

○国有財産を交換する場合の取扱いについて

〔昭和 42 年 3 月 10 日
蔵 国 有 第 4 5 9 号〕

改正 昭和 43年 12月 25日蔵理第3107号
同 45年 3月 19日 同 第 710号
同 45年 7月 20日 同 第2980号
同 46年 6月 10日 同 第2612号
同 47年 10月 9日 同 第4327号
同 52年 3月 22日 同 第 966号
同 60年 1月 21日 同 第 304号
同 62年 2月 2日 同 第 315号
平成 8年 10月 23日 同 第3857号
同 9年 3月 28日 同 第1320号
同 12年 12月 26日 同 第4612号
同 13年 3月 30日財理第1318号
同 21年 12月 22日 同 第5538号
同 22年 7月 2日 同 第2844号
同 24年 5月 22日 同 第2445号
同 28年 6月 23日 同 第2094号
同 30年 3月 30日 同 第1150号
同 30年 12月 26日 同 第4269号
令和 元年 9月 20日 同 第3212号
同 2年 1月 31日 同 第 325号
同 3年 6月 11日 同 第1932号
同 5年 12月 22日 同 第3436号

大蔵省国有財産局長から各財務局長宛

国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 27 条又は国有財産特別措置法（昭和 27 年法律第 219 号）第 9 条第 1 項及び第 3 項の規定に基づく交換をしようとする場合の取扱いについては、下記により処理することとされたから、命により通知する。

記

第 1 交換契約を締結することができる場合

国又は公共団体等において公共用、公用等の用に供するため必要があるときは、次のいずれかに該当する場合において交換契約を締結することができる。ただし、本通達別紙第1に定める場合においては、以下の要件は要しない。

- 1 国、公共団体等の双方において公共用、公用等の用に供するために土地、建物等を取得することが真に必要であり、かつ、その交換が、渡財産を売り払うものとした場合に、予算決算及び会計令（昭和22年勅令第165号。以下「予決令」という。）第99条又は予算決算及び会計令臨時特例（昭和21年勅令第558号）第5条第1項の規定に基づき、随意契約によって契約を締結することができる場合又はこれに準ずる場合として本通達別紙第2に定める場合。

（注） 国において公共用又は公用等の用に供するために真に必要である場合とは、契約から概ね2年以内に庁舎等の施設整備に着手することが確実であると認められるものをいう。

- 2 国において公共用、公用等の用に供するために土地、建物等を取得することが真に必要であり、かつ、交換によらなければ土地、建物等を取得することができない場合。ただし、この場合にあつては、理財局長の承認を得るものとする。
- 3 地方公共団体において公共用、公用等の用に供するために土地、建物等を取得することが真に必要であり、かつ、渡財産を売り払うとした場合に、その相手方が当該地方公共団体に限られる場合。

（注） 相手方が地方公共団体に限られる場合とは、

- ① 地方公共団体に対して貸付中の財産を売払う場合、
 - ② 地方公共団体の所有地内に囲まれている財産を売払う場合、
- 等をいう。

第2 交換差金価額の決定等

- 1 交換を行う場合における交換差金価額については、以下のとおり決定するものとする。

(1) 上記第1-1及び2の交換

イ 国が交換受財産及び交換渡財産の不動産鑑定評価を実施し、その結果に基づき、当該財産の価額及び交換差金価額を決定する。

この場合において、相手方においても不動産鑑定評価を実施する必要があるときは、相手方と協議の上、不動産鑑定評価を共同で発注することができる。

なお、不動産鑑定評価を共同で発注する場合には、以下のことに留意するものとする。

- (イ) 国及び相手方において、発注前に本通達別紙第1号様式のとおり、次の内容を明らかにした協定書を締結すること。
 - i 発注に係る入札の公告及び予定価格の作成等の契約に係る事務手続きについては、国が会計法令に基づき行うこと
 - ii 発注者は国及び相手方となること
 - iii 債務は一定の割合で各々が単独で負担すること

iv 契約書の作成については、国、相手方及び不動産鑑定評価を請け負った者の三者で行うこと

(ロ) 不動産鑑定評価に係る契約書において、国及び相手方のそれぞれの債務については、連帯債務とならないよう、各々が単独に負担することを規定する条項を設けること

ロ 上記イにより難しい場合には、国及び相手方において、交換受財産及び交換渡財産の評価をそれぞれ行い、書面による見積り合せ（予決令第99条の6の規定に基づき、相手方から交換差金価額に係る見積書、交換受財産及び交換渡財産の価額に係る内訳書の提出を求め、交換差金価額が国の予定価格（予決令第99条の5の規定に基づき定める予定価格をいう。）の制限の範囲内であるか否かを確認する手続きをいう。以下同じ。）を実施した上で、交換差金価額を決定することとする。

(2) 上記第1-3の交換

上記（1）-ロに準じて、書面による見積り合せを行い、交換差金価額を決定することとする。

2 上記1-(1)-ロ（(2)において準じて行う場合を含む。以下同じ。）による見積り合せの実施に当たっては、以下の点に留意するものとする。

(1) 評価条件に相違が生じないように、見積り合せに先立ち、相手方との間において、地下埋設物の調査結果など価格形成上の前提条件をあらかじめ説明することとする。

(2) 見積り合せの実施回数は契約締結期限内において、累計で5回まで行うことができるものとし、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する。

なお、見積り合せの実施通知等において、次に掲げる事項を記載の上で、あらかじめ相手方に対して周知するものとする。

イ 見積り合せの実施回数は契約締結期限内において、累計で5回まで行うことができるものとし、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

