

9. 特別会計所属普通財産の処理方針の決定について（平成27年4月28日）

書き換え前		書き換え後																															
目	書	目	書																														
1. 事案の概要	<p>平成25年4月30日に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、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、大阪航空局に対し処理方針を通知するもの。</p>	1. 事案の概要	<p>平成25年4月30日に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、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、大阪航空局に対し処理方針を通知するもの。</p>																														
2. 財産の所在地及び区分、数量	<table border="1"> <thead> <tr> <th>所在地</th> <th>区分</th> <th>数量</th> <th>台帳価格</th> <th>備考</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>m</td> <td>円</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地)</td> <td>土地</td> <td>8,770.43</td> <td>763,027,410</td> <td>自動車安全特別会計 (空港整備助定)</td> </tr> </tbody> </table>	所在地	区分	数量	台帳価格	備考			m	円		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	自動車安全特別会計 (空港整備助定)	2. 財産の所在地及び区分、数量	<table border="1"> <thead> <tr> <th>所在地</th> <th>区分</th> <th>数量</th> <th>台帳価格</th> <th>備考</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>m</td> <td>円</td> <td></td> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地)</td> <td>土地</td> <td>8,770.43</td> <td>763,027,410</td> <td>自動車安全特別会計 (空港整備助定)</td> </tr> </tbody> </table>	所在地	区分	数量	台帳価格	備考			m	円		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	自動車安全特別会計 (空港整備助定)
所在地	区分	数量	台帳価格	備考																													
		m	円																														
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	自動車安全特別会計 (空港整備助定)																													
所在地	区分	数量	台帳価格	備考																													
		m	円																														
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	自動車安全特別会計 (空港整備助定)																													
3. 財産の位置及び周辺状況等	<p>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。</p> <p>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。</p>	3. 財産の位置及び周辺状況等	<p>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。</p> <p>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。</p>																														
4. 経緯	<p>(1) 本財産は、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、昭和49年度から平成元年度にかけて、航空機騒音防止法第9条に基づき、建物等を移転補償し買収した土地であり、空港整備特別会計（現在は自動車安全特別会計（空港整備助定））の行政財産として管理していたが、昭和62年の航空機騒音防止法改正により騒音区域が縮小されたことから、行政財産として保有を継続する必要が乏しくなり、平成5年1月に用途廃止された財産である。</p> <p>(2) 平成25年4月30日付で大阪航空局より処分依頼（時価売払い）を受けた。</p> <p>(3) 平成25年6月3日より同年9月2日までの間に公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園（以下「森友学園」という。）より随意契約で取得したいとの申し出があり、同年8月26日付で、当面の期間は借受けて、その後には買受けたいとする取得等要望書の提出があったため、平成23年5月23日付財理第2199号「未利用国有地等の管理処分方針について」通達に基づき、審査を行っていたもの。</p>	4. 経緯	<p>(1) 本財産は、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、昭和49年度から平成元年度にかけて、航空機騒音防止法第9条に基づき、建物等を移転補償し買収した土地であり、空港整備特別会計（現在は自動車安全特別会計（空港整備助定））の行政財産として管理していたが、昭和62年の航空機騒音防止法改正により騒音区域が縮小されたことから、行政財産として保有を継続する必要が乏しくなり、平成5年1月に用途廃止された財産である。</p> <p>(2) 平成25年4月30日付で大阪航空局より処分依頼（時価売払い）を受けた。</p> <p>(3) 平成25年6月3日より同年9月2日までの間に公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園（以下「森友学園」という。）より随意契約で取得したいとの申し出があり、同年8月26日付で、当面の期間は借受けて、その後には買受けたいとする取得等要望書の提出があったため、平成23年5月23日付財理第2199号「未利用国有地等の管理処分方針について」通達に基づき、審査を行っていたもの。</p>																														

## 5. 相手方の要請

森友学園は、本地に小学校を新設したいと考えていたが、同学園の資金計画において、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。）の第1学校の設置認可7資産(5)エにある「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。

そのため森友学園は、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、その後購入したいと要請してきたものである。

（※）【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。」

## 6. 随意契約の適格性について

森友学園の事業計画は私立小学校の新設であり、学校教育法(昭和22年法律第26号)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（以下、「私学審議会」という。）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」の答申を得ているもの（詳細は12. その他参考事項(1)のとおり）。

## 7. 貸付けに関する検討

## (1) 貸付けの適否について

森友学園からの上記要請について、処分依頼を行った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ぬ状況にないため、8年程度貸付けた後に売却することで問題ないとの回答を得た。また、財務省理財局固有財産管理室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却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、森友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。

## (2) 売払いを前提とした貸付けについて

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、売払いを前提とする場合は、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

