

第3章 国有地の管理処分

本章では、廃止した庁舎・宿舎の跡地や相続税物納された土地等の国有地(普通財産)の管理処分について、その基本方針を中心に解説するとともに、最近の取組み事例を紹介します。

① 国有地の管理処分の手続き等 では、国有地の管理処分に関する基本的な手続きのほか、売却や貸付の促進のための施策等について解説します。

② 国有地の管理処分に係る最近の取組み では、国有地の管理処分に係る最近の取組みについて紹介いたします。

資料ガイド

- ① 国有地の管理処分の手続き等 ……資料01～16
- ② 国有地の管理処分に係る最近の取組み ……資料17～24

《関東財務局目黒宿舎跡地》



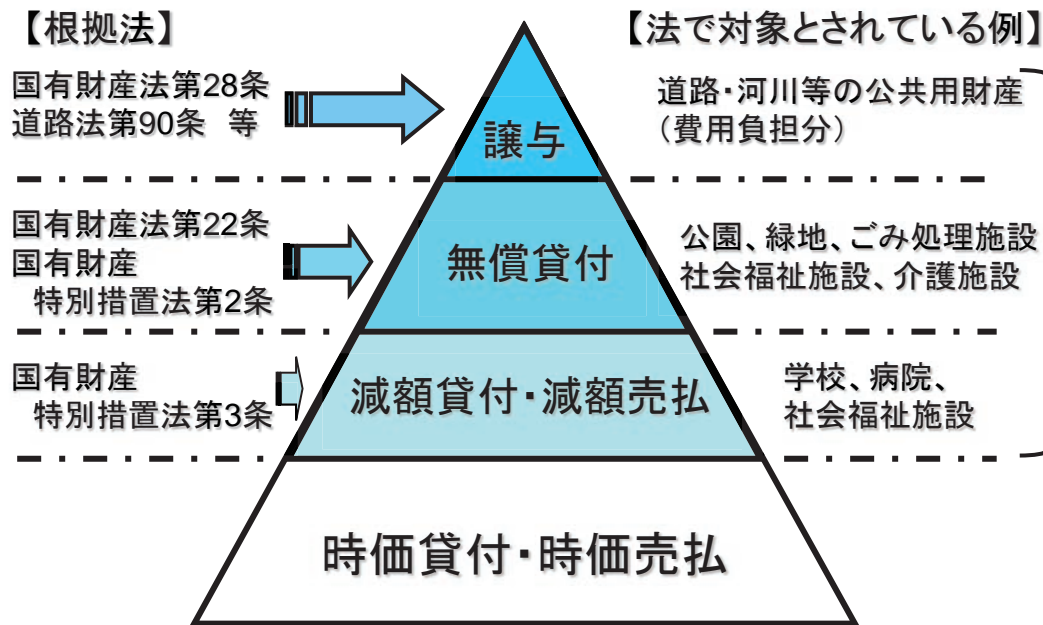
写真：社会福祉法人HPより

関東財務局目黒宿舎跡地（東京都目黒区）は、社会福祉法人に対し特別養護老人ホーム等の施設敷地として定期借地権により貸付けした国有地です。

令和3年8月1日に開所されました。

※敷地面積：2,339.87㎡

- 国有財産は、法律に基づく場合を除き、適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならないとされています(財政法第9条第1項)。
- ただし、財政法第9条第1項の「法律に基づく場合」として、国有財産法等により、特に公共性の高い用途に供する場合には、無償あるいは減額して売却又は貸付けすることができると規定されています(国有財産法第22条ほか)。
- しかしながら、現下の国の厳しい財政事情等に鑑み、無償あるいは減額して売却又は貸し付ける取扱いについては、審議会の答申を受けて、制限的な運用を行っています。



優遇措置の是正

国有地を特に公共性の高い用途に供する場合には、国有財産法等に基づき、無償又は減額等の措置の適用が規定されていますが、現下の国の厳しい財政事情等に鑑み、こうした優遇措置については、審議会の答申を受けて、制限的な運用を行っています。

なお、財産の取得に係る経緯等に鑑み、

- 相続税物納財産
- 庁舎などの代替施設の整備に経費を要した財産
- 独立行政法人通則法に基づき国庫に納付された財産

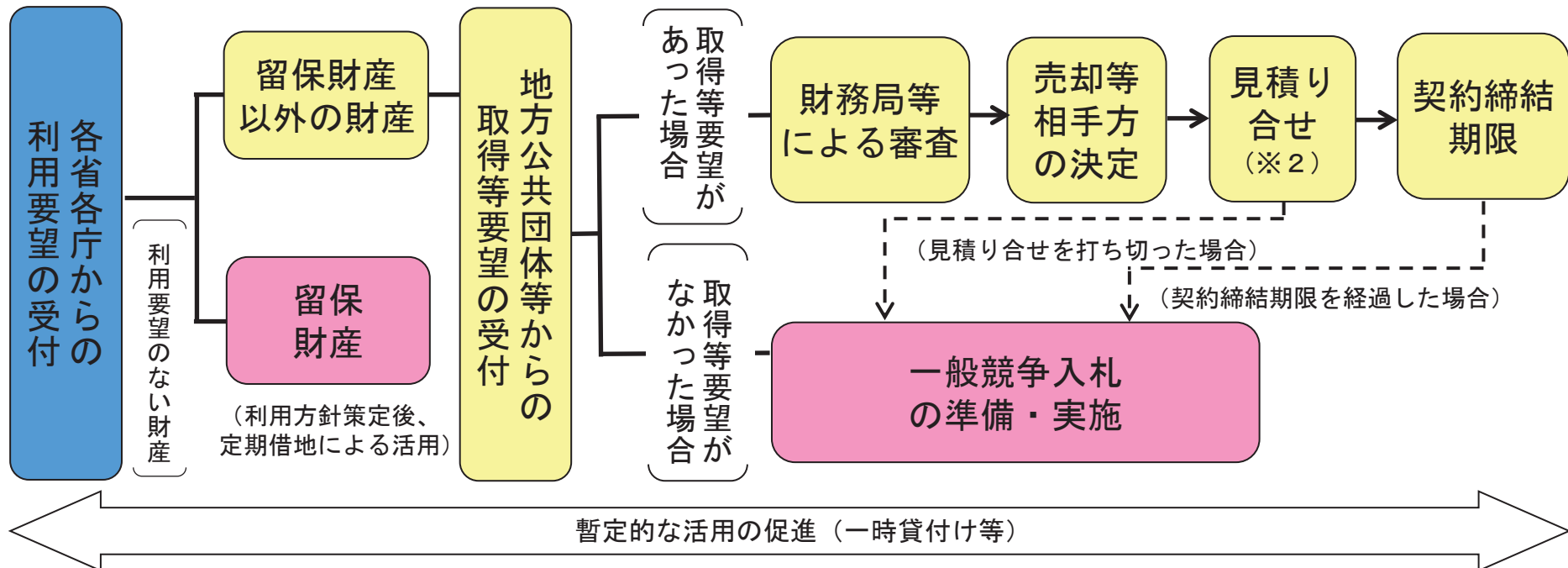
などについては、優遇措置を適用していません。

制限的に運用

02 国有地の売却等手続き

① 国有地の管理処分の手続き等

- 国有地の売却等については、公用・公共用の利用を優先する考え方を基本としつつ、迅速かつ透明・公平に行うため、原則となる統一的なルールを定めています。
- 具体的には、各省各庁に対し、国利用要望の確認を行い、利用要望のない財産については、留保財産の選定基準等に基づき、留保財産（※1）に選定するかどうかを判断し、選定された財産については、地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付けによって活用を図ることとなります。
- 留保財産以外の財産については、地方公共団体等からの取得等要望の受付を行い、受付期間中に取得等要望がない場合には一般競争入札により売却することとし、取得等要望があった場合には、地方公共団体等に対して、可能な限り早期の契約締結を求めています。
- また、国有地の売却等がなされるまでの間は、維持管理費用の削減や土地の有効活用を図るため、一時的な貸付けを行うなど暫定的な活用を進めています。



※1 留保財産とは、地域にとって有用性が高く希少な国有地について、将来世代におけるニーズへの対応のため、国が所有権を留保しつつ、定期借地権による貸付けによって、有効活用・最適利用を図ることとした財産をいう。

