

○行政財産である土地について地上権設定及び地役権設定をする場合の取扱いについて

〔昭和49年6月17日〕  
蔵理第2454号

改正 平成元年 4月 1日蔵理第 1668号  
同 12年12月26日同 第 4612号  
同 19年 1月22日財理第244-1号  
同 21年12月22日同 第 5538号  
同 28年 3月29日同 第 1095号  
令和元年 7月 5日同 第 2378号  
同 2年 2月 7日同 第 419号

大蔵省理財局長から各財務局長、沖縄総合事務局長宛

標記のことについて、別添の通り各省各庁官房会計課長あて通知したから、了知されたい。

別 添

行政財産である土地について地上権設定及び地役権設定をする場合の取扱いについて

〔昭和49年6月17日〕  
蔵理第2454号

大蔵省理財局長から各省各庁官房会計課長宛

国有財産法第18条第2項第5号及び第6号の規定により行政財産である土地について地上権設定及び地役権設定をする場合の取扱いを別添「行政財産である土地について地上権設定及び地役権設定をする場合の取扱要領」の通り定めたから、通知する。

別 添

行政財産である土地について地上権設定及び地役権設定をする場合の取扱要領

第1 基本原則

- 1 行政財産である土地について、地下又は空間に上下の範囲を定めて施設を設置するため地上権及び地役権を設定する場合は、当該行政財産の用途又は目的が現在及び将来にわたって妨げられないと認められ、かつ、地上権及び地役権を設定することが真にやむを得ないと認められる場合に限るものとする。
- 2 地上権の設定は、地方公共団体又は国有財産法施行令(昭和23年政令第246号。以

下「令」という。)第12条の5各号に掲げる法人が、鉄道、道路又は令第12条の6各号に掲げる施設を設置する場合に限り、できるものとする。

3 地役権の設定は、地方公共団体又は令第12条の7第1項に規定する法人が、電線路又は令第12条の7第2項に掲げる施設を設置する場合に限り、できるものとする。

なお、地役権の設定に当たっては、昭和39年3月5日蔵管第487号「普通財産の空間又は地下を電気事業者に使用させる場合の取扱いについて」通達に準じて取扱うこととする。

## 第2 地上権設定の申請

行政財産である土地に地上権を設定しようとする者に対して別紙様式1による地上権設定申請書に次の各号に掲げる書類のうち、それぞれ必要なものを添付して提出させるものとする。

- (1) 申請物件の利用計画書
- (2) 事業計画書
- (3) 地上権設定の目的である土地及び地上権を設定する範囲を明確に表示した図面(平面図及び立面図)
- (4) 申請者が地方公共団体であつて、当該申請が当該地方公共団体の議決機関の議決を要するものである場合は、その議決書の写し、執行機関の専決処分に関するものは、その根拠となる条例の条項及び予算措置を要するものであるときは、当該経費の支出を明らかにした予算書
- (5) 申請人が法人(地方公共団体を除く。)である場合は、当該法人の名称、住所及び代表者等を記載した登記簿抄本、定款並びに最近の損益計算書、貸借対照表、財産目録及び事業(決算)報告書
- (6) 申請人が法人(地方公共団体を除く。)であつて、当該施設の取得に当り予算措置を要するものであるときは、当該経費の支出を明らかにした書類
- (7) 監督官庁の許可又は認可を要するものである場合は、その許可書、認可書(内認可を含む。)若しくはその謄本又は許可若しくは認可があつた旨の証明書
- (8) 利害関係人の同意を必要とするものである場合は、その同意書
- (9) 申請者及び利害関係人の印鑑証明書

## 第3 物件の特定

地上権を設定する場合は、必要最少限度に限るものとし、地上権設定の目的である土地の区域及び当該土地の地下又は空間の範囲を明確にしなければならない。

物件の特定にあつては、次の点に留意するものとする。

(1) 地上権を設定する区域は、当該施設の水平投影面の各端からの垂直線が地表に投影した区域とする。

ただし、当該施設の保安上又は工事技術上必要とする場合には、その状況により必要とする区域を加えることができる。

(2) 地上権を設定することができる付属設備の範囲は、主たる施設の機能を全うするために必要な設備であつて、例えば地下鉄の場合には乗降のための地下道、駅、換気口

等がこれに含まれる。

- (3) 地上権を設定する区域を定める場合において、登記簿上の一筆の土地の一部を区域とする場合には、あらかじめ分筆を行うこと。
- (4) 地下又は空間の範囲を定める場合は、平均海面(測量法(昭和24年法律第188号)第11条、同法施行令第2条第2項参照)又は地上権を設定する土地の地表の特定の地点を含む水平面を基準として、次のいずれかにより定めること。
  - イ 東京湾平均海面上メートルからメートルの間
  - ロ 標高メートルからメートルの間
  - ハ 土地の地点を含む水平面を基準として下メートルからメートルの間