## 5. 相手方の要請

森友学園は、本地に小学校を新設したいと考えていたが、同学園の資金計画において、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。）の第1学校の設置認可7資産(5)エにある「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。

そのため森友学園は、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、その後購入したいと要請してきたものである。

（※）【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。」

## 6. 随意契約の適格性について

森友学園の事業計画は私立小学校の新設であり、学校教育法(昭和22年法律第26号)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（以下、「私学審議会」という。）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」の答申を得ているもの。

## 7. 貸付けに関する検討

## (1) 貸付けの適否について

森友学園からの上記要請について、処分依頼を行った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ぬ状況にないため、8年程度貸付けた後に売却することで問題ないとの回答を得た。また、財務省理財局固有財産管理室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却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、森友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。

## (2) 売払いを前提とした貸付けについて

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、売払いを前提とする場合は、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思われる場合は、理財局長の承認を得て別途処理することができるとされている。

森友学園の収支計画上、3年後の購入は事業収入及び内部留保が十分でない状況から困難であるため、経営が安定する8年後に買い受けたいとしている。3年の貸付期間では同学園の要請に合わないほか、本件は建物所有を目的としているため借地権が発生することとなる。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るほか、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。

しかし、本件計画が小学校の新設という公共的な事業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、以下の措置を講ずることとした。

### (3) 確実な売払いを担保するための措置

#### 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。

#### イ. 契約期間について

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、事業用定期借地の最短期間である10年とせざるを得ないが、これにより、契約満了時において貸付契約は終了することから、相手方が事業を継続するためには貸付期間満了までに土地を購入せざるを得ず、確実な売払いの担保が可能となる。

#### ロ. 契約解除規定の追加

大阪府が、小学校新設の認可を行う事務手順は、本件貸付契約締結後に、森友学園が認可申請書通りの事業を遂行し、完成した施設の確認後に認可するものであるが、本件は私学審議会からの答申に条件が付された事情があり、予定通り認可が得られるか否か、通常の事業よりも慎重に事業推移を見定めていく必要がある。この事情を踏まえて、本件については、用途指定期日までに大阪府知事から認可が得られない場合の契約解除規定を設けるものとする。

#### 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

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思われる場合は、理財局長の承認を得て別途処理することができるとされている。

森友学園の収支計画上、3年後の購入は事業収入及び内部留保が十分でない状況から困難であるため、経営が安定する8年後に買い受けたいとしている。3年の貸付期間では同学園の要請に合わないほか、本件は建物所有を目的としているため借地権が発生することとなる。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るほか、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。

しかし、本件計画が小学校の新設という公共的な事業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、以下の措置を講ずることとした。

### (3) 確実な売払いを担保するための措置

#### 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。

#### イ. 契約期間について

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、事業用定期借地の最短期間である10年とせざるを得ないが、これにより、契約満了時において貸付契約は終了することから、相手方が事業を継続するためには貸付期間満了までに土地を購入せざるを得ず、確実な売払いの担保が可能となる。

#### ロ. 契約解除規定の追加

大阪府が、小学校新設の認可を行う事務手順は、本件貸付契約締結後に、森友学園が認可申請書通りの事業を遂行し、完成した施設の確認後に認可するものであるが、本件は私学審議会からの答申に条件が付された事情があり、予定通り認可が得られるか否か、通常の事業よりも慎重に事業推移を見定めていく必要がある。この事情を踏まえて、本件については、用途指定期日までに大阪府知事から認可が得られない場合の契約解除規定を設けるものとする。

#### 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

## 書き換え前

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。

## ③ 売買予約契約についての確認書

森友学園による早期買受けを担保するため、同学園から毎年、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、国からは本物件の路線価に基づいた評価額等の参考情報を提供することにより、双方で情報交換及び買受可能時期について協議する内容を盛り込んだ確認書を締結する。

## 8. 処理方針

上記検討を踏まえて、本件の処理について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  
時価貸付（10年間の事業用定期借地）及び時価売払（売買予約）
- (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28年3月31日  
指定期間 貸付期間中（将来の売買契約時は、契約締結時から10年間）

## 《理財局長承認について》

売払いを前提とした貸付け処理については、貸付通達に特定めのない特例的な処理となることから、同通達の記の第1節の第11に基づき理財局長の承認を得て別途処理を行うものである。なお、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」で理財局長へ承認申請を行っており、契約日までに承認は得られる見込み。

## 書き換え後

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。

## ③ 売買予約契約についての確認書

森友学園による早期買受けを担保するため、同学園から毎年、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、国からは本物件の路線価に基づいた評価額等の参考情報を提供することにより、双方で情報交換及び買受可能時期について協議する内容を盛り込んだ確認書を締結する。

## 8. 処理方針

上記検討を踏まえて、本件の処理について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  
時価貸付（10年間の事業用定期借地）及び時価売払（売買予約）
- (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28年3月31日  
指定期間 貸付期間中（将来の売買契約時は、契約締結時から10年間）

