

平成19年2月14日
財理第624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
財務省理財局長から各省各庁国有財産総括部局長宛

平成20年度特定国有財産整備計画の新規事案の採択に当たっては、特定国有財産整備特別会計の現状を踏まえ、その資産及び負債の管理を適切に行っていくこととし、個別事案毎の採算性等を次のとおり十分審査の上採択することとしたので通知する。

1 処分すべき国有財産の処分確実性

処分すべき国有財産については、処分の確実性の観点から以下の項目について十分留意の上審査を行うこととする。

財産の沿革

隣接地との境界の状況

土壤汚染の状況

P C Bを含んだ変圧器や蛍光灯の安定器、アスベスト、焼却炉のダイオキシン、放射線物質等その他の環境を汚染する可能性のある物質の状況

周知の埋蔵文化財包蔵地域内に所在する場合は試掘を行いその状況を、また、周知の埋蔵文化財包蔵地域内ではないが処分すべき国有財産の周辺地域において埋蔵文化財が発掘された事例がある場合には、当該市町村の教育委員会等と調整し、必要に応じて試掘を行いその状況。

その他財産の売却が困難となりうる事由の発生の可能性

(例：文化財に指定されている若しくは指定される可能性がある建造物、保護樹木に指定されている若しくは指定される可能性がある樹木又は周辺住民等から保存要請が起きている若しくは起きる可能性のある建造物、動植物等の状況)

処分の確実性の観点から、次に掲げるものは処分すべき国有財産としない。

土地取引がほとんどない地域に所在するもの

広大地で周囲の土地の利用状況から、相応の期間内に一般的な売却が困難とみられるもの

市街化調整区域内、「古都における歴史的風土の保存に関する特別措置法」による特別保存地区内、土地区画整理事業区域内に所在するもの等、都市計画を変更する必要があるもの若しくは新たな都市計画を定めなければ売却が困難とみられるもの又は実質的にこれらに類似するもの

その財産の経緯から、一般的な売却が制約されるもの又は無償による譲与等が想定されるもの

(例：寄附財産)

隣接地との境界確定が未了となっている財産で、境界確定に相当の期間を要すると思われるもの

上記及びの調査の結果、P C B、アスベスト、ダイオキシン、放射線物質等環境汚染物質の存在が判明し、その除去が困難である又は短期間で除去することが困難である等により、売却が困難あるいは売却に長期間を要するとみられるもの

周知の埋蔵文化財包蔵地内に所在し、上記の調査の結果、売却が困難あるいは売却に長期間を要するとみられるもの

上記の調査の結果、一般的な売却が困難とみられる事由があるもの

要求省庁は、次に掲げる事項に該当する事態が生じた場合、相当（注）の追加財産の提供により手当てすることを確約するものとする。

ただし、国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法（昭和 32 年法律第 115 号）第 5 条第 3 号の規定に基づく事案についてはこの限りではない。

（注）「相当」とは、イ）所管換等の時期又は処分の時期が遅延した場合における「特定国有財産整備計画上の処分の見込価額」との差額、ロ）「特定国有財産整備計画上の処分の見込価額」の算定に当たって控除していない費用が生じることとなった場合の費用相当額、ハ）所管換等の時期又は処分の時期が遅延した場合における「特定国有財産整備計画上の処分の見込価額」に係る借入金利子相当額をいう。

調査票に記載した財務局等と調整後の「所管換等の時期」が遅延した場合

調査票に記載していない土壌汚染、環境汚染、遺跡、その他財産の売却に当たり障害となる事由等が発見された場合

2 処分見込価額

概算評価額（評価の確実性）

概算評価額については、財務局等において平成13年3月30日付財理第1317号「国有財産評価基準について」通達に基づき評価を行うこととする。

ただし、別紙「国有財産評価基準」第 2 章の第 6 の 2 「一般競争入札対象財産の評価についての特例」の規定を除く。

価格変動リスク

処分見込額の算出に当たっては、市場の実態を勘案し、概算評価時点から処分すべき国有財産の処分までの期間の価格変動リスクを考慮する。価格変動リスクは、処分すべき国有財産の所在する周辺の開発状況等を考慮して算出することとするが、それによりがたい場合には、処分すべき国有財産の近傍類似の土地（近傍に類似の土地が存しない場合には、立地条件、収益性その他の土地価格形成上の諸要素が類似する土地）の公示価格等の変動率（直近 1 年と直近 3 年分の変動率の平均を比較し、その下落率の大きい方を採用。）を、概算評価時点から処分予定時までの年数を累乗（原則 3 乗）して算出することとする。

ただし、近傍類似の土地の直近 1 年の公示価格等が上昇に転じている場合には、価格変動リスクを考慮しないこととする。

なお、何らかの事情により、処分予定時までの年数が 3 年を超える恐れのある場合には、当該処分予定時までの年数を累乗して算出することとする。

処分見込価額

処分見込価額については、上記 の概算評価額に同 の価格変動リスクを乗じた価額とする。ただし、平成14年3月29日付財理第1169号「優遇措置の取扱いについて」通達記の 4 に該当する財産の場合には、この価額にそれぞれ当該通達に定める有償割合を乗じた価額を処分見込価額とする。

3 金利相当額

金利相当額は、整備費の歳出に伴う借入金の元金の償還額及び支払利息の総額を算出し決定する。

4 収支率

個別事案毎に収支率（処分見込価額 / （整備費 + 金利相当額））は 1 0 0 % 以上とする。

5 整備期間（キャッシュフロー）

原則として、整備期間が4年以上のものについては、整備計画決定から3年経過後、以後、処分までの間、元利金支払額を各年度毎にカバーできるキャッシュフローが得られ、かつ、5年経過後以降は、累積ベースでこれをカバーできることを条件とする。

6 用地購入

用地購入を伴う整備事業は、原則として採択しない。

やむを得ず用地購入を行う場合は、建物整備とセットでなければ行わないこととするが、購入する場合であってもその購入方法について、建物の工事にどうしても必要な用地を建設事業年度に合わせて分割購入を行う等の工夫を行う。

なお、この場合、用地購入の時点から上記5の整備期間に含まれることを留意する。

7 その他

この基準によることが適当でないと思われる特別の事情があるときは、理財局長と協議して、特別の定めをすることができる。