

○ 特定普通財産の買受勧奨を行う場合の取扱いについて

昭和48年7月27日
蔵理第3510号

改正	昭和51年	9月	7日	蔵理第3719号
	同	56年	5月12日	同第1902号
	同	57年	3月26日	同第1148号
	同	59年	8月10日	同第2808号
	同	61年	11月13日	同第4316号
	平成	元年	3月2日	同第728号
	同	元年	4月1日	同第1668号
	同	9年	3月24日	同第1111号
	同	12年	12月26日	同第4612号
	同	13年	3月30日	財理第1296号
	同	21年	2月19日	同第585号
	令和	元年	6月28日	同第2319号
	同	2年	12月18日	同第4097号
	同	3年	2月17日	同第510号
	同	4年	6月15日	同第2129号
	同	5年	6月28日	同第1877号

大蔵省理財局長から財務局長、沖縄総合事務局長宛

「国有財産特別措置法」(昭和27年法律第219号。以下「法」という。)第10条の2の規定に基づき、特定普通財産の買受勧奨を行う場合の取扱いについては、下記によることとしたから通知する。

また、「国有財産特別措置法施行令」(昭和27年政令第264号。以下「政令」という。)第9条に定める「財務大臣が定める規模」、同条第3号に定める「財務大臣が定めるものの敷地」、同条第5号に定める「財務大臣が定めるもの」については、下記第1-2、1-3、1-4によることとされたので、命により通知する。

なお、この通達の趣旨は、昭和48年7月27日「国有財産法及び国有財産特別措置法の一部を改正する法律」(昭和48年法律第67号。以下「改正法」という。)が施行されたことに伴い、特定普通財産の買受勧奨を行う場合の事務処理の円滑化を図ることにある。

記

第1 定義

1 「特定普通財産」とは、法第10条の2に規定する普通財産をいう。

(注) 国有財産特別措置法第10条の2に規定する「居住の用に供する部分と事業の用に供する部分とが結合して併用住宅と認められる施設」は、居住の用に供する部分の床面積の施設全体の床面積に対する割合がおおむね4分の1以上の場合に限るものとし、居住の用に供する部分に居住する者及び事業の用に供する部分で事業を行う事業主が貸付相手方以外の者であっても差し支えない。

2 政令第9条の「財務大臣が定める規模」は、土地について、1戸当たりの建物の敷地

面積がおおむね500㎡(ただし、建物が民有で同一の所有者に属する場合において、当該土地が2戸以上の建物の敷地であるときは、おおむね1,000㎡)とする。

(注) 1戸とは、自用の建物の借地契約1件又は建物の入居者ごとの借家契約(国との契約であるか否かを問わない。)1件のことをいう。

3 政令第9条第3号の「財務大臣が定めるものの敷地」は、地方公共団体又は旧住宅営団が昭和29年度までに引揚者、戦災者等の住宅困窮者を収容するため建設した住宅で、その居住者に分譲されたものの敷地とする。

4 政令第9条第5号の「財務大臣が定めるもの」は、次に掲げるものとする。

(1) 行政財産をその用途廃止前の管理者から、占有許可若しくは承認を受けて使用を開始した者(注1)又は国有財産を自己の所有に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(注2)が、改正法施行の際、既に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つて相当の有益費を投じていると認められる財産

(注1)「行政財産をその用途廃止前の管理者から、占有許可若しくは承認を受けて使用を開始した者」が「改正法施行の際、既に当該財産を長期間にわたって使用し」とは、次の場合をいう。

イ 行政財産の用途廃止により引き受けた財産について、改正法施行の時よりおおむね10年以前に、用途廃止前の管理者から書面により占有許可又は承認を受けて使用を開始した者が引き続き使用(貸付契約を締結しているものを含む。)している場合

ロ 行政財産の用途廃止により引き受けた財産について、改正法施行の時よりおおむね3～4年以前に用途廃止前の管理者から書面により占有許可又は承認を受けて引き続き使用(貸付契約を締結しているものを含む。)をしている者が、当該占有許可又は承認の日以前において事実上使用している場合において、その期間(用途廃止前の管理者がこれを確認し、その旨を書面により証した期間とする。)の2分の1を、占有許可又は承認された期間に加算するとおおむね10年以上になるとき

(注2)「国有財産を自己の所有に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「改正法施行の際、既に当該財産を長期間にわたって使用し」とは、次の場合をいう。

行政財産の用途廃止により引き受けた財産又はその他の普通財産について、これを自己の所有に属するもの又は自己の権原に基づくものと誤信して、改正法施行の時よりおおむね15年以前から使用を開始した者が引き続き使用(貸付契約を締結しているものを含む。)をしている場合

(2) 恩賜財団同胞援護会が、昭和27年度までに引揚者、戦災者等の住宅困窮者を収容するため建設した住宅で、その居住者に分譲されたものの敷地

5 法第10条の2の「当該財産と一体として処分することが適当と認められる普通財産」は、政令第9条に掲げる財産に隣接する崖地、通路部分等、単独利用困難な財産とする。

