

○買取り交換の取扱いについて

昭和44年12月27日
蔵理第5656号

改正 昭和 52年 3月22日蔵理第 969号
平成 13年 3月30日財理第 1318号
同 22年 7月 2日 同 第 2844号
令和 3年 6月11日 同 第 1932号
大蔵省理財局長から財務局長宛

国が必要とする第三者の土地を交換の相手方に買受け（交換により相手方が取得する場合を含む。）させた（注）上で、国有財産と交換するいわゆる買取り交換については、昭和 42 年 3 月 10 日付蔵国有第 459 号「国有財産を交換する場合の取扱いについて」通達（以下「交換通達」という。）により処理してきたところであるが、今後は、買取り交換の相手方、交換の目的及び受財産の価格については、交換通達にかかわらず、下記により取り扱うこととしたから通知する。

（注） 買取り交換の方針が確定するまでは、相手方に買受けさせることのないよう特に留意すること。

記

第 1 買取り交換の契約を締結することができる場合

契約の相手方、交換の目的及び受財産の価格がそれぞれ次の 1、2 及び 3 に該当する場合においては、買取り交換の契約を締結することができるものとする。

1 契約の相手方

交換通達の記の第 1「交換契約を締結することができる場合」に該当する場合ただし、同通達第 1 の 2 及び第 1 の 3 に掲げる場合を除く。

2 交換の目的

- (1) 事務庁舎その他の施設の再配置、立体化につき都市計画等の面から特に必要がある場合
- (2) 刑務所等の矯正施設及び学校、病院等の施設の新設、再配置及び拡充のため比較的広大な土地を取得する必要があるもので、早急に取得しない場合は四囲の状況から地価の高騰が予想されるとき
- (3) 合同庁舎用地を取得する場合
- (4) 合同宿舎用地を取得する場合
ただし、その地域の宿舎事情からみて、早急に宿舎の整備を図る必要があるときに限る。
- (5) 行政組織の変更に伴い、新設又は統合される事務庁舎その他の施設の用地を取得する場合

- (6) 事務庁舎その他の施設の用地を借上げているものについて、貸主から買取請求がある等、早急に用地の取得を図る必要がある場合
- (7) 道路、河川等の公共用財産の用地を取得する場合

3 受財産の価格

- (1) 相手方の買取価格（取得に要した費用及び管理費用を購入価格に加えた額をいう。以下同じ。）が国の評価価格に満たない場合においては、相手方がその買取価格で国に提供する場合

ただし、相手方の購入後おおむね 1 年を経過したものについては、国の評価価格を限度として買取価格に次の(イ)又は(ロ)のいずれかによる額を加算することができる。

- (イ) 当該土地の購入時から当該交換に係る決議書の起案時までの期間に係る市中金利相当額

- (ロ) 当該土地の購入時から価格時点までの期間に係る土地価額の上昇相当額

(注 1) 相手方の購入後おおむね 1 年とは、当該土地を購入してから当該交換に係る決議書の起案時までの間が、おおむね 1 年であるものをいう。

(注 2) 相手方の購入価格は、売買契約書の写しを徴することにより確認することとするが、状況により更に購入価格を確認する相手方の誓約書（会社の場合においては、貸借対照表記載価格に関する誓約書）等を徴する。

(注 3) 市中金利相当額とは、「金融経済統計月報」（日本銀行調査統計局発行）の「貸出約定平均金利」の「総合・国内銀行」欄に記載されている金利（当該期間の平均金利）を購入価格に乗じて得た額をいう。

(注 4) 土地価額の上昇相当額は、当該土地の購入価格に、購入時から価格時点までの地価変動率を乗じて得た額とする。

なお、地価変動率は、平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1317 号「国有財産評価基準について」通達の別紙「国有財産評価基準」第 3 章の第 2 の 2 の(1)のロに定める時点による修正を行う場合の地価変動率による。

- (注 5) 相手方が購入した土地を造成した場合の造成費の取扱い

イ (1)の本文に該当する場合においては、国の評価価格（宅地の評価価格をいう。）を限度として買取価格に造成に要した費用相当額（借入金等により造成を行った場合においては、借入れ等を行ってから造成完了時までの間に実際に支払った金利相当額を含むことができるものとする。以下「造成費」という。）を加算した額によることができる。

ロ (1)のただし書により(イ)の金額を加算する場合においては、更に当該造成費と造成完了時から当該交換に係る決議書の起案時までの間についての当該造成費に係る市中金利相当額（その算出に当たっては、(注 3)中「購入価格」を「造成費」に読み替えること。）とを加算する

ものとする。

ハ (1)のただし書により(ロ)の金額を加算する場合には、更に、当該造成費と造成完了時から価格時点までの間についての当該造成費に係る土地価額の上昇相当額（その算出に当たっては(注 4)中「購入価格」を「造成費」に読み替えること。）とを加算するものとする。

なお、土地の造成が価格時点以後に終了した場合には、当該造成費を加算するに止めるものとする。

(2) 相手方の買取価格が国の評価価格を上回るときは、国の評価価格で相手方が国に提供する場合

第2 特例処理

第1に掲げた事項に該当しないが事案の性質上特に交換が必要であると認められるものについては、理財局長に申請し、その指示により処理するものとする。

第3 書面等の作成・徴求方法

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。）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 電子メール等による徴求

(1) 本通達に基づく徴求手続については、電子メール等の方法により行うことができる。

(2) 上記(1)の方法により徴求を行うときは、電子ファイルをもって行うものとする。