

○財務省所管一般会計所属の未利用国有地等の売却促進について

平成 21 年 2 月 27 日
財 理 第 8 1 4 号

改正 平成 24 年 11 月 21 日財理第 5479 号
同 25 年 3 月 8 日同 第 1066 号
同 28 年 4 月 1 日同 第 1190 号
同 30 年 3 月 30 日同 第 1150 号
同 30 年 6 月 29 日同 第 2235 号
令和 元年 9 月 20 日同 第 3212 号
同 2 年 1 月 31 日同 第 322 号
同 3 年 6 月 2 日同 第 1788 号
同 3 年 6 月 11 日同 第 1932 号
同 4 年 6 月 7 日同 第 2006 号

財務省理財局長から各財務(支)局長、沖縄総合事務局長宛

国民共有の貴重な財産である国有財産については、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図っていく必要がある。

そのため、今後、未利用国有地については、個々の財産の特性や地域の実情を把握した上で、適正な方法による管理及び処分を行う必要があることに鑑み、平成 18 年 3 月 17 日付財理第 1037 号「財務省所管一般会計所属普通財産における未利用国有地の現状把握について」通達(以下、「現状把握通達」という。)に基づき、その実態を的確に把握するとともに、下記の方針に基づき、より一層の売却促進を図るものとされたい。

記

1 財産の進行管理

(1) 対象財産

現状把握通達記 1 に規定する未利用国有地、及び未利用国有地以外の財産で、財務省所管一般会計所属普通財産のうち、財務局長、福岡財務支局長及び沖縄総合事務局長(以下「財務局長等」という。)が未利用国有地に準じて処理することが適当であると判断する財産(以下「未利用国有地等」という。)

(2) 現状把握及び処理方針の策定等

- イ 財務局長等は、年度中の未利用国有地等の増加（引受、租税物納、管理態様の変更等による増加）及び減少（売払い、管理態様の変更等による減少）等の状況について、適切に国有財産総合情報管理システム未利用地管理機能に入力するものとする。
- ロ 財務局長等は、保有する未利用国有地等について適時適切な現状把握を行い、一件別に処理方針を策定するものとする。また、周辺環境等の変化を踏まえ、必要に応じて処理方針を見直すものとする。
- ハ 財務局長等は、現状把握通達記 2- (3)に規定する処分困難事由のある財産（以下「処分困難財産」という。）について、売却等を阻害する要因の解消に努めるとともに、機会を捉えて現状把握を行い、有効活用を図るための方策を検討するなどの取組を行うよう努めるものとする。

2 国において利用する予定の財産

国利用の要望のある財産は、以下の手順で処理するものとする。

- (1) 財務局長等は、当該利用予定の各省各庁の国有財産部局長（以下「部局長」という。）に対し、「利用計画」、「処理予定年度」等を必要に応じて照会し、報告を求め、進捗状況等を把握するものとする。
- (2) 財務局長等は、当該回答について、昭和 49 年 6 月 13 日付蔵理第 2394 号「庁舎等の取得等予定の調整について」通達及び平成 14 年 7 月 23 日付財理第 2814 号「国家公務員宿舎法第 4 条第 2 項宿舎の設置計画に関する事務について」通達に準じた審査（必要性など）を行ったうえで、国の利用が適当かつ確実と見込まれる場合には、適宜所管換の手続きを行うよう調整を進めるものとする。

なお、上記通達に定める取得等調整計画及び宿舎設置計画の策定が必要となる場合には、所要の調整により、所管換の手続きを行うものとする。

- (3) 審査の結果、必要性が認められなかったものや相手方部局長から処理予定時期等が明示されず、処分を留保する必要性が認められない場合には、財務局長等は当該部局長に対し処分することを通告のうえ、速やかに処分するものとする。

（注）相手方部局長から処分を留保する要望が出された場合には、一時的に処分困難財産に分類替を行い、相手方部局長と所要の調整を行うものとし、調整が調われない場合には、必要に応じ本省間調整を依頼するものとする。

3 瑕疵等明示売却の取扱い

土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）第 2 条に規定する土地区画整理事業の施行地区内に所在し使用収益が停止されている財産、地下埋設物、土壤汚染等のある財産等について、売却促進の観点にたち、物件の状況等を明示することにより売却することが可能と認められるものについては、物件の状況等を補正することなく、その内容を明示のうえ売却するものとする（瑕疵等明示売却という）。

