

○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

令和元年9月20日
財理第3206号

改正 令和2年1月31日財理第325号
同 2年3月27日 同 第1136号
同 3年5月24日 同 第1691号
同 3年9月21日 同 第3258号
同 4年5月10日 同 第1693号
同 4年6月7日 同 第2006号
同 4年6月10日 同 第2030号
同 5年3月3日 同 第586号
同 6年2月5日 同 第296号
同 7年4月2日 同 第1112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

今後の未利用国有地等の管理処分については、令和元年6月14日財政制度等審議会答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」の趣旨を踏まえて、下記によることとしたから通知する。

なお、平成23年5月23日付財理第2199号「未利用国有地等の管理処分方針について」通達は廃止することとする。

また、令和元年9月20日までに、取得等要望の受付を開始しているなど処分等に向けた具体的な手続を進めている未利用国有地等について、なお従前の例により取り扱うことができるものとする。

記

目次

- 第1 基本方針
- 第2 用語の定義
- 第3 未利用国有地等の処分等手続
 - 1 処分等手続の全体像
 - 2 土地の履歴調査等
- 第4 留保財産の取扱いについて
 - 1 基本的な考え方

- 2 留保財産の選定に係る手続
- 3 留保財産の処理の流れについて
- 第5 留保財産の利用方針の策定について
 - 1 基本的な考え方
 - 2 利用方針案の作成
 - 3 利用方針の策定
 - 4 国有財産地方審議会への報告
- 第6 留保財産以外の未利用国有地等の取扱いについて
 - 1 基本的な考え方
 - 2 地方公共団体に対する地域の整備計画等に係る意見の確認
 - 3 管理処分の方角性について
 - 4 個別活用財産の取扱い
- 第7 公的取得等要望を行う財産の処分等手続について
 - 1 基本的な考え方
 - 2 対象財産
 - 3 地方公共団体等に対する処分等手続
 - (1) 取得等要望の受付
 - (2) 財務局等の審査
 - (3) 処分等相手方の決定手続
 - (4) 処分等価格の決定手続
 - (5) 処分等に係る申請書の徴取
 - (6) 契約締結期限
 - (7) 処分等相手方決定前後における未利用国有地等の利用
 - 4 取得等要望書の提出がなされなかった財産等の取扱い
- 第8 定期借地権を設定した貸付けの活用について
 - 1 基本事項
 - 2 具体的な取扱い
- 第9 二段階一般競争入札及び地区計画活用型一般競争入札の活用
 - 1 基本的な考え方
 - 2 留保財産を二段階一般競争入札により処理する場合の取扱い
 - 3 留保財産以外の未利用国有地等の処理に係る意見の聴取等
- 第10 暫定活用等の取組の促進
- 第11 優遇措置の是正
 - 1 基本的な考え方
 - 2 具体的な取扱い
- 第12 用途指定の取扱い
- 第13 本省承認
- 第14 書面等の作成・提出等の方法
 - 1 電子ファイルによる作成

- 2 電子メール等による提出等
- 3 適用除外

第1 基本方針

未利用国有地等の管理処分に当たっては、個々の財産の位置、規模、周辺の土地利用状況、土地利用に関する計画や規制に応じた活用策を採用することにより、地域や社会の要請及び国の財政事情を勘案し、有効活用を推進することとする。

具体的には、有用性が高く希少な国有地については、将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、国が所有権を留保し、活用を図ることとする。その活用にあたっては土地の高度利用を可能としつつ、将来に亘って用途が固定化することを避けるため、定期借地権による貸付けを前提として対応することとする。

また、国が所有権を留保しない財産であっても、売却だけでなく定期借地権による貸付けなど、個々の土地の特性に応じた管理処分方策を検討するほか、二段階一般競争入札、地区計画活用型一般競争入札などの手法も効果的に用いることとする。

さらに、国有地の管理コスト削減のため、これまで以上に国として保有する必要のない財産の売却促進に取り組むとともに、保有中の財産についても処理方針の決定や有効活用・最適利用を行うまでの間において、一時貸付け等（令和元年9月20日付財理第3209号「普通財産を暫定活用する場合の取扱いについて」通達（以下「暫定活用通達」という。）に規定する一時貸付け、3年を超える貸付け及び事業用定期借地権を設定した貸付け並びに昭和48年10月23日付蔵理第4676号「普通財産の管理を委託する場合の取扱いについて」通達（以下「管理委託通達」という。）に規定する管理委託をいう。以下同じ。）の暫定活用の促進に努めるものとする。

なお、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（以下「現状把握通達」という。）記-2-1(1)-イの対象財産（国において利用する予定の財産）は本通達の対象外とする。

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 現状把握通達記-1の対象財産から同-2-(3)の処分困難事由のある財産（平成21年2月27日付財理第814号「財務省所管一般会計所属の未利用国有地等の売却促進について」通達記-3の瑕疵等明示売却を行うもので財務局長等が本通達を適用することが適当であると判断するものを除く。以下同じ。）を除いた土地
- 2 未利用国有地等 未利用国有地及び未利用国有地以外の財産で、財務省所管一般会計所属財産のうち、財務局長等が未利用国有地に準じて処理することが適当であると判断する財産
- 3 処分等 売払い及び貸付け（ただし、一時貸付け等（管理委託を除く。）を除く。）
- 4 地方公共団体 地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3に規定する地方公共団体
- 5 地方公共団体等 地方公共団体、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条第21号等の規定に基づき随意契約により契約することができる公益法人その他の事業者