ロ 見積り合せの打ち切りにより相手方に損害が生じても国はその責めを負わないこと

ハ 契約締結前に地下埋設物等の存在が明らかとなった場合において、予定価格を再算定する等の対応に相応の時間を要したことにより、相手方に損害が生じても国はその責めを負わないこと

(注) イからハまでに掲げる事項については、国及び相手方が交換受財産及び交換渡財産の評価を行う前に、当該事項について異議なく同意する旨の同意書を相手方から提出させるものとする。

(3) 相手方から提出された見積書を含め見積り合せの経過については、事後的にその実施状況を確認できるよう書面により決議書に編綴することとする。

(注) 見積り合せの実施に先立ち、相手方に対して交換差金価額の概算額を提示する場合においては、令和元年9月20日付財理第3206号「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」通達の記-第7-3-(注)-(2)の規定に準じて

手続きを行うものとする。

第3 用途指定等の処理

交換契約を締結する場合には、次により用途指定等の特約を付するものとする。

- 1 交換を行う場合（上記第1-2の規定により交換を行う場合を除く。）においては、渡財産について用途を指定して契約を締結する。

ただし、その交換に係る渡財産を交換契約の相手方に売払い、譲与、無償貸付けするものとした場合において用途指定を要しないものに該当する交換である場合及び本通達別紙第1に定める場合においては用途指定をしないうで契約を締結することができる。

（注） 用途指定を要しないものについては、昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達において規定している。

- 2 上記第1-2に該当する交換を行う場合において、他の法令、不動産市況並びに当該物件の周囲の環境及び利用状況等により必要と認められるときは、下記(1)とともに(2)又は(3)を禁止する旨の特約（以下「禁止条項」という。）を付して契約を締結することができるものとする。

(1) 暴力団事務所の利用等の禁止

渡財産を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若しくは法律の規定に基づき公の秩序等を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これらに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は第三者に貸してはならないこと。

(2) 風俗営業等の禁止

渡財産を風俗営業等の規制及び業務の適正化等に関する法律(昭和23年法律第122号)第2条第1項に規定する風俗営業、同条第5項に規定する性風俗関連特殊営業又は同条第11項に規定する特定遊興飲食店営業その他これらに類する業の用に供してはならないこと。

(3) 権利の設定及び所有権の移転の禁止

国の承認を得ないで、渡財産に地上権、質権、使用貸借による権利、賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）又は売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならないこと。

（注） 権利の設定については、抵当権の設定は禁止の対象には含まない。

第4 用途指定等の具体的取扱い

- 1 用途指定を付する場合

交換契約を締結する場合には、相手方に対して渡財産の用途（以下「指定用

途」という。)、指定用途に供しなければならない期日(以下「指定期日」という。)
及び指定用途に供しなければならない期間(以下「指定期間」という。)を指定しな
なければならない。

(注) この通達において、「指定用途に供する」とは、用途指定を付した渡財産(以
下「用途指定財産」という。)の全部が指定用途に適合したことを確認し得る状
態を言い、単に指定用途に供するための工事の着手、事前措置又は手続等をした
のみでは指定用途に供したことにはならない。

(1) 指定用途

指定用途は、申請書に添付された事業計画及び利用計画に基づき具体的に指定す
るものとする。

(注1) 利用計画については、事業計画に基づく建物等の概括的な設置計画を示
すもので十分であり、いたずらに詳細な配置図あるいは当面用途指定を付す
る必要のない将来の事業計画に基づいて用途を指定することにより、用途指
定制度の円滑な運用を阻害することのないよう配慮するものとする。

(注2) 土地を利用させることを主たる目的として、用途指定をしようとする場
合において、例えば当該土地に樹木又は工作物が存在する場合で、土地と一
体として処理することが適当と認められるときは、当該樹木又は工作物につ
いて用途指定を付する必要はない。

(2) 指定期日

指定期日は、次の区分により、相手方の事業計画、資金計画等を勘案して適当と
認められる期日を指定するものとする。

なお、契約締結の日からこの指定期日までの期間を準備期間という。

イ 契約締結の日から2年を基準とすることとする。

ただし、大規模な工事を要するものについては、3年を超えない範囲、また、社
会的要請が強いため、早期に指定用途に供させる必要があるものについては1年
とする等、その実情に応じ6か月又はその倍数の期間をもって運用することは、
差し支えない。

ロ 相手方の施設の建設計画が3年以上にわたるときは、次による。

(イ) 施設の建設計画から年度毎の整備区域を明示できる場合……毎年度の建設計
画に基づくしゅん工予定日から1年を超えない範囲内

(ロ) 上記(イ)に該当する場合以外の場合……施設の建設計画に基づく最終年度の
しゅん工予定日から1年を超えない範囲内

(3) 指定期間

指定期間は、指定期日の翌日からを始期として10年から準備期間(5年を超える
ときは5年)を除いた期間とする。

(注) 例えば、準備期間を6年とした場合、用途指定の期間は11年(準備期間6
年、指定期間5年)となる。

(4) 用途指定の変更及び解除

イ 通則

- (イ) 相手方から用途指定財産の全部又は一部について、用途指定の変更又は解除の申請があった場合において、やむを得ない事由があると認められるときは、これを認めるものとする。
- (ロ) 用途指定の変更又は解除について申請をさせる場合及びその承認をする場合には、文書によるものとする。