なお、建物、工作物等が存置されている財産についても、売却促進の観点にたち、建物等を撤去することなく売却することが適当であると認められるものについては、建物等を撤去することなく、更地評価額から解体撤去費を控除した価額をもって売却するものとする（最有効使用の考えから建物等を存置すべきと判断するものはこの限りでない）。

(1) 土地区画整理事業の施行地区内に所在する財産

土地区画整理事業の施行地区内に所在する財産（使用収益が開始されている財産を除く。）については、以下の方針により処理するものとする。

イ 財務局長等は、当該事業の施行者である組合等に対し、事業の進捗状況や清算金等の発生の有無等を必要に応じて確認し、当該確認結果を踏まえ、下記ロのとおり財産を分類するものとする。

なお、売却に至らない場合には毎年度フォローアップを行うものとする。

ロ 財務局長等は、次の分類に従い、速やかに売却を行うものとする。

(イ) 事業が順調に進捗し比較的短期間（概ね2年）に使用収益が開始されると見込まれる財産

使用収益の開始が確実となった段階で売却を行う。ただし、財務局長等は、周辺土地の売買状況や地価の動向等を総合的に勘案のうえ、売却時期を判断することができるものとする。

(ロ) 上記(イ)以外の財産

組合等に売却することを通知し、速やかに売却するものとする。ただし、財務局長等は、これまでの組合等との折衝状況等を踏まえ、売却時期を判断することができるものとする。

(注) 組合等の総会において、保留地の売却を優先するため組合員の仮換地の売買を抑制する旨の協定書等を取り決めている場合には、これに従うものとする。

ハ 一般競争入札を実施する場合には、組合等に対し事業の進捗状況や清算金等の発生の有無について確認のうえ、物件調書に使用収益開始の状況のほか、必要に応じ、土地数量の変動及び清算金等の発生の可能性について明記するものとする。また、入札案内書に購入者が事業の進捗状況や清算金等の発生の有無等を確認することを明記する。契約に当たっては、平成3年9月30日付蔵理第3603号「一般競争入札等の取扱いについて」通達別添第3号様式「国有財産売買契約書」（以下「国有財産売買契約書」という。）を修正し、土地数量に変動が生じても国に求償しないことや清算金等の徴収・交付について購入者が処理することを承諾する旨の以下の特約を付すものとする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

(特約条項)

第〇条 売買物件について、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）の規定により事

業施行中の土地区画整理事業施行者その他の者から同法第 102 条第 1 項に規定する仮清算金、同法第 110 条第 1 項に規定する清算金、同法第 110 条第 1 項に規定する清算金の額と仮清算金との差額又は同法第 120 条第 1 項に規定する受益者負担金、同法第 40 条に規定する経費の賦課金、その他土地区画整理事業に係る金員の請求又は交付を受けることとなった場合に、これら一切の権利義務について乙に帰属するものとする。

- 2 乙は、前項に係る金員の請求より生じた一切の損害について、甲に請求しないものとする。
- 3 売買契約締結後、仮換地数量に変動が生じても、甲及び乙は面積の変動に関し、売買代金の清算を行わないものとする。

ニ 随意契約により売却する場合には、上記ハの手続きに準じて処理するものとする。

ホ 相続税法（昭和 25 年法律第 73 号）第 41 条に規定する物納の許可の際に物納者から清算金等に係る確認書が提出されている場合には、組合等に対し、清算金等の発生状況とともに、その処理状況についても確認し、以下のとおり処理するものとする。

- (イ) 概ね 2 年以内に清算金等の請求又は交付がある場合には、物納者において清算手続きが完了した段階で売却を行う。

なお、既に請求等がなされている場合には、物納者に対し、速やかに処理するように要請するものとする。

- (ロ) 上記(イ)以外の場合には、物納者に対し、仮に国が売却した場合には、買受人に所有権が移転した時点で当該確認書を失効させることについて、文書により、確認・回答を得る。物納者が了解した場合には、上記ハにより処理するものとし、売却した後、物納者に対し当該確認書を破棄することを通知するものとする。