- 6 公共随意契約 予決令第99条第9号及び第21号並びに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項第8号の規定による随意契約
- 7 財務局等 財務局、財務支局及び沖縄総合事務局
- 8 財務局長等 財務局長、財務支局長及び沖縄総合事務局長
- 9 都市部 都道府県庁所在都市その他財務局長等が定める都市(これらの都市の周辺において市街化を形成している地域で、財務局長等が定める地域を含む。)
- 10 優遇措置 財政法(昭和22年法律第34号)第9条第1項の例外として規定された国有財産の処分等に係る無償貸付け、譲与、減額売払い及び減額貸付け
- 11 二段階一般競争入札 平成20年6月26日付財理第2730号「国有地の利用等に関する企画提案を審査した上で行う一般競争入札の取扱いについて」通達(以下「二段階一般競争入札通達」という。)記一第2-1における二段階一般競争入札
- 12 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等を定めた上で行う一般競争入札
- 13 留保財産 国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用を図ることとして下記第4に基づき決定された財産
- 14 一般定期借地権 借地借家法(平成3年法律第90号)第22条第1項に規定する借地権
- 15 事業用定期借地権 借地借家法第23条第1項及び第2項に規定する借地権
- 16 定期借地権 一般定期借地権及び事業用定期借地権

第3 未利用国有地等の処分等手続

1 処分等手続の全体像

未利用国有地等の処分等に当たっては、令和3年5月24日付財理第1685号「未利用国有地等の情報提供及び国利用の要望について」通達に基づき、各省各庁への利用要望確認を行い、国において利用しない財産であることを確認する。

その上で、下記第4-2(留保財産の選定)のとおり選定した留保財産について、地域・社会のニーズを踏まえた国有地の処分等を行うため、下記第5(利用方針の策定)のとおり策定した利用方針に従った処分等を行うこととする。また、留保財産以外の未利用国有地等については、下記第6-4(個別活用財産の活用)において定める個別活用財産を除き、下記第6-2(地域の整備計画の確認)のとおり都市部に所在する一定規模以上のものについては地方公共団体に対する確認を行い、下記第6-3(留保財産以外の一定規模以上の未利用国有地等の取扱い)のとおり処分等の方向性を決定することとする。

なお、現に引受け(所管換、所属替及び入替え並びに契約終了等に伴う返還を含む。以下同じ。)がなされていない未利用国有地等となる財産で、引受け時期が明らかになっている場合には、引受け前に本通達の規定に基づき手続を実施することができるものとする。

(注 1) 未利用国有地等の処分等手続については、別添「事務フロー図」を参照すること。

(注 2) 未利用国有地等の処分等に当たっては、防災基本計画（災害対策基本法（昭和 36 年法律第 223 号）第 2 条第 8 号に規定する防災基本計画をいう。）を踏まえた災害応急対策等への備えとして避難場所、避難施設、備蓄など、防災に関する諸活動の推進に配慮するものとする。

2 土地の履歴調査等

- (1) 財務局長等は、全ての未利用国有地等について、土壤汚染状況調査又は地下埋設物調査の必要性を検討するため、登記簿、旧建物関係図面、古地図、航空写真等により、土地の履歴調査を行うものとし、周知の埋蔵文化財包蔵地に当たるか否かについても調査するものとする。ただし、引受け前に当該調査を実施している場合は、この限りでない。
- (2) 財務局長等は、上記(1)の土地の履歴調査の結果、土壤汚染又は地下埋設物が存在する蓋然性が認められる場合は、民間精通者による土壤汚染状況調査又は地下埋設物調査を実施するものとする。ただし、引受け前又は各省各庁の長から契約に関する事務の委任を受ける前に民間精通者による地下埋設物等の調査を実施している場合は、この限りではない。
- (3) 財務局長等は、全ての未利用国有地等について、土地の履歴調査に加え、物件調書の作成を行うものとする。

第 4 留保財産の取扱いについて

1 基本的な考え方

有用性が高く希少な土地は、人口が集中し、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応がより多くの国民の利益に資する地域に所在し、かつ、民間需要も旺盛で一度手放すと、その再取得が困難となる。このような土地は、全国一律には存在するものではなく、主には、首都圏・近畿圏をはじめとして、各地方の経済・行政の中心となる地域に存在する一定規模以上の土地と考えられる。こうした考え方の下、個々の土地の特性も考慮しつつ、国が所有権を留保すべき土地を留保財産とし、定期借地権による貸付けにより活用を図っていくこととする。なお、当該財産の選定方法は、下記 2 によるものとする。

(注) 未利用国有地等であって、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」通達別表に規定する「国境離島、森林・水源地、その他の保全の対象となる土地」に該当する財産については、同規定に基づき、管理態様を「利用困難」に分類するとともに、当分の間、売却せずに保有し、適切に保全・管理を行うものとする。

ただし、国有財産法（昭和 23 年法律第 73 号）第 28 条第 3 号の規定に基づき譲与を行う場合等で処分について裁量の余地のないもののほか、離島振興法（昭

和 28 年法律第 72 号)、有人国境離島地域の保全及び特定有人国境離島地域に係る地域社会の維持に関する特別措置法(平成 28 年法律第 33 号)等の法律に基づく施策の用に供する場合など、財務局長等が保全の観点から特に支障がないと認める場合であって、本省への確認を経たものについては、この限りではない。

2 留保財産の選定に係る手続

(1) 暫定留保財産の選定

財務局長等は、全ての未利用国有地等を対象として、国有財産地方審議会の答申結果を踏まえ決定した選定基準(注 1)に基づき、地域・規模の要件に該当する財産及び地域・規模の要件に該当しないが個別的要因も踏まえて財務局長等において留保財産として選定することが適当と判断した財産を暫定留保財産として選定するものとする。

なお、財務局長等が暫定留保財産に選定しなかった財産については、留保財産以外の未利用国有地等として処分等手続を進めるものとする。

(2) 暫定留保財産の財務局等ホームページへの掲載

暫定留保財産として選定した財産については、下記(3)により留保財産として決定するまでの間、「暫定留保財産(所有権留保の可否を検討中)」である旨を財務局等ホームページにおいて公表するものとする。

