

新成長戦略における国有財産の有効活用について

財務省においては、新成長戦略の策定に当たり、未利用国有地等の国有財産について、地域や社会のニーズに対応して積極的に活用することを検討してきた。この検討においては、財務省の内部のみで行うのではなく、幅広く一般の方々や有識者、民間実務者の方々からのご提案等を伺うとともに、そのプロセスもオープンにしながら進めてきた。

今後、財務省としては、これら多様なご意見を踏まえ、新成長戦略に盛り込まれた施策の実施に当たって国有財産の有効活用を図っていくとともに、国有財産行政について「透明性・情報提供」、「地域連携」、「財政貢献」を旨とした見直しを行い、新たな展開を図ることとする。

1. 新成長戦略における未利用国有地等の国有財産の活用等

新成長戦略における①介護、子育てなど人々の安心につながる分野や、②地域活性化・大都市の再生の分野において、未利用国有地等の積極的な活用により民間主導の経済成長を後押しするとともに、③社会資本ストックの戦略的維持管理、緑の都市化といった政策方針を国有財産行政に反映させ、政策目的の実現に貢献する。

(1) 人々の安心につながる分野での活用

保育所、介護施設、障害者福祉施設等の整備、家庭的保育（保育ママ）事業、小規模多機能型居宅介護等、新成長戦略において早急な基盤強化や量的拡大が求められている事業について、地方公共団体等の事業者が施設整備等を行う場合に、未利用国有地の定期借地権を利用した貸付や庁舎・宿舍の空きスペースの貸付、建替時におけるPFIの活用による施設の併設を実施する。

未利用国有地の貸付を行う対象は地方公共団体等に限定されているが、新成長戦略においては、多様な主体による地域に密着した医療・介護・子育てサービスを推進するとされていることから、こうした主体においても一定の要件の下、貸付による未利用国有地の活用ができるよう、例えば、地方公共団体を通じた貸付を行うことなどにより、多様な主体が利用することが可能となるよう検討を行う。

(2) 地方都市・大都市の再生における国有財産の活用

地方や中央の合同庁舎整備等において、地域主権改革に留意しつつ、集約化を進め跡地の創出に努める。その際、地方公共団体等地元関係者と連携しながら地域の街作りにも配慮し、跡地も含めて地域の活性化や都市再生に資するような事案については優先的に推進する。

また、国家公務員宿舎については、そのあり方について、効率性の確保に留意すると同時に国民目線に立ちつつ関係省庁と検討するとともに、庁舎整備と同様に地域の活性化や都市再生への貢献も考慮に入れながら、集約化を推進し、跡地の創出を目指す。

こうした取組みにおいては、エリアマネジメントの考え方も導入し、財務局等を通じた地域との連携を強化することにより、地域と一体となって土地の利用価値を高めていくような開発に貢献していく。また、隣接地や近隣地の実情を勘案した上で関係者との間で必要な調整を行う。

(3) 社会資本ストックの戦略的維持管理・緑の都市化への貢献

現下の厳しい財政事情を踏まえながら庁舎等施設の効率的な使用を図るため、国有財産の維持管理においてファシリティ・マネジメントの手法を取り入れる。具体的には、保全状況の監査を実施し、維持管理コストの把握・分析を行った上で、維持管理、更新投資等マネジメントにかかる計画(ライフサイクル・プラン)を作成し、庁舎等施設の多機能化や集約化も含めたコスト圧縮に努める。

また、庁舎等施設のグリーン化を一層推進するとともに、省コスト化に向けた取組みを強化する。

2. 新成長戦略と国有財産行政の新展開

地域や社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を推進していくためには、個々の土地の特性に応じたよりきめ細かな対応が必要となる。このため、①未利用国有地の管理処分方式の多様化、②情報提供の充実、③地方自治体等地元関係者との連携の強化、④チェック機能の強化(監査の充実等を通じた未利用国有地、未利用スペースの洗い出し)といった国有財産行政の見直しを行う。

(1) 未利用国有地の管理処分方式の多様化

未利用国有地については、これまで原則売却を優先するとの管理処分方針を採ってきたが、今後、個々の土地の特性に応じた多様な手段を選択できるよう、その管理処分方針を見直す。具体的には、売却に加えて、定期借地権を利用した新

規の貸付や交換、信託の運用の拡大等により最適な活用手段を選択できるようにする。(別添[参考]参照)

なお、これに併せて、行政財産についても、これまで一時使用等が継続されてきたような案件について利用実態に沿って貸付を活用する。

(2) 国有財産に関する情報提供の充実

地域や社会のニーズに応じていくためには、地元関係者等からのアイデアを取り入れながら活用方法を検討することも重要となるが、そのためには国有財産に関する情報提供の内容及びその手段が充実している必要がある。このため、財務省においては、国有財産台帳上の土地価格を、より時価を反映したものとするよう努めるとともに、その開示手段である財務省ホームページや「国有財産情報公開システム」の改善を行う。(〔別紙1〕参照)