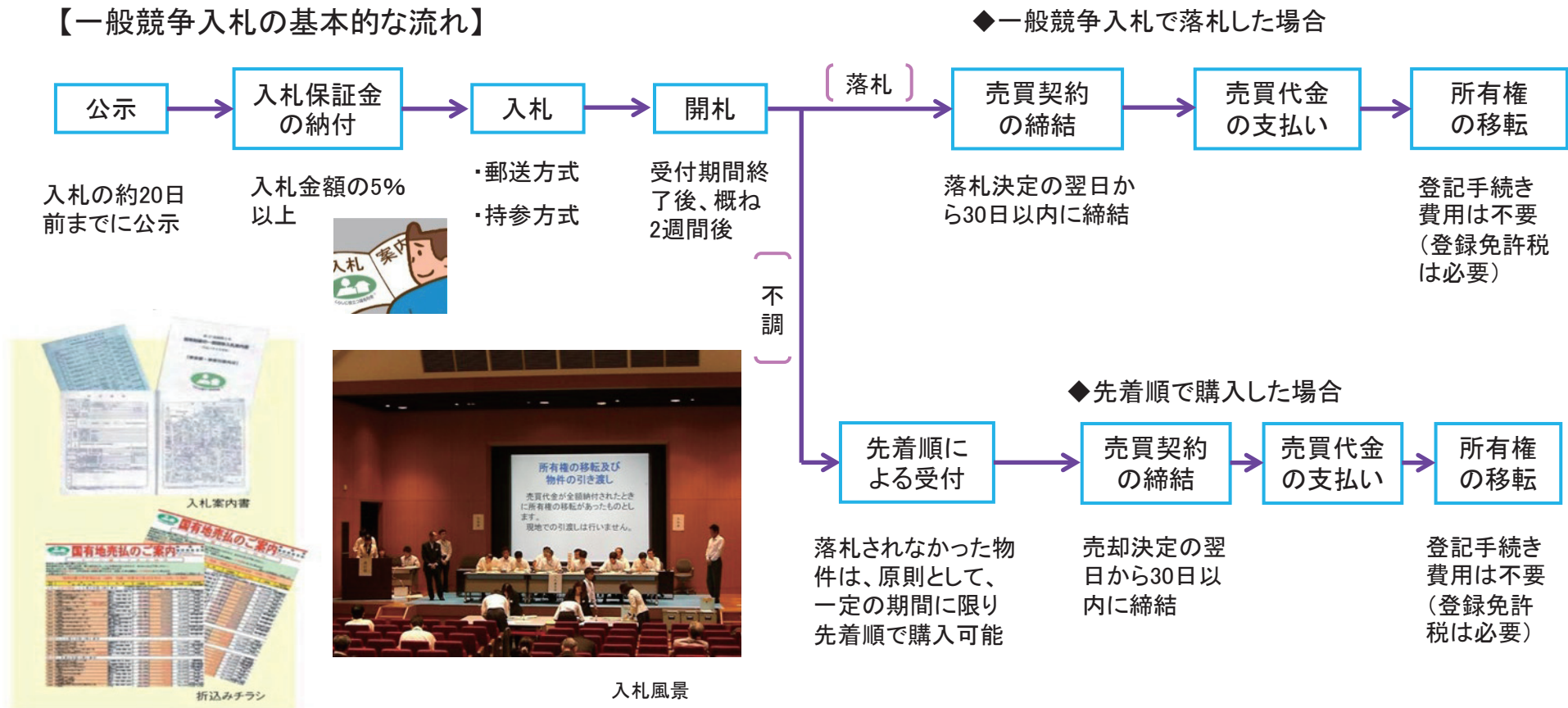
※2 見積り合せとは、売却等相手方の契約希望価格を書面により確認し、当該価格が国の予定価格の制限の範囲内であるか否かを確認する手続きをいう。なお、見積り合せの実施回数は累計で5回を限度とし、5回の見積り合せによっても国の予定価格の制限に達しない場合には、直ちに見積り合せを打ち切ることとなる。

03 一般競争入札の手続き

① 国有地の管理処分の手続き等

- 国有地の売却については、公用・公共用の利用を優先する考え方を基本とし、地方公共団体等からの取得等要望の受付を行い、受付期間中に取得等要望がない場合には一般競争入札により売却することとしています。
- 各財務局等では、年2回程度の一般競争入札を実施しております。一般競争入札にかかる情報は、各財務局等で配布している入札案内書や、新聞広告、各財務局等のウェブサイトに掲載しています。
- また、一般競争入札で売却に至らなかった物件については、一定期間に限り、原則先着順で購入することができます。
- なお、所有権の移転登記は国が嘱託で行うため、登記手続きにかかる費用は不要です(ただし、登録免許税は必要)。

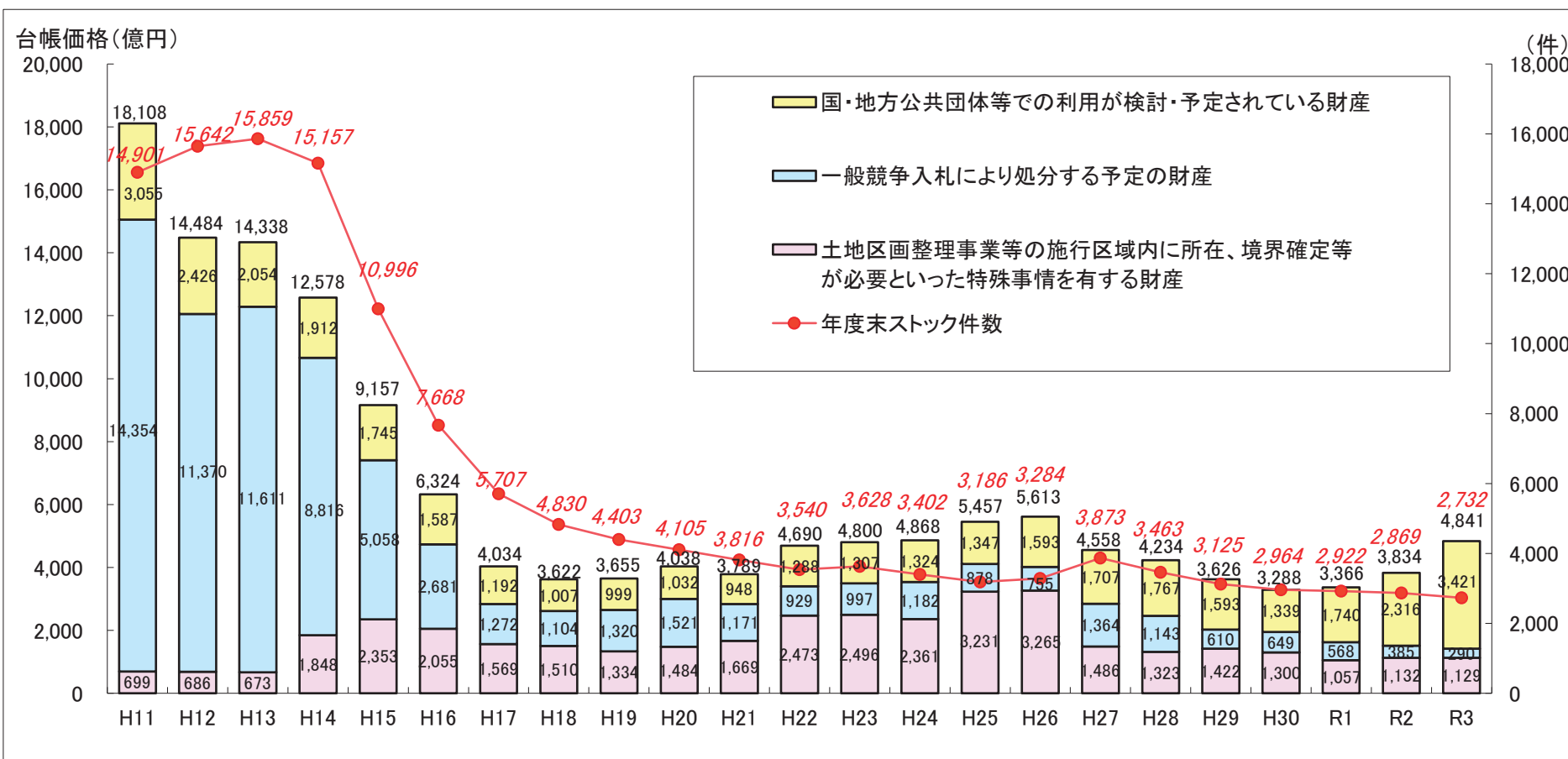
【一般競争入札の基本的な流れ】



04 未利用国有地のストックの推移

① 国有地の管理処分の手続き等

- 未利用国有地については、国として保有する必要のないものは売却し、財政収入の確保に努めつつ、地域・社会のニーズに対応した有効活用を推進しており、令和3年度末の未利用国有地のストックは4,841億円となっています。
- このうち、地方公共団体等が公共施設等の用地として利用する予定の財産は3,421億円、一般競争入札により処分する予定の財産は290億円となっています。なお、このほか土地区画整理事業や再開発事業の施行区域に所在するもの、境界確定、地下埋設物調査等が必要といった特殊事情を有する財産が1,129億円ありますが、これまでの財産処分で培ったノウハウ・知見を活用し、要件が整った財産から売払等処理を進めていきます。



(注) 未利用国有地の大宗を占める、財務局等が管理する未利用国有地（一般会計）のストックについて推移を示したものの。

(注) 単位未満を切り捨てているため、計において一致しない場合があります。

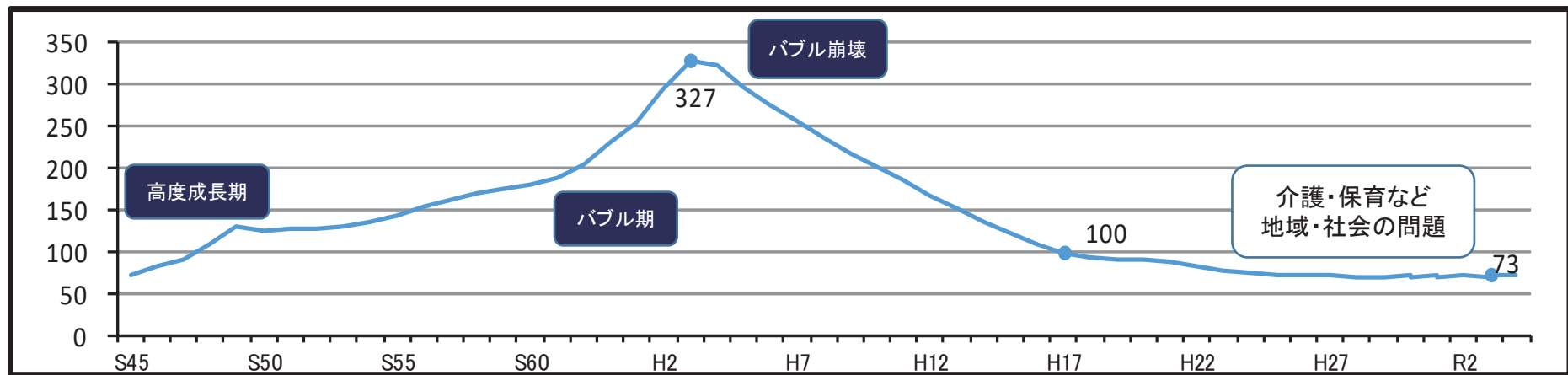
05 国有地の管理処分の基本方針の変遷

① 国有地の管理処分の手続き等

- 社会経済情勢の変化に伴い国有地の果たす役割も変化しており、国有地の管理処分の基本方針も時代とともに変化してきました。
- 現在では、管理処分の多様化を図り、地域や社会のニーズに対応した国有地の有効活用を進めています。