(注 1) 留保財産の選定基準の決定に係る手続は、次のとおり。

① 留保財産の選定基準案の作成

財務局長等は、留保財産の選定に当たって下記(i)及び(ii)に基づく、定量的要件及び留保財産の適否の判断基準を設定項目とした、選定基準案を作成する。

(i) 定量的要件の設定

下記(iii)を原則的要件として、地域・規模に関する要件を設定するものとする。

また、下記(iii)に記載の地域・規模以外の設定を検討する場合には、留保すべき財産として、「人口が集中し、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応がより多くの人の利益に資する地域に所在し、かつ、民間需要も旺盛で一度手放すと、その再取得が困難となるようなもの」との考え方の下、設定するものとする。

(ii) 留保財産の適否の判断基準の設定

個々の財産ごとに個別的要因を考慮する必要があるため、下記を基準として設定するものとする。

- ・ 上記(i)の要件に該当する又は該当しない財産であって、個別的要因(立地状況等)も踏まえ、留保財産とすべきもの
- ・ 上記(i)の要件に該当する財産であって、個別的要因(接道状況等)から留保財産から除外すべきもの

なお、留保の適否を判断するための詳細な取扱いを財務局長等の判断によ

り別途内規等で規定することはできるものとする。

(iii) 地域・規模に関する原則的要件

以下イ、ロに係る地域のうち、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）。

イ 1,000㎡以上の財産を留保すべき地域

東京都（23区、武蔵野市、三鷹市）

ロ 2,000㎡以上の財産を留保すべき地域

(イ) 北海道（札幌市）

(ロ) 宮城県（仙台市）

(ハ) 神奈川県（横浜市、川崎市、相模原市）

(ニ) 埼玉県（さいたま市、川口市）

(ホ) 千葉県（千葉市）

(ヘ) 新潟県（新潟市）

(ト) 石川県（金沢市）

(チ) 愛知県（名古屋市）

(リ) 静岡県（静岡市、浜松市）

(ヌ) 大阪府（大阪市・堺市・守口市・東大阪市）

(ル) 京都府（京都市）

(ヲ) 兵庫県（神戸市・芦屋市・西宮市・尼崎市）

(ワ) 岡山県（岡山市）

(カ) 広島県（広島市）

(ヨ) 香川県（高松市）

(タ) 愛媛県（松山市）

(レ) 福岡県（福岡市・北九州市）

(ソ) 熊本県（熊本市）

(ツ) 沖縄県（那覇市）

② 国有財産地方審議会への諮問及び選定基準の決定

財務局長等は、上記①の選定基準案について、本省への確認を経た上で、国有財産地方審議会に諮問し、その結果を踏まえ選定基準を決定するものとする。

(注2) 令和元年9月20日付財理第3216号「市街地再開発事業等に伴い取得する権利床を庁舎として活用する場合等の取扱いについて」通達（以下「権利床通達」という。）記-第4-3又は第5-2の検討の結果、庁舎として活用が見込まれない又は必要がないと認められる未利用国有地等（権利床）については、上記選定基準に照らしつつ暫定留保財産を選定し、暫定留保財産としない財産又は暫定留保財産としたが留保財産とならなかった財産については、下記第6-4において定める個別活用財産とする。

(3) 国有財産地方審議会への諮問及び留保財産の決定

イ 財務局長等は、上記(1)の暫定留保財産について、事前に本省への確認を経

た上で、選定基準における地域・規模に関する要件に該当するとともに個別的要因を踏まえ、財務局長等において留保財産に選定することが適当と判断した財産及び選定基準における地域・規模に関する要件の基準に該当しないものの、個別的要因を踏まえ、財務局長等において留保財産に選定することが適当と判断した財産を国有財産地方審議会に諮問し、その結果を踏まえ、留保財産を決定するものとする。

なお、留保財産の決定に当たっては、有用性について、あらかじめ地方公共団体及び民間事業者等の意見を把握するよう努めるものとする。

また、暫定留保財産が返還財産（昭和54年12月24日付蔵理第4824号「返還財産の処分条件について」通達に規定する返還財産をいい、在日米軍から返還される予定の財産を含む。以下同じ。）である場合については、あらかじめ地元地方公共団体に対し上記(1)の選定結果を十分説明した上で、国有財産地方審議会に諮問するものとする。

ロ 選定基準における地域・規模に関する要件の基準に該当するものの、個別的要因を踏まえ、財務局長等において留保財産に選定することが適当でないとして判断した財産については、本省への確認を経たときは留保財産以外の未利用国有地等として処分等手続を進めるものとする。

ハ 事情変更等により選定基準を変更する場合や、留保財産から除外又は留保財産として追加する場合においても、本省への確認を経た上で、国有財産地方審議会への諮問結果を踏まえ、財務局長等が決定するものとする。

ただし、特定国有財産整備計画（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条に規定する特定国有財産整備計画をいう。）、取得等調整計画（昭和49年6月13日付蔵理第2394号「庁舎等の取得等予定の調整について」通達に規定する取得等調整計画をいう。）又は宿舎設置計画（国家公務員宿舎法（昭和24年法律第117号）第8条に規定する設置計画をいう。）に基づき、留保財産を庁舎等又は国家公務員宿舎とする場合については、当該財産の留保財産からの除外に係る本省への確認及び国有財産地方審議会への諮問は要しないものとする。

この場合において、留保財産からの除外については、事後に国有財産地方審議会に報告するものとする。

(4) 留保財産の財務局等ホームページへの掲載

上記(2)により「暫定留保財産（所有権留保の要否を検討中）」として財務局等ホームページにおいて掲載していた財産について、上記(3)の決定の内容を踏まえ、「留保財産」として掲載又はホームページから削除するものとする。

