中（定期借地契約期間：H27.6.8～H37.6.7）
使用目的 小学校新設用地、
自動車安全特別会計（空港整備勘定）所属財産、
所管部局：大阪航空局、

【経緯等について】

平成28年3月11日、貸付相手方である森友学園より、校舍建築予定箇所を基礎工事にあたり掘削したところ、撤去されていない廃棄物が埋設されており校舍が建築できない旨の連絡があった。現地にて確認を行い、今後の対応について協議したところ、学園から工期が間に合うよう国において廃棄物を速やかに撤去するなどの措置を講ずるよう要請がなされた。

大阪航空局において、当該廃棄物の撤去処理にかかる処理方法等を検討していたところ、学園代理人弁護士から、現状を踏まえた評価による価格提示があるならば、本地を買受けて問題解決を図りたいとの提案がなされた。

廃棄物撤去処理については、大阪航空局で検討した結果、航空局自らが発注する工事の実施は時間的に間に合わず、学園において工事を実施させて有益費等として返還する方法も早急な予算確保が困難（早くとも29年度予算）な状況であった。

国として有効な問題解決方法を学園に提示できないことから、国の対応遅延等による損害賠償請求を受けるリスクを抱えている現状にあるため、弁護士から提案のあった売払いによる処理を進めることが、問題解決の現実的な選択肢と考えられるため、今回、売払いに係る鑑定評価を行うものである。

なお、今後、学園から廃棄物等地下埋設物の存在に関する費用請求がなされるリスクを排除するため、売払後はこれらの請求を行わない旨を別途合意書等により取り交わす予定である。

【評価へ反映する条件について】

下記条件に関しては、財産の所管部局である大阪航空局の判断に基づき、鑑定士に対して提示するものである。

（地下埋設物）

書き換え前

地下埋設物については、学園に提供した地下構造物状況調査業務報告書（平成 21 年 8 月）をもとに学園が実施した埋設物撤去工事により一定深度（1～3 m）までコンクリートガラ等は撤去されたが、本地北側部分を中心に当該撤去工事を行った深度よりも深い箇所到校舎建築に支障となる家庭ゴミ等廃棄物が存していることが判明した。

そのため、想定される地中廃棄物の撤去費用相当額を評価に盛り込むことを条件とする。

（軟弱地盤）

本地は過去に実施したボーリング調査により軟弱地盤であることが判明しており、高層階の建物を建築するためには、支持層までの杭打ち等の地盤対策が必要であることを踏まえて評価に反映することを条件とする。

なお、土壌汚染については、平成 27 年に学園が実施した土壌汚染除去工事により、豊中市から土壌汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定を受けていた箇所全てについて汚染土壌の除去を完了させたため、区域指定は解除されている。

【上記条件に係る鑑定士への提示資料について】

地下埋設物撤去に係る費用等の資料及び軟弱地盤に係る資料については、大阪航空局において作成するもの。

書き換え後

13. 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（平成28年5月31日）

書き換え前	書き換え後
<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>1. 事業の概要 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。</p> <p>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）</p> <p>3. 学園の事業計画 利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学院） 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）。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>1. 事業の概要 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。</p> <p>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）</p> <p>3. 学園の事業計画 利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学院） 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）。</p> <p>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。</p> <p style="text-align: center;">1</p>

書き換え前

- (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。
- (6) 上記（4）による貸付処理は、特例的な内容となることから、平成13年3月30日付理財第1308号「普通財産貸付事務処理要領」貸付通達 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日付理財第2109号「普通財産の貸付けに係る特例処理について」により理財局長承認を得ている。
- (7) 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、処理適當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。

書き換え後

- (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日付理財第1308号「普通財産貸付事務処理要領」貸付通達 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日付理財第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、処理適當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。

書き換え前

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) 学園の代理人弁護士からは、本地は小学校を運営するという目的を達成できない土地であるとして、小学校建設の工期が遅延しないよう国による即座のゴミ撤去が要請されたが、大阪航空局は予算が確保できていない等の理由から即座の対応は困難である旨を学園に回答した。

(3) これを受けて学園の代理人弁護士から、本来は国に対して損害賠償請求を行うべきものと考えているが、現実的な問題解決策として早期の土地買受けによる処理案が提案された。具体的には、国が本地の現状を踏まえた鑑定評価による売払価格を示し、学園は、その金額が納付できれば本地に関する今後の損害賠償等を行わないとする条件で売買契約を締結するという提案であった。

(4) 当局と大阪航空局で対応を検討した結果、学園の提案に応じなかった場合、損害賠償に発展すると共に小学校建設の中止による社会問題を惹起する可能性もあるため、処理方針を検討した結果、売払いによる問題解決を目指すこととしたものである。

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、別添審査委員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。

書き換え後

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り、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、別添審査委員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. 価格提示について

公共随意契約を行う場合の相手方に対する価格通知の取扱いについては、各財務局様々であるが、近畿財務局は価格を通知せずに相手方と見直し合わせを行っているところ。

本件は通常の売払いでなく、定期借地による貸付契約中の財産について、売買予約契約を締結して貸付期間中に売払う予定のものであることから、関東財務局等が採用している方法を参考に、口頭により相手方に価格を通知するものとする。

8. その他参考事項

(1) 売買契約書について

学園の代理人弁護士が提案する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については、今回の売買契約書に特約条項を定めて整理する予定であり、現在、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて学園と契約書式についての協議を続けているところ。