ただし、用途指定の変更が指定用途の範囲内での、例えば、整備する建物の各部屋の使用用途を相互に変更すること及び部屋の模様替をすること等の申出があった場合において、担当課長の決裁を受けた上で、口頭で承認を与えることができる。この場合においては、用途指定財産台帳にその内容を記入するものとする。

- (ハ) 国有財産地方審議会に付議して用途指定を付した渡財産について、用途指定の変更又は解除を認めようとする場合においては、事案の軽微な場合を除き、あらかじめ当該審議会に付議して用途指定の変更又は解除を認めるものとする。ただし、急な事案で付議することが困難であるものは事後報告をもって付議に代えることができる。
- (ニ) 用途指定の変更又は解除の承認をしようとする場合において、相手方から承認時の時価額と契約時の交換価額（以下「交換価額」という。）との差額（以下「交換価額の差額」という。）を徴収するときは、交換価額の差額は当該承認に係る財産の部分について算定するものとする。なお、交換価額の差額又は第4-1-(4)-へ-(ロ)のこれに準ずる額を徴収する場合においては、交換価額に契約時から承認時までの間における渡財産に係る費用等の額を加算したものを交換価額とみなすことができる。

(注1) 承認時の時価額、契約時の交換価額とは、それぞれ承認時の渡財産の時価額、契約時の渡財産の交換価額をいう。

(注2) 契約時から承認時までの間における渡財産に係る費用等とは、登録免許税相当額、租税公課、受益者負担金及びこれに類するもの、当該土地に係る保全経費（条例等による雑草除去のための費用、柵を設置した場合の費用等）、市中金利相当額、造成を行った場合における当該費用相当額等をいう。

市中金利相当額及び造成に要した費用相当額の算定方法は、昭和44年12月27日付蔵理第5656号「買取り交換の取扱いについて」通達の記-第1-3-(注3)及び(注5)によるものとする(注3)の場合においては、「購入価格」を「交換価額」に読み替える。

ロ 指定期日の延期

- (イ) 相手方から用途指定財産の全部又は一部について、指定期日までに指定用途に供することができないため、指定期日の延期申請があった場合において、やむを得ない事由があると認められるときは、指定期日から1年を超えない

範囲においてその延期を認めることができるものとする。

- (ロ) 指定期日の延期を認めたものについては、原則として再度の延期は認めないものとする。

ハ 指定期間の延長

- (イ) 相手方から用途指定財産の全部又は一部について、一定期間にわたり指定用途に供することができないため、指定期間の延長申請があった場合において、やむを得ない事由があると認められるときは、その延長を認めることができるものとする。

- (ロ) 指定期間の延長を認めたものについては、原則として再度の延長は認めないものとする。

ニ 指定用途の変更

相手方から用途指定財産の全部又は一部について、権利の設定又は所有権の移転を伴わない指定用途の変更申請があった場合の取扱いは、次に定めるところによるものとする。

(注) 権利の設定には抵当権及び譲渡担保権の設定を含まない。

- (イ) 用途指定財産について指定用途の変更申請があった場合において、当該変更後の用途が上記第1-1に規定する用途（以下「適格用途」という。）に該当し、かつ、当該変更することについてやむを得ない事由があると認められるときは、次に掲げるところにより、指定用途の変更を認めることができるものとする。

A 変更後の用途に係る指定期日は、上記第4-1-(2)に定めるところに準じて指定するものとする。

B 変更後の用途に係る指定期間は、当初の指定期間から変更前の用途に供した期間（1月未満の端数があるときは、その端数を切り捨てる。）を差し引いた期間とする。

- (ロ) 用途指定財産について指定用途の変更申請があった場合において、当該変更後の用途が適格用途に該当しないときは、指定用途の変更は認めないものとする。この場合において、当該申請をすることについてやむを得ない事由があると認められるときは、下記へー(イ)－Gにより用途指定の解除を認めることができるものとする。

ホ 権利の設定及び所有権の移転

相手方から用途指定財産の全部又は一部について、権利の設定又は所有権の移転の申請があった場合の取扱いは、次に定めるところによるものとする。

- (イ) 権利の設定は、原則として認めないものとする。

(注) 権利の設定をすることについてやむを得ない事由があると認められる場合においては、理財局長の承認を得て権利の設定を認めることができるものとする。

この場合においては、当該権利の種類及び内容、相手方と当該権利者と

の関係、権利設定料の有無及び額その他の事由に応じ、二、ホー(ロ)及び(ハ)並びにへの規定を勘案して、相当額の金額を徴収するかどうかを決定する。

- (ロ) 用途指定財産について所有権の移転の申請があった場合において、当該財産の用途に変更がなく、かつ、当該所有権の移転についてやむを得ない事由があると認められるときは、次に掲げるところにより当該財産の所有権の移転を認めることができるものとする。
 - A 当該財産につき所有権の移転があった後の所有者に対し用途指定をする。この場合において、指定期間は当初の指定期間から既に指定用途に供した期間を差し引いた期間とする。
 - B 用途指定財産については、相手方から、交換価額の差額を徴収するものとする。
- (ハ) 用途指定財産について所有権の移転の申請があった場合において、所有権の移転の後の用途が所有権の移転の前の用途と異なることとなるときは、その所有権の移転は認めないものとする。ただし、所有権の移転の後の用途が適格用途に該当し、かつ、当該所有権の移転についてやむを得ない事由があると認められるときは、次に掲げるところにより所有権の移転を認めることができるものとする。
 - A 所有権の移転の後の所有者に対し用途指定をする。この場合において、指定期間は変更後の用途について上記第4-1-(3)に定めるところにより新たに指定する。
 - B 変更後の用途が適格用途に該当する場合には、相手方から、交換価額の差額を徴収するものとする。