3 留保財産の処理の流れについて

留保財産については、地方公共団体との議論や民間のニーズ調査を踏まえ、下記第5(利用方針の策定)により最適利用を図るための利用方針を策定するものとする。

なお、策定された利用方針の利用用途に応じて、以下の(1)から(4)の場合に応じてそ

れぞれ手続を行うものとする。

(1) 公共随意契約の対象となる用途のみの場合

公共随意契約により定期借地権による貸付けを実施するため、下記第 7-3（取得等要望による処分等）の手続を行い、対応する。

(2) 一部公共随意契約の対象となる用途が含まれる場合

二段階一般競争入札を活用して定期借地権による貸付けを実施するため、下記第 8（定期借地権の活用）及び第 9（二段階一般競争入札等の活用）に基づき対応する。

(3) 公共随意契約の対象とならない用途のみの場合

二段階一般競争入札を活用して事業用定期借地権による貸付けを実施するため、下記第 8 及び第 9 に基づき対応する。

ただし、財務局長等が次に掲げる要件のいずれにも該当すると認める場合には、一般定期借地権による貸付けを行うことも可能とする。

イ 一般定期借地権による貸付けであっても、将来における行政需要や地域・社会のニーズへの対応に影響がないと見込まれること。

ロ 一般定期借地権による貸付けにより、留保財産の最適利用が実現できると見込まれること。

ハ 一般定期借地権による貸付けについて地方公共団体の同意を得ていること。

（注）上記ハに規定する地方公共団体の同意の有無については、書面により確認するものとする。

(4) 地域における利活用の意見が無い場合

定期借地権による貸付けに限定した下記第 7-3 の取得等要望の受付手続を実施し、要望があれば、同項に定める手続に沿って貸付けを実施し、要望が無ければ、事業用定期借地権による貸付けを実施するため、下記第 8 及び第 9 に基づき対応する。

ただし、財務局長等が上記(3)イからハまでの要件のいずれにも該当すると認める場合には、一般定期借地権による貸付けを行うことも可能とする。

（注）上記のプロセスを行い、契約が不調となった場合には、不調の原因把握を含め、方策を再検討するとともに、その間も一時貸付け等を通じて当該留保財産の暫定活用に努めることとする。ただし、上記(1)の対応を行った財産について、契約まで至らなかった場合であって、財務局長等が上記(1)による対応が困難であると認める場合には、下記第 7-4（取得等要望なしの取扱い等）により対応することとする。

第 5 留保財産の利用方針の策定について

1 基本的な考え方

利用方針の策定に当たっては、利用用途の手続・区分を念頭に、地域・社会での利用のタイミングを考慮しつつ、下記 2 に示すとおり、当該財産の活用に応じた前提条件の整理や利用方針の検討を行うとともに、原則、マーケットサウンディングを

実施することとし、地域の利活用の意見を集約した利用方針案を作成した上で、同案を国有財産地方審議会に諮問し、決定することとする。

なお、検討に当たっては、地方公共団体との協議会設置などにより情報共有しつつ、必要な事項の確認等を行いながら進めるものとする。また、必要に応じて一部業務をコンサルタント等へ外部委託を行うことができるものとする。

(注) 定期借地権による貸付けを行う場合、マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは原則認めないものとする。
なお、借地上の建物を第三者に賃貸することを妨げるものではない。

2 利用方針案の作成

財務局長等は、留保財産の利用方針の策定に向けて、下記A、B及びCに関する整理・検討等を行い、民間事業者や地方公共団体からの意見を踏まえつつ、導入機能や定期借地権による貸付けの条件（貸付期間等）等についてまとめ、利用方針案を作成する。

なお、利用方針案の作成に当たっては、地方公共団体から公共随意契約の対象となる施設の整備又は誘導に関する積極的な意見がない場合であっても、可能な限り、地域住民等の留保財産の利活用について利害関係を有すると考えられる者の意見を把握するよう努めるとともに、立地適正化計画（都市再生特別措置法（平成14年法律第22号）第81条第1項に規定する立地適正化計画をいう。）等の都市計画に関する基本的な方針（都市計画法（昭和43年法律第100号）第18条の2に規定する市町村の都市計画に関する基本的な方針をいう。）等と整合するよう努めるものとする。

A：前提条件の整理

当該財産の立地条件や関連法令（都市計画法・建築基準法（昭和25年法律第201号）等）に定められる用途地域、建蔽率・容積率等の使用条件について、地方公共団体等に確認を行い、整理する。

（主な整理項目）

①財産の概要、②これまでの経緯等、③財産に係る使用制限・条件、④周辺地域の状況等

B：利用方針の検討

財務局長等は、当該財産を用いて整備可能な施設の規模や導入すべき機能、公共施設の要否、利用期間等について、地方公共団体等に確認を行い、検討する。

※ 留保財産は、将来世代における地域・社会のニーズにも対応する観点から、国が所有権を留保しつつ、定期借地権による貸付けを前提とすることに留意。

※ 地域・社会のニーズを踏まえた最適利用を実現するに当たり、土地の利用にかかる各種制限が検討している機能等の制約要因となる場合には、必要に応じて地方公共団体と協議を行い、制限を見直す方向で地区計画の策定を求める等の対応を行うものとする。

（施設規模）

当該財産の規模やまちづくり計画における位置付け、法令上の制限等を踏まえ、

土地利用や整備可能な施設規模の検証を行う。

(導入施設)

立地条件や競合の有無、設計条件等を踏まえ、想定される用途・機能の適合性を検討し、地方公共団体の財産活用に向けた基本的方向の整理や確認を行うとともに、利用方針検討の流れ（フロー図）を整理し、基本的方向を踏まえた検討に当たってのコンセプトや利用のイメージ（地方公共団体として考えられる施設、地域から求められる施設、整備主体等）を検討する。

C：マーケットサウンディング

利用方針案の検討について、原則、民間事業者等を対象としたマーケットサウンディング（市場調査）を実施するとともに、必要に応じて、個別に事業者へのヒアリングを行うものとする。

ただし、導入施設が地方公共団体等の設置する施設に限定され、他の施設の設置を検討する余地がない場合など、財務局長等がマーケットサウンディングを実施する必要がないと判断したものについてはこの限りでない。

3 利用方針の策定

- (1) 財務局長等は、上記 2 を踏まえた利用方針案について国有財産地方審議会に諮問の上、利用方針を策定するものとする。

なお、利用方針を策定した後に、二段階一般競争入札通達記一第 3-11-(2)の企画提案書の変更の承認申請があった場合であって、利用方針の変更を行おうとするときは、事案の軽微な場合を除き、あらかじめ国有財産地方審議会に諮問した上で、利用方針の変更を行うものとする。

