

○普通財産にかかる用途指定の処理要領について

昭和41年2月22日
蔵国有第 339 号

改正

昭和41年 6月27日蔵国有第1705号
同 42年 3月 9日同 第 449号
同 44年 5月20日蔵理 第2165号
同 48年10月23日同 第4675号
同 57年 6月30日同 第2169号
同 59年 6月 8日同 第2099号
同 62年 2月 2日同 第 315号
平成 元年 1月31日同 第 247号
同 元年 4月 1日同 第1668号
同 5年12月28日同 第5037号
同 6年10月31日同 第4255号
同 7年 5月25日同 第2107号
同 11年 3月 8日同 第 946号
同 12年 1月24日同 第 246号
同 12年12月26日同 第4630号
同 14年11月20日財理 第4276号
同 16年 6月30日同 第2508号
同 18年11月22日同 第4375号
同 28年 4月 1日同 第1190号
令和 元年 9月20日同 第3211号
同 3年 9月21日同 第3258号
同 3年12月13日同 第4126号
同 4年 6月 7日同 第2006号
同 5年 3月29日同 第 948号
同 5年12月22日同 第3436号

大蔵省国有財産局長から各財務局長宛

普通財産の売払い、譲与等をする場合の用途指定の取扱いについては、別紙普通財産にかかる用途指定の処理要領によることとされたから、命により通知する。

なお、この通達の趣旨は、昭和40年11月12日付国有財産中央審議会答申に基づき、次の諸点について改善を加え、用途指定の実効を確保することにある。

- 1 指名競争に付して売払いをする場合においても、用途指定をすることに改めたこと。
- 2 延納売払いの場合には、指定期間の終期を延納期限に合致させるよう改めたこと。

- 3 不動産である普通財産を用途指定をして売払いをする場合（政府関係機関、地方公共団体等に売払いをする場合を除く。）には、買戻しの特約を付することにより、用途指定義務の履行の確保を図ったこと。
- 4 相手方から用途指定の変更又は解除の申請があった場合における承認手続を整備するとともに、承認に際して相手方から徴すべき承認時の処分価額相当額と契約時の処分価額との差額の算定方法を合理化する等用途指定の円滑な運用を図ることとしたこと。
- 5 用途指定違反があった場合において徴収すべき違約金又は特別違約金の算定方法等を合理化したこと。
- 6 用途指定義務の履行を確保するため、時価売払い以外の場合についても毎年1回定期の報告義務を相手方に課するとともに、財務局の実施する実地調査及び実地監査の強化を図ったこと。

おって、本処理要領は昭和41年3月10日以後契約を締結するものについて適用し、同日前に契約を締結したものについては、なお従前の例によるものとする。ただし、すでに国有財産地方審議会の答申を得ているもので、相手方との折衝が相当程度に具体化しており、かつ、買戻しの特約及びその登記をすることが契約の成立を根本的に阻害すると認められるものについては、なお従前の例によることができる。また、すでに用途指定をして契約を締結したものについて用途指定の変更若しくは解除又は実地調査等を行う場合には、本処理要領によることができるものとし、昭和39年3月31日付蔵管第811号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達は廃止する。

別紙

普通財産にかかる用途指定の処理要領

目次

第1 総則

- 1 目的
- 2 用途指定の趣旨の徹底等
- 3 特例処理

第2 用途指定

- 1 範囲
- 2 指定用途
- 3 指定期日
- 4 指定期間
- 5 複数用途の取扱い

第3 買戻しの特約及び登記

- 1 範囲
- 2 買戻しの特約の内容
- 3 買戻しの登記及びその抹消

第4 用途指定の変更及び解除

- 1 通則
- 2 指定期日の変更
- 3 指定期間の延長
- 4 指定用途の変更

- 5 権利の設定及び所有権の移転等
- 6 用途指定の解除
- 第5 用途指定違反に対する措置
 - 1 履行の請求、違約金の徴収及び買戻し等
 - 2 用途指定の変更又は解除
- 第6 契約解除に伴う原状回復、返還及び損害賠償の請求等
 - 1 原状回復及び返還請求
 - 2 損害賠償等の請求
 - 3 契約費用の不返還
 - 4 必要費等の不償還
 - 5 売買代金の返還
- 第7 用途指定義務の履行確保
 - 1 実地調査等
 - 2 用途指定財産台帳の整備
- 第8 書面等の作成等・提出等の方法
 - 1 電子ファイルによる作成等
 - 2 電子メール等による提出等
 - 3 適用除外

第1 総則

1 目的

この処理要領は、用途指定について、その範囲、指定の方法、履行を確保するための手段及び違反に対する措置等を定め、これを的確に実施することによって用途指定制度の効率的な運用を図り、もって普通財産の管理、処分事務の厳正を確保することを目的とする。

2 用途指定の趣旨の徹底等

用途指定をして普通財産の管理又は処分をする場合には、相手方に用途指定の趣旨及び特約条項についてその徹底及び理解を図るとともに、事前に相手方の事業の実現性及び用途指定義務の履行の確実性等を十分に調査、検討のうえ、実行が困難となるような用途指定を付すること（例えば第2の2の（注）の趣旨に反するような指定用途を付すること又は事業の実現性等から判断して当然に実施が困難な指定期日を定めることなど）のないよう配慮するものとする。