なお、物納者が確認書の失効に応じない場合には理財局と個別に処理方針を検討する。

(注) 物納者のほか組合等からも清算金等に係る確認書が提出されている場合には、組合等に対しても、同様の措置を講ずるものとする。

(2) 境界未確定財産

境界未確定となっている財産については、以下の方針により処理するものとする。

イ 財務局長等は、必要に応じて概況調査を実施し、当該調査結果に基づき、下記ロのとおり財産を分類するものとする。

なお、既に概況が把握されているものについては、調査を省略して差し支えない。

ロ 財務局長等は、次の分類に従い、速やかに処理を行うものとする。

- (イ) 概ね 2 年以内に境界確定作業が完了できると判断される財産

速やかに境界確定作業を開始し、境界が確定され次第、売却を行うものとする。

ただし、財務局長等は、境界確定協議が調わないもののうち、境界について争

いがないものなど売却を行うことについて支障がないと判断するものについては、その旨を物件調書に明示し売却することができるものとする。

(ロ) 筆界特定制度を活用する財産

財務局等（福岡財務支局、沖縄総合事務局を含む。）において境界確定が困難な財産については、不動産登記法（平成16年法律第123号）第123条に規定する筆界特定を行い、筆界が特定され次第、速やかに売却するものとする。ただし、筆界が特定され、境界確定協議が調うものについては、当該協議後に売却を行うことができるものとする。

(ハ) 訴訟手続等を依頼する財産

境界の確定のため訴訟手続等を必要とするものについては、速やかに法務局長等（地方法務局長を含む。以下同じ。）と協議のうえ、法務局長等に訴訟手続等を依頼するものとする。

- ハ 筆界特定の成果により一般競争入札を実施する場合で、不動産登記法第125条に規定する筆界特定登記官が特定した筆界と隣接土地所有者の主張する筆界が相違するときには、その旨を物件調書に明記する。また、筆界特定登記官が特定した筆界の状況等の資料を閲覧資料として開示する。契約に当たっては、「国有財産売買契約書」を修正し、土地数量に変動が生じても国に求償しないことを承諾する旨の以下の特約を付すこととする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

（特約条項）

第〇条 乙は、売買物件のうち、別添地積測量図のA、B、・・・を結んだ線が境界未確定であることを了承したうえで売買物件を買い受けるものとする。なお、甲は、乙への敷地境界点の明示を行わない。

- 2 本物件の売買契約数量は境界確定未了の現況実測図に基づく数量によるものであるが、売買契約締結後の実測面積が契約書記載の面積等と相違しても、甲及び乙は面積の変動に関し、売買代金の清算を行わないものとする。

ニ 随意契約により売却する場合には、上記ハの手続きに準じて処理するものとする。

(3) 地下埋設物がある財産

現に地下埋設物が確認されている財産（現に地下埋設物が確認されていないがその蓋然性が認められるものを含む。）については、以下の方針により処理するものとする。

イ 財務局長等は、原則として試掘調査を行い、撤去後の売却見込額（X）及び撤去に必要な費用（Y）をそれぞれ算定する。

ただし、試掘調査を行うに当たっては、地歴調査などにおいて、地下埋設物の蓋然性を確認し、蓋然性が高いと判断される場合には、試掘調査の実施時期を策定し、計

画的かつ予算の範囲内で効率的な執行に努めることに留意すること。

なお、売却見込額等が既に算定されている場合は、改めて算定する必要はない。

(注) 調査の結果、土壌汚染物質が確認された場合には、下記(4)の「土壌汚染がある財産の取扱い」に従い処理する。

ロ 算定結果に基づき、次の分類に従い、処理するものとする。

(イ) 撤去後の売却見込額が撤去に必要な費用を上回る場合 ($X - Y > 0$)

原則、撤去工事は行わずに現状有姿で売却を行う。

(ロ) 撤去後の売却見込額が撤去に必要な費用と同額又は下回る場合 ($X - Y \leq 0$)

原則、売却を留保するものとするが、処理しようとするときは、個別に理財局と相談のうえ、処理方針を決定する。

(注) 市街化地域に所在し需要が見込める財産、市街化区域以外の財産であるものの取得要望者がいる財産などについては、平成 30 年 9 月 18 日付理財第 3111 号「普通財産の処分価格等の明確化に係る手続きについて」通達記第 4-1 に規定する第三者チェックの実施を条件として、財務局長等において処分可能性の検討を行った上で処分できることとする。