(3) 地域との連携強化

今後、地元の実情に詳しい地方公共団体等との連携がより一層重要となってくるため、財務省の地方支分部局である財務局や財務事務所等を拠点とした連携強化のための取組みを進めていく。具体的には、各財務局等と地元自治体との間で既に実施されている連絡会議の定例化や、各財務局等でのワンストップ・サービス化(国有財産に関する相談・連絡等窓口の設置)を促進するとともに、このような場も利用しながら未利用国有地等の情報について地元での検討に資するよう早期、積極的な提供を行っていく。

(4) 行政財産の効率的活用のための監査の充実等

国有財産の現況を正しく把握し、その最適な有効活用を徹底するための、特別会計所属財産を含めた監査を充実、強化する。特に特別会計所属財産については、各省庁の理解と協力を得つつ、特別会計改革での取組みとも連携を図っていく。(〔別紙2〕参照)

監査の結果は公表し、各省庁に是正等事項の徹底を図らせることにより、行政財産の無駄を排除し、有効活用の対象となりうる新たな未利用国有地等の創出に貢献していく。

また、各省庁が所管する特別会計所属の未利用国有地について財務省が一元的に管理処分を実施する仕組みを検討する。

更に、独立行政法人についても、総務省による不要資産の見直しの推進に協力していくとともに、改正独立行政法人通則法に基づき不要財産として国庫納付された土地の有効活用を図っていく。

3. 今後の取組み

以上のような取組みを着実に実現していくため、財務省において、本取りまとめにおいて決定したことは速やかに実施(予算措置等が必要なものは段階的に検討・実施)するとともに、各財務局等での取組みをフォローアップしながら、その状況に応じ不断の見直しに努めていく。

また、次の課題として、庁舎・宿舎を含む国有財産について「PRE(Public Real Estate)戦略」(不動産の最適化戦略)の考え方等を踏まえた検討や国有財産にかかる法制度等の検討を行う必要がある。

なお、今回検討した国有財産にかかる有効活用の考え方については、その進捗状況を踏まえつつ、今後、公的部門全体でも共有されるよう、独立行政法人や国立大学法人、地方自治体など土地等の資産を持つ他の公的部門との情報交換や連携について検討していく。

〔別紙1〕 国有財産に関する情報提供の充実について

1. 国有財産台帳上の土地価格改定の頻度向上

国有財産の現況をより適切に把握するため、これまで5年毎とされてきた国有財産台帳の土地価格の改定(今回は平成22年度末を予定)を毎年に変更する。

2. 提供している情報の充実

現在、国有財産情報公開システムにおいて国有財産に関する各種情報を提供しているが、その内容の一層の充実を図る観点から、各省庁の行政財産の一件別情報に地図情報を追加する等情報の拡充を検討する。

3. 国有財産に関するアイデアの募集の実施

財務省ホームページに、国有地の一般的な利活用方法等に関するアイデアを募集するコンテンツを掲載して、今後の売却等に当たっての参考にする。また、個別の国有地についても必要に応じて、利活用に関するアイデアを募集することが可能となるよう、国有財産情報公開システムでも同様の検討を行う。その際、国有地以外の公有地、独立行政法人所有地等の情報の掲載を検討する。

4. 財務省ホームページの利用者の利便性の向上

財務省ホームページを利用する者の利便性の向上のため、画面の改修を行うとともに、国有財産情報公開システム内の売却情報(売出し中の国有地の検索画面)から各省の売却情報へのリンクを貼るほか、検索システムの改良を検討する。

5. 地方公共団体への早期・積極的な情報提供

地方公共団体が土地の活用を検討するには相当の期間を要することから、例えば、監査の結果の時点、庁舎や宿舍の廃止を決定した時点で情報を提供するなど、国として当該土地の管理処分方針を決定するための手続きを開始する前の段階から、早期・積極的な情報提供を行う。

〔別紙2〕 監査の充実・強化について(重点的な監査を実施していく事項)

1. 庁舎、宿舎の入替調整をより広域的に行うこととするとともに、対象範囲内に所在する全ての庁舎、宿舎(借受含む)について現地監査を実施し、更に宿舎は可能な限り合同宿舎あるいは省庁別宿舎に省庁横断的に入替調整を行うことにより、非効率の解消、有効活用の推進及び未利用国有地・空きスペースの創出を図る。
2. 特別会計所属の普通財産(未利用国有地)全件について現地監査を実施する。
3. 市街地に所在する公共用財産(道路、河川の管理用敷地)の必要性について現地監査を実施する。
4. 研修教育施設、宿泊等施設、会議施設及び運動施設について、利用状況に着目した現地監査を実施する。
5. 庁舎等の使用収益の実態監査を実施し、公募による使用許可の周知徹底、貸付になじむ堅固な建物等の貸付移行、無料宿舎の監査による貸与者の検証、台帳の監査による登載状況の確認(国有財産総合情報管理システムへの移行状況含む)などにより合规性を確保するとともに、適正な使用料徴収の徹底を図る。
6. 社会資本ストックである既存の庁舎・宿舎について、建物の長寿命化、効率的維持管理の促進を図るため、国土交通省と協力して保全状況の監査を実施する。
 - ・ 当該監査結果を基に合同庁舎や合同宿舎の計画的な整備、既存庁舎・宿舎の使用調整を実施し、更なる有効活用を促進。
 - ・ 長期使用可能な庁舎・宿舎を選定した上で、適切なファシリティ・マネジメントを実施することにより、長期的なライフサイクルコストの低減を実現。

