

○普通財産を円滑に売り払うための交換の取扱いについて

平成 18 年 4 月 28 日
財 理 第 1 7 1 3 号

改正 平成 21年 12月 22日 財理第 5538号
同 24年 5月 22日 同 第 2445号
同 25年 3月 8日 同 第 1066号
同 25年 10月 31日 同 第 4995号
同 30年 3月 30日 同 第 1134号
令和 元年 9月 20日 同 第 3212号
同 2年 12月 18日 同 第 4097号
同 3年 6月 11日 同 第 1932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

国有財産特別措置法（昭和 27 年法律第 219 号。以下「特措法」という。）第 9 条第 2 項の規定により普通財産である土地を交換する場合の取扱いを下記のとおり定めたので、通知する。

記

第 1 基本方針

現下の厳しい財政事情の下、相当残っている未利用国有地のうち画地条件が劣る不整形等の土地及び権利付財産のうち借地契約の対象となっている土地について、特措法第 9 条第 2 項に規定された交換制度を積極的に活用し、当該財産の円滑な売払いに取り組むものとする。

第 2 用語の定義

本通達において使用する用語の定義は以下による。

1 未利用国有地

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」通達記-1 に規定する土地

2 処分困難財産

未利用国有地のうち、画地条件が劣る不整形等の土地

3 権利付財産

借地契約・借家契約の対象となっている土地、建物等

4 借地権付財産

権利付財産のうち借地契約の対象となっている土地（土地の定着物を含む。）

5 処分困難財産等

処分困難財産及び借地権付財産

6 隣接土地所有者等

処分困難財産の隣接土地所有者及び借地権付財産の借地権者

7 交換受財産

交換により、国が取得する土地（土地の定着物を含む。）又は借地権付財産に係る借地権

8 交換渡財産

交換により国が譲渡する土地（土地の定着物を含む。）

9 交換受渡財産

交換受財産及び交換渡財産

10 財務局長等

財務局長、財務支局長及び沖縄総合事務局長

第3 交換対象財産

財務局長等は、処分困難財産等を円滑に売り払うために交換制度を活用する必要があると認められる交換対象財産を選定するものとする。その選定に当たっては、処分困難財産等を円滑に売り払うという目的に鑑み、交換後、速やかに売却処理を終えることができるよう、その立地条件、建築規制等に十分留意するものとする。

具体的には、普通財産取扱規則（昭和40年訓令第2号）第34条第2項の規定に基づき、次の基準により選定するものとする。

- 1 処分困難財産のうち、建築物の敷地として使用する場合、建築基準法（昭和25年法律第201号）第43条の規定に適合するために隣接する土地の一部又は全部を取得する必要があるもの
- 2 1を除く不整形な処分困難財産のうち、建築物等の敷地として使用する場合、その有効使用を図るために隣接する土地の一部又は全部を取得する必要があるもの
- 3 借地権付財産のうち、建築物の敷地として使用が可能となる土地を国が完全所有するために当該借地権を取得する必要があるもの

第4 交換勧奨等

上記第3により選定された交換対象財産である処分困難財産等について、財務局長等は、その隣接土地所有者等に対して、積極的に交換勧奨を行うものとする。なお、交換勧奨に当たっては、業務委託制度を活用して事務の効率化に努めるものとする。

1 適切な情報提供等

交換勧奨に当たっては、財務局長等は当該隣接土地所有者等に対して、国の交換制度や下記第11「所得税等の課税の特例」制度等を適切に説明するとともに、後日紛争の原因とならないよう、下記第6「交換同意書の徴求」で定める費用負担等交換同意時の承諾条件を適切に説明するものとする。

2 記録の保存

交換受財産の適切な実態把握を行うとともに、財務局長等は、当該隣接土地所有者等に対する勧奨内容について、次に掲げる事項を「交換勧奨記録」（本通達別紙 1）に記録し、保存するものとする。