ハ 物納の許可の際に地下埋設物に関する確認書が物納者から提出され、有効期限内である場合には、以下のとおり処理する。

(イ) 当該確認書に基づき、直ちに物納者に対し撤去を要請する。

A 物納者が撤去の要請に応じる場合には、物納者に対し、処理期限を設け、撤去工事を行うよう要請するものとする。

なお、当該期限までに行われない場合には、撤去に必要な費用を請求する旨通知し、国において撤去工事を行うものとする。

B 物納者が撤去の要請に応じない場合には、国において撤去工事を行うものとする。

(ロ) 撤去工事完了後は直ちに売却を行うとともに、国において撤去工事を行った場合には、当該費用を物納者に請求するものとする。

(注) 国が負担した地下埋設物撤去費用等の物納者への求償に当たっての債権の種類及び歳入科目は次のとおりである。

区分	部	款	項	目
債権の種類	雑収入	諸収入	弁償及返納金	損害賠償金債権
歳入科目	"	"	"	弁償及違約金

ニ 一般競争入札を実施する場合には、地下埋設物の調査結果を物件調書に明記するものとする。また、調査結果資料を閲覧資料として入札参加者に開示するとともに、別紙の内容を入札案内書に記載し周知するものとする。

契約に当たっては、「国有財産売買契約書」を修正し、地下埋設物に関し以下の特約及び契約不適合責任条項を付すこととする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

(特約条項)

第〇条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。【売買契約書添付の物件調書等（別紙）が存在しない場合は本条削除】

(契約不適合責任)

第〇条の2 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、次のとおり、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除をすることができる。この場合、甲又は乙は、相手方に対し、協議の申し入れをすることができる。

- (1) 修補をする場合において、甲は、乙に不相当な負担を課すものでないときは、乙が請求した方法と異なる方法による修補をすることができる。
 - (2) 修補に要する費用が売買代金の額を超過する場合には、甲は修補責任を負わない。
 - (3) 本条の契約不適合が、本契約及び取引上の社会通念に照らして甲の責めに帰すことができない事由によるものであるときを除き、乙は、甲に対し、損害賠償を請求することができる。
 - (4) 前号の損害賠償額は、売買代金の額を限度とする。
 - (5) 本条の契約不適合により、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、本契約を解除することができる。
 - (6) 本条の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、乙は、修補請求、損害賠償請求又は契約の解除のいずれもすることはできない。
- 2 前項の契約不適合について、乙は、甲に対して、代金減額を請求することはできない。
 - 3 乙が本契約締結時に第1項の契約不適合を知っていたときは、甲は本条の責任を負わない。
 - 4 第〇条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。【売買契約書添付の物件調書等（別紙）が存在しない場合は本項削除】

※ 第三者チェック（平成30年9月18日付財理第3111号「普通財産の処分価格等の明確化に係る手続きについて」通達に基づくものこという。）を経た財産については、以下の特約及び契約不適合責任条項を付すことができるものとする。

なお、特約条項については、個別の事情を勘案し、適宜、法律相談を行い修正して差し支えない。

(特約条項)

第〇条 乙は、売買物件が売買契約書添付の物件調書及び調査報告書等（別紙）記載の内容であることを了承したうえ、売買物件を買い受けるものとする。

（契約不適合責任）

第〇条 乙は、引き渡された売買物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）であるときに、当該契約不適合を理由として、履行の追完請求、代金減額請求、損害賠償請求をすることはできない。

2 前項の契約不適合について、乙が本契約を締結した目的が達せられないときは、引渡しの日から2年以内に甲に通知したものに限り、本契約を解除することができる。

ただし、前項の契約不適合が乙の責めに帰すべき事由によるものであるときは、本契約を解除することはできない。

3 第〇条（特約条項）の内容については、第1項の契約不適合に該当しない。

ホ 随意契約により売却する場合には、上記二の手続きに準じて処理するものとする。

(4) 土壌汚染がある財産

土壌汚染が確認されている財産（蓋然性が認められるものを含む。）については、平成16年6月28日付「土壌汚染の基礎知識と土壌汚染の蓋然性が認められる財務省所管一般会計所属普通財産の取扱いマニュアル」及び平成23年6月28日付「改正土壌汚染対策法に基づく対応マニュアル」により処理するものとする。