**〔参考〕未利用国有地の管理処分が多様化についての
有識者等からのヒアリング概要**

- 新成長戦略にかかる政策の実施に当たり、未利用国有地等の活用を進めるに当たって、その管理処分方針を見直し、売却だけでなく貸付等も含め、多様化することとした場合、国にとっては、ストックとしての国有地を確保できること、売却による単発的な収入だけでなく、貸付料として中長期的・安定的な収入を得られるようになることといった利点が考えられる。
- ただし、収益性としては、これまで売却していたような土地を貸付で活用した場合、売却と同程度かそれ以上の収益性があると明確に判断できる土地は限られていると考えられる(※)。

※ 経済合理性の観点により、売却と貸付とで収益を比較する場合の判断基準としては、売却を考える時点での土地価格と貸付期間中の収入及び期間満了時の復帰価格を現在価値に割り戻した価格とを比較するのが一般的である。この場合、貸付料が高いほど、また将来期待できる地価の上昇率が高いほど、貸付の方が優位となる。

土地についてその収益性を判断するに当たっては、まずは個々の土地の特性を把握することが前提となるが、国にとっては、地価が一定と仮定すると、国債金利(プラス土地貸付に伴うリスク)以上の貸付収入利回りが期待できるのであれば、売却して国債の返済に充てるよりも有利と考えられる。(逆に、昨今のように地価の下落が見られるような場合には、国債金利以上の貸付収入利回りが必要になる。)

また、現在の未利用国有地の保有状況や定期借地権制度の普及実態から把握される貸付条件の慣行を踏まえると、地価が一定と仮定したとしても、適正な水準とされる賃料で貸し付けた場合に、実際に売却以上の収益性があると判断できる土地(貸付収入として国債金利以上の利回りが得られ、地価が少なくとも下がらないような土地)は、それ程多くはないと予想される。(現実的に考えられるのは一部の都心の一等地のみ。)

- しかしながら、貸付により収益性が劣ることになる可能性がある場合であっても、その貸付による活用が、新成長戦略に資するものであり、経済全体の成長や国民福祉の向上を通じて、国民全体の立場から見ても便益を向上させるものであれば、国有財産の管理処分方針として、売却ではなく貸付を選択することができる

考えられる。借地であれば、初期投資のコストが下がり、事業への参入が容易になることもあり、事業者にとっては、借地自体が優遇措置に当たると言えることから、貸付の対象は、今回の新成長戦略に盛り込まれた施策の中でも未利用国有地等を活用することが、その施策の効果的な実施に資するような場合など、貸付を行う必要性が高い場合に限定する。

- なお、収益性の面で貸付が売却を上回ることが明らかな土地の場合には、国が保有したままで貸付により活用することは、国有財産としての優良なストックを確保するとともに、長期的に見て財政収入にも貢献するという利点があるが、一方で国があたかも不動産賃貸事業に参入し民業を圧迫しているとの批判を受けることとならないように注意する必要がある。
- また、国有財産行政の観点からは、貸付を導入することにより、これまで売却困難として活用されてこなかった財産の活用役に役立てることが期待できる。周辺の区画整理や地域開発の完了を待つ必要があった土地や、地下埋設物や土壌汚染が存在するために土地利用が制限され、事業者にとっては資産として所有するには至らない土地などについて、貸付で活用していくことが考えられる。
- こうした場合への貸付の活用の可能性も踏まえ、国有財産行政においても、これまでの未利用国有地についての売却優先の方針を見直し、貸付による活用を含めて多様化していくことは意義がある。
- なお、国が未利用国有地の貸付を行う場合、その方法としては、通常の貸付契約による貸付と定期借地権による貸付が考えられるが、前者においては貸付契約を締結する際に権利金の授受を行うことが一般的であり、事業者の初期投資削減につながらないことや、一旦貸付契約を締結すると借地権が発生し解約も困難となるなどの問題があるため、事後の管理処分に支障を来さぬよう、国としては定期借地権による貸付とすることが適当である。また、社会福祉施設の事業者やその設置運営を指導監督する地方自治体にとっても、長期にわたる将来の需要を見極めることは困難であるので、一定期間ごとにその必要性を見直すことができる定期借地権による貸付が適している場合が多いと考えられる。