- (1) 交換勧奨を行った日時及び隣接土地所有者等の氏名
- (2) 隣接土地所有者等の交換に対する意思の有無及びその理由
- (3) 隣接土地所有者等から交換に応ずる意思を確認したときは、以下の事項
 - イ 交換受渡財産の希望位置
 - ロ 交換希望時期
 - ハ 交換受財産に係る建物等の撤去等現状変更の計画
 - ニ 交換に伴う所有権移転登記に係る登録免許税等費用負担の意思確認
 - ホ 交換契約を自己の都合により締結しない場合における測量費用及び借地権付財産に係る増改築承諾料の負担の意思確認
 - ヘ 交換受財産の地下埋設物等使用の妨げとなる事実及び抵当権等当該交換受財産の使用を制限する権利の有無及びその解消の意思確認
 - ト その他財務局長等が必要とする事項

3 暴力団排除に関する取組

隣接土地所有者等に交換勧奨を行う前に、隣接土地所有者等が平成 24 年 5 月 22 日付財理第 2445 号「普通財産の管理処分に係る契約からの暴力団排除について」通達（以下「暴排通達」という。）の記-1 に規定する排除対象者に該当するか否か同通達の記-2 の規定に基づき警察当局への照会手続きを行い、照会の結果、排除対象者に該当することが判明した場合には、交換勧奨を行わないものとする。

（注 1）処分困難財産の交換に当たっては、財務局長等は登記事項証明書等により交換受財産の抵当権等の権利設定及び当該財産の境界に関する係争等の有無を確認するとともに、交換受財産に抵当権等の権利が設定されているときは、交換契約締結前に当該隣接土地所有者において、これらの権利を抹消させるものとする。

（注 2）借地権付財産の交換に当たっては、財務局長等は貸付料の更新・収納状況を確認するとともに、当該財産が貸付料の改定未済事案又は収納未済事案であるときは、交換契約締結前にこれらの状態を解消するものとする。

第 5 交換受渡財産の特定

1 財務局長等は、上記第 4 により、当該隣接土地所有者等から交換に応ずる意思を確認した場合には、交換受渡財産の位置、数量を特定するため、当該財産について、それぞれ評価を行うものとする。

なお、交換受渡財産の評価に当たっては、原則として、民間精通者 1 者からの鑑定評価額により求めるものとする。

ただし、借地権付財産のうち、交換受渡財産が平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1317

号「国有財産評価基準について」通達別紙「国有財産評価基準」第3章―第2―1に規定する「貸付中の財産等」に該当する場合には、分割後のそれぞれの財産について、同章第2―2の規定により評価を行うことができるものとする。

- 2 上記1の評価結果に基づいて、財務局長等は、当該隣接土地所有者等と交換受渡財産の特定について折衝し、同意を得るものとする。その結果、交換受渡財産の価額に差額が生じる場合には、金銭で補足するものとする。その際には、当該差額が、交換受渡財産のいずれか高価なものの価額の4分の1を超える場合には、当該交換はできないことに留意するものとする。

第6 交換同意書の徴求

上記第5により、当該隣接土地所有者等との間で交換受渡財産の特定について合意した場合には、財務局長等は当該隣接土地所有者等から「交換同意書」（本通達別紙2、3）の提出を受けるものとする。

当該合意は、次の事項について当該隣接土地所有者等が承諾することを条件とすることに留意するものとする。

- 1 下記第8の分筆測量が完了した後、速やかに交換契約を締結すること。
- 2 交換受財産である土地に建物、工作物及び地下埋設物等（以下「建物等」という。）がある場合には、交換契約締結までに撤去すること。
- 3 処分困難財産で抵当権等の権利設定がされている場合には、交換契約締結までに、当該権利の抹消登記（分筆登記が必要な場合には当該登記を含む。）を行うこと。
- 4 自己の都合により交換契約を締結しない場合において、処分困難財産については、自己の財産に係る分筆測量の費用を支払い、借地権付財産については、国が負担した測量費用の半額を支払うこと。更に、借地権付財産については、増改築を行う場合には、増改築承諾料の授受の慣行のある地域にあっては、原則として国が算定する増改築承諾料を速やかに国に支払うこと。