- (2) 上記(1)の利用方針の策定及び変更を行った場合には、財務局等ホームページにおいて公表していた留保財産について、利用方針の策定状況についても公表するものとする。

4 国有財産地方審議会への報告

上記 3 により、利用方針を策定した後、相手方に貸付けを行った場合には、財務局長等は、その結果を国有財産地方審議会に報告する。

第 6 留保財産以外の未利用国有地等の取扱いについて

1 基本的な考え方

留保財産以外の未利用国有地等の処理に当たっては、下記 2 の手続を経て、二段階一般競争入札又は地区計画活用型一般競争入札による売却を行う方針とした財産及び福祉施設（社会福祉法（昭和 26 年法律第 45 号）第 2 条に規定する社会福祉事業の用に供する施設（下記「認定こども園」を除く。）をいう。以下同じ。）又は認定こども園（就学前の子どもに関する教育、保育等の総合的な提供の推進に関する法律（平成 18 年法律第 77 号）第 2 条に規定する認定こども園の用に供する施設をいう。以下同じ。）と公共随意契約の対象とならない施設との複合施設を定期借地権による貸付

けを通じて整備する方針とした財産については、下記3-1)又は3)に従って処分等を行うこととし、それ以外の財産については、下記第7(取得等要望による処分等)に従って処分等を行うこととする。

2 地方公共団体に対する地域の整備計画等に係る意見の確認

(1) 財務局長等は未利用国有地等で、暫定留保財産としない財産のうち、都市部に所在する一定規模以上の未利用国有地等については暫定留保財産としないこととした後速やかに、当該未利用国有地等が所在する地方公共団体に対して、その所在地、区分、面積、図面等の情報を記載した文書を送付し、3か月の期限を設けて、地域の整備計画や環境保全等に係る意見を求めるとともに、福祉施設又は認定こども園、又は当該施設を含む複合施設の用に供することについての要望の有無を確認するものとし、その他の未利用国有地等については原則、下記第7(取得等要望による処分等)に従って手続を進めるものとする。また、引受け当初は暫定留保財産であった財産についても、国有財産地方審議会における審議を含め、検討の過程で留保財産としないこととした場合には、速やかに地方公共団体に対して意見や要望の有無の確認を行うこととする。なお、返還財産のうち平成21年6月22日付財理第2739号「返還予定財産の処分方針の策定について」通達を適用する財産については、この限りでない。

(注1) 地域の整備計画に係る意見を求めるに当たっては以下の点に留意する。

- ・当該財産が二段階一般競争入札通達記一第4-1に規定する要件を満たす財産である場合には、二段階一般競争入札による売却が可能である旨を明示すること
- ・地域における福祉施設又は認定こども園の需要に対応するために必要な規模を整備することを前提に、福祉施設又は認定こども園又は当該施設を含む複合施設の用に供する場合には、公共随意契約又は二段階一般競争入札により、定期借地権による貸付けが可能である旨を明示すること

(注2) 二段階一般競争入札又は地区計画活用型一般競争入札による売却を行う方針とした財産、福祉施設又は認定こども園と公共随意契約の対象とならない施設との複合施設を定期借地権による貸付けを通じて整備する方針とした財産については、下記第9(二段階一般競争入札等の活用)によるものとする。

(注3) 現に引受けがなされていない未利用国有地等となる財産について地方公共団体に意見の確認を行った場合には、引受けの予定時期又は意見を確認する文書の送付から3か月後のいずれか遅い方を意見の提出期限とする。

(注4) 一定規模以上の基準は、財務局等における国有財産地方審議会への付議基準などに基づいて財務局長等が判断するものとする。

(2) 上記(1)による地域の整備計画等に係る意見が提出された場合において下記3の方向性を検討している間及び同一(2)又は(4)の方向性により下記第7(取得等要望による処分等)に従って手続を進め、同一3-1)イを行ったときは、当該意見を財務局等ホームページに掲載するものとする。

3 管理処分の方向性について

財務局長等は、留保財産以外の都市部に所在する一定規模以上の未利用国有地等について、上記 2 の地域の整備計画等に係る意見を踏まえつつ、財産の敷地規模や容積率等も総合的に勘案し、当該財産の管理処分を以下に区分した(1)から(4)のいずれかの方向性により進めるものとする。

- (1) 二段階一般競争入札又は地区計画活用型一般競争入札による売却を行うもの
- (2) 福祉施設又は認定こども園と公共随意契約の対象となる施設との複合施設の用に供するため、下記第 7（取得等要望による処分等）の手續に従い定期借地権による貸付けを行うもの
- (3) 福祉施設又は認定こども園と公共随意契約の対象とならない施設との複合施設の用に供するため、下記第 9（二段階一般競争入札等の活用）に従い二段階一般競争入札により定期借地権による貸付けを行うもの
- (4) 上記(1)から(3)以外の管理処分が適切であるとして、下記第 7 の手續に従い管理処分を行うもの

（注） 上記(1)から(4)の方向性を検討している間は、上記 2 の地域の整備計画等に係る意見等を踏まえ、管理処分の方向性について検討中である旨を財務局等ホームページに掲載するものとする。

4 個別活用財産の取扱い

財務局長等は、留保財産以外の未利用国有地等のうち、信託方式により処分を行う方針とした財産及び地権者として市街地再開発事業等に参加する方針とした際に地権者として保有する財産、地域の土地利用計画等との関係から期限等において下記第 7（取得等要望による処分等）の手續を遵守することが困難な財産など、財産の性質に応じ、財務局長等が個別に活用方針を定める必要があると判断するもの（以下「個別活用財産」という。）については、上記 2、3 及び下記第 7 の規定によらずに処分等を行うことができる。

ただし、個別活用財産の処分等に当たっては、手續の公正性を確保する観点から個別の事情を考慮した上で、可能なものについては、上記 2、3 及び下記第 7 の規定に準じて取扱い、手續を進めるものとする。