昭和20年代	昭和30年代	昭和40年代～ 昭和50年代前半	昭和50年代後半～ 昭和60年代	平成初期	バブル崩壊後～	平成10年代 後半～	現在
民生の安定と 経済復興に寄与 するため、大量 の国有地を積極 的に活用	財産の実態把握 や台帳の整備改善 など内部管理体制 の整備に重点	土地問題・都市問 題の解決が課題とな り、従来よりも一層、 公用、公共用の用途に 優先的に活用	国の財政事情が 著しく悪化し、公用、 公共用優先の 原則を損なわない 限度で、極力財政 収入を確保	地価高騰が社会 問題となり、公用、 公共用優先の原則 を更に徹底、特に都 市部の財産につい ては重点的活用、 適正な管理を図る 必要	公用、公共用優 先の原則を基本と しつつ、急増した 物納不動産の売却 を促進	効率的な庁舎等 の使用・整備や、 売残財産等の未利 用国有地の売却を 促進	将来世代にも裨益する管 理処分の多様化、将来に続 く行政インフラの強靱化、 将来を見据えた管理の効率 化などの多面的な観点から、 国有財産の「最適利用」を 追求
(主要な答申)		S47. 3. 10 「有効利用答申」	S58. 1. 24 「当面答申」	H2. 6. 20 「有効活用答申」	-	H18. 1. 18 「効率性答申」	R1. 6. 14 「最適利用答申」

市街地価格調(全国商業地)



※ 上記グラフは平成17年=100としたときの一般財団法人日本不動産研究所の市街地価格指数(全国商業地)をグラフ化したもの。

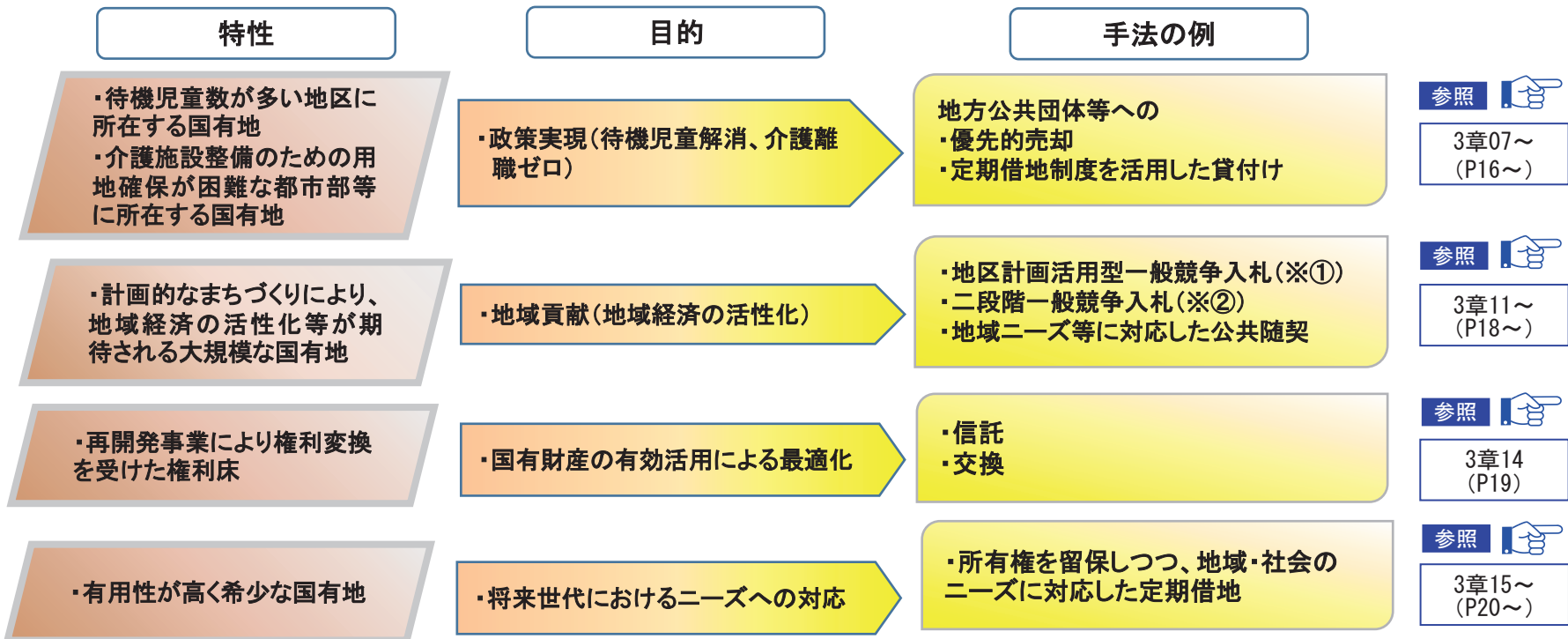
06 国有地の管理処分の基本方針

～個々の財産の特性に応じた管理処分～

① 国有地の管理処分の手続き等

- 国有地の処分に当たっては、国民共有の貴重な財産であることを踏まえた公用・公共用優先の原則に基づき、優先的に地方公共団体等からの利用要望を受け付け、一定期間内に利用要望がない場合には、一般競争入札により処分することとしています。
- 近年においては、個々の財産の特性に応じた手法を選択することにより、地域や社会のニーズに対応した有効活用を推進することとしています。また、処分に当たっては、地区計画活用型一般競争入札、二段階一般競争入札などの手法も活用しています。

《個々の財産の特性に応じた管理処分の手法》



※①地方公共団体と協議し、国有地を含む一定の区域を対象に、地方公共団体が地区計画の都市計画決定をした上で行う一般競争入札
 ※②買受けを希望する者から土地の利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者により行う一般競争入札

07 定期借地権を活用した貸付け

① 国有地の管理処分の手続き等

- 定期借地制度は、地主と借主との間で一定の契約期間を定め、契約期間終了時に更地にして返還することを条件に土地を賃貸借する制度です。
- 貸付期間が保証されているため、事業計画を立てやすく、また、土地を購入する必要がなく、権利金(借地権価格相当)の支払いが不要であるため、初期投資の費用が少なくて済むといったメリットがあります。

国有財産における定期借地権を設定した貸付けができる主な場合

- 留保財産として利活用を行う場合。
 - 留保財産以外の場合、
 - ・ 地方公共団体、社会福祉法人又は学校法人において、福祉施設又は認定こども園の用に供するとき。
 - ・ 地方公共団体又は事業者において、その一部を福祉施設又は認定こども園の用に供するとき。
 - ・ 地方公共団体において、医療施設の用に供するとき。
- ※ 上記のほか、事業用定期借地権を設定した貸付けを行う場合もある。

定期借地契約の賃料及び一時金等の内容

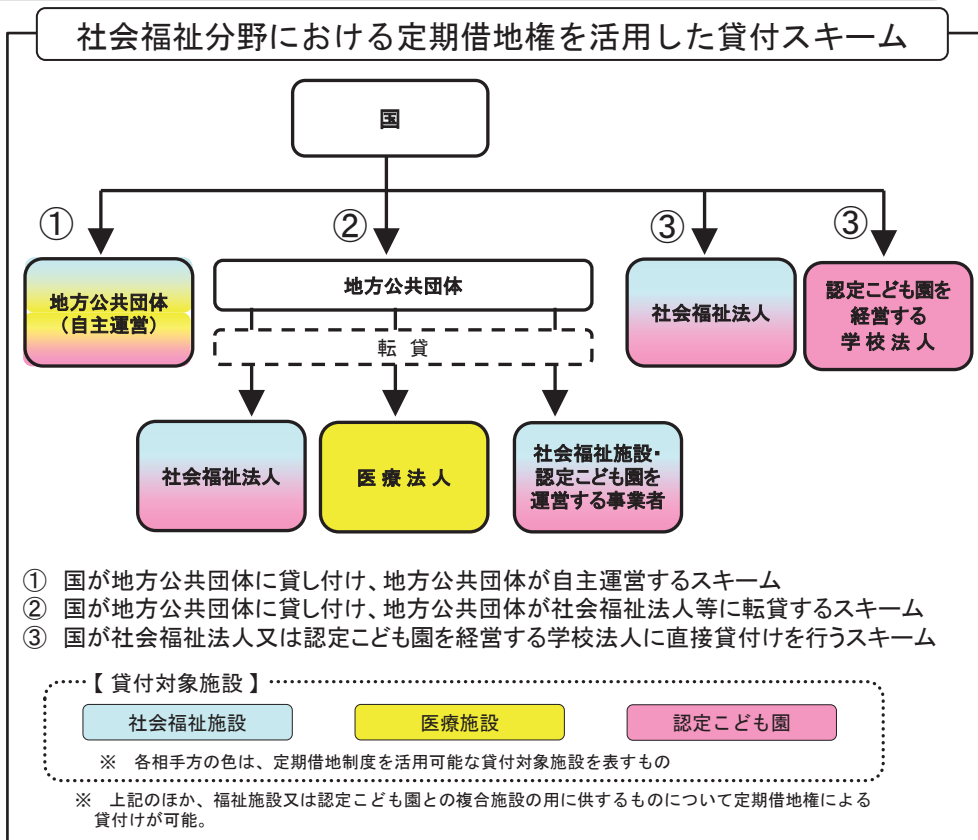
- 賃料 ⇒ 不動産鑑定士による鑑定評価に基づき、見積合わせを実施した上で決定
- 保証金 ⇒ 不要
- 前払い賃料 ⇒ 賃料総額の2分の1まで前払い可能
(前納賃料の2分の1が都道府県等の補助対象となる場合があるため)