第2 法第10条の2に基づく買受勧奨等

法第10条の2の規定に基づく買受勧奨については、次に定めるところによるものとする。

(1) 特定普通財産の買受勧奨は、当該財産を売り払うため特に必要がある場合で、

売払価額を提示して1年間の猶予期間を与えることにより、資金の手当てが可能となると認められるときに行うものとする。

なお、買受勧奨は、当該財産の所在する地域における都市計画、立地条件等を十分考慮して、当該権利者等に売り払うことを不相当と認める場合には、行わないよう留意すること。

(注) 1棟の建物又はその敷地について、2名以上の者が分割して権利を有しているものであるときは、当該権利者等の全員が、同時に買い受けることとなるよう配慮すること。

- (2) 法第10条の2の規定により特定普通財産を当該財産の権利者等に対し、買い受けるよう勧奨するときは、別紙様式国有財産買受勧奨書により行うものとする。
- (3) 1戸当たりの建物又はその敷地につき、権利者等が2人以上にわたる場合(注)には、買受勧奨を行おうとする相手方に売り払うことについて、他の権利者等の承諾又は同意が得られると認められる場合に限り、買受勧奨を行うものとする。
(注) 例えば、民有地上の国有建物の場合がこれに該当し、この場合には、借家人と地主が権利者等となるので、借家人に買受勧奨を行う場合は、借家人に売り払うことについて、地主の承諾が得られるときに限ることになる。
- (4) 特定普通財産の買受勧奨を行う場合には、買受勧奨をしたことを明らかにするため配達証明又は内容証明郵便によるものとし、買受勧奨の日は、文書を発送した日から相手方に到達するまでの期間を見込んで到達することが確実と認められる日を定めるものとする。
- (5) 特定普通財産の買受勧奨を行う場合において提示価額で買受けができるのは、上記(4)に定める買受勧奨の日から1年以内とし、相手方が買受けの申込みを行うことができる期限については、提示価額での売払手続が1年以内に終了する必要がある点を考慮し、買受勧奨の日からおおむね11か月以内とする。

第3 売払価額

- 1 特定普通財産の売払価額は、「国有財産評価基準」の規定により求めた評定価格に消費税及び地方消費税の相当額を加えた額によるものとする。
- 2 買受勧奨書に記載する売払価額は、当該買受勧奨の日が、価格時点から起算して1か月以内である場合は、当該価格時点における評定価格に消費税及び地方消費税の相当額を加えた額によるものとし、1か月を超え6か月以内である場合は、当該価格時点における評定価格を当該買受勧奨の日までの期間に応じて時点修正した価格に消費税及び地方消費税の相当額を加えた額によるものとする。ただし、この場合、当該財産が土地以外のものである場合においては、当該価格時点における評定価格に消費税及び地方消費税の相当額を加えた額によることができる。
- 3 特定普通財産に該当する場合であっても、令和5年6月28日付財理第1877号「貸付中の財産の売却促進について」通達を適用し、概算価格による買受勧奨することも可能であることに留意されたい。

別紙様式

文書記号番号
令和 年 月 日

(権利者等) 住所
氏名 殿

財務(支)局長(財務事務所長又は(支)局、事務所出張所長)
氏名

国有財産買受勧奨書

あなたが使用中の次の1に掲げる財産については、国有財産特別措置法第10条の2の規定によりあなたが次の条件より買い受けられるようお勧めします。

- 1 物件の所在地 区分、種目、構造、数量
- 2 売払価額及びその価額により買い受けることができる期間
 - (1) 売払価額 円
 - (2) 有効期間 平成 年 月 日から
平成 年 月 日まで
- 3 買受申込期限及び申請方法
平成 年 月 日までに、別添の売払申請書に關係書類(〇〇〇〇の承諾書又は同意書を含む。)を添付して買受けの申込みをしてください。
- 4 売払代金の納付方法
 - (1) 全額を即納する方法と延納による方法とがあります。
 - (2) 延納の方法による場合には、契約のときに、即納金として一定の額を支払っていた残金については翌年から 年以内において希望される年数に応じて均等に分割した額と利息(現在は年 %の割合)を加えた額を毎年、定期的に支払っていただくこととなります。
なお、延納の方法による場合には、担保として売払財産、有価証券その他金融機関の支払保証書等を提供していただくこととなります。
- 5 その他参考となる事項
その他、具体的な支払方法及び担保の提供等について疑義がある場合には、次の連絡先へご照会ください。

連絡先 所在地 (TEL)
官署名 担当課 (担当者名)

(作成上の留意事項)

必要に応じて適宜、加除修正すること。別添の売払申請書について同じ。

別添

令和 年 月 日

財 務 大 臣 殿

申請者 住所又は
所在地
氏名又は
名 称

印

普通財産売払申請書

下記のとおり普通財産の売払を受けたく、関係書類を添えて申請します。

所在地	区 分	種 目	構 造	数 量	使 用 的 目 的	摘 要

(注1) 関係書類としては、次に掲げる書類を添付してください。

- (1) 住民票の写し又は居住証明書
- (2) 申請人の代理人が申請する場合は、代理人であることを証する書面
- (3) 地主の承諾書又は賃貸人の同意書
- (4) 申請書の印鑑証明書

(注2) 法人の場合には、名称の下に代表者の氏名を記し、代表者印を押印すること。