また、個別活用財産について、財務局長等が期日入札により売却することが適当と認める場合には、平成 3 年 9 月 30 日付蔵理第 3603 号「一般競争入札等の取扱いについて」通達（以下「一般競争入札通達」という。）の規定にかかわらず、最低売却価格を公表しないことができるものとする。この場合において、入札参加者の資格については、一般競争入札通達に定めるもののほか、財務局長等が定める入札保証金の金額（最低入札保証金）に達しない入札保証金を差し入れる者を除くことができるものとする。

（注 1） 上記第 4-2（注 2）により、個別活用財産とした未利用国有地等（権利床）については、権利床通達に基づき、本省の承認を得て金銭給付又は権利床の取得の処理方針を策定することに留意する。

(注 2) 上記により、財務局長等が個別活用財産としたものについては、個別活用財産とした理由を併せて財務局等ホームページに掲載する。

第7 公的取得等要望を行う財産の処分等手続について

1 基本的な考え方

公用・公共利用優先の考え方を原則としつつ、速やかに、かつ、透明で公平な手続に従って処分等を行うものとし、具体的には、地方公共団体等からの取得等要望の受付期間及び取得等要望者との契約締結期限を設定の上、当該受付期間中に取得等要望がない場合又は当該期限までに契約が締結されない場合は、留保財産については下記第8（定期借地権の活用）及び第9（二段階一般競争入札等の活用）に基づき二段階一般競争入札を活用した定期借地権による貸付けを行い、留保財産以外の未利用国有地等については原則として一般競争入札により売払いするものとする。

2 対象財産

未利用国有地等のうち、以下の財産を対象とする。

- (1) 留保財産であって、上記第4-3-(1)（公共随意契約の対象となる施設のみの整備）が利用方針として示された財産
- (2) 留保財産であって、上記第4-3-(4)（地域における利活用の意見なし）が利用方針として示された財産
- (3) 留保財産以外の未利用国有地等（上記第6（留保財産以外の未利用国有地等の取扱い）の規定に基づき二段階一般競争入札又は地区計画活用型一般競争入札により、売却又は定期借地権による貸付けを行う方針とした財産や個別活用財産を除く。）

3 地方公共団体等に対する処分等手続

地方公共団体等に対する未利用国有地等の処分等を進めるに当たっては、以下の手続により行うものとする。

(1) 取得等要望の受付

イ 財務局等ホームページへの掲載

財務局長等は、留保財産であって利用方針が策定され上記第4-3-(1)（公共随意契約の対象となる施設のみの整備）又は同一(4)（地域における利活用の意見なし）として対応することとなった財産については当該利用方針策定後、また、暫定留保財産とされなかった財産のうち、都市部に所在する一定規模未満の財産についてはその引受け後、都市部に所在する一定規模以上の財産については上記第6-2（地域の整備計画の確認）のとおり地方公共団体に対して意見を求め、上記第6-3-(2)（福祉施設等を含む公共複合施設を前提とする取得等要望の方向性）又は同一(4)（前提なしの取得等要望の方向性）として進めることとした後、速やかに、取得等要望の有無を確認する文書を地方公共団体に送付するとともに、次に掲げる情報を財務局等ホームページに掲載することにより、取得等要望の受付を行うものとする。

ただし、上記第 4-3-(1)（公共随意契約の対象となる施設のみの整備）として対応することとなった財産であって、導入施設が地方公共団体等の設置する施設に限定され、他の施設の設置を検討する余地がない場合など、財務局長等が借受要望の受付を実施する必要がないと判断したものについてはこの限りでない。

- (イ) 取得等要望を受け付ける財産の概要に係る情報（所在地、登記地目、面積、用途地域、建蔽率、容積率）
- (ロ) 取得等要望の受付期限
- (ハ) 処分等が可能となる予定時期
- (ニ) 地域の整備計画等に係る地方公共団体の意見
- (ホ) 問い合わせ先

なお、現に引受けがなされていない未利用国有地等となる財産について、取得等要望の有無を確認する場合は、処分等が可能となる予定時期を明らかにするものとする。ただし、引受け前の財産の用途の特性を勘案し、施設名、所在地を公表しない等物件情報の提供を慎重に取り扱う必要がある財産については、当該用途に供されなくなった後に取得等要望を確認するものとする。

（注 1） 取得等要望受付に係る財務局等ホームページには、次に掲げる事項を付記するものとする。

- ① 契約を締結した場合、見積り合せにより落札されなかった場合及び 5 回の見積り合せを行わず途中で見積り合せの取下げをされた場合いずれも、契約金額を含む契約内容又は見積り合せが打ち切りとなった旨を財務局等ホームページにおいて公表すること。
- ② 上記①の公表に対する同意が契約締結の要件となること。
- ③ 処分等価格は、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、処分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（予決令第 99 条の 5 の規定に基づき定める予定価格であって上記 2 の対象財産の処分等に係るものをいう。以下同じ。）の制限の範囲内であるか否かを確認する手続をいう。以下同じ。）により決定すること。
- ④ 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。
- ⑤ 見積り合せの打ち切りにより処分等相手方に損害が生じても国はその責めを負わないこと。
- ⑥ 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、取得等要望を行った者に損害が生じても国はその責めを負わないこと。
- ⑦ 所轄庁から、当該施設等の設置認可の申請に対する結果の通知を受けた場合には、速やかにその通知の写しを送付すること。

（注 2） 上記第 6-3-(2)の方向性により貸付けを行うこととした財産は、当該方

針に沿った利用可能な条件等を併せて財務局等ホームページに記載する。

また、上記第 6-3-(4)の方向性により処分等を進めることとした財産は、福祉施設又は認定こども園の用に供する場合には、定期借地権を利用した貸付けも可能である旨を記載する。なお、処分等相手方が地方公共団体の場合においては、当該財産を医療法（昭和 23 年法律第 205 号）第 1 条の 5 第 1 項及び第 2 項に規定する病院又は診療所（以下「医療施設」という。）の用に供するとき（地方公共団体が地方公共団体に代わって医療施設を経営する事業者に転貸する場合も含む。）には、定期借地権を利用した貸付けが可能である旨を併せて記載する。