#### 第4 設定の期間

30年以内とする。ただし、施設の存続期間をこえてはならない。  
設定期間が満了した場合における更新の場合も同様とする。

#### 第5 設定の対価及びその徴収方法

地上権設定の対価は、当該物件の所在地を管轄する財務局、福岡財務支局及び沖縄総合事務局の算定した額によるものとし、あらかじめ評価を依頼する。また、その対価は地上権設定時に一括徴収する。

#### 第6 使用上の制限

- 1 地上権設定物件の使用に当つては、当該行政財産の用途又は目的を妨げる行為をしない旨及び善良なる管理者の注意をもつて維持保全する旨を記載した念書を徴求する。
- 2 地上権設定物件の原状を変更しようとする場合は、当該原状変更がやむを得ない事由によるものであつて、当該行政財産の用途又は目的を妨げない場合にのみ事前の申請によりこれを認めることができる。

#### 第7 地上権の譲渡

- 1 地上権の譲渡は原則として認めないものとする。ただし、真にやむを得ない事由により地上権を譲渡しようとするときは、事前に譲渡申請書を提出させ、当該行政財産の用途又は目的を妨げないと認められ、かつ、第1の2の地上権を設定できる範囲に該当する場合に限つて、これを認めることができる。
- 2 地上権の譲渡を承認しようとする場合は、承認に先だつて財務大臣に対し国有財産法(昭和23年法律第73号。以下「法」という。)第14条第7号による協議をするものとする。
- 3 地上権の譲渡の承認申請は、別紙様式3によるものとする。
- 4 地上権の譲受人と地上権設定契約を締結する場合には、地上権の譲受人には、国と地上権の譲渡人との間の契約における地上権者の一切の地位(債務者たる地位を含む。)を承継させるものとする。

#### 第8 契約の履行義務違反に対する措置

地上権設定契約に定める履行義務の違反を確認した場合は、次に掲げる区分に応じすみやかに措置するものとする。

#### 1 使用上の制限に違反したとき

- (1) 使用上の制限に違反したときは、ただちに是正を求め、次の算式による違約金を徴求する。

$$Y=B \times 0.2$$

(注) Y: 違約金の額

B: 制限違反を確認した時点における地上権設定の目的である土地の国有財産台帳価額。

以下2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。

- (2) 是正に応じない場合は、契約を解除するとともに原状回復させるものとする。

#### 2 実地調査及び報告等の拒否等をしたとき

$$Y=B \times 0.2$$

### 第9 契約の解除

地上権設定期間中に、地上権設定物件の一部又は全部について、国において公共用又は公用に供する必要が生じたときは、地上権設定契約を解除することができる。

### 第10 原状回復

地上権が消滅し、権利を放棄し又は契約を解除したときは、期間を指定して地上権者の所有する施設を撤去させ土地を原状に回復させるものとする。

また、地上権設定契約の解除をしたときは、当該土地の地上権抹消登記承諾書を徴求しなければならない。

### 第11 協議書の添付書類

法第14条第7号による財務大臣への協議に当つては令第10条の3に掲げるもののほか、次に掲げる書類を協議書に添付するものとする。

#### (1) 地上権設定の場合

- ① 別紙様式1による地上権設定申請書及び同申請書に添付すべき附属資料
- ② 別紙様式2による国有財産地上権設定契約書(案)

#### (2) 地役権設定の場合

- ① 別紙様式1による地役権設定申請書及び同申請書に添付すべき附属資料
- ② 昭和39年3月5日蔵管第487号「普通財産の空間又は地下を電気事業者に使用させる場合の取扱いについて」通達に定める別紙1による損失補償に関する覚書(案)及び別紙2の様式2による国有財産地役権設定契約書(案)