3 本省承認

特別の事情があるため、この処理要領により処理することが適当でない認められる場合には、その事由を付して処理案につき財務大臣の承認を受けなければならない。

第2 用途指定

1 範囲

普通財産を売払い、譲与、貸付け等をする場合には、次の各号の一に該当する場合を除き、相手方に対して当該財産の用途（以下「指定用途」という。）、指定用途に供しなければならない期日（以下「指定期日」という。）及び指定用途に供しなければならない期間（以下「指定期間」という。）を指定しなければならない。

（注）この通達において、「指定用途に供する」とは、用途指定にかかる財産（以下「用途指定財産」という。）の全部が指定用途に適合したことを確認しうる状態をいい、単に指定用途に供するための工事の着手、事前措置又は手続等をしたのみでは指定用途に供したことはない。

(1) 国有財産法施行令（昭和23年政令第246号。以下「施行令」という。）第16条の7第3号の財務大臣が定める場合

売払いの相手方に対し、次の各事項を特約して売り払う場合

- イ 指定する一定期間内に売払物件を解体、伐採又はくず化しなければならないこと。
- ロ 契約金額の3割以上の契約保証金を付し、かつ当該保証金が債務の不履行に対する違約罰であって損害賠償の予定又はその一部でないこと。
- ハ イの義務違反があったときは、契約の解除をすることができること。

(2) 施行令第16条の7第5号の財務大臣が定める場合

- イ 袋地又は地形狭長で単独利用が困難なうえ、他に買受希望者がいない土地を隣接土地の所有者に売り払う場合
- ロ 相続税法（昭和25年法律第73号）第41条の規定に基づき物納された財産等租税の納付に代えて物納された財産又は民法（明治29年法律第89号）第959条その他の法律の規定により国庫に帰属した財産を物納若しくは国庫帰属当時の使用者又は当該使用者から権利の譲渡を受けた者に対して売り払う場合
- ハ 社寺等に無償で貸し付けてある国有財産の処分に関する法律（昭和22年法律第53号）施行の日（以下「施行日」という。）現在において社寺、寺院又は教会（以下「社寺等」とい

- う。) に対し国が旧国有財産法（大正 10 年法律第 43 号）の規定により無償で貸し付けていた土地で当該社寺等に譲与又は減額売払いをしないことに決定したものを施行日から現在まで適法に使用している者に売り払う場合
 - ニ 国以外の者に占有されている土地を当該土地を永年占有してきたため取得時効を援用することができると認められる者に売り払う場合
 - ホ 民有地上にある建物、工作物又は立木竹を当該土地の所有者に売り払う場合
 - ヘ 貸付契約に基づいて現に生活の本拠として住宅の用に供されている土地又は建物を当該使用者に売り払う場合
 - ト 寄附を受けた土地、建物、工作物又は立木竹を当該寄附者（相続人その他の包括承継者を含む。）に売り払う場合
 - チ 国有財産特別措置法（昭和 27 年法律第 219 号）第 5 条第 1 項第 1 号の規定に基づき譲与することができる土地に建物、工作物又は立木竹が存在する場合において、これらの建物、工作物又は立木竹を譲与すべき土地と一体として利用するため当該譲与の相手方に売り払う場合
 - リ 公共用財産の用途廃止によって普通財産となった土地又は工作物を当該土地又は工作物の全部若しくは一部を国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 28 条第 1 号又は第 2 号の規定により譲与を受けることができる者に売り払う場合
 - ヌ 許可又は契約により永続的使用に耐える建物又は工作物の敷地として使用されてきた土地を当該建物又は工作物の所有者に売り払う場合
 - ル 行政財産をその用途廃止前の管理者から占用許可若しくは承認を受けて使用を開始した者又は国有財産を自己の所有に帰属するもの若しくは自己の権原に基づくものと誤信して使用を開始した者が、当該財産を長期間にわたって使用し、かつ、永続的に使用する意思をもって相当の有益費を投じている場合において、当該財産を現況時価をもって当該使用者に売り払う場合
- (3) 施行令第 16 条の 7 第 6 号に規定する財務大臣が定める場合
- イ 建物又は工作物を素材評価して売り払う場合
 - ロ 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和 33 年法律第 98 号）に基づく工業団地造成事業、近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和 39 年法律第 145 号）に基づく工業団地造成事業又は新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）に基づく新住宅市街地開発事業の用に供するため必要な土地、工作物又は立木竹を当該事業の施行者に売り払う場合
 - ハ 造成後宅地として分譲することを目的として地方住宅供給公社（地方住宅供給公社法（昭和 40 年法律第 124 号）に基づいて設立された法人をいう。）に対し、土地、工作物又は立木竹を売り払う場合
 - ニ 土地、建物、工作物又は立木竹を予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号）第 99 条第 9 号に定める法人に売り払う場合
 - ホ 地方公共団体に対して時価売払いをする場合
 - ヘ 次に掲げる場合等法令の規定等により、用途指定を付した場合と同様の効果が期待できる場合
 - (イ) 次により時価売払いをする場合