## 《理財局長承認について》

売払いを前提とした貸付け処理については、貸付通達の記の第1節の第11に基づき理財局長の承認を得て別途処理を行うものである。

## 9. 土壌汚染及び地下埋設物について

事前調査により本財産には、土壌汚染と地下埋設物の存在が判明しており、土壌汚染については、471.875㎡が土壌汚染対策法第11条で定める形質変更時要届出区域に指定されている。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。因は、これらの状況を明示して、本財産を現状有姿で売却予定としていたものである。

今回、森友学園に定期借地を行うが、これらの事前調査資料で明示している土壌汚染と地下埋設物について貸付後に森友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ものとする。

上記内容については、国有財産有償貸付合意書に条項を追加するものとし、金額合意が整った後、近畿財務局・森友学園・大阪航空局の3者間で別途「合意書」を締結して合意金額及び支払方法等について整理するものとする（下記1.1. 契約書等参照）。

※ 国の定期借地契約書式（定期借地運送で定める国有財産有償貸付合意書）では、貸付相手方に民法608条に基づく費用（必要費・有益費）の償還は行わないこととしている。

## 10. 本地の地盤について

森友学園は、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。

森友学園は、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。

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った上で検討した結果、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却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、森友学園と合意に至っている。

## 9. 土壌汚染及び地下埋設物について

事前調査により本財産には、土壌汚染と地下埋設物の存在が判明しており、土壌汚染については、471.875㎡が土壌汚染対策法第11条で定める形質変更時要届出区域に指定されている。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。因は、これらの状況を明示して、本財産を現状有姿で売却予定としていたものである。

今回、森友学園に定期借地を行うが、これらの事前調査資料で明示している土壌汚染と地下埋設物について貸付後に森友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ものとする。

上記内容については、国有財産有償貸付合意書に条項を追加するものとし、金額合意が整った後、近畿財務局・森友学園・大阪航空局の3者間で別途「合意書」を締結して合意金額及び支払方法等について整理するものとする（下記1.0. 契約書等参照）。

※ 国の定期借地契約書式（定期借地運送で定める国有財産有償貸付合意書）では、貸付相手方に民法608条に基づく費用（必要費・有益費）の償還は行わないこととしている。

## 書き換え前

## 11 契約書等

本件の処理については、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、処理に必要とする書式（通達で定める書式に加えた特約条項を含む）を、近畿財務局林務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・・・別添1

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。支払時期、方法は国が指定する。

## ⑤ 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。

## ⑥ 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。

## ⑦ 第20条（原状回復）・・・標準書式の条項を修正（一部削除）

6

## 書き換え後

## 10. 契約書等

本件の処理については、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、処理に必要とする書式（通達で定める書式に加えた特約条項を含む）を、近畿財務局林務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・・・別添1

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）

本契約が定期借地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）

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）

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）

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。支払時期、方法は国が指定する。

## ⑤ 第12条（指定期日）

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。

## ⑥ 第19条（契約の解除）

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。

## ⑦ 第20条（原状回復）

書き換え前

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。

⑧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。

⑨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。

⑩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。

なお、定期借地契約は借地借家法の規定に基づき公正証書による必要があるため、本合意書の締結後に、本合意書の内容を公正証書により取り交わす。

(2) 国有財産売買予約契約書・・・別添2（通達に書式なし）

事業用定期借地契約満了（10年後）までの買受けを約定させるため、有償貸付合意書と同時に売買予約契約を締結する。

① 第2条に、相手方は事業用定期借地契約満了（10年後）までの期間に国有財産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、相手方は8年以内に国有地を買受け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条に学園が予約完結権を行使し本財産を買受ける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等を整理。

事前に情報提供した土壌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

書き換え後

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。

⑧第30条（地盤調査結果に関する特約）

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。

⑨第31条（その他有益費等の放棄）

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。

⑩第32条（本契約の効力）

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。

なお、定期借地契約は借地借家法の規定に基づき公正証書による必要があるため、本合意書の締結後に、本合意書の内容を公正証書により取り交わす。

(2) 国有財産売買予約契約書・・・別添2

事業用定期借地契約満了（10年後）までの買受けを約定させるため、有償貸付合意書と同時に売買予約契約を締結する。

① 第2条に、相手方は事業用定期借地契約満了（10年後）までの期間に国有財産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。

② 第4条に学園が予約完結権を行使し本財産を買受ける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する。

事前に情報提供した土壌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

## 書き換え前

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、今回のポーリング調査結果報告書の使用を含め、事前に学識と協議して決定する。

- ③ 第6条に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。

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」通達 記の第1節の第10の(1)に定める売払いを前提とした新規貸付けを行う際に付す特約条項（貸付期間満了までに貸付物件を買受けることができなかった場合の違約金（貸付契約締結時の時価額の1割相当額））に準じてこれを定めるもの。