08 定期借地権を活用した貸付け

① 国有地の管理処分の手続き等

- 人口減少や少子高齢化に伴う地域・社会のニーズの変化・多様化に対応していくため、平成22年度以降、介護・保育分野に関して、待機児童解消のための保育所整備や介護離職ゼロに向けた介護施設整備に寄与すべく、定期借地権による貸付けを通じた取組を進めています。
- 令和元年6月の審議会の答申を受け、留保財産の場合には、最適利用を図るため、介護・保育等の用途に限らず、定期借地権による貸付けができるよう用途が拡大されました。留保財産以外の財産についても、介護・保育等施設へ活用がより積極的に進むよう、介護・保育等の施設を一定程度含む複合施設について、定期借地権による貸付けができることとしています。

実施時期	これまでの制度改革（概要）
平成22年	8月 定期借地制度を利用した貸付けの導入 ⇒ 社会福祉施設の整備を目的とした地方公共団体（地方公共団体からの転貸を含む）への貸付け
	12月 貸付対象に医療施設を追加
平成23年	3月 社会福祉法人への直接貸付制度を導入
平成24年	1月 貸付対象に認定こども園を追加
	貸付料の前払い（前納）制度の導入
平成28年	1月 介護施設整備に係る減額貸付け ⇒ 初期投資の負担軽減を図り、介護施設整備を促進するため、政策的に必要な期間・地域・施設に限り、貸付始期から10年間、貸付料を5割減額（※）
令和元年	9月 貸付用途の拡大 ⇒ 元年6月の審議会答申を踏まえ、介護・保育等の施設を含む複合施設も対象
令和2年	6月 介護施設整備に係る減額措置を5年間延長（令和8年3月31日までに貸付相手方を決定したものを延長対象）



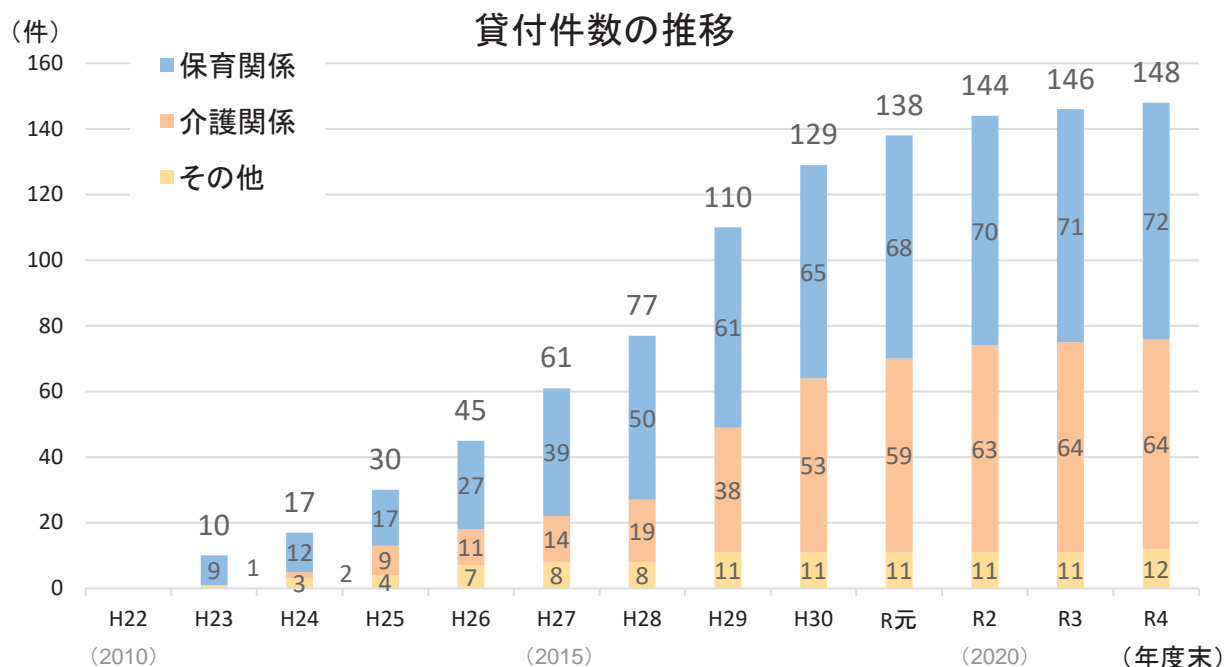
※平成28年1月以降、8都府県（東京・神奈川・埼玉・千葉・愛知・大阪・兵庫・福岡）において、介護施設整備にかかる当初10年間の貸付料を5割減額

09 定期借地権を活用した貸付け

① 国有地の管理処分の手続き等

- 平成22年、保育・介護の人々の安心につながる分野での未利用国有地の積極的活用を図るため、定期借地制度を利用した貸付制度を導入し、保育・介護を含む複合施設などの対象拡大の取組みを行っており、令和4年度末時点で、保育関係については163件（定期借地72件、売却91件）、介護関係については118件（定期借地64件、売却54件）が契約締結済となっており、それぞれ16,365人（保育）、10,624人（介護）の受け皿確保に貢献しています。
- さらに、今後、国が所有権を留保する財産（留保財産）における活用も見込まれており、令和4年度末では、定期借地権を利用した貸付件数は148件、契約金額は約42億円/年となっています。

※ 国有地の有効活用による受け皿確保件数：契約締結事案における施設収容人数（一部予定人数含む）にて算出。



(注) 物納等で、国が定期借地契約の貸主の地位を継承したものを除く。

＜定期借地貸付を活用した事例＞
目黒区内の保育所（令和3（2021）年度開設）



横浜市内の特別養護老人ホーム（令和3（2021）年度開設）



10 定期借地権を利用した国有地の活用事例

① 国有地の管理処分の手続き等

- 民間収益施設の用途で定期借地権を利用している事例として、旧九段会館の保存・活用プロジェクトを紹介します。
- 旧九段会館は、法律に基づいて国から建物と敷地を借り受けた日本遺族会によって、宿泊事業等の運営が行われてきましたが、平成23年の東日本大震災の際に発生した天井崩落事故や老朽化の影響により建物の利用が困難となり、今後の活用方法が検討されることになりました。
- 平成26年には法律の一部改正が行われ、国が民間事業者に対して、土地の高度利用と都市機能の増進に資する新たな建物を所有させることを目的に、旧九段会館の敷地を貸し付けることが定められるとともに、旧九段会館の建物保存、外観の活用等を検討し、その歴史を後世に伝えるように努めることとされました。
- 国が設置した「九段会館及び同敷地に関する検討委員会」において、旧九段会館の保存・活用方針が取りまとめられた後、二段階一般競争入札により、旧九段会館の保存と国有地の高度利用を担う民間事業者を選定し、平成30年に定期借地契約を締結しました。📍 詳細は「13 二段階一般競争入札の事例」へ
- 民間事業者の企画力と知見によって、旧九段会館の保存・復原とともに、高度な機能が導入されたオフィスが整備され、伝統と革新が融合した魅力ある施設に生まれ変わりました。



旧九段会館

高度利用

定期借地による
“民間ノウハウ活用”

保存



九段会館テラス

〈 定期借地契約の概要 〉

貸付面積	8,765.85㎡ (約2,651.66坪)
貸付期間	70年間 (平成30年3月～令和70年2月)
貸付料 (契約時)	約67億円 (貸付料3年分)

〈 九段会館テラスの概要 〉

設置施設	オフィス、カンファレンス、商業施設 等
建物規模	地下3階 地上17階
延床面積	68,036.35㎡ (約20,580.99坪)