へ 用途指定の解除

- (イ) 用途指定財産の全部又は一部について用途指定の解除申請があった場合において、次の各号の一に該当する事由があるときは、用途指定の解除を認めることができるものとする。
 - A 用途指定をした建物若しくは工作物が滅失若しくはき損した場合、又は保安上の危険防止若しくは代替施設の建設のため取り壊し若しくは撤去する場合において、用途指定を解除することについてやむを得ない事由があると認められるとき。
 - B 用途指定財産が国の事務又は事業の用に供される場合
 - C 滞納処分（その例による処分を含む。）、強制執行、担保権の実行としての競売又は企業担保権の実行手続又は破産手続により用途指定財産の所有権が移転する場合
 - D 用途指定財産が土地収用法（昭和26年法律第219号）その他の法律により収用される場合
 - E 用途指定の解除が用途指定財産の一部に係るものであり、当該解除によって用途指定財産の全体の用途又は目的を妨げないと認められるとき。

F 用途指定を解除することについて特にやむを得ない事由（例えば天災地変、道路、公園等公共用途への転用など）があると認められる場合において、当該事由について相手方の責に帰することができないとき。

G その他用途指定を解除することについて、特にやむを得ない事由があると認められる場合において、理財局長の承認を得たとき。

(ロ) 用途指定の解除を認める場合において、当該解除が上記(イ)－BからGまでに掲げる事由によるものであるときは、次の各号の区分に応じ、相手方から交換価額の差額に準ずるものとして当該各号に定める算式により算定した額を徴収するものとする。

(注) 上記(イ)－Aの事由により用途指定の解除を認める場合においては、交換価額の差額を徴収しない。

A 用途指定解除の事由が上記(イ)－BからFまでに該当する場合又はGに該当し、かつ、当該事由について相手方の責に帰することができない場合

$$X = (B' - A) \times (N - n) / N$$

(注)

X 交換価額の差額に準ずるもの

A 渡財産の交換価額

B' 用途指定の解除承認時の渡財産の時価額

N 指定期間

n すでに指定用途に供した期間（1月未満の端数のあるときは、その端数を切り捨てる。）

B 上記Aに掲げる場合以外の場合

$$X = (B' - A) \times (N - n) / N + (B' \times 0.3)$$

(5) 用途指定違反に対する措置

用途指定財産の全部又は一部について、用途指定義務の違反の事実があることを確認した場合においては、次のイからハまでに定める区分に応じ、速やかに措置を執るものとする。

イ 指定期日から指定用途に供しなかったとき及び指定期間中に指定用途に供しなくなったとき。

(イ) 相当の期間を定めて、指定用途に供すべきことを書面で請求し、当該期間内に履行しないときは、渡財産の交換価額の3割に相当する金額を違約金として徴収する旨を相手方に書面で通知する。

(ロ) 上記(イ)に定める期間内に指定用途に供しない場合においては、上記(イ)により通知した違約金を徴収する。

ロ 指定期間中に指定用途以外の用途に供したとき。

(イ) 相当の期間を定めて、指定用途に供すべきことを書面で請求し、当該期間内に履行しないときは、渡財産の交換価額の3割に相当する金額を違約金として徴収する旨を相手方に書面で通知する。

(ロ) 上記(イ)に定める期間内に指定用途に供しない場合においては、上記(イ)により通知した違約金を徴収する。

ハ 用途指定財産について権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

(イ) 渡財産の交換価額の3割に相当する金額と権利の設定をし又は所有権の移転をした時における渡財産の時価額から渡財産の交換価額を控除した金額の合計額を違約金として徴収する

(ロ) 上記(イ)に定める違約金は、上記イー(ロ)又はロー(ロ)に定める金額を既に徴収している場合においては、当該徴収済金額を控除した額とする。

二 違約金徴収に当たっての留意事項

(イ) 面積の一部についての用途指定違反の場合については、その違反の程度に照らして、契約上定められた違約金の金額又はこれを減額した金額を徴収することができる。

(ロ) 相手方が知らないうちに第三者が使用している場合については、相手方の過失の有無、その他の事実を十分調査した上で違約金徴収の是非及びその金額について決定する。

(6) 用途指定義務の履行確保

イ 実地調査等

(イ) 契約を締結するに当たっては、相手方に用途指定の趣旨、特約条項等を十分説明し、用途指定義務の違反のないよう注意を喚起するものとする。

(ロ) 相手方の用途指定義務の履行状況を把握し、用途指定違反を未然に防止するため、

A 契約締結の日から指定期間満了の日までの間毎年1回期日を指定し、当該財産の状況についてその所有、利用等の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて報告させるものとする。

B 必要に応じ随時に実地調査又は実地監査（いずれもドローン等のデジタル技術を活用した方法を含む。以下同じ。以下「実地調査等」という。）を実施するものとする。

(ハ) 実地調査等において、用途指定義務違反の事実があることを確認した場合においては、事案の内容を検討の上、適切な処理方針を立て、上記(5)の定める区分に応じ、遅滞なく措置するものとする。

(ニ) 相手方が正当な理由がなくて実地調査等を拒み、妨げ若しくは忌避し、又は報告を怠ったときは、渡財産の交換価額の1割に相当する金額を違約金として徴収するものとする。

ロ 用途指定財産台帳

用途指定を付して契約を締結したものについては、本通達別紙第2号様式により用途指定財産台帳を担当課に備え付け、現況把握及び指定用途の変更等必要事項の記録をその都度記載するとともに違反行為を未然に防止するための指導等の資料として活用するものとする。