- ④ 第8条に有償貸付合意書締結後、公正証書の取り交わしができなかった場合には、売買予約契約は失効する旨の規定。

売買予約契約書は国有財産有償貸付合意書と同時に締結するが、借地借家法に基づき定期借地契約は、公正証書により取り交わす必要がある。そのため、国有財産有償貸付合意書を締結した後、当該内容を別途公正証書により取り交わすため、同公正証書の取り交わしができない場合、売買予約契約書は無効となる旨を明記する。

- 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、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

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。

※貸付期間中に相手方が実施する土壌汚染除去工事の程度により、本特約条項の修正が必要となる場合がある。

- (3) 確認書・・・別添3（通達に書式なし）

上記(1)及び(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、早期買受けについて努力させるもの。

## 書き換え後

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。

- ③ 第6条に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。

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」通達 記の第1節の第10の(1)に定める売払いを前提とした新規貸付けを行う際に付す特約条項（貸付期間満了までに貸付物件を買受けることができなかった場合の違約金（貸付契約締結時の時価額の1割相当額））に準じてこれを定めるもの。

- ④ 第8条に有償貸付合意書締結後、公正証書の取り交わしができなかった場合には、売買予約契約は失効する旨の規定。

売買予約契約書は国有財産有償貸付合意書と同時に締結するが、借地借家法に基づき定期借地契約は、公正証書により取り交わす必要がある。そのため、国有財産有償貸付合意書を締結した後、当該内容を別途公正証書により取り交わすため、同公正証書の取り交わしができない場合、売買予約契約書は無効となる旨を明記する。

- 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、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）を使用するが、以下の内容について修正。

イ. 第13条（指定期日）

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）

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。

※貸付期間中に相手方が実施する土壌汚染除去工事の程度により、本特約条項の修正が必要となる場合がある。

- (3) 確認書・・・別添3

上記(1)及び(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、早期買受けについて努力させるもの。



## (4) 合意書・・・別添4 (通達に書式なし)

上記(1)有償貸付合意書の第6条に基づき、第5条に示す土壌汚染及び地下埋設物について、相手方が除去等を行った場合の費用について、相手方に有益費として返還する金額を整理するもので、相手方が実施する土壌汚染等除去工事の完了後に近畿財務局、大阪航空局、相手方の三者で協議の上、締結する。

なお、本合意書は大阪航空局の予算措置前に締結を予定するため、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たものとす。

## 1.2. その他参考事項

## (1) 大阪府私立学校審議会

私立学校法第9条に基づき設置を義務付けられたもので、私立学校の設置・廃止・設置者変更等、法に定める事項について、知事の諮問に応じて審議するほか、私立学校に関する重要事項について建議する諮問機関であり、本件小学校新設にあたっては、平成26年12月18日開催の定例の私学審議会では、児童確保の根拠や収支計画の妥当性等について、適切な説明がなされてい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の私学審議会において、条件を付して認可相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、「小学校新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席状況等、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、「認可相当」の答申は得ていることから、森友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ため、随意契約の適格性は有しているものである。

## (2) 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。)への付議が必要となるもの。上記(1)のとおり、私学審議会にて「認可相当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有審議会に諮問事項「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」を付議し、処理相当との答申が得られたもの。

## (3) 相手方提出要望書について

森友学園からのこれまでの要請では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

## (4) 合意書

上記(1)有償貸付合意書の第6条に基づき、第5条に示す土壌汚染及び地下埋設物について、相手方が除去等を行った場合の費用について、相手方に有益費として返還する金額を整理するもので、相手方が実施する土壌汚染等除去工事の完了後に近畿財務局、大阪航空局、相手方の三者で協議の上、締結する。

## 1.1. その他参考事項

## (1) 大阪府私立学校審議会

私立学校法第9条に基づき設置を義務付けられたもので、私立学校の設置・廃止・設置者変更等、法に定める事項について、知事の諮問に応じて審議するほか、私立学校に関する重要事項について建議する諮問機関であり、本件小学校新設にあたっては、平成26年12月18日開催の定例の私学審議会では、児童確保の根拠や収支計画の妥当性等について、適切な説明がなされてい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の私学審議会において、条件を付して認可相当と認めるとの答申が得られたもの。

森友学園が小学校開校に向けて取り組むこととなり、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ため、随意契約の適格性は有しているものである。

## (2) 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。)への付議が必要となるもの。上記(1)のとおり、私学審議会にて「認可相当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有審議会に諮問事項「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」を付議し、処理相当との答申が得られたもの。

書き換え前

月4日に提出され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との記載がなされていた。相手方（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提出資料に変更が生じるものではない。

書き換え後