昭和 9(1934)年 軍人会館として建築
昭和11(1936)年 二・二六事件にて、
戒厳司令部が置かれる

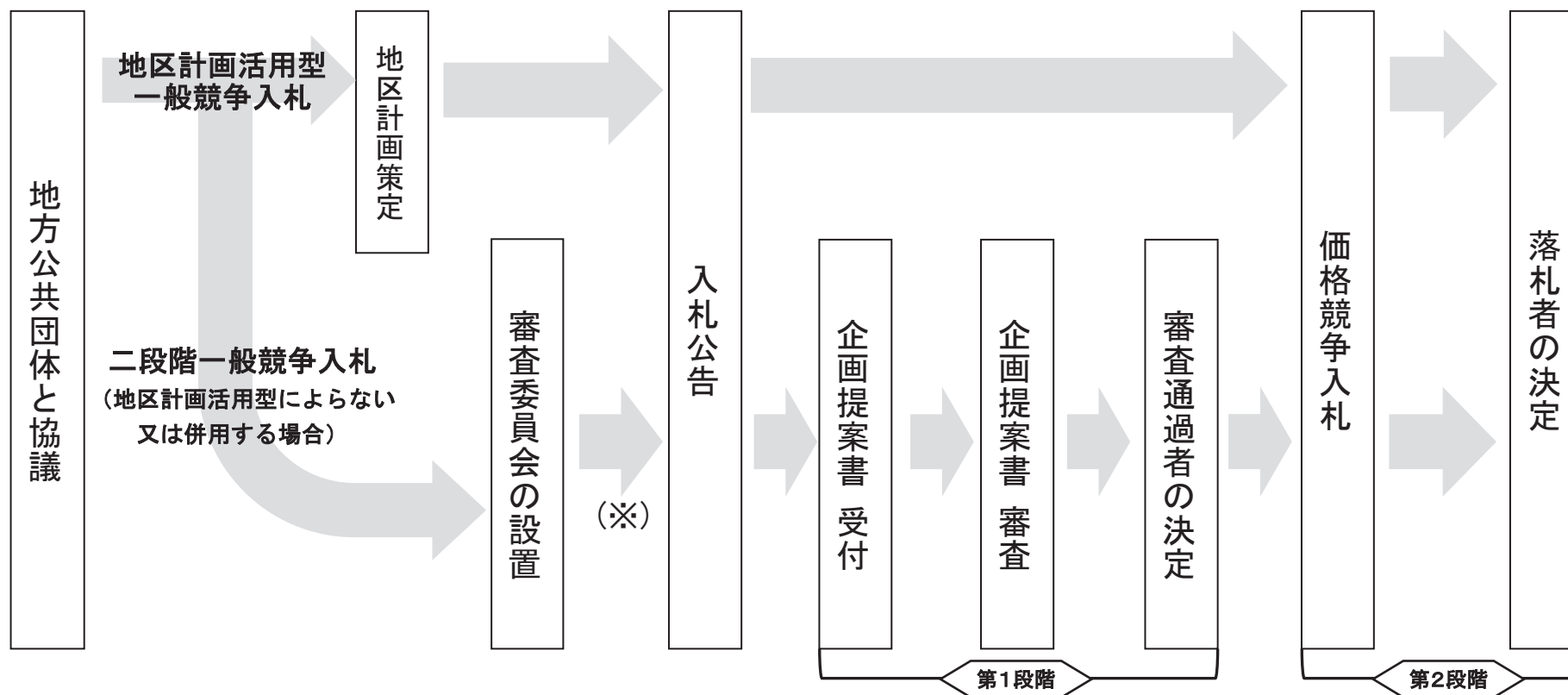
平成30(2018)年 民間事業者と定期借地契約締結
令和 4(2022)年 九段会館テラス竣工

11 地区計画活用型・二段階一般競争入札について

① 国有地の管理処分の手続き等

- 未利用国有地の売却等にあたっては、まちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させる入札手法を採用するケースもあります。
- ・ 地区計画活用型一般競争入札：国有地を含む一定の区域を対象に地区計画を定めた上で価格競争入札を行う方法
- ・ 二段階一般競争入札：土地利用等に関する企画提案を求めた上で、これを審査し、審査を通過した者を対象に価格競争入札を行う方法

<都市計画法に基づき地方公共団体が地区住民の意向を反映しながら策定する地区計画活用型の適用を優先的に検討>



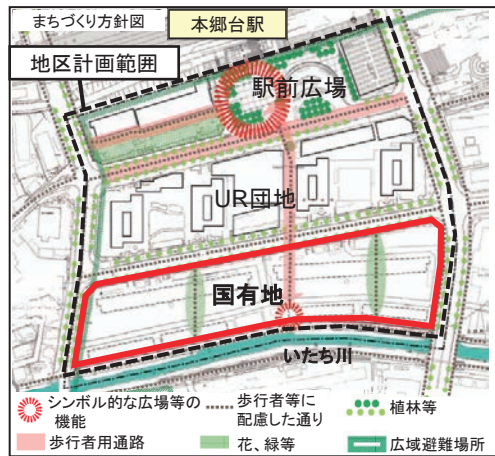
(※) 土地の有効利用を促すための開発条件を地方公共団体及び審査委員会の意見を聴取しながら設定。

12 地区計画活用型一般競争入札について

① 国有地の管理処分の手続き等

○ 地区計画活用型一般競争入札は、まちづくりに配慮した土地利用を行うことにより、地域経済を活性化すること等を目的とし、国有地を含む一定の区域に地区計画の都市計画決定を行うものであり、全国的に幅広く活用されています。

○本郷台駅周辺地区地区計画 (神奈川県横浜市栄区)



①地区計画の概要

駅前広場と公園の一体性及びいたち川への連続性を確保し、にぎわい創出や地域交流を促したうえで、良好で快適な魅力ある環境形成を目的としている。

国有地部分は、高さ制限を大幅に緩和したうえで公益施設等を導入するとともに中高層住宅の立地を図ることとされた。

②整備計画

- ・ 広場、緑地、歩行者通路、遊歩道の設置
- ・ 建物の1階部分に公益施設等を設置
- ・ 高さ制限 20m→45mに緩和等

③契約締結時期 平成29年2月

④契約数量 土地・22,076.21㎡

⑤契約金額 約120億円

○北緑丘1丁目地区地区計画 (大阪府豊中市)



①地区計画の概要

陸上自衛隊豊中分屯地の廃止に伴い生じた大規模国有地について、地区計画を策定することにより、周辺地域と調和のとれたまちなみを形成することを目的としている。

②整備計画

【A地区】

- ・ 高さ制限 37m (一部16m)
- ・ 緑化率 25%以上 (一部建物に限る) 等

【B地区】

- ・ 用途は住宅又は社会福祉施設等
- ・ 高さ制限 10m 等

③契約締結時期 平成30年2月

④契約数量 土地・43,917.27㎡

⑤契約金額 約57億円

○農試公園東地区地区計画 (北海道札幌市)



①地区計画の概要

国家公務員宿舎(琴似住宅)の一部廃止に伴い生じた大規模国有地について、道路や公園の都市基盤整備を通じて、地域における防災機能の強化や地区内における一体的な土地利用を目指すとともに、周辺住宅市街地と調和のとれた良好な住宅市街地の形成を図ることを目的とする。

②整備計画

- ・ 区画道路、公園の設置
- ・ 用途は住宅(一般住宅地区と一般集合住宅にゾーニング)等

③契約締結時期 平成29年2月

④契約数量 土地・67,891.95㎡

⑤契約金額 約32億円

(注)これ以前に、中野駅前(中野四丁目地区)や広島駅新幹線口周辺(二葉の里地区)等に所在する国有地の処分にあたり地区計画活用型一般競争入札を活用。

13 二段階一般競争入札の事例

① 国有地の管理処分の手続き等

- 二段階一般競争入札はまちづくりに配慮した土地利用を行いつつ、民間の企画力・知見を具体的な土地利用に反映させ、地域経済の活性化等の効果を実現することを目的としており、都市部だけではなく、地方都市においても幅広く活用されています。

○北海道札幌市【売却】 (自衛隊札幌病院跡地)



- ①地元の要望を踏まえた開発条件
周辺の住環境に対する配慮、周辺の交通環境に配慮、防災性の高い安全・安心な活用、景観形成、緑地資源を創出すること。
- ②設置施設
病院、家電量販店、スーパーマーケット、戸建住宅、分譲マンション等
- ③契約締結時期 令和2年2月
- ④竣工予定時期 令和6年9月
- ⑤建築物延べ面積 32,957.30㎡
- ⑥契約数量 土地・48,496.06㎡
- ⑦契約金額 約45億円

○神奈川県横浜市【売却】 (みなとみらい21中央地区)



- ①地元の要望を踏まえた開発条件
周辺施設との調和や街のにぎわいの演出に配慮した業務、商業、文化施設を設置すること。
- ②設置施設
オフィス、ゲームアートミュージアム等
- ③契約締結時期 令和3年7月
- ④竣工予定時期 令和8年6月
- ⑤建築物延べ面積 約115,000.00㎡
- ⑥契約数量 土地・6,199.97㎡
- ⑦契約金額 約253億円

○東京都千代田区【定期借地】 (九段会館)



- ①地元の要望を踏まえた開発条件
九段会館の歴史的価値や景観形成上の価値に鑑み、九段会館の保存・活用を実現しながら高度利用を図る。また、お堀の親水性向上のための歩行者ネットワークの創出や眺望確保のためにオープンスペースを設置すること。
Q 詳細は「10 定期借地権を利用した国有地の活用事例」へ
- ②設置施設
オフィス、特定施設（（一財）日本遺族会施設）、カンファレンスセンター、商業施設等
- ③契約締結時期 平成30年3月
- ④竣工時期 令和4年7月
- ⑤建築物延べ面積 68,036.35㎡
- ⑥契約数量 土地・8,765.85㎡
- ⑦契約金額 約67億円（貸付料3年分）

14 国有財産の信託及び交換事例 ～再開発で取得した権利の処分～

① 国有地の管理処分の手続き等

- 本財産が所在する千代田区大手町は、金融をはじめとする国際的な中枢業務拠点の形成を図る地域として、都市再生緊急整備地域に指定されており、民間セクターによる業務機能の高度な集積が進んでいます。また、本財産においては、都市再生への貢献を目的として、市街地再開発事業が進められ、再開発ビルは平成30年8月に竣工しました。
- 再開発ビル(大手町プレイス)は、ウエストタワー、イーストタワーの2棟の事務所と、店舗・会議室等を配した低層部分からなる大規模なオフィスビルであり、国は、権利変換計画に基づき、ウエストタワーの一部とイーストタワーの事務所部分を権利床として取得しました。

【ウエストタワー】

権利床として国が取得するウエストタワーの3フロア強の床は、霞が関の日本郵政ビルと平成30年11月に交換契約を締結しました。国が取得する日本郵政ビルについては中央省庁の庁舎として利用し、日本郵政が国から取得する床については自らの権利床等と併せて本社利用しております。

【イーストタワー】

イーストタワーの27フロアの床については、平成27年6月15日に開催された財政制度等審議会(第29回国有財産分科会)において、できる限り多くの売却収入を確保する観点から、信託を活用しリーシング(テナントの誘致・貸付け)を了した状態で売却を進めることが適当である旨の答申がなされました。同答申に基づき、入札によりみずほ信託銀行(株)を信託受託者に決定し、平成28年1月、国有財産信託契約を締結しました。