（注）平成13年3月30日付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達記―第4節―第3―5のただし書の規定に該当する場合には、承諾料の授受の慣行のある地域であっても増改築承諾料を徴さないものとする。

第7 借地権付財産の現状変更承認

借地権付財産に係る交換については、当該借地権者が建物の増改築等を行う場合には、上記第6の「交換同意書」の提出時に、「普通財産貸付事務処理要領」通達に定める現状変更承認申請書を提出させるものとする。

なお、当該承認手続に当たっては、交換後、当該建物は借地権者の自己所有地上のものとなることから、増改築承諾料の授受の慣行の有無にかかわらず、増改築承諾料は徴さないものとする。

第8 分筆測量等

- 1 財務局長等は、上記第6の「交換同意書」を受理した場合、速やかに、交換受

渡財産の分筆測量を実施するものとする。

- 2 上記1の分筆測量に当たっては、昭和33年4月25日付蔵管第1222号「普通財産実態調査事務の処理について」通達別冊第4章―第3節により取り扱うものとする。

ただし、測量後、当該隣接土地所有者等が自己の都合により交換契約を締結しない場合には、上記第6の「交換同意書」に基づき、当該隣接土地所有者等から国が負担した交換受財産として予定していたものに係る測量費用を徴するものとする。

第9 交換契約の締結

財務局長等は、上記第8による交換受渡財産に係る分筆測量を終えた後、関係する隣接土地所有者との間で境界確定協議書を取り交わした上で、交換相手方である隣接土地所有者等と速やかに交換契約を締結するものとする。

交換契約の締結に当たって交換渡財産については、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」通達第3-1ただし書に準じて、用途指定をしないで契約を締結することができるものとする。なお、契約書については、暴排通達の記-3に定める特約のうち(1)及び(2)を付するものとする。

第10 登記手続

交換受渡財産に係る登記手続については、次により行うものとする。

1 交換受財産

(1) 分筆登記

財務局長等は、原則として、交換契約締結後、速やかに分筆登記の嘱託を行うものとする。この場合、処分困難財産については、不動産登記令（平成16年政令第379号）第3条第4号の規定により、国において分筆登記の代位嘱託を行うものとする。

(2) 所有権移転登記

財務局長等は、処分困難財産については、交換契約を締結する際に、当該隣接土地所有者等から「所有権移転登記承諾書」（本通達別紙4）を印鑑証明（発行後3ヶ月以内のもの。）を添えて提出させ、所有権移転登記を行うものとする。

2 交換渡財産

(1) 分筆登記

財務局長等は、原則として、交換契約締結後、速やかに分筆登記の嘱託を行うものとする。

(2) 所有権移転登記

財務局長等は、交換契約を締結する際に、当該隣接土地所有者等から「所有権移転登記嘱託請求書」（本通達別紙5）を登録免許税相当額の収入印紙又は現金領収証書、及び住民票又は商業・法人の登記事項証明書を添えて提出させ、所有権移転登記を行い、当該登記完了後、当該隣接土地所有者等に対して速やかに登