2 禁止条項を付する場合

(1) 禁止条項

渡財産について、禁止条項を付する場合においては、相手方に対して、当該財産について供してはならない用途（以下「禁止用途」という。）、禁止用途に供してはならない期間及び権利の設定及び所有権の移転をしてはならない期間（以下「禁止期間」という。）を指定しなければならない。

(2) 禁止期間

禁止期間は、財産引渡しの日から 10 年間とする。

(3) 権利の設定及び所有権の移転

相手方から渡財産の全部又は一部について、権利の設定又は所有権の移転の申請があった場合の取扱いは、次に定めるところによるものとする。なお、権利の設定及び所有権の移転について申請をさせる場合及び承認をする場合には、文書によるものとする。

イ 権利の設定は、原則として認めないものとする。

(注) 権利の設定をすることについてやむを得ない事由があると認められる場合においては、理財局長の承認を得て権利の設定を認めることができるものとする。

この場合においては、当該権利の種類及び内容、相手方と当該権利者との関係、権利設定料の有無及び額その他の事由に応じ、相当額の金額を徴収するかどうかを決定する。

ロ 所有権の移転の申請があった場合において、当該所有権の移転についてやむを得ない事由があると認められるときは、相手方から、交換価額の差額を徴収することにより当該財産の所有権の移転を認めることができるものとする。

(4) 禁止条項違反に対する措置

渡財産の全部又は一部について、禁止条項の違反の事実があることを確認した場合においては、次のイ及びロに定める区分に応じ、速やかに措置を執るものとする。

イ 禁止期間中に禁止用途に供しているとき

(イ) 相当の期間を定めて、禁止用途に供しないよう書面で請求し、当該期間経過後においても禁止用途に供しているときは、渡財産の交換価額の 3 割に相当する金額を違約金として徴収する旨を書面で相手方に通知する。

(ロ) 上記(イ)に定める期間経過後においても禁止用途に供している場合においては、上記(イ)により通知した違約金を徴収する。

ロ 禁止期間中に権利の設定又は所有権の移転をしたとき

(イ) 渡財産の交換価額の 3 割に相当する金額と権利の設定をし又は所有権の移転をした時における渡財産の時価額から渡財産の交換価額を控除した金額の合計額を違約金として徴収する。

(ロ) 上記(イ)に定める違約金は、上記イ(ロ)に定める金額を既に徴収している場合においては、当該徴収済み金額を控除した額とする。

ハ 違約金徴収に当たっての留意事項

- (イ) 面積の一部についての禁止条項違反の場合については、その違反の程度に照らして、契約上定められた違約金の金額又はこれを減額した金額を徴収することができる。
 - (ロ) 相手方が知らないうちに第三者が使用している場合については、相手方の過失の有無、その他の事実を十分調査した上で違約金徴収の是非及びその金額について決定する。
- (5) 禁止条項違反防止の措置
上記 1-(6)の規定は、禁止条項違反防止の措置について準用する。

第5 交換計画書の提出

国有財産の交換をしようとする場合において、当該事案が次の 1 又は 2 に該当するものであるときは、当該事案の内容を記載した本通達別紙第 3 号様式による交換計画書に必要な図面を添付して理財局長に提出し、その指示により処理を行うものとする。

- 1 普通財産取扱規則（昭和 40 年大蔵省訓令第 2 号）第 5 条第 10 号の規定に基づく承認を要するものであるとき。
- 2 上記第 1-2 の規定に基づく承認を要するものであるとき。

第6 暴力団排除に関する取組

交換に向けた交渉を行うにあたっては、平成 24 年 5 月 22 日付理財第 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」通達の記-2 の規定に基づき、事前に、警察当局への照会手続を行うものとする。

第7 本省承認

この通達により難い特別の事由がある場合においては、理財局長に申請し、その指示により処理するものとする。

第8 経過措置

本通達を通知した日において、既に契約条件につき、相手方と交渉を開始している場合には、なお従前の例によることができるものとする。

第9 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等
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、次に掲げる場合については適用しないものとする。

- (1) 第2-1-(1)-イ-イに規定する協定書の締結
- (2) 第2-1-(1)-ロ及び第2-1-(2)に規定する見積り合せの手続
- (3) 第2-2-(2)-(注)に規定する同意書の提出
- (4) 第4-1-(4)-イ-ロに規定する用途指定の変更又は解除に係る申請及び承認手続
- (5) 第4-1-(5)-イ及びロに規定する「請求」又は「通知」をする場合
- (6) 第4-2-(3)に規定する権利の設定及び所有権の移転に係る申請及び承認手続
- (7) 第4-2-(4)-イ-イに規定する「請求」又は「通知」をする場合
- (8) 第4-1-(6)-イ-ロ-Aに規定する「登記事項証明書」の報告手続