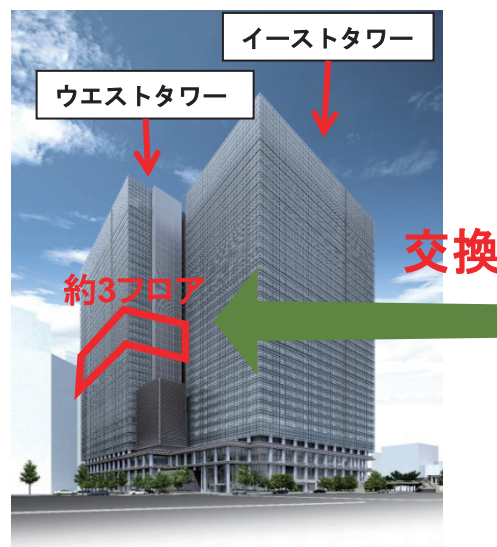
その後、信託銀行によるリーシングが順調に進んだことから、令和3年12月8日に開催された財政制度等審議会(第52回国有財産分科会)において、売却に向けた手続きを進める旨報告し、令和4年11月、信託銀行と買受人との間で売買契約を締結しました。(売買代金額 約4,364億円)

〈位置図〉



* 本財産は、従前、独立行政法人国立印刷局が所有し、通信ビル敷地等として利用されてきましたが、平成20年10月、関係地権者等(印刷局、日本郵政、NTT等)との間で再開発に基本合意した後、平成22年12月に印刷局により国庫納付されたものです。

〈再開発ビル(大手町プレイス)〉



〈日本郵政ビル〉



所在:千代田区霞が関一丁目
面積:50,470㎡(延床面積)
竣工:昭和44年
交換後の用途:国の庁舎

15 留保財産の選定について

① 国有地の管理処分の手続き等

- 令和元年6月14日の財政制度等審議会国有財産分科会の答申において示されたように、有用性が高く希少な国有地は、現在世代のみで費消し尽くすのではなく、将来世代にも裨益する観点から、留保財産として国が所有権を留保し、地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付けで活用を図ります。
- 将来においてより多くの行政需要が生じる可能性があるか等との観点から、基本的には、首都圏・近畿圏をはじめとした各地方の経済・行政の中心となる地域に所在する一定規模(1,000~2,000㎡)以上の国有地を目安としつつ、それら以外の地域も含め、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮して、総合的に判断し留保財産を決定します。
- 留保財産の決定は、国民共有の財産の取扱いに係る重要なものであることから、留保すべきか否かの判断は、地域の実情に通じている国有財産地方審議会で審議の上、個々の財産ごとに決定します。令和4年度末時点で計61の財産を留保財産として選定しております。

地域・規模の目安

ブロック	エリア		最低面積
	都道府県	市区町村	
首都圏	東京	23区内・武蔵野市・三鷹市	1,000㎡
	神奈川	横浜市・川崎市・相模原市	
	埼玉	さいたま市・川口市	2,000㎡
	千葉	千葉市	
近畿圏	大阪	大阪市・堺市・守口市・東大阪市	2,000㎡
	京都	京都市	
	兵庫	神戸市・芦屋市・西宮市・尼崎市	
北海道	北海道	札幌市	2,000㎡
東北	宮城	仙台市	2,000㎡
	新潟	新潟市	
北陸	石川	金沢市	2,000㎡
東海	愛知	名古屋市	2,000㎡
	静岡	静岡市・浜松市	
中国	広島	広島市	2,000㎡
	岡山	岡山市	
四国	香川	高松市	2,000㎡
	愛媛	松山市	
	福岡	福岡市・北九州市	
九州	福岡	福岡市・北九州市	2,000㎡
	熊本	熊本市	
沖縄	沖縄	那覇市	2,000㎡

※ 留保財産の対象地域は、上記市区町村の行政区域のうち、統計法(平成19年法律第53号)第5条第2項の規定に係る最新の国勢調査に基づく人口集中地区(DID)とする。

地域や規模の留保基準を満たすものの、個別的な要因から留保財産としない例

- ・ 土地の形状が路地状である、あるいは道路幅員や接道の長さが大規模建築物等の建築に係る条例を満たしていないなど、開発制限が大きく、かつ、当該制限を緩和する可能性も見込まれない土地
- ・ 地域における活用が特に考えられず、万が一、将来に取得の必要性が生じても、代替地の取得に特に支障がないと考えられる土地

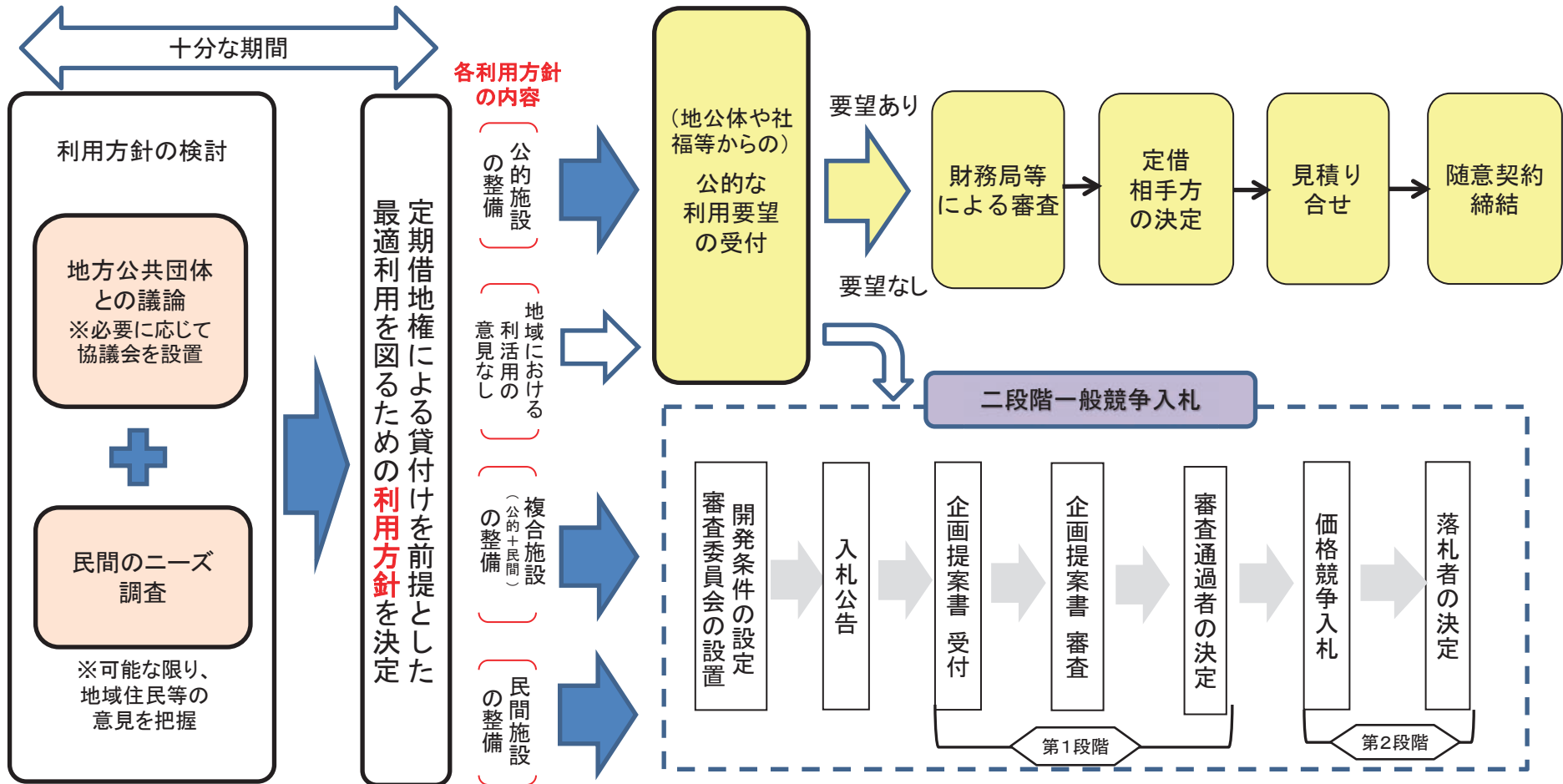
地域や規模の留保基準を満たさないものの、個別的な要因から留保財産とする例

- ・ 人口増加や再開発エリア、コンパクトシティ実現のための立地適正化計画における都市機能誘導区域内に位置するなど、今後、地域・社会のニーズが見込まれる土地
- ・ 2,000㎡未満の土地であるが、公共交通機関のターミナル駅至近など立地条件が非常に優れ、基準容積率が高く、高度利用が可能など、希少性や有用性が高い土地

16 留保財産の利用方針の策定

① 国有地の管理処分の手続き等

○ 留保財産については、地方公共団体と議論を行うとともに、民間のニーズ調査を実施するなど、期間を十分にとって、地域のニーズを広く掘り起こしながら、定期借地権による貸付を前提とした最適利用を図るための利用方針を策定します。令和4年度末時点で26件の利用方針を策定しています。