(注 3) 都市部に所在する一定規模未満の財産については、地域における福祉施設又は認定こども園の需要に対応するために必要な規模を整備することを前提に当該施設を含む複合施設の用に供することについての要望の有無について、上記 7-3-(1)の取得等要望の有無の確認のための地方公共団体への送付文書に付記し、確認するものとする。

また、確認の結果、地方公共団体の要望があった場合には、当該要望に応じて、上記第 6-3（留保財産以外の一定規模以上の未利用国有地等の取扱い）に準じた取扱いを行うものとする。

(注 4) 地方公共団体から福祉施設又は認定こども園として利用させたいとの要望が出された場合には、以下の条件を前提として、これを認めることができるものとする。

① 地方公共団体において社会福祉法人及び学校法人に限定して事業者を公募し、決定した者に貸し付けること。

② 貸付け後の運営状況の確認や不測の事態が生じた場合、入居者の移転先の確保や後継事業者の選定について責任を持つこと。

(注 5) 留保財産について取得等要望の受付を行う際には、第 5（利用方針の策定）において定める利用方針に関する利用用途や貸付期間等の条件を併せてホームページに掲載する。

ロ 受付期間

財務局等ホームページへの掲載を開始した日から起算して 3 か月間とする。

ハ 取得等要望書の受理

上記ロの期間内に、地方公共団体等から取得等要望書（別紙様式第 1 号）を受理するものとし、次の書類を添付させるものとする。（注 1）

(イ) 利用計画

(ロ) 事業の必要性、緊急性、実現性等を説明できる書類（企画提案書、事業計画書等）

(ハ) 予算書の写し（予算措置済の場合のみ）又は資金調達計画（収支計画、借入金償還計画）

(ニ) 関係図面（平面図、立面図、配置図等）

(ホ) 財務書類

- (へ) 誓約書（別紙様式第2号）（注2）
- (ト) 同意書（別紙様式第3号）（注3）
- (チ) 法人に関する書類（法人の概要、定款、法人の登記事項証明書、印鑑証明書、財産目録、決算書類（予算書、決算書、監督官庁の監査結果）、既存施設の運営状況、所轄庁の指導検査における指摘文書及び改善報告書）
 - （注1） 代理人又は仲介者が持参した取得等要望書は受理しない。ただし、取得等を要望する者からの正式な委任状がある場合は、その内容等を確認した上で受理する。
 - （注2） 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。）別添1「誓約書」をいう。
 - （注3） 次に掲げる事項について、異議なく同意する旨の同意書を取得等要望書に添付させるものとする。
 - ① 契約を締結した場合、見積り合せにより落札されなかった場合及び5回の見積り合せを行わず途中で見積り合せの取下げをされた場合いずれも、契約金額を含む契約内容又は見積り合せが打ち切りとなった旨を財務局等ホームページにおいて公表すること。
 - ② 上記①の公表に対する同意が契約締結の要件となること。
 - ③ 処分等価格は、書面による見積り合せにより決定すること。
 - ④ 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。
 - ⑤ 見積り合せにおいて、国の予定価格以上で見積書の提出があった場合には、評定価格の有効期間内に契約締結を行うものとし、契約締結がなされない場合には、当該処分等価格の効力が失われるものとする。
 - ⑥ 見積り合せの打ち切りにより処分等相手方に損害が生じても国はその責めを負わないこと。
 - ⑦ 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、取得等要望を行った者に損害が生じても国はその責めを負わないこと。
 - ⑧ 所轄庁から、当該施設等の設置認可の申請に対する結果の通知を受けた場合には、速やかにその通知の写しを送付すること。

二 取得等要望の周知

上記ロの取得等要望受付期間終了後速やかに財務局等ホームページにおいて、地方公共団体等からの取得等要望があり、その適否について審査中であるため、一般競争入札を留保する等の旨を掲載する。

(2) 財務局等の審査

イ 取得等要望書の審査

上記(1)一ハにより受理した取得等要望書については、次のロに掲げる審査項目

に基づいて審査（必要に応じてヒアリングを実施）を行うものとする。

なお、地方公共団体以外の者からの取得等要望書の審査に当たっては、次のロー（イ）から（ニ）に掲げる審査項目について、当該事業に関する許認可又は監督に関する権限を有する地方公共団体から文書により意見を徴し、確認するものとする。

ロ 審査項目

（イ） 事業の必要性

当該施設整備を行う必要性について、以下の観点から審査する。

- A 施設整備に関する地域住民等からの要望状況
- B 近隣地域における類似施設の整備状況及び利用状況
- C 当該国有地以外の施設整備用地の有無
- D 各種政策上の要請の状況

（ロ） 事業の緊急性

当該施設整備を行う緊急性について審査する。

（ハ） 事業の実現性

当該施設整備を行う実現性について、以下の観点から審査する。

- A 事業計画の実現性
- B 資金計画（予算措置、資金調達等）の確実性

（ニ） 利用計画の妥当性

当該利用計画の妥当性について、規模、利用見込等土地の有効活用の観点から審査する。

なお、貸付期間については、借受要望期間を踏まえ、当該建築物の構造、使用期間等を勘案の上、個々の事案に即して個別に貸付期間を審査する。

（ホ） 随意契約の適格性

当該事業の随意契約の適格性について、当該事業の実施主体、用途及び利用計画の内容等に関し、会計法令等の規定に照らして審査するものとする。

（ヘ） 暴力団排除に関する取組

処分等相手方を決定するに当たっては、暴排通達記-2の規定に基づき警察当局への照会手続を行うものとする。

(3) 処分等相手方の決定手続

イ 上記(2)により取得等要望書の審査を行い、原則として、受付期間終了後 4 か月以内に処分等相手方を決定するものとする。また、国有財産地方審議会に諮問する場合は、受付期間終了後 4 か月以内に財務局等における審査を行った後、速やかに処分等方針案を諮問し、処分等相手方を決定するものとする。