### 第12 特別措置

この基準により処理することが適当でないと認められる特別の事情がある場合には、理財局長の承認を得て特例措置によることができる。

### 第 13 その他

- 1 地上権設定契約を締結する際に、別紙様式 4 による地上権設定登記嘱託請求書、登録免許税現金領収証書等設定登記の嘱託に必要な書類を寄託しておくものとする。
- 2 地上権設定登記の嘱託を行う場合は、別紙様式 5 によるものとする。
- 3 地上権を設定した場合の国有資産等所在市町村交付金法(昭和 31 年法律第 82 号。以下「交付金法」という。)に基づく国有資産等所在市町村交付金の算定は、当分の間、国有財産台帳価格に 1/2 を乗じて得た額(以下「価格」という。)を基礎として算定するものとし、当該価格を交付金法第 7 条の規定による国有財産台帳等に記載された当該固定資産の価格として、同条の規定により前年の 11 月 30 日までに当該土地の所在地の市町村長に通知するものとする。

部局長 殿

申請者 住 所  
名 称  
氏 名 (代表者) 印

地上権設定・地役権設定申請書

下記の通り行政財産について地上権・地役権を設定したいので、関係書類を添えて申請いたします。

記

1 地上権を設定する土地

所 在	地 番	地 目	数 量	備 考

2 地上権設定・地役権の目的

3 地上権設・地役権定の範囲

4 地上権・地役権存続期間

5 登記すべき特記事項

国有財産地上権設定契約書

土地所有者国(以下「甲」という。)と地上権者(以下「乙」という。)とは、次の条項により国有財産の使用に関する地上権設定契約を締結する。

(信義誠実の義務)

第 1 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、地上権設定の目的である土地が国有財産であることを考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

(地上権の目的である土地)

第 2 条 地上権設定の目的である土地は、次のとおりとする。

所 在	地 番	地 目	数 量	備 考

(地上権設定の目的)

第 3 条 乙は、地上権設定の目的である土地を、申請の目的( )に従って使用しなければならない。

(地上権設定の範囲)

第 4 条 地上権設定の範囲は、第 2 条の地上権の目的である土地の東京湾平均海面上 m から m の間とする。

(地上権設定の期間)

第 5 条 地上権設定の期間は、令和 年 月 日から令和 年 月 日までの間とする。

2 前項に定める期間満了後、乙が更に存続を必要とするときは、期間満了 1 か年前までに、書面により甲に協議するものとする。

(地上権設定の対価)

第 6 条 乙は、甲に対し、前条の期間に対する地上権設定の対価として金 円を支払うものとする。

(支払方法)

第 7 条 乙は、前条の対価を、甲の発行する納入告知書により、指定期日までに、甲に支払わなければならない。

(物件の引渡し及び登記の嘱託請求)

第 8 条 甲は、乙が、地上権設定の対価を支払った日から 7 日以内で両者の定める日に、地上権設定の目的である土地を、乙に引渡すものとする。

2 乙は、前項の物件の引受けについては、甲の指示にしたがわなければならない。

3 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ地上権設定登記嘱託請求書及び登録免許税現金領収証書を、甲に提出しなければならない。

(契約不適合責任)

第9条 乙は、本契約締結後、地上権設定の目的である土地に種類、品質又は数量に関して契約の内容に適合しない部分があることを発見しても地上権設定の対価の減免、損害賠償及び履行の追完請求をすることができない。

(権利譲渡等の禁止)

第10条 乙は、甲の承認を得ないで、当該地上権を第三者に譲渡し、貸付け又はその使用目的を変更してはならない。

(物件保全義務等)

第11条 乙は、甲の指示に従い、善良なる管理者の注意をもつて地上権設定物件の維持保全につとめなければならない。

(使用上の制限)

第12条 乙は、地上権設定物件の現状を変更しようとするときは、事前に詳細な理由を付した書面によって申請し、甲の承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

(実地調査等)

第13条 甲は、地上権設定物件の利用状況を確認するため必要があるときは、乙に対し、報告若しくは資料の提出を求め、又は実地調査をすることができる。

この場合において、乙は、正当な理由がなくて報告若しくは資料の提出又は実地調査を拒み、妨げてはならない。

(違約金)