本件売払いは、園と学園とで契約書式の合意ができることを前提条件として行うものである（売払決議は別途処理予定）。

(2) 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。

7. その他参考事項

（参考）「本件売払いは…別途処理予定。」については、書き換え前から下線が引かれている。

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。

14. 特別会計所属普通財産の処理方針の決定について（28年6月14日）

書き換え前

書き換え後

差替前

言周

書

言周

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）及び時価売却（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却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	8,770.43 ㎡	763,027,410 円	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の市道穂積菟工線が、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。

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）及び時価売却（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却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	8,770.43 ㎡	763,027,410 円	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の市道穂積菟工線が、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。

書き換え前

(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、至急に本財産を売却し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却する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却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、特例的な内容となることから、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 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「普通財産の貸付けに係る特例処理について」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

書き換え後

(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、至急に本財産を売却し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却する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却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 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。

書き換え前

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) 学園の代理人弁護士からは、本財産は小学校を運営するという目的を達成できない土地であるとして、小学校建設の工期が遅延しないよう国による即座のゴミ撤去が要請されたが、大阪航空局は予算が確保できていない等の理由から即座の対応は困難である旨を学園に回答した。

(3) これを受けて学園の代理人弁護士から、本来は国に対して損害賠償請求を行うべきものと考えているが、現実的な問題解決策として早期の土地買受けによる処理案が提案された。具体的には、国が本財産の現状を踏まえた鑑定評価による売却価格を示し、学園は、その金額が納付できれば本財産に関する今後の損害賠償等を行わないとする条件で売買契約を締結するという提案であった。

(4) 学園の提案に応じなかった場合、損害賠償に発展すると共に小学校建設の中止による更なる問題発生可能性があることも含めて、当局及び大阪航空局にて処理方針を検討した結果、学園の提案に応じて鑑定評価を行い売却価格の通知を行うこととした。

鑑定評価を行った上で、学園に価格通知を行った結果、学園から買受ける意思表示がなされたため、売却手続きを進めることとしたものである。

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、学園の代理人弁護士が提案する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

書き換え後

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、当局統括活

書き換え前

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た上で相手方代理人弁護士に提示して交渉を重ねた結果、当局の提示案をもって合意に至ったものである。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った。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）・・・標準書式を修正。

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）・・・標準書式を修正。

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）・・・標準書式を修正。

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）・・・標準書式から削除。

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

書き換え後

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った。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

書き換え前	書き換え後
<p>日から2年間責任を負う条項を削除。</p> <p>⑤第16条(延納特約の解除)・・・標準書式を修正</p> <p>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。</p> <p>⑥第23条(指定用途)・・・標準書式を修正</p> <p>学園代理人弁護士からの申し出に基づき「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。</p> <p>⑦第42条(瑕疵担保責任免除特約等)・・・標準書式に追加</p> <p>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。</p> <p>※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)。</p> <p>⑧第43条(売買予約契約の合意解除)・・・標準書式に追加</p> <p>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。</p> <p>⑨第44条(貸付契約の合意解除)・・・標準書式に追加</p> <p>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。</p> <p>(3) 売買代金の延納</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>8. 処理方針</p> <p>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。</p> <p>(1) 処分相手方 学校法人森友学園</p> <p>(2) 利用計画 小学校敷地</p> <p>(3) 処理区分 時価売払(延納契約)</p>	<p>日から2年間責任を負う条項を削除。</p> <p>⑤第16条(延納特約の解除)</p> <p>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。</p> <p>⑥第23条(指定用途)</p> <p>「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。</p> <p>⑦第42条(瑕疵担保責任免除特約等)</p> <p>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。</p> <p>※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)。</p> <p>⑧第43条(売買予約契約の合意解除)</p> <p>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。</p> <p>⑨第44条(貸付契約の合意解除)</p> <p>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。</p> <p>(3) 売買代金の延納</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>8. 処理方針</p> <p>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。</p> <p>(1) 処分相手方 学校法人森友学園</p> <p>(2) 利用計画 小学校敷地</p> <p>(3) 処理区分 時価売払(延納契約)</p>

書き換え前

(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日付蔵国有第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。

書き換え後

(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日付蔵国有第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。

書き換え前

書き換え後

経緯

差替前

特例処理科

(参考) 標題「経緯」については、書き換え前から下線が引かれている。

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「認可適当」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適当の答申を得る。
- 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。
- H27. 8. 11 森友学園理事長、副理事長、代理人弁護士が来局し、工期の関係等から平成 28 年 4 月の開校が困難になったとして開校の 1 年延期について相談を受ける。
- H28. 3. 14 当局、大阪航空局、森友学園、工事業者、設計業者が現地に集まり打合せ。校舎建設工事に伴い廃棄物が発見された現状を確認。
- H28. 3. 24 森友学園が代理人弁護士同行で来局（大阪航空局同席）。弁護士から「事業を中止して国に損害賠償請求する選択肢もあるが、学園は事業継続を強く望んでいるため国有地を買い取るにより問題解決を行いたい。」との提案がある。
- H28. 3. 30 当局、大阪航空局が森友学園に訪問し、今後の処理について国有地の売払いにより問題解決を図る方向で調整。また、指定期日延長に伴う貸付合意書（一部変更）の取り交わし等を完了。

- 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「認可適当」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適当の答申を得る。
- 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。

書き換え前

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. 6 森友学園理事長、代理人弁護士から金額について了解するため買受
けたいとする旨を確認。即納での購入は難しいとして10年間の延納で
の購入要請が結論となる。6月20日を契約予定日として調整すること
で合意。

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。

書き換え後