- ① 施行令第16条の7第2号又は第5号（旧軍港市転換法によって売払いをする場合を除く。）の規定に該当する場合
 - ② 競争に付して売払いする場合において用途指定をする必要がないと認められるとき又は競争に付すとき用途指定をする必要がないとしたものを予算決算及び会計令第99条の2若しくは第99条の3の規定により随意契約で売り払うとき
 - ③ 道路法（昭和27年法律第180号）第90条第2項の規定により無償貸付け又は譲与ができるものを随意契約で売り払うとき
 - ④ 道路整備特別措置法（昭和31年法律第7号）第51条第8項の規定により無償貸付けができるものを随意契約で売り払うとき
 - ⑤ 下水道法（昭和33年法律第79号）第36条の規定により無償貸付け又は譲与ができるものを随意契約で売り払うとき
- (d) 次により譲与をする場合
- ① 国有財産法第28条第1号から第3号までの規定による場合
 - ② 国有財産特別措置法第5条第1項第1号、第2号若しくは第5号又は第6条の2第1項の規定による場合
 - ③ 空港法（昭和31年法律第80号）第27条の規定による場合
 - ④ 港湾法（昭和25年法律第218号）第53条の規定による場合
 - ⑤ 北海道開発のためにする港湾工事に係る法律（昭和26年法律第73号）第4条第1項の規定による場合
 - ⑥ 国が施行する内国貿易設備に関する港湾工事に因り生ずる土地又は工作物の譲与又は貸付け及び使用料の徴収に関する法律（昭和22年法律第231号）第1条の規定による場合
 - ⑦ 漁港漁場整備法（昭和25年法律第137号）第24条の2第3項の規定による場合
 - ⑧ 土地改良法（昭和24年法律第195号）第50条第1項の規定による場合
 - ⑨ 道路法第90条第2項又は第94条第2項の規定による場合
 - ⑩ 河川法（昭和39年法律第167号）第93条第1項の規定による場合
 - ⑪ 公有水面埋立法（大正10年法律第57号）第25条の規定による場合
 - ⑫ 下水道法第36条の規定による場合
 - ⑬ 急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律（昭和44年法律第57号）第25条の規定による場合
- (e) 国際約束及びその他用途指定をする必要がないと認められる場合
- (4) 次により貸付けをする場合であつて、法令の規定等により、用途指定を付した場合と同様の効果が期待できる場合
- イ 道路法第90条第2項、道路整備特別措置法第51条第8項、下水道法第36条又は急傾斜地の崩壊による災害の防止に関する法律第25条の規定により無償貸付けをする場合
- ロ 平成20年6月26日付財理第2730号「国有地の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札の取扱いについて」通達記第3に規定する貸付け及び令和元年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（以下「暫定活用通達」という。）記第3の1、2及び3に基づき貸付けをする場合
- ただし、暫定活用通達記第3の2及び3については、一般競争入札に付して貸付けをする場合及

び予算決算及び会計令第99条第6号又は予算決算及び会計令臨時特例（昭和21年勅令第558号）第5条第1項第2号により随意契約を行う場合に限る。

ハ 継続貸付け（減額、無償貸付け（上記イは除く）は除く）その他用途指定をする必要がないと認められる場合

（注）上記に掲げる場合に該当するものは、当該土地を利用することが主たる目的であるので、例えば当該土地に樹木又は工作物が存在する場合で、一体として処理することが適当と認められるときは、当該樹木又は工作物は、売払い、譲与又は貸付けの対象とするが、用途指定を付する必要はない。

2 指定用途

指定用途は、申請書に添付された事業計画及び利用計画に基づき具体的に指定するものとする。

（注）利用計画については、事業計画に基づく建物等の概括的な設置計画を示すもので十分であり、いたずらに詳細な配置図あるいは当面用途指定を付する必要のない将来の事業計画に基づいて用途を指定することにより、用途指定制度の円滑な運用を阻害することのないよう配慮するものとする。

3 指定期日

指定期日は、次の区分により、財務局長が相手方の事業計画等を勘案して適当と認められる期日を指定するものとする。

なお、契約締結の日からこの指定期日までの期間を準備期間という。

(1) 契約締結の日から2年を基準とすることとする。

ただし、大規模な工事を要するものについては3年を超えない範囲、また、社会的要請が強いため、早期に指定用途に供させる必要のあるものについては1年とする等、その実情に応じ6か月又はその倍数の期間をもって運用することは、差し支えない。

(2) 売払い等の相手方の施設の建設計画が3年以上（地方公共団体が先行取得する場合の工事に着手するまでの期間を含む。）にわたるときは、次による。

イ 施設の建設計画から年度毎の整備区域を明示できる場合……毎年度の建設計画に基づくしゅん工予定日から1年を超えない範囲内

ロ イに該当する場合以外の場合……施設の建設計画に基づく最終年度のしゅん工予定日から1年を超えない範囲内

（注）先行取得は、地方公共団体に対する売払いの場合にのみ認めるものであることに留意すること。

4 指定期間

指定期間は、指定期日の翌日を始期として、次の区分により指定するものとする。

(1) 売払いをする場合（植林をする場合を除く。）……10年から準備期間（5年を超えるときは5年）を除いた期間

（注）1 例えば、準備期間を6年とした場合、用途指定の期間は11年（準備期間6年、指定期間5年）となる。

2 本件売払いに該当するものは、地方公共団体への減額売払い及び地方公共団体以外への売払いとなる。

(2) 植林を目的として売払いをする場合……20年

(3) 譲与をする場合……10年

(4) 貸付けをする場合……貸付期間から準備期間を除いた期間

5 複数用途の取扱い

売払い等の契約締結時において、相手方が用途指定財産を特定の用途に一定期間供した後他の特定の用途に供することが明らかである場合における指定期日及び指定期間の取扱いについては、次に定めるところによる。