第14条 乙は、第10条、第12条又は前条に定める義務に違反したときは、違約金として地上権設定の目的である土地の、違反確認時の国有財産台帳価格の2割に相当する額を甲に支払わなければならない。ただし、その違反するにいたつた事由が乙の責に帰することができないものであると甲が認めるときは、この限りでない。

2 前項に規定する違約金は、第18条の損害賠償額の予定又はその一部と解釈しないものとする。

(契約の解除)

第15条 甲は、次の各号の一に該当するときは、本契約を解除することができる。

(1) 乙が本契約に定める義務を履行しないとき。

(2) 甲において、公共用又は公用に供するため、地上権設定物件を必要とするとき。

(地上権設定物件の原状回復及び返還)

第16条 地上権が消滅したとき、権利を放棄したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、乙は、甲の指定した期日までに地上権設定の目的である施設を撤去し、地上権設定物件を原状に回復して、甲に返還しなければならない。

ただし、甲が原状に回復する必要がないと認めるときは、この限りでない。

2 前項の地上権の消滅又は権利放棄の場合においては、既納の地上権設定の対価は返還しない。

(有益費等の請求権の放棄)

第17条 乙は、地上権が消滅したとき又は権利放棄したとき並びに第15条第1号の規定により本契約を解除された場合において、地上権設定の目的である土地に投じた改良費等



の有益費、必要費及びその他の費用があつても、これを甲に請求しないものとする。

(損害賠償)

第 18 条 乙が本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害に相当する金額を、損害賠償として甲に支払わなければならない。

2 乙が、乙の行なう工事等により甲の土地又は地上物件に損傷を与えたときは、その損害に相当する金額を損害賠償として甲に支払わなければならない。

3 甲が第 15 条第 2 号の規定により契約を解除した場合において、乙に損害が生じたときは、乙は、甲にその補償を請求することができる。

(契約の費用)

第 19 条 本契約に要する費用は、乙の負担とする。

(疑義の決定)

第 20 条 本契約に関し疑義のあるときは、甲乙協議のうえ定めるものとする。

(裁判管轄)

第 21 条 本契約に関する訴の管轄は、〇〇省〇〇部局所在地を管轄区域とする〇〇地方裁判所とする。

上記契約締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両者記名押印のうえ、各自その 1 通を保有するものとする。

令和 年 月 日

土地所有者 国  
契約担当官 ⑩

地上権者 住所  
名称  
氏名 (代表者) ⑩

部局長 殿

譲渡人 住 所  
名 称  
氏 名 (代表者) ⑩

地 上 権 の 譲 渡 承 認 申 請 書

下記物件に対する地上権を申請者において譲渡したいので承認を得たく申請いたします。

記

1 地上権を譲渡する土地

所 在	地 番	地 目	数 量	備 考

- 2 譲受人の住所氏名
- 3 地上権設定の目的
- 4 譲渡予定年月日
- 5 譲渡を必要とする理由
- 6 譲渡契約書 (案)

(注) 「地上権の譲渡が承認された場合には、地上権の譲受人が、国と地上権の譲渡人との間の契約における地上権の一切の地位 (債権者たる地位を含む。) を承継する旨」の念書を添付すること。

部局長 殿

申請者 住 所  
名 称  
氏 名 (代表者) ㊟

地上権設定登記嘱託請求書

令和 年 月 日付第 号をもって地上権設定契約を締結した下記の財産について地上権設定登記の嘱託を願いたく登録免許税現金領収証書を添えて請求いたします。

記

1 地上権の目的である土地

所 在	地 番	地 目	数 量	備 考

2 地上権設定の目的

3 地上権設定の範囲

4 地上権の存続期間

5 地上権設定の対価

6 地上権設定の対価 納入年月日

7 登記すべき特約事項

8 登録免許税額

登記嘱託書

登記の目的 区分地上権設定

原因 令和 年 月 日 設定契約

目的 圏

在続期間

地代

支払

特約

権利者  
義務者

添付書類 原因証書 嘱託書副本

令和 年 月 日

嘱託者

法務局

支局  
出張所

御中

課税価格 不動産価格 金

登録免許税 金

不動産の表示

所在地

地番

地目

地積

円 円