別紙第 1

- 1 地形が不整形である国有地の利用効率を高めるため、当該国有地の一部と隣接する土地とを交換する場合で、交換渡財産の面積が国有地の全体面積の 1 割以下である場合。ただし、10,000 平方メートル未満の国有地で、その形状等からみて必要があるときは、1,000 平方メートルを限度とし交換することができる。
- 2 国有地の接道状況が悪いため、有効な活用が著しく阻害されている場合（例えば、地形狭長、進入路が狭隘等）において、当該国有地の一部と隣接する土地とを交換し、交換受財産が地方公共団体の道路となる場合。
- 3 一団地の国有地内に民公有地が介在しているため、当該国有地の利用上著しく支障を来している場合において、当該民公有地を取得するため国有財産を交換する場合。
- 4 国の直轄公共事業等の施行に伴い公共事業用地を取得するため国有財産を交換する場合において、渡財産として、必要やむを得ない事由により現金補償に係る予算により取得した国有財産を提供するとき。
- 5 道路法（昭和 27 年法律第 180 号）の適用のない道路又は河川法（昭和 39 年法律第 167 号）の適用若しくは準用のない河川（以下「里道、水路」という。）の改修工事に伴い、里道、水路の敷地を取得するため、当該改修工事により用途廃止された従前の里道、水路の敷地と交換する場合。

別紙第 2

- 1 本通達別紙第 2 に定める場合とは、次の表の「交換の相手方」欄に記載する者が、渡財産をそれぞれ同表の「渡財産の用途」欄に記載する用途に直接供する場合とする。

番号	交換の相手方	渡財産の用途
1	(イ) 国家公務員共済組合法（昭和 33 年法律第 128 号）に定める国家公務員共済組合及び国家公務員共済組合連合会 (ロ) 地方公務員等共済組合法（昭和 37 年法律第 152 号）に定める地方公務員共済組合、全国市町村職員共済組合連合会、地方公務員共済組合連合会及び地方議会議員共済会 (ハ) 日本私立学校振興・共済事業団法（平成 9 年法律第 48 号）に定める日本私立学校振興・共済事業団 (ニ) 厚生年金保険制度及び農林漁業団体職員共済組合制度の統合を図るための農林漁業団体職員共済組合法等を廃止する等の法律（平成 13 年法律第 101 号）に定める農林漁業団体職員共済組合 (ホ) 健康保険法（大正 11 年法律第 70 号）に定める健康保険組合及び健康保険組合連合会 (ヘ) 国民健康保険法（昭和 33 年法律第 192 号）に定める国民健康保険組合及び国民健康保険団体連合会	当該組合又は連合会の定款又は規約若しくはこれらに準ずるものに定める事務又は事業
2	(イ) 消費生活協同組合法（昭和 23 年法律第 200 号）に定める消費生活協同組合及び消費生活協同組合連合会 (ロ) 農業協同組合法（昭和 22 年法律第 132 号）に定める農業協同組合、農業協同組合連合会、農事組合法人及び農業協同組合中央会 (ハ) 水産業協同組合法（昭和 23 年法律第 242 号）に定める水産業協同組合 (ニ) 商店街振興組合法（昭和 37 年法律第 141 号）に定める商店街振興組合及び商店街振興組合連合会 (ホ) 中小企業等協同組合法（昭和 24 年法律第 181 号）に定める中小企業等協同組合及び中小企業団体中央会	当該組合又は連合会等の定款又は規約に定める主たる事務又は事業

	<p>(ハ) 中小企業団体の組織に関する法律（昭和 32 年法律第 185 号）に定める商工組合及び商工組合連合会</p> <p>(ト) 森林組合法（昭和 53 年法律第 36 号）に定める森林組合及び森林組合連合会</p> <p>3 (イ) 商工会議所法（昭和 28 年法律第 143 号）に定める商工会議所及び日本商工会議所</p> <p>(ロ) 商工会法（昭和 35 年法律第 89 号）に定める商工会及び商工会連合会</p> <p>4 (イ) 弁護士法（昭和 24 年法律第 205 号）に定める弁護士会及び弁護士会連合会並びに日本弁護士連合会</p> <p>(ロ) 司法書士法（昭和 25 年法律第 197 号）に定める司法書士会及び日本司法書士会連合会</p> <p>(ハ) 行政書士法（昭和 26 年法律第 4 号）に定める行政書士会及び日本行政書士会連合会</p> <p>(ニ) 公認会計士法（昭和 23 年法律第 103 号）に定める日本公認会計士協会</p> <p>(ホ) 税理士法（昭和 26 年法律第 237 号）に定める税理士会及び日本税理士会連合会</p> <p>(ハ) 弁理士法（平成 12 年法律第 49 号）に定める日本弁理士会</p> <p>5 (イ) 都市計画法（昭和 43 年法律第 100 号）及び他の法律に基づく都市計画事業（注 1）及び（注 2）を行う者</p> <p>（注 1）都市計画事業によらないで、地方公共団体が施行する踏切道の改良事業等を含むものとする。</p> <p>（注 2）他の法律に基づき都市計画事業として施行されるものに例えば次のような事業がある。</p> <p>(a) 土地区画整理法（昭和 29 年法律第 119 号）に基づく土地区画整理事業</p> <p>(b) 首都圏の近郊整備地帯及び都市開発区域の整備に関する法律（昭和 33 年法律第 98 号）に基づく工業団地造成事業</p> <p>(c) 近畿圏の近郊整備区域及び都市開発区域の整備及び開発に関する法律（昭和 39 年法律第 145 号）に基づく工業団地造成事業</p>	<p>当該法人の定款に定める主たる事務又は事業</p> <p>当該法人の定款、会則又はこれらに準じるもの定める主たる事務又は事業</p> <p>当該事業</p>
--	---	--