記識別情報を通知するものとする。

第 11 所得税等の課税の特例

- 1 租税特別措置法（昭和 32 年法律第 26 号）第 37 条の 8 及び第 66 条等の規定により、個人及び法人である隣接土地所有者等は、その有する土地等（借地権を含む。ただし、所得税法（昭和 40 年法律第 33 号）第 2 条第 1 項第 16 号等に規定する棚卸資産その他これに準ずる資産で租税特別措置法施行令（昭和 32 年政令第 43 号）で定めるものに該当するものは除かれる。）について、財務局長等によって特措法第 9 条第 2 項の規定に基づいて普通財産取扱規則で定めるところによる上記第 3 の交換対象財産と交換したことが証明される場合には、所得税及び法人税に係る課税の特例が適用（ただし、当該隣接土地所有者等が国有財産とともに交換差金を取得した場合には、政令により当該交換差金に相当するものとして定められる部分は除かれる。）されることとなる。
- 2 交換相手方である隣接土地所有者等が上記 1 に基づく所得税等の課税の特例の適用を受けるに当たっては、当該隣接土地所有者等は、確定申告書に、財務局長等が特措法第 9 条第 2 項の規定に基づく交換である旨を証明する書類を添付することとされていることから、交換契約の締結に当たって、財務局長等は、「国有財産の交換に関する証明書」（本通達別紙 6）を当該隣接土地所有者等に交付するものとする。

なお、上記 1 の所得税法第 2 条第 1 項第 16 号等に規定する棚卸資産その他これに準ずる資産で租税特別措置法施行令で定めるものに該当するものか否かについては、当該隣接土地所有者等において税務署等に確認するものとする。また、交換相手方が地方公共団体等非課税法人の場合は、上記証明書の交付は行わないことができるものとする。

第 12 国有財産台帳上の整理

借地権付財産の交換に係る国有財産台帳上の記録については、次によるものとする。

- 1 交換契約締結前に、当該借地権付財産について交換により国及び借地権者がそれぞれ完全所有権を取得することとなる敷地面積をもって、国有財産台帳上の口座を分割するものとする。

なお、分割する口座の台帳価格は、敷地面積に応じて按分するものとする。
- 2 交換契約締結後は、以下の手順で整理するものとする。
 - (1) 国が完全所有権を取得する口座の管理態様を、「時価貸付」から「未利用」に変更する。
 - (2) 交換受財産の取得決議を行う。なお、使用する決議書の様式は、平成 14 年 3 月 22 日付財理第 1182 号「財務省所管普通財産に係る国有財産総合情報管理システム（台帳記録・決算機能）の実施について」通達第 6-5-E 様式を使用するものとする。この場合、口座番号は上記 (1) の口座番号とし、管理増事由は「未利用」、増数量は「0.00 m²」とする。

(3) 交換渡財産の処分決議を行う。

第13 会計検査院への事前通知

財務局長等は、この通達により交換を行う場合には、昭和44年2月10日付蔵理第402号「国有財産法第27条第3項及び国有財産特別措置法第10条の規定に基づき会計検査院へ事前通知する場合の取扱いについて」通達に基づき会計検査院に事前に通知するものとする。

第14 本省承認

この通達により処理することが適当でないと認められる場合においては、理財局長の承認を得て処理するものとする。

第15 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

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のうち、次に掲げる場合には適用しないものとする。

(1) 記一第6に規定する「交換同意書」の提出

(2) 記一第7に規定する「現状変更承認申請書」の提出

(3) 記一第9に規定する境界確定協議書の取り交わし手続

(4) 記一第10-1-(2)に規定する交換受財産に係る所有権移転登記手続

(5) 記一第10-2-(2)に規定する交換渡財産に係る「登録免許税相当額の収入印紙又は現金領収証書」及び「住民票又は商業・法人の登記事項証明書」の提出

交換勸奨記録

交換勸奨実施財産の所在

隣接土地所有者等		担当者	
(交換勸奨年月日)	(主張内容)		
【備考】			

※ 交換勸奨において隣接土地所有者等が主張した交換受渡財産の位置について図面を添付。

(作成上の留意事項)