指定期日

第2の3に準じて、それぞれの用途について定める。

指定期間

(1) 特定の用途に係る指定期間

当該特定の用途に供する期間とする。

(2) 他の特定の用途に係る指定期間

イ 4の(1)により売払いをした財産にあつては、10年から他の特定の用途に供するまでの期間（1月未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てる。）を差し引いた期間とする。ただし、特定の用途に係る準備期間と他の特定の用途に係る準備期間とを加えた期間が5年を超えるときは、5年から特定の用途に係る指定期間（1月未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てる。）を差し引いた期間とし、特定の用途に係る準備期間と他の特定の用途に係る準備期間とを加えた期間が5年以内であつて、他の特定の用途に係る指定期日が契約締結の日から10年以上経過した日となるときは、指定期間を定めないものとする。

また、他の特定の用途が植林を目的とするものであるときは、20年とする。

(注) 例えば、準備期間に8年（特定の用途4年、他の特定の用途4年）を要する場合において、特定の用途の指定期間を3年としたときは、他の特定の用途に係る指定期間は2年（5年－3年）となり、全体の用途指定の期間は13年（準備期間8年、指定期間5年）となる。また、特定の用途の指定期間を5年としたときは、他の特定の用途に係る指定期間（5年－5年）は定めないこととし、全体の用途指定の期間は13年（準備期間8年、指定期間5年）となる。

ロ 譲与財産にあつては、10年から特定の用途に供した期間（1月未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てる。）を差し引いた期間とする。

(注) 特定の用途及び他の特定の用途の法令上の優遇措置の内容が異なるときは、優遇措置の適用割合の低い方の用途に従って処理するものであることに留意すること。

第3 買戻しの特約及び登記

1 範囲

用途指定をして不動産の売払いをする場合には、契約に買戻しの特約をするとともに当該買戻しの特約の登記をすることについて相手方の承諾を求め、売払財産にかかる所有権移転の登記と同時に買戻しの特約の登記を行なうものとする。ただし、予算決算及び会計令第99条第9号に掲げる法人、地方公共団体、地方道路公社、地方住宅供給公社、土地開発公社、水害予防組合又は土地改良区に売払いをする場合には、この限りでない。

2 買戻しの特約の内容

(1) 買戻しの期間は、契約締結の日から10年間とするものとする。

(注1) 準備期間が5年を超える売払い又は植林を目的とする売払いにかかる指定期間の終期は、契約締結の日から10年を超えることとなるが、この場合においても、契約締結の日から10年間について買戻しの特約をするものであること。

(注2) 準備期間が長期に亘る場合には、契約締結の日から10年を超える期間について再売買の予約を付すことを検討する。

(2) 国は、相手方が契約締結の日から買戻し期間満了の日までにおいて、用途指定財産につき国の承認を得ないで次の各号の一に該当することとなった場合には、買戻権の行使をすることができるものとする。

イ 指定期日までに指定用途に供しなかった場合

ロ 指定用途に供しなくなった場合

ハ 指定用途以外の用途に供した場合

ニ 地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をした場合

(注) 権利の設定には、抵当権の設定を含まない。

ホ 売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転又は所有権の移転を主たる目的とした合併（以下「所有権の移転等」という。）をした場合

(注) 合併を禁じた趣旨は、合併を手段として転売が行なわれることを防止することが目的であり、企業の合理化又は国際競争力の強化に資するための合併を禁ずるものではない。

3 買戻しの登記及びその抹消

(1) 買戻しの特約の登記は、不動産登記法（平成16年法律第123号）第116条の規定に基づき、嘱託して行なうものとし、同法第96条及び不動産登記規則（平成17年法務省令第18号）第3条第9号に規定する手続によるものとする。相手方には、「買戻しの期間」、「売買代金」及び「契約費用は返還しないこと」を登記することについて同意を得ること。

(2) 買戻しの登記を抹消する場合には、相手方に買戻しの特約の登記の抹消登記申請書を提出させ、当該登記の嘱託を行なうものとする。この場合において、登録免許税は相手方の負担とする。

第4 用途指定の変更及び解除

1 通則

(1) 相手方から用途指定財産の全部又は一部につき、用途指定の変更又は解除の申請があった場合において、やむを得ない事由があると認められるときは、必要最小限の範囲に限ってこれを認めるものとする。

(2) 用途指定の変更又は解除について申請をさせる場合及びその承認をする場合には文書によるものとする。ただし、用途指定の変更が指定用途の範囲内での、例えば、整備する建物の各部屋の使用用途を相互に変更すること、部屋の模様替をすること及び資金計画において借入金による資金調達を自己資金によること等用途指定制度の運用に重大な支障がないと認められる場合には、文書による届出にかえることができる。この場合においては、用途指定財産台帳にその内容を記入するものとする。

(3) 国有財産地方審議会に付議して用途指定をした財産について、用途指定の変更又は解除を認めようとする場合には、事案の軽微な場合を除き、あらかじめ当該審議会に付議して用途指定の

変更又は解除を認めるものとする。ただし、急な事案で付議することが困難であるものは事後報告をもって付議に代えることができる。

- (4) 用途指定の変更又は解除の承認をしようとする場合において、相手方から承認時の処分価額相当額等と契約時の処分価額との差額（以下「処分価額の差額」という。）を徴収するときは、処分価額の差額は当該承認にかかる財産の部分について算定するものとする。

2 指定期日の変更

- (1) 相手方から用途指定財産の全部又は一部について、指定期日の繰上申請があった場合において、当該申請の内容が適当と認められるときは、これを承認することができるものとし、また、指定期日までに指定用途に供することができないため、指定期日の延期申請があった場合において、自然災害その他相手方の責によらないなどやむを得ない事由があると認められるときは、指定期日から1年（地方公共団体にあっては2年）を超えない範囲においてその延期を認めることができるものとする。この場合における変更後の指定期間は、当該変更後の指定期日に基づき、第2の4又は5により、改めて設定するものとする。
- (2) 指定期日の延期を認めたものについては、原則として再度の延期は認めないものとする。