	(d) 新住宅市街地開発法（昭和 38 年法律第 134 号）に基づく新住宅市街地開発事業 (e) 流通業務市街地の整備に関する法律（昭和 41 年法律第 110 号）に基づく流通業務団地造成事業 (f) 都市再開発法（昭和 44 年法律第 38 号）に基づく市街地再開発事業	
6	(d) 住宅地区改良法（昭和 35 年法律第 84 号）に基づく住宅地区改良事業を行う者 公有地の拡大の推進に関する法律（昭和 47 年法律第 66 号）に定める土地開発公社	当該法人の定款に定める事務又は事業
7	上記各号に掲げるもののほか、特別の法令の規定に基づき設立された特殊法人	当該特別の法令に定める主たる事務又は事業
8	公益社団法人又は公益財団法人	当該法人の定款又は寄附行為に定める主たる事務又は事業

2 別紙第 2-1 の適用上の留意事項

(1) 渡財産の用途欄の「事務又は事業」には当該事務又は事業の遂行上直接必要と認められる厚生施設を含む。

(注) 厚生施設とは、例えば従業員食堂、休養室、診療所、従業員宿舎及び従業員運動施設をいい、保養所、宿泊所その他これに類するものを除く。

なお、従業員宿舎は、工場等の生産施設と離れた他の場所に設ける場合及び事業者が共同で設ける場合であっても差し支えない。

(2) 「1」及び「2」の「事務又は事業」には上記(1)のほか、組合員又は連合会加入組合の組合員のための分譲住宅用地の用に供する場合を含む。

(3) 「5」及び「6」の「当該事業」には上記(1)のほか、当該事業の目的遂行のため、直接、代替地、分譲住宅用地、工場誘致用地その他これらに類する用に供する場合を含む。

(4) 「7」の「上記各号に掲げるもののほか、特別の法令の規定に基づき設立された特殊法人」とは、次のいずれかに該当する法人とする。

イ 法律により直接に設立される法人

(注) 本号に該当する法人は、特別の設立行為を要せず、当該法律の成立によって設立される法人であって、日本銀行がこれに当たる。

ロ 特別の法律により、特別の設立行為をもって設立すべきものとされる法人

(注) 本号に該当する法人は、当該法律において設立される法人の名称又は称号が規定され、当該法律の雑則又は附則の規定により主務大臣の任命する設立委員が設立に関する事務を行うこと等によって設立される法人であって、公庫並びに金庫、協会、振興会及び共済組合等がこれに当たる。

(5) 「7」及び「8」の「事務又は事業」には上記(1)のほか、都市計画事業、土地

区画整理事業その他地方公共団体の施策に基づく公共的な事業の実施に関連して取得すべき土地の代替地として利用する場合及び公用又は公共の用に供するための地方公共団体に転売等する場合を含む。

- (6) 「8」の「公益社団法人及び公益財団法人」とは、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（平成18年法律第49号）に基づき認定された公益社団法人又は公益財団法人であって、次のいずれかに該当する法人とする。

- イ 「補助金等に係る予算の執行の適正化に関する法律」（昭和30年法律第179号）第2条第1項第1号、第2号及び第3号に規定する補助金、負担金及び利子補給金並びに第4号に規定する給付金及びこれに準ずるもの（相当の反対給付を受けるものを含む。）の交付を受けている公益社団法人又は公益財団法人
- ロ 地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3第2項に規定する普通地方公共団体が、同法第221条第3項の規定に基づき予算の執行に関し調査し又は報告等を求めることができる社団法人又は財団法人

（注）本号に該当する法人は、地方自治法施行令（昭和22年政令第16号）第152条第1項の規定により、普通地方公共団体が当該法人の基本金等の1/2以上を出資している法人である。

別紙第1号様式

不動産鑑定評価の共同実施に関する協定書

国（以下「甲」という。）及び相手方（以下「乙」という。）は、甲が所有する財産と乙が所有する財産の交換にかかる不動産鑑定評価業務（以下「本業務」という。）の共同発注及び契約締結に関して、次のとおり協定を締結する。

（不動産鑑定評価の共同発注の実施）

第1条 甲及び乙は、次に掲げる財産について、不動産鑑定評価を共同で発注するものとする。

(1) 甲が交換を予定する財産

所在地	区分	数量

(2) 乙が交換を予定する財産

所在地	区分	数量

（業務発注手続き等）

第2条 本業務の発注手続きは、甲が甲の定める基準に基づき実施し、公告書等に甲及び乙の共同発注であることを記載するものとする。

- 2 本業務の契約書（案）及び業務仕様書については、甲乙協議の上、決定したものを使用するものとする。
- 3 本業務の予定価格については、甲が甲の定める基準に基づき決定し、予定価格調書を作成のうえ、開札日まで予定価格調書を保管するものとする。
- 4 本業務の発注は【一者又は二者】の不動産鑑定業者へ行うものとし、契約の締結については、それぞれ甲、乙及び不動産鑑定評価受託者（以下「受託者」という。）の三者で行うものとする。
- 5 甲及び乙は、本協定書をもって、共同発注を実施するうえで乙が実施する事務を乙が甲に委任し、甲は受任することについて合意したものとする。ただし、当該事務には第3条に規定する監督及び検査は含まないものとする。

（業務の監督、検査方法）

第3条 甲及び乙は、本業務の履行に関し、甲及び乙がそれぞれ指定する監督職員に受託者の業務の遂行を監督させ、又は、必要な指示をさせるものとする。

- 2 本業務における監督とは、業務の履行状況の確認、受託者から納入された不動産鑑定評価書（以下「納入物件」という。）素案の審査等とし、鑑定評価額の誘導に結びつく行