必要に応じて適宜、加除修正すること。

財 務 大 臣 殿

所 在 同 意 者 名	住所又は 地 氏名又は 称 ㊟
-------------------	---

交 換 同 意 書

下記1の財産と下記2の財産との交換については、下記3の事項を承諾の上、同意します。

記

1 交換により取得する財産

所 在 地	区 分	種 目	予定数量 (㎡)	摘 要

2 交換に供する財産

所 在 地	区 分	種 目	予定数量 (㎡)	摘 要

3 承諾事項

- ① 測量手続が完了した場合には、速やかに交換契約を締結すること
- ② 自己の都合により交換契約を締結しない場合には、当方の所有地に係る測量費用を国に支払うこと
- ③ （「交換に供する財産」に抵当権等の権利が設定されている場合）交換契約締結までに、抵当権等の権利の抹消登記（分筆登記が必要な場合は当該登記を含む。）を行うこと
- ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しないこと

（注1）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。

（注2）1及び2の「予定数量」欄については、「0㎡の一部」と記載すること。

（作成上の留意事項）

必要に応じて適宜、加除修正すること。

財 務 大 臣 殿

所 同意者 名	住所又は 所在地 氏名又は 称
	⑩

交 換 同 意 書

下記1の財産と下記2の財産との交換については、下記3の事項を承諾の上、同意します。

記

1 交換により取得する財産

所在地	区分	種目	予定数量 (㎡)	摘要
	底地	—		

2 交換に供する財産

所在地	区分	種目	予定数量 (㎡)	摘要
	借地権	—		

3 承諾事項

- ① 現状変更が承認された場合には、交換契約締結前までに建物等を速やかに撤去すること
 - ② 測量手続が完了した場合には、速やかに交換契約を締結すること
 - ③ 自己の都合により交換契約を締結しない場合には、国が算定する増改築承諾料、及び国が負担した測量費用の半額を国に支払うこと
 - ④ 暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団の事務所その他これに類するものの用に供しないこと
- （注1）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。
 （注2）1及び2の「予定数量」欄については、「0㎡の一部」と記載すること。

（作成上の留意事項）

必要に応じて適宜、加除修正すること。

別紙4

年 月 日

長 殿

住 所

氏 名

Ⓜ

所有権移転登記承諾書

私所有の下記財産について、その所有権移転の登記をすることを承諾いたします。

記

1 財産の所在地、区分、種目、数量

2 登記の原因及びその日付

年 月 日 交 換

別紙5

年 月 日

長 殿

住 所

氏 名

所有権移転登記嘱託請求書

年 月 日付〇〇第 号をもって通知のありました下記財産の所有権移転登記を嘱託願いたいので、登録免許税現金納付領収書を添えて請求します。

記

- 1 財産の所在地、区分、種目、数量
- 2 登録免許税額

国 有 財 産 の 交 換 に 関 す る 証 明 書

交換相手方	住所（居所） 又は所在地					
	氏名又は名称 （代表者名）	法人 個人				
国が取得した土地の明細						
土地の所在地		種 類	数 量	取得価格	取得年月日	備 考
			m ²	円	年 月 日	
国が譲渡した土地の明細						
土地の所在地		種 類	数 量	譲渡価格	譲渡年月日	備 考
			m ²	円	年 月 日	
国が交換を必要とする土地の別 （該当する番号に○を付すこと）	(1) 建築物の敷地の用に供する場合には建築基準法第 43 条の規定に適合しないこととなる土地 (2) 財務局長等が著しく不整形と認める土地 (3) 建物又は構築物の所有を目的とする地上権又は賃借権の目的となっている土地					
交換契約年月日	年 月 日					
交換差金の有無	交換差金を受領した者	交換差金の額		交換受渡資産のいずれが高価な価額に対する交換差金の割合		
有 ・ 無	国 ・ 相手方	円		%		
<p>国有財産特別措置法第9条第2項の規定に基づき交換したことを証明する。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> <p style="text-align: right;">○○財務局長 ○○ ○○</p>						

※ この交換について課税の特例（租税特別措置法第 37 条の 8、第 66 条又は第 68 条の 84）の適用を受ける場合には、この証明書を確定申告書等に添付してください。