ただし、財務局長等において、やむを得ないと判断した場合にはこの限りではないが、できる限り速やかに処分等方針案を決定するものとする。

ロ 上記(1)～ロの期間内に、同一の未利用国有地等に対して複数の地方公共団体等から取得等要望書が提出された場合には、平成 23 年 5 月 23 日付財理第 2198 号「未利用国有地等に複数の要望がなされた場合の審査基準について」通達（以下「審

査基準通達」という。)により処分等相手方を決定するものとする。

ハ 処分等相手方への決定通知等

上記イ又はロにより処分等相手方を決定した場合は、速やかに文書により取得等要望者に通知するとともに、その結果を財務局等ホームページにより公表するものとする。また、定期借地権による貸付けの場合は、貸付期間中における事業の安定的な運営の確保及び事業者の撤退等不測の事態が生じた場合について地方公共団体とも協力して対応する必要があることから、貸付相手方（地方公共団体を除く。）へ決定通知を出す際に、地方公共団体に対して「施設の運営状況に関する確認や不測の事態が生じた場合の入居者の移転先の確保等について協力をお願いする」旨を内容とした文書（別紙様式第 4-1 号又は第 4-2 号）を発出するものとする。

ニ 留意事項

国有財産法第 29 条の規定に基づき、指定用途に供することを担保するために用途指定を付す場合でかつ国有財産地方審議会に諮問等する場合には、手続の透明性の観点から、以下のとおり取り扱うものとする。

- (イ) 国有財産地方審議会に諮問する場合において、施設等の設置認可を受けていないときは、認可の可能性等について所轄庁と事前に十分な協議を行うとともに、国有財産地方審議会に対し、認可を受けることを条件に国有財産の処分等をするを明らかにするものとする。
- (ロ) 上記(イ)による諮問に対し、条件付きで処分等を行うことが適当であるとの答申を受けた場合において、上記(1)～(ト)の同意書に基づく設置認可の申請に対する結果の通知の写しの送付を受けたときは、遅滞なく、国有財産地方審議会に報告するものとする。

(4) 処分等価格の決定手続

イ 上記(3)により処分等相手方を決定した場合（審査基準通達記-3-(2)の規定に基づき処分等相手方を決定した場合を除く。）においては、処分等相手方との間で書面（別紙様式第 5 号）による見積り合せを実施した上で、国の予定価格以上の価格をもって処分等価格を決定するものとする。

(注) 減額売払い又は減額貸付けの場合においては、あらかじめ国が予定価格の算定において計算した減額割合（昭和 48 年 12 月 26 日付蔵理第 5722 号「国有財産特別措置法の規定により普通財産の減額譲渡又は減額貸付けをする場合の取扱いについて」通達に基づき算定した減額割合をいう。）を処分等相手方に伝えた上で、当該減額割合を踏まえた価格により見積り合せを実施するものとする。

ロ 上記イによる見積り合せを実施するに当たっては、以下の点に留意するものとする。

- (イ) 評価条件に相違が生じないように、見積り合せに先立ち、処分等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。

(ロ) 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。なお、財務局長等は、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、あらかじめ処分等相手方に対して周知するものとする。

A 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。

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

また、国有財産地方審議会に諮問の上で処分等相手方を決定した場合であって、当該処分等相手方との間での見積り合せの結果、見積り合せの打ち切りにより契約手続を終了した場合（処分等相手方が見積り合せを辞退した場合を含む。）においては、遅滞なく、国有財産地方審議会にその旨を報告するものとする。

(ハ) 処分等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。

(5) 処分等に係る申請書の徴取

上記(4)又は審査基準通達記-3-(2)により処分等価格を決定した場合においては、処分等相手方に対し、速やかに処分等に係る申請書（別紙様式第 6 号又は第 7 号）の提出を求めるものとする。

(注) 申請書の提出に当たっては、平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1297 号「普通財産取扱規則に規定する申請書等の標準様式等について」通達に規定する添付書類も提出を求めることとする。

(6) 契約締結期限

処分等相手方として決定した地方公共団体等と契約を締結する期限は、原則として、上記(3)-ハによる文書送付の日（文書送付の日に未利用国有地等の引受けが行われていない場合は、未利用国有地等の引受けの日）から起算して 2 年以内を限度とし、当該期限内に契約締結がなされない場合には、処分等相手方として決定したことを無効とするとともに、速やかに下記 4（取得等要望なしの取扱い等）のとおり対応するものとする。

なお、災害の発生等やむを得ない事情又は国が自ら建物解体等を行う場合で、国による事情により契約締結期限までに契約を締結できない場合は、当該事情が解消されるまでの間に限り延長することができるものとする。

(7) 処分等相手方決定前後における未利用国有地等の利用

イ 上記(3)により処分等相手方を決定する前において、ボーリング調査等の利用要望があったときは、一時貸付けにより処理するものとする。なお、具体的な取扱いは、暫定活用通達に定めるところによる。

(注) ただし、処分等相手方を決定する前においては、建築計画概要を記載した標識の設置を認めないなど、処分等相手方が決定したとの誤解を生じさせないように留意すること。

ロ 上記(3)により処分等相手方を決定した後においては、ボーリング調査等の利用要望の有無にかかわらず、処分等するまでの間、決定した処分等相手方に対する一時貸付け又は管理の委託を行うよう努めるものとする。なお、管理の委託を行う場合の具体的な取扱いは、管理委託通達に定めるところによる。

(注) 取得等要望者に対する処分等手続に関する説明

(1) 取得等要望者等に対する説明

財務局長等は、公共随意契約による処分等手続の流れ及び提出が必要な書類について、財務局等ホームページで公表するとともに、取得等要望者等に対して、これらを記載した書面を用いて説明を行うこととする。

また、後日、紛争を生ずることのないように、取得等要望者に対して、あらかじめ契約内容について、契約書のひな形を用いて説明を行