（注）土壌汚染の状況が重大な場合には、購入者のみならず近隣住民の生活環境等に悪影響を与え、社会問題化することもあることから、環境行政当局と十分協議を行い、適切な処理に努める必要があることに留意する。

なお、一般競争入札を実施しようとする場合又は随意契約により売却する場合には、上記(3)一に準じて処理するものとする。

4 大規模等財産など特性に応じた売却促進

大規模等財産、処分困難財産、売残り財産（令和元年9月20日付財理第3209号「普通財産を暫定活用する場合の取扱いについて」通達記第1-2に規定する売残り財産をいう。以下同じ。）等については、財産の特性を踏まえ、以下のとおり売却等に努めるものとする。

(1) 大規模等財産

イ 大規模財産や立地、規模等からみて、入札参加者において開発計画等の検討が十分に行われる期間が必要と判断されるものについては、他の財産と区分して、例えば公示日から入札受付日まで十分な期間を確保するなど、入札参加者の入札準備期間の確保に配慮するものとする。

ロ 周辺において大型開発計画等が進展又は計画され、開発にあわせて売却するほうが有利であると判断される財産については、当該計画等の実現可能性を十分検討し、

処理方針、処理予定時期を明確にしたうえで、当該予定処分時期に処理するものとする。

(2) 処分困難財産等

処分困難財産や売残り財産等については、令和元年 9 月 20 日付財理第 3206 号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」通達記第 10 の規定に基づき処理するものとする。

5 本省承認

本通達により処理することが適当ではないと認められる場合には、理財局長の承認を得て処理することができるものとする。

6 書面等の作成の方法

(1) 電子ファイルによる作成

本通達に基づき、作成を行う書面等（書面その他文字、図形その他の人の知覚によって認識することができる情報が記載された紙その他の有体物をいう。以下同じ。）については、電子ファイルにより作成を行うことができる。

(2) 適用除外

上記(1)の措置は、本通達記 3-(1)-ホー(ロ)に規定する手続については適用しないものとする。

別紙

入札案内書の説明資料に関する記載事項

- 1 売買契約締結後、引渡しの日から 2 年以内に物件が種類又は品質に関して契約の内容に適合しないもの（以下「契約不適合」という。）を発見した場合は、速やかに契約手続きを行った財務局・財務事務所・出張所までお申し出ください。
- 2 上記 1 の申し出を受け、国が契約不適合にあたりと判断した場合には、国（原因者を含む。）と買受人が地下埋設物、土壌汚染等の是正のための工事内容について、事前に協議を行った上で、国（原因者を含む。）又は買受人において地下埋設物、土壌汚染等の是正を行います。

なお、国（原因者を含む。）と買受人との協議の結果、買受人において是正することとなった場合には、是正に要すると国が認める費用を国が支払うこととします。

費用の支払いについては、以下のとおりとなりますのでご留意願います。
- (1) 費用の根拠となる挙証資料の提出が必要となります。

（注）挙証資料とは、以下の資料をいいます。

 - ① 地下埋設物、土壌汚染等の是正範囲を特定するための資料（土地利用計画図、建物設計図等）
 - ② 工事内容を確認する資料（工事見積書、工事請負契約書等）
 - ③ その他国が指定する資料（工程写真、産業廃棄物管理票（マニフェスト）、作業日報等）
- (2) 費用の支払額は、国が必要と認める是正措置を実施することとした場合の額が基準となり、提出資料（挙証資料）に基づく請求額には至らない場合があります。

（注）費用算定の基準としては、国が公共事業等を行う際の積算資料、建設物価等により算定しますので、算定に当たり相応の時間を要することにあらかじめご了承ください。
- (3) さらに、費用の支払額は、売買代金が限度となり、当該売買代金を上回る費用の支払いには応じられません（国有財産売買契約書（案）の契約不適合責任に関する契約条項を参照）。
- (4) 費用の支払いにあたっては、国の会計制度上、別途予算措置が必要となり、相応の時間を要する場合がありますので、あらかじめご了承ください。
- 3 是正等に要する費用が多額の場合で、売買代金に相当する場合や、売買代金を上回る場合などには、売買契約解除を含めて、対応方法を協議させていただく場合がありますので、あらかじめご了承ください。