為は行わないものとする。

- 3 監督にあたって、受託者に指示を行う場合は、当該指示内容を双方の監督職員が確認、了承した上で、指示を行うものとする。また、受託者の業務を不当に妨げることのないようにするとともに、監督により特に知ることができた受託者の業務上の秘密に属する事項は、他に漏らしてはならないものとする。
- 4 甲及び乙は、受託者が業務仕様書に定める期間内に本業務を完了し、甲及び乙に業務の完了を報告した場合は、甲及び乙がそれぞれ指定する検査職員に検査を実施させるものとする。
- 5 本業務における検査とは、納入物件の給付内容の確認等とする。
- 6 甲及び乙は、第4項の報告を受けた日から10日以内に検査を行うものとする。
- 7 検査の結果、不合格とし、受託者に納入物件の再提出を指示する場合は、当該指示内容を双方の検査職員が確認、了承した上で、指示を行うものとする。

(業務費用の分担及び支払い方法等)

- 第4条 甲及び乙は、本業務に要した費用（消費税及び地方消費税を含む。以下「業務費用」という。）について、業務費用の半額をそれぞれ支払うものとする。なお、負担金額に1円未満の端数が生じたときは、切り捨てたうえ、乙の負担金額に1円を加えるものとする。
- 2 前項の業務費用は、納入物件の作成に要した費用とし、契約変更による追加費用、損害賠償金等の費用の分担については、甲乙協議の上、決定するものとする。
 - 3 第1項により決定した負担金額は、第2条第4項における契約締結の際、甲から乙に通知するものとする。
 - 4 甲及び乙は、前条の検査完了後、適法な支払請求書を受理したときは、受理した日から30日以内に支払うものとする。
 - 5 本業務に伴う債務の負担については、甲及び乙がそれぞれ単独に負担し、連帯債務としないものとする。
 - 6 前項の内容については、入札説明書等において明らかにするものとする。

(契約の任意解除等)

- 第5条 甲及び乙は、本業務の契約の内容を変更し、又は契約を一時中止し、若しくは打切の場合は、甲乙合意の上で実行するものとする。
- 2 前項の契約の内容の変更等について、一方にその責がある場合は、この限りではない。

(その他)

- 第6条 本協定書に定めのない事項又は疑義が生じた事項については、甲乙協議して、その取扱いを決定するものとする。

本協定書締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

(元号) 年 月 日

甲 (国)

乙 (相手方)

別紙第2号様式

用途指定財産台帳（交換）

整理番号			整理簿番号	
相手方の住所及び氏名 （名称）			契約担当官	
処理区分の適用条項			契約年月日	
所有権移転年月日			物件引渡年月日	
財産の所在地（口座名）			指定期日	
区 分	種 目	数 量	契約時の交換価額	摘 要
計				
指 定 用 途	当 初	変更後		変更承認年月日及びその理由
指 定 期 間	当 初	変更後		
報告書等の提出期限	同提出日	違約金に係る約定	備 考	
			完結 年 月 日	

(裏面)

調査、監査、指導事績

調査・監査 年月日	年月日	年月日	年月日	年月日	年月日
調査官 氏名 監査官					
相手方の 立会者氏名					
契約の 履行状況					
契約違反に 対して執っ た措置					
違反措置の 履行状況					

記載要領

- 1 「処理区分の適用条項」欄には、交換の適用条項を記入すること。
- 2 「契約時の交換価額」欄には、渡財産のうち指定用途を付した財産に係る契約時の交換価額を記入すること。
- 3 「摘要」欄には、渡財産のうち「契約時の交換価額」欄に記入しなかった財産に係る契約時の交換価額を記入すること。
- 4 「違約金に係る約定」欄には、通達の記-第4-1-(5)に定める違約金を記入すること。
- 5 「備考」欄には、受財産の所在、数量、交換価額を記入すること。
- 6 「完結」とは、用途指定期間が満了したときをいう。なお、完結済のカードは別途保管するものとする。
- 7 「調査、監査、指導事績」は、調査官の調査、監査官の監査の別にかかわらず管理処分担当職員が記入する。
- 8 「契約の履行状況」欄は、履行の態様を簡潔に記入すること（用途指定違反又はおそれのあるものについては具体的に。）
- 9 「契約違反に対して執った措置」欄には、契約違反の事実について相手方に対し注意、勧告その他執った措置の概要を記入する。

別紙第3号様式

交換計画書

(財務局名)

相手方の住所氏名職業									
交換予定財産の内容及び利用計画等	受財産	内容	用途	所在地	区分	地目及び種目	数量	概算見込価格	受財産を交換相手方が取得した年月日及びその取得先
							m ²	円	
	現況								
	具体的利用計画等	① 受財産を利用する国の機関等 (省庁名) (部局等名) (受財産予定所属会計名) ② 具体的利用計画							
渡財産	内容	口座名	所在地	区分	種目	数量	(台帳価格) 概算見込価格		
						m ²	円		
	相対手利方用の計画書							交換できる場合の該当事項	
見込交換差金及び執るべき措置									
交換によらなければならない理由									
その他参考事項		① 用途指定を付する場合の指定用途の予定内容 ② 交換についての相手方との折衝の進捗状況 ③ 交換契約締結見込時期及び所管換見込時期 ④ 農地等の転用を要するものについての転用申請見込時期 ⑤ その他参考事項							

(注) 1 「交換できる場合の該当条項」欄には、通達の記一第1に定める交換契約を締結することができる場合の該当条項を記入すること。

(記入例「予決令第99条第9号」、「記一第1-2」、「別紙第1-1」、「別紙第2-3」、「3割増し」、「特別事由」等)

2 概算見込価格については、交換そのものの成否に関することとなるので、適正を期すること。