3 指定期間の延長

- (1) 相手方から用途指定財産の全部又は一部について、一定期間にわたり指定用途に供することができないため、指定期間の延長申請があった場合において、やむを得ない事由があると認められるときは、その延長を認めることができるものとする。
- (2) 指定期間の延長を認めたものについては、原則として再度の延長は認めないものとする。

4 指定用途の変更

相手方から用途指定財産の全部又は一部について、権利の設定又は所有権の移転等を伴わない指定用途の変更申請があった場合の取扱いは、次に定めるところによるものとする。

- (1) 売払財産又は譲与財産について指定用途の変更申請があった場合において、当該変更後の用途が予算決算及び会計令第99条第9号、第12号、第14号若しくは第19号から第21号まで又は予算決算及び会計令臨時特例第5条第1項第6号、第10号若しくは第11号に基づき随意契約により売り払うことができる場合の用途、無償貸付けの目的となる用途又は譲与の目的となる用途（以下「適格用途」という。）に該当し、かつ、当該変更することにつきやむを得ない事由があると認められるときは、次に掲げるところにより、指定用途の変更を認めることができるものとする。

イ 変更後の用途にかかる指定期日は、第2の3に定めるところに準じて指定するものとする。

ロ 変更後の用途にかかる指定期間は、変更後の指定期日に基づき、次に定めるところによるものとする。

(イ) 準備期間中に指定用途を変更する場合

- ① 第2の4の(1)により売払いをした財産（以下(イ)及び(ロ)において「減額等売払財産」という。）及び譲与財産の用途を第2の4の(1)の売払い（以下(イ)及び(ロ)において「減額等売払い」という。）の目的となる用途に該当する用途に変更する場合は、変更後の用途に基づき第2の4の(1)に定めるところによる。
- ② 譲与財産の用途を譲与の目的となる用途に該当する用途に変更する場合は、第2の4の(3)に定めるところによる。

- ③ 準備期間中において指定用途以外の用途に使用することにつき承認申請があった場合において、当該使用を認めたとしても既定の用途指定の履行が確保できると認められるときは、財務局長等は次に定める額を徴した上、これを認めることができるものとする。

当該財産を普通財産として一時使用を認めた場合の貸付料相当額から、当該財産を指定用途に貸し付けた場合の貸付料相当額を控除した額

(ロ) 指定期間中に指定用途を変更する場合

- ① 減額等売払財産の用途を減額等売払いの目的となる用途に該当する用途に変更する場合及び譲与財産の用途を譲与の目的となる用途に該当する用途に変更する場合は、当初の指定期間から変更前の用途に供した期間（1月未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。）を差し引いた期間とする。ただし、変更後の用途が植林を目的とする場合は、20年とする。
- ② 譲与財産の用途を減額等売払いの目的となる用途に該当する用途に変更する場合は、10年から変更前の用途に供した期間と変更後の用途に係る準備期間（5年を超えるときは5年）とを加えた期間（1月未満の端数がある場合は、その端数を切り捨てる。）を差し引いた期間とし、変更後の用途に係る準備期間が、10年から変更前の用途に供した期間を差し引いた期間と等しいとき又はこれを超えるときは、変更後の用途に係る指定期間は定めのないものとする。ただし、変更後の用途が植林を目的とする場合は、20年とする。

- ハ 減額売払財産の用途を時価売払い若しくは異なる減額売払いの目的となる用途に該当する用途に、又は譲与財産の用途を時価売払い若しくは減額売払いの目的となる用途に該当する用途に変更する場合には、次式により算定した処分価額の差額を徴収することとし、その他の場合には、処分価額の差額を徴さないものとする。

$$X = (B - A) \times \frac{N - n}{N}$$

(注) X: 処分価額の差額

A: 契約時の処分価額（処分時から承認時までの間に造成等有益費を投じている場合はその額を加算した額をもって契約時の処分価額とみなすことができる。）

B: 変更後の用途に供するものとして処分する場合の変更承認時の処分価額相当額

N: 指定期間

n: すでに指定用途に供した期間（1月未満の端数のあるときは、その端数を切り捨てる。）

- (2) 売払財産又は譲与財産について指定用途の変更申請があった場合において、当該変更後の用途が適格用途に該当しないときは、指定用途の変更は認めないものとする。この場合において、当該申請をすることにつきやむを得ない事由があると認められるときは、第4の6の(1)のチにより用途指定の解除を認めることができるものとする。
- (3) 貸付財産について指定用途の変更申請があった場合において、当該変更後の用途が適格用途に該当し、かつ、当該変更をすることにつきやむを得ない事由があると認められるときは、指定用途の変更を認めることができるものとする。

5 権利の設定及び所有権の移転等

相手方から用途指定財産の全部又は一部について、権利の設定又は所有権の移転等の申請があった場合の取扱いは、次に定めるところによるものとする。

(1) 権利の設定は、原則として認めないものとする。

(注) 権利の設定をすることにつきやむを得ない事由があると認められる場合には、財務大臣の承認を受けて権利の設定を認めることができるものとする。この場合においては、当該権利の種類及び内容、相手方と当該権利の権利者との関係、権利設定料の有無及び額その他の事情に応じ、第4の4、5の(2)及び(3)並びに6の規定を勘案して、相当額の金額を徴収するかどうかを決定する。