【貸付期間】

① 公的施設・複合施設(公的+民間)の場合 ⇒ 事業用定借(10~30年)と一般定借(50年以上)のどちらも可能

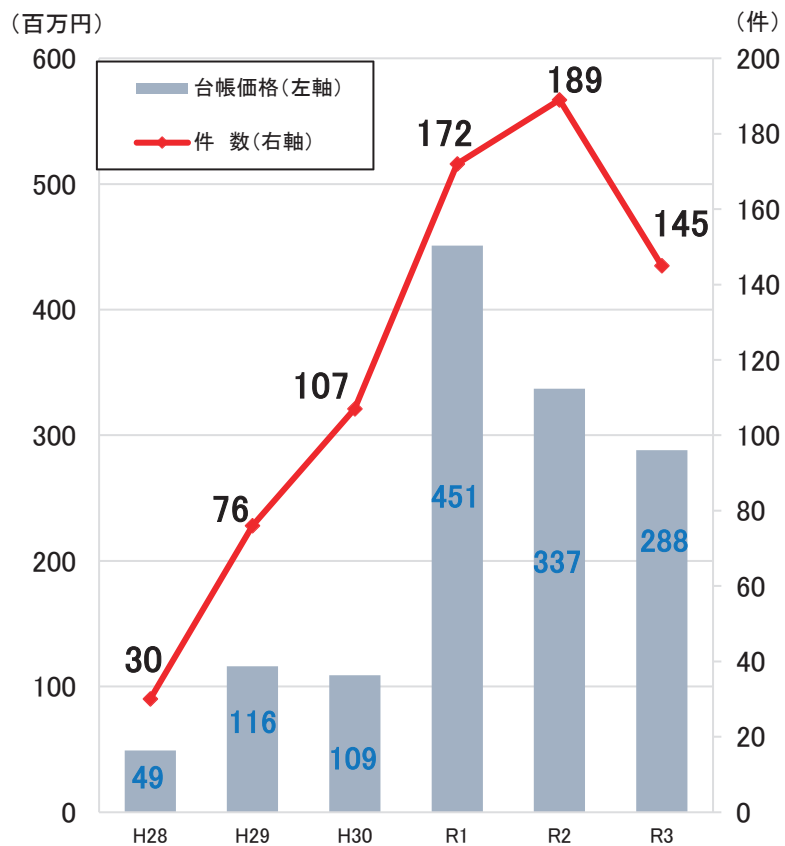
② 民間施設の場合 ⇒ 事業用定借(10~30年)が原則。ただし、地方公共団体の同意など一定の要件を満たす場合には一般定借(50年以上)も可能

17 相続人不存在による国庫帰属制度について

② 国有地の管理処分に係る最近の取組み

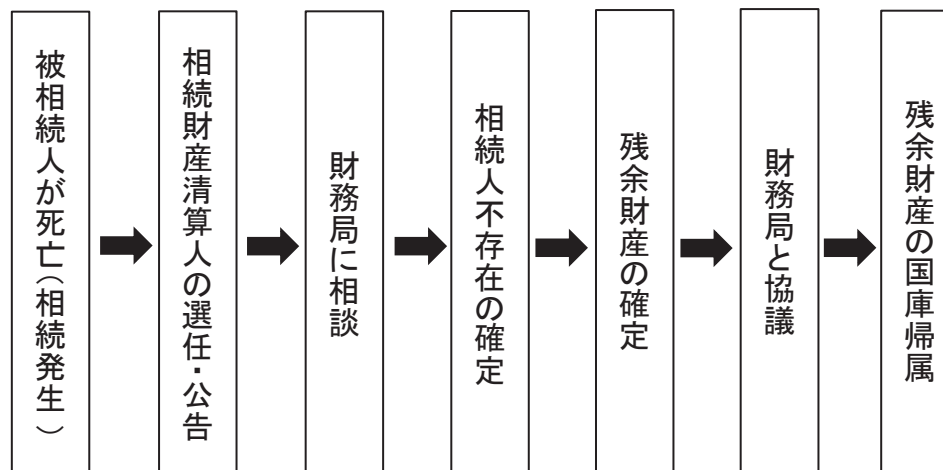
- 相続人不存在の場合は、民法の所定の手続を経てもなお残余財産があれば、国庫に帰属することとされています。
- 近年は、高齢化の進展等に伴い、国庫帰属件数が趨勢的に増加しています。

相続人不存在による国庫帰属件数



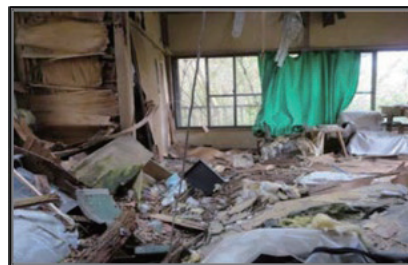
(注) 国有財産総合情報管理システムよりデータを抽出

国庫帰属の手続き



(※) 令和元年6月14日の財政制度等審議会国有財産分科会の答申を踏まえ、相続財産の管理・清算手続きの早期段階から、関係機関と連携することにより、国庫への引継ぎ(動産撤去、境界確定の依頼等を含む)等の円滑化を図っています。

国庫帰属財産のイメージ



18 国庫帰属財産の処理事例

② 国有地の管理処分に係る最近の取組み

- 本財産は、かつて「世界平和大観音像」という観光施設でしたが、所有者(被相続人)が死亡後、相続人らが相続を放棄し、相続人不存在となったことにより、令和2年3月に国庫に帰属されたものです。
- 国庫に帰属された建物は劣化が進んでいたため、近隣住民等の不安を解消すべく、国が順次解体撤去工事を進め、令和5年5月に完了しました(解体費用は総額約9億円)。
- 今後は、地元自治体(兵庫県及び淡路市)等からの取得要望を一定期間受け付け、要望がない場合は一般競争入札による売却を行う予定です。

【本財産の経緯】

昭和63年4月	前所有者の夫死亡、妻・子相続
平成18年2月	妻(所有者)死亡
～平成19年1月	相続人ら相続放棄
平成30年6月	相続人不存在確定
この間、相続財産管理人等に事案の経緯や国庫帰属財産となることに問題がないかについて説明を求めるなど、事前協議や法律相談等を複数回実施	
令和2年3月	国庫帰属
令和2年11月	十重の塔・山門を解体撤去
令和5年5月	観音像を解体撤去



所在地: 兵庫県淡路市釜口字里2457番1ほか

土地: 19,071.04㎡

建物: ① 十重の塔(高さ約32m)、② 山門

建物 ③ 観音像(高さ約100m)

- 答申を踏まえ、不動産情報サイトとの連携や宅地建物取引業者の媒介契約等を活用した積極的な情報発信による買い手の探索のほか、一時貸付け等の暫定活用を行う取組みを進めているところです。

財政制度等審議会 国有財産分科会答申(R1.6.14)(抜粋)

(2) 引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応

③ 管理コスト削減の方策

(略) 国有財産の管理コストの低減に向けて、国として保有する必要のない財産については、これまで以上に売却促進に取り組むとともに、国が保有している財産についても、貸付け等を通じて管理コストの低減を図っていく必要がある。

売却促進策としての積極的な情報発信等

令和元年10月より、
○ 民間の不動産情報サイト「全国版 空き家・空き地バンク」(LIFULLHOME'S及びアットホーム(株))に国有財産の売払い情報を掲載。

(令和4年度掲載件数1,065件)

○ 宅地建物取引業者による媒介を活用した売却制度を導入。(令和4年度末時点成約件数9件)



そのほか、令和4年6月より、地方整備局が主催する「土地政策推進連携協議会」に参画し、地域の課題やニーズの情報収集をするとともに、同協議会の構成員や関係市区町村等に対し国有財産の売却情報等に係る情報提供を実施。

管理コスト低減のための一時貸付けの事例

(貸付け前)



(貸付け後)



都市部における放置自転車問題の解消を図るため、地方自治体に対して、留保財産に選定された財産を一時貸付け。

【契約の概要】

対象財産：札幌市中央区北1条西6丁目6番

契約期間：令和5年4月1日～令和7年3月31日

(令和2年4月1日から貸付開始)

用途：自転車等駐車場

(注)本財産は、令和元年度に留保財産に選定したものであり、利用方針を策定し、定期借地を行う迄の間、暫定利用しているもの。

20 国有地の暫定貸付けの実績等

② 国有地の管理処分に係る最近の取組み

- 国有地の管理コスト削減や有効活用の観点から、財産の売却等を行うまでの間、暫定的な貸付けを行っています。

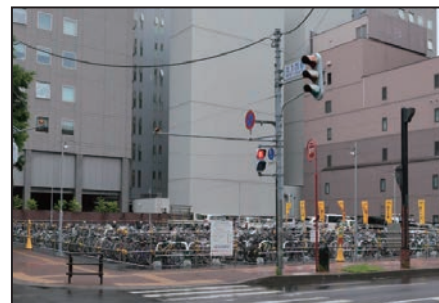
具体的な事例



- ・用途 工事関係
- ・所在地 岡山県岡山市
- ・面積 801.07㎡
- ・相手方 民間事業者
- ・貸付日数 212日間
- ・貸付料 26万円
- ※ 貸付終了後に売払い済



- ・用途 駐車場
- ・所在地 島根県松江市
- ・面積 636.62㎡
- ・相手方 島根県
- ・貸付日数 366日間
- ・貸付料 176万円
- ※ 令和5年5月末時点の契約状況



- ・用途 駐輪場
- ・所在地 札幌市中央区
- ・面積 1,332.79㎡
- ・相手方 札幌市
- ・貸付日数 731日間
- ・貸付料 9,689万円
- ※ 令和5年5月末時点の契約状況



- ・用途 ヘリポート
- ・所在地 沖縄県石垣市
- ・面積 2,176.36㎡
- ・相手方 沖縄県
- ・貸付日数 1,095日間
- ・貸付料 574万円
- ※ 令和5年5月末時点の契約状況

主な用途

- ・工事関係(資材置場、仮設事務所等)
- ・駐車場(駐輪場含む)
- ・イベント関係(モデルルーム、海水浴場等)
- ・公的利用(仮校舎、ヘリポート等)

令和3(2021)年度実績

契約件数	契約金額
約200件	約4億円

- 暫定貸付けによることができない場合でも、国有地の管理コスト削減の観点から財産の管理を委託しています。

具体的な事例



- ・ 用途 史跡保存用地
- ・ 所在地 岡山県総社市
- ・ 面積 389.00㎡
- ・ 相手方 総社市



- ・ 用途 児童の遊び場及び緊急避難場所
- ・ 所在地 愛知県瀬戸市
- ・ 面積 197.65㎡
- ・ 相手方 瀬戸市



- ・ 目的 契約締結までの維持管理
 - ・ 所在地 東京都目黒区
 - ・ 面積 2,950.02㎡
 - ・ 相手方 社会福祉法人
- ※ 留保財産を契約予定相手方に管理委託

主な用途等

- ・ 史跡保存用地等
- ・ オープンスペース(多目的広場、児童の遊び場、緊急時の避難場所等)
- ・ 財産の維持管理

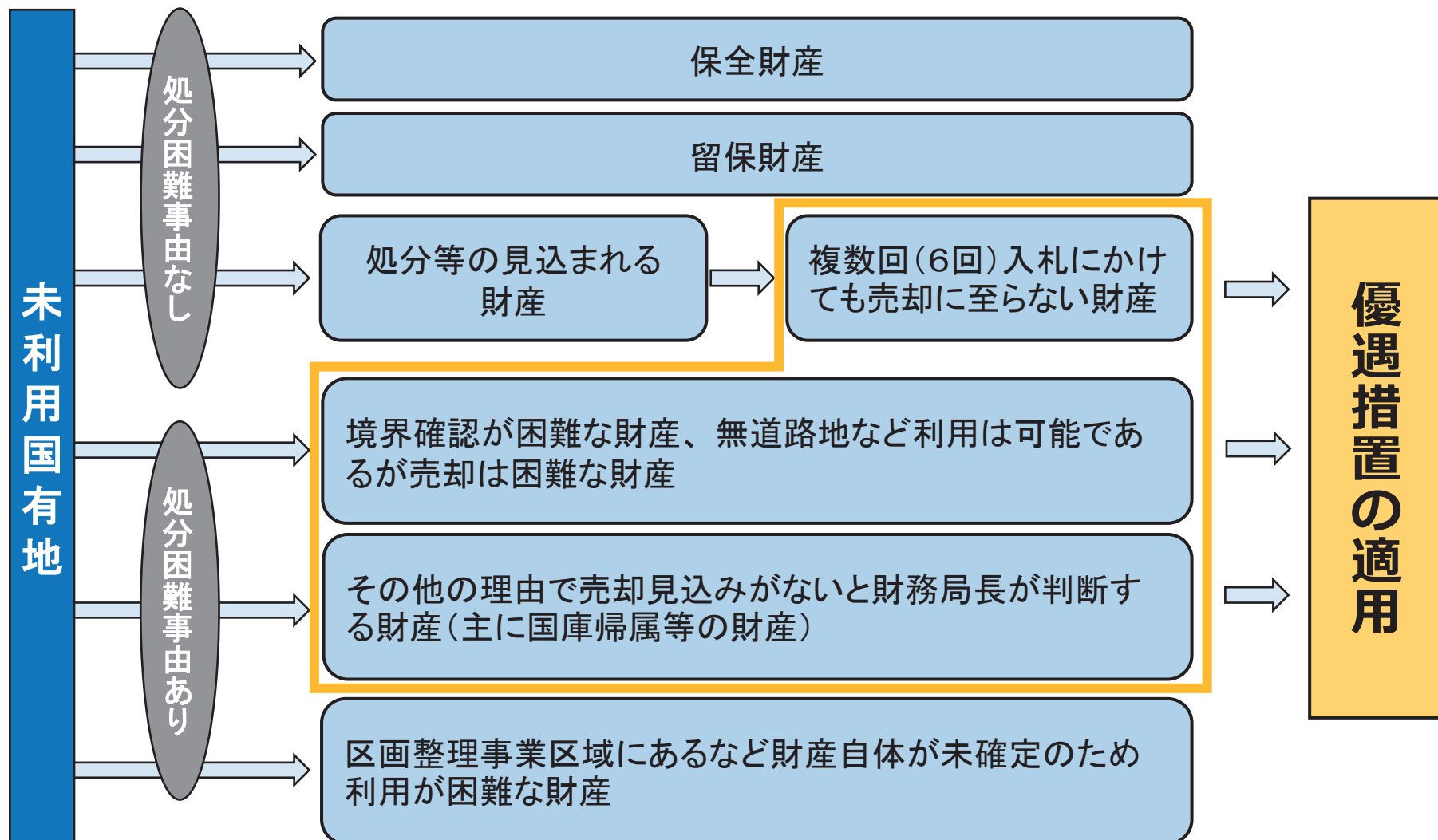
令和3(2021)年度末時点ストック

契約件数	契約数量
約530件	約2,600万㎡

22 更なる国有財産の最適利用のための処分等手法の多様化

② 国有地の管理処分に係る最近の取組み

- 売却に至らなかった財産等については、現在、是正している国有財産法等における優遇措置を是正することなく、全て適用できるようにすることにより、地方公共団体等の公的利用を促し、地域貢献に寄与することが可能となります。



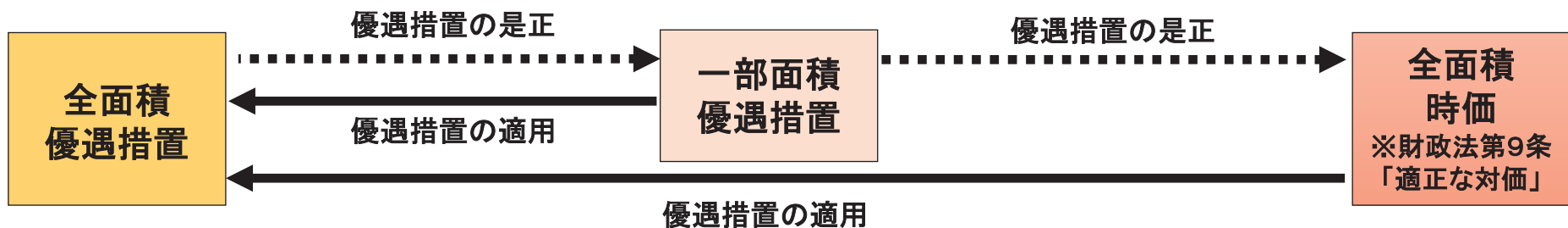
※ このほか、利用困難財産のうち、特定都市河川浸水被害対策法(平成15年法律第77号)第80条の規定により無償貸付又は譲与する財産も適用対象となる。

23 優遇措置の適用について

② 国有地の管理処分に係る最近の取組み

- 国有財産法等において、地方公共団体等に対して一定の公共施設の用途に供するため国有財産を処分等する場合には、優遇措置（譲与、無償貸付等）を適用できる規定がありますが、昭和47年以降、国の厳しい財政事情等を鑑み、一部分又は全部の面積について、優遇措置を適用しない取扱い（優遇措置の是正）を行っています。

用途	法律上の優遇措置	根拠法	優遇措置の是正	
			右記以外の財産	移転経費を要した財産 物納財産
ごみ処理施設など 道路	譲与又は 無償貸付	国有財産法第22条外 道路法第90条	1/3 時価売払 2/3 譲与又は無償貸付	全面積時価売払
公園・緑地(都市部)	無償貸付	国有財産法第22条	2/3 時価売払 1/3 無償貸付	
公園・緑地(都市部以外) ため池、用排水路など			1/3 時価売払 2/3 無償貸付	
水道施設など		国有財産特別措置法第2条		
〔 国有財産特別措置法 第3条に該当する施設 介護施設、保育所、 医療施設、学校施設、 公営住宅 など 〕	5割減額 売払又は貸付	国有財産特別措置法 第3条	1/3 時価売払 2/3 5割減額売払又は貸 付	



○ 地方公共団体と連携して、地域の様々な課題解決のため、国有財産を通じたまちづくり支援や最適利用に取り組んでいます。

○国庫帰属財産にかかる連絡会 (四国財務局)



【第3回連絡会の様子】

①概要

令和2年6月に家庭裁判所や弁護士会等の関係機関と、国庫帰属財産の事務手続きを共有する「国庫帰属財産にかかる連絡会」を設置し、継続して同連絡会を開催している。

②取組の成果

令和4年3月に第3回連絡会を開催し、四国財務局から関係機関に対し、「相続人不存在による国庫帰属の手引き」を周知した。

また、事例紹介や任意売却などの意見交換等を通じ、関係者間で情報共有した。

今後も各関係機関との連携・協力を推進し国庫帰属財産の円滑な処理を進めていく。

○斜面地に所在する国公有財産 に関する意見交換会 (福岡財務支局)



【現地視察の様子】

①概要

斜面地に所在する国公有財産の管理や利活用について、同じ悩みを抱える自治体(福岡県北九州市、長崎県長崎市及び佐世保市)と課題等を共有し、今後の処理等を検討するため、意見交換会を実施。

②取組の成果

令和4年11月に第1回意見交換会を北九州市にて開催した。同市と福岡財務支局から国公有財産の現状と課題をテーマに発表を行い、現地視察を行った後、意見交換を実施した。

今後も意見交換会を継続していくことで関係性の強化を図り、斜面地の様々な課題の解決に自治体と連携して取り組んでいく。

○国公有財産に関する勉強会 (東海財務局)



【グループワークの様子】

①概要

「まちづくり」への貢献に向けて、地域ニーズの把握・知見向上に努めるため、地方公共団体などの関係機関と連携し、勉強会や意見交換会を実施。

②取組の成果

令和3年12月に愛知県岡崎市と国公有財産に関する勉強会を開催した。「敷地主義からエリア主義へ」をテーマに、「エリア」を意識した土地の活用方法を学習した。また、同市が整備予定である市有地の活用方法をテーマに、グループワークを実施した。

こうした関係機関との連携を通して、知見・知識を向上させ、国公有財産の最適利用に向けて財務局ができる「まちづくり貢献」のアウトリーチを拡大していく。