(2) 売払財産又は譲与財産について所有権の移転等の申請があった場合において、当該財産の用途に変更がなく、かつ、当該所有権の移転等につきやむを得ない事由があると認められるときは、次に掲げるところにより当該財産の所有権の移転等を認めることができるものとする。

イ 当該財産につき所有権の移転等があった後の所有者に対し用途指定をする。この場合において、指定期間は当初の指定期間からすでに指定用途に供した期間を差し引いた期間とする。

ロ 相手方又は所有権の移転等の後の所有者から、次式により算定した処分価額の差額を徴収するものとする。

$X-B-A$

(注1) X:処分価額の差額

A:契約時の処分価額（処分時から承認時までの間に、造成等有益費を投じている場合はその額を加算した額をもって契約時の処分価額とみなすことができる。）

B:所有権の移転等承認時の処分価額相当額又は相手方の現実の売却価額のうちいずれか大きい方の価額

(注2) 所有権の移転等が第3の2の(2)の木の(注)に該当する合併であるときは、処分価額の差額を徴さないことができる。以下(3)のロについては同じ。

(3) 売払財産又は譲与財産について所有権の移転等の申請があった場合において、所有権の移転等の後の用途が所有権の移転等の前の用途と異なることとなるときは、その所有権の移転等は認めないものとする。ただし、所有権の移転等の後の用途が適格用途に該当し、かつ、当該所有権の移転等につきやむを得ない事由があると認められるときは、次に掲げるところにより所有権の移転等を認めることができるものとする。

イ 所有権の移転等の後の所有者に対し用途指定をする。この場合において、指定期間は変更後の用途につき第2の4に定めるところにより新たに指定する。

ロ 変更後の用途が適格用途に該当する場合には、相手方又は所有権の移転等の後の所有者から、次式により算定した処分価額の差額を徴収するものとする。

$X-B-A$

(注) X:処分価額の差額

A:契約時の処分価額（処分時から承認時までの間に、造成等有益費を投じている場合はその額を加算した額をもって契約時の処分価額とみなすことができる。）

B:所有権の移転等承認時の処分価額相当額又は相手方の現実の売却価額のうちいずれか大きい方の価額

6 用途指定の解除

- (1) 売払財産又は譲与財産の全部又は一部について用途指定の解除申請があつた場合において、次の各号の一に該当する事由があるときは、用途指定の解除を認めることができるものとする。
- イ 用途指定をした建物若しくは工作物が滅失若しくはき損した場合又は保安上の危険防止若しくは代替施設の建設のため取りこわし若しくは撤去する場合において、用途指定を解除することにつきやむを得ない事由があると認められるとき
 - ロ 用途指定財産が国の事務又は事業の用に供される場合
 - ハ 滞納処分（その例による処分を含む。）、強制執行、担保権の実行としての競売又は企業担保権の実行手続き又は破産手続きにより用途指定財産の所有権が移転する場合
 - ニ 用途指定財産が土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法律により収用される場合
 - ホ 用途指定の解除が用途指定財産の一部にかかるものであり、当該解除によつて用途指定財産の全体の用途又は目的を妨げないと認められるとき
 - ヘ 用途指定を解除することにつき、特にやむを得ない事由（例えば、天災地変、道路、公園等公共用途への転用など）があると認められる場合において、当該事由につき相手方の責に帰することができないとき
 - ト 用途指定財産を地方公共団体への時価売払いの目的となる用途に該当する用途に変更する場合
 - チ その他用途指定を解除することにつき、特にやむを得ない事由があると認められる場合において、財務大臣の承認を得たとき
- (2) 用途指定の解除を認める場合において、当該解除が(1)のロからチまでに掲げる事由によるものであるときは、次の各号の区分に応じ、相手方から処分価額の差額を徴収するものとする。
- (注) (1)のイの事由により用途指定の解除を認める場合には、処分価額の差額を徴収しない。
- イ 用途指定解除の事由が、(1)のロからトまでに該当する場合又はチに該当し、かつ、当該事由につき相手方の責に帰することができない場合

$$X = (B' - A) \times \frac{N - n}{N}$$

(注) X: 処分価額の差額

A: 契約時の処分価額（処分時から承認時までの間に、造成等有益費を投じている場合はその額を加算した額をもつて契約時の処分価額とみなすことができる。）

B': 用途指定の解除承認時の時価額

N: 指定期間

n: すでに指定用途に供した期間（1月未満の端数のあるときは、その端数を切り捨てる。）

- ロ イに掲げる場合以外の場合

$$X = (B' - A) \times \frac{N - n}{N} + (B' \times 0.3)$$

第5 用途指定違反に対する措置

1 履行の請求、違約金の徴収及び買戻し等

用途指定財産の全部又は一部につき、用途指定義務の違反の事実があることを確認した場合（2に定める措置を講ずる場合を除く。）には、次の(1)から(3)までに定める区分に応じ、すみやかに措置をとるものとする。

- (1) 指定期日から指定用途に供しなかったとき及び指定期間中に指定用途に供しなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときを除く。）

イ 相当の期間を定めて催告すれば、是正が見込まれる場合

相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを催告すれば、当該期間内に是正されると見込まれる場合には、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを書面で催告し、当該期間内に是正しないときは、買戻しの特約を付した財産については買戻し、その他の財産については契約の解除（以下「買戻し又は契約の解除」という。）をする旨及び次式により算定した違約金を徴収する旨を相手方に書面で通知する。その期間内に指定用途に供しない場合には買戻し又は契約の解除をするとともに違約金を徴収する。

$$Y=A' \times 0.1$$

(注1) Y:違約金の額

A':契約時の時価額（簡易評価による見積評価額を適用したものについては、契約時の見積評価額）

以下第5においては、これらの記号は、それぞれこの(注)に掲げる内容を表示するものとする。

(注2) 違約金は、違約罰として徴収し、損害賠償額の予定と解しないものとする(以下同じ。)

(注3) 貸付けにおける用途指定違反の場合における違約金については、当該違約金の額が10,000円未満の場合は、これを10,000円とする。

- ロ 相当の期間を定めて催告をしても、是正が見込まれない場合（買戻し特約を付したものに限る。）

催告することなくすみやかに買戻しをすること及びイにより算定した違約金を徴収することを書面で通知するとともに買戻しをし、違約金を徴収する。

- ハ イ及びロの場合において、買戻し又は契約の解除をすることが実情に適合しないと認められるときは、買戻し又は契約の解除に代えて次式により算定した特別違約金を徴収する。

$$Z=(B'-A)+(B' \times 0.3)+(A' \times 0.2)$$

(注) Z:特別違約金の額

A:契約時の処分価額

B':用途指定違反時の時価額

以下第5においては、これらの記号は、それぞれこの(注)に掲げる内容を表示するものとする。

- (2) 準備期間中又は指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき

イ 相当の期間を定めて催告すれば、是正が見込まれる場合

相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを催告すれば、当該期間内に是正されると見込まれる場合には、相当の期間を定めて指定用途に供すべきことを書面で催告し、当該期間内に是正しないときは、買戻しの特約を付した財産については買戻し、その他の財産につい

ては契約の解除（以下「買戻し又は契約の解除」という。）をする旨及び次式により算定した違約金を徴収する旨を相手方に書面で通知する。その期間内に指定用途に供しない場合には買戻し又は契約の解除をするとともに違約金を徴収する。

$$Y=A' \times 0.3$$

- ロ 相当の期間を定めて催告をしても、是正が見込まれない場合（買戻し特約を付したものに限る。）

催告することなくすみやかに買戻しをすること及びイにより算定した違約金を徴収することを書面で通知するとともに買戻しをし、違約金を徴収する。

- ハ イ及びロの場合において、買戻し又は契約を解除することが、実情に適合しないと認められるときは、買戻し又は契約の解除に代えて次式により算定した特別違約金を徴収する。

$$Z=(B'-A)+(B' \times 0.3)$$

- (3) 用途指定財産につき権利の設定又は所有権の移転等をしたとき

- イ 買戻し又は契約の解除をするとともに、次式により算定した違約金を徴収する。

$$Y=A' \times 0.3$$

- ロ イの場合において、買戻し又は契約の解除をすることが実情に適合しないと認められるときは、買戻し又は契約の解除にかえて次式により算定した特別違約金を徴収する。

$$Z=(B'-A)+(B' \times 0.3)$$

- (4) 違約金徴収に当たっての留意事項

- イ 面積の一部についての用途指定違反の場合については、その違反の程度に照らして、契約上定められた違約金の金額又はこれを減額した金額を徴収することができる。

- ロ 取得者又は借主が知らないうちに第三者が使用している場合については、取得者又は借主の過失の有無、その他の事実をよく調査した上で違約金徴収の是非及びその金額について決定する。

2 用途指定の変更又は解除

用途指定財産の全部又は一部につき用途指定義務違反の事実があることを確認した場合において、用途指定義務を履行しがたい特別の事由があると認められるときは、次式により算定した違約金を徴収するとともに第4に定めるところに準じて用途指定の変更又は解除を認めることができるものとする。

$$Y=A' \times 0.1$$

第6 契約解除又は買戻権行使に伴う原状回復、返還及び損害賠償の請求等

第5に規定するところにより、売払い、譲与又は貸付契約の解除又は買戻権の行使をした場合には、次に定めるところによるものとする。

1 原状回復及び返還請求

当該財産を原状に回復させたい、期日及び期間を指定して返還させるものとする。ただし、原状に回復させることが適当でないと認められるときは、現状のまま返還させることができる。

2 損害賠償等の請求

1のただし書の場合において、当該財産を滅失又はき損の現状のまま返還させるときは、契約解除時又は買戻権行使時の時価による減損額に相当する額を徴収するほか、相手方の責に帰すべき事由により国に損害を与えている場合には、その損害に相当する額を徴収するものとする。

3 契約費用の不返還

相手方が負担した契約費用は返還しないものとする。

4 必要費等の不償還

当該財産につき相手方が支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しないものとする。

5 売買代金の返還

売払契約を解除又は買戻権を行使する場合には、相手方が支払った売買代金（延納利息は含まない。）を返還し、当該売買代金には利息を付さないものとする。

（注）所有権移転の日から当該財産の返還を受ける日までの期間にかかる使用料相当額は、売買代金の利息と相殺されたものとみなすことにより、これを徴収しないものとする。

なお、返還する売買代金は、相手方が国に支払うべき違約金又は損害賠償額の全部又は一部と相殺するものとする。

第7 用途指定義務の履行確保

用途指定義務の履行確保のため、次の措置を執るものとする。

1 実地調査等

(1) 契約を締結するに当たっては、相手方に用途指定の趣旨、特約条項等を十分説明し、用途指定義務の違反のないよう注意を喚起するものとする。

(2) 相手方の用途指定義務の履行状況を把握し、用途指定違反を未然に防止するため、

イ 契約締結の日から指定期間満了の日までの間毎年1回期日を指定し、当該財産の状況につきその所有の事実を証する登記事項証明書等や利用等の事実を証する資料を添えて報告させるものとする。その際には、(1)の趣旨を十分に説明したうえで、指定期日、指定期間、指定用途の変更の予定の有無等を確認するものとする。

ロ 必要に応じ随時に実地調査又は実地監査（いずれもドローン等のデジタル技術を活用した方法を含む。以下「実地調査等」という。）を実施するものとする。

(3) 実地調査等において、用途指定義務違反の事実があることを確認した場合には、事案の内容を検討のうえ、適切な処理方針をたて、第5に定める区分に応じ、直ちに措置するものとする。

なお、用途指定義務違反の内容が事情やむを得ないもので、その是正等に長期間を要するものについては、相手方に対し是正のための計画案を策定させ、その計画に沿った改善がなされるよう積極的に取り組むこととする。

(4) 相手方が正当な理由がなくて実地調査若しくは実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ったときは、第5の1の(1)のイに定める違約金を徴収するものとする。

2 用途指定財産台帳の整備

用途指定を付して契約を締結したものについては、別紙様式により、用途指定財産台帳を契約担当課に備え付け、現況把握及び指定用途の変更等必要事項の記録をその都度記載整理するとともに違反行為に対する指導等の資料として活用するものとする。

第8 書面等の作成等・提出等の方法

1 電子ファイルによる作成等

本通達に基づき、作成等を行う書面等（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等を行うことができる。

2 電子メール等による提出等

- (1) 本通達に基づく提出等の手続のうち、書面等により行うこととしているものについては、電子メール等の方法により行うことができる。
- (2) 上記(1)の方法により提出等を行うときは、電子ファイルをもって行うものとする。

3 適用除外

上記1及び2の措置は、本通達に規定する手続きのうち、次に掲げる場合については適用しないものとする。

- (1) 第3-3-(2)に規定する「抹消登記申請書」を提出させる場合
- (2) 第4-1-(2)に規定する文書により申請をさせる場合及び承認をする場合
- (3) 第5-1-(1)イ、ロ及び第5-1-(2)イ、ロに規定する「催告」又は「通知」をする場合
- (4) 第7-1-(2)イに規定する「登記事項証明書等」を添えて当該財産の状況について報告させる場合

別紙様式(カード式)

整理番号								整理簿番号	
<u>用途指定財産台帳 ()</u>									
相手方の住所及び氏名(名称)		財産の所在地(口座名)	区分	種目	数量	契約価格	契約時の時価額	摘要	
契約担当官									
処理区分の適用条項									
契約年月日	年 月 日								
所有権移転年月日	年 月 日								
物件引渡年月日	年 月 日								
指定期日	貸付期間			計					
		売払金額、貸付料に関する事項							
指定用途	当初	変更後	変更承認年月日及びその理由		売払代金の延納担保及び付保にかかる約定				付保
									有・無
指定期間	当初	変更後			違約金にかかる約定	備			
買戻権の有無		有・無(登記 年 月 日)							
報告書等提出状況	提出期限	提出期限	提出期限	提出期限					
	提出日	提出日	提出日	提出日					
	提出期限	提出期限	提出期限	提出期限					
	提出日	提出日	提出日	提出日					
						考 完結 年 月 日			

(裏面)

調 査 ・ 監 査 ・ 指 導 事 績

調査 年月日 監査	調査官 氏名 監査官	相手方の立会者指名	契約の履行状況	契約違反に対してとった措置	違反措置の履行状況
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					
年 月 日					

備考 用紙の大きさは、日本工業規格A列4番とする。

記載要領

- 1 標題()内には、売払い、減額売払い、譲与、無償貸付け、減額貸付け及び貸付けの別を記入すること。
- 2 「処理区分の適用条項」欄には、1 の各場合にかかる適用条項を記入すること。
- 3 「契約時の時価額」欄には、譲与又は貸付け(減額貸付けを含む。)の場合は、それぞれ見積価額又は評価額、減額売払いの場合は減額前の評価額、その他の場合は契約金額をそれぞれ記入し、減額貸付けの場合は、見積価額の下に()書として減額前の貸付料を記入すること。
- 4 「摘要」欄には、減額売払い又は減額貸付けの場合は減額率を、売払代金の延納特約をした場合は延納期限を、貸付けについては台帳価格等を記入すること。
- 5 「売払金額、貸付料に関する事項」欄には、売払いの場合は、即納代金、延納代金及び貸付料等の納入期日及び金額を記入すること。
- 6 「売払代金の延納担保及び付保にかかる約定」欄には、担保の種類、担保価値、被担保債権額、抵当権設定者、銀行名並びに付保金額及び保険会社名等を記入すること。
- 7 「違約金にかかる約定」欄には、処理要領第5 の1 及び2 に定める違約金を記入すること。
- 8 「備考」欄には、買戻特約等したものについて、その抹消登記を行なった年月日等適宜必要な事項を記入すること。
- 9 「完結」とは、用途指定期間が満了し、買戻し特約の登記を抹消したときをいう。なお、完結済のカードは別途保管するものとする。
- 10 「調査、監査事績」欄には、調査官の調査、局監査官の監査の別にかかわらず管理処分担当職員が記入すること。
- 11 「契約の履行状況」欄は、簡潔に記入すること(用途指定違反又はその恐れのあるものについては具体的に)。
- 12 「契約違反に対してとつた措置」欄には、契約違反の事実について相手方に対し注意、勧告その他とつた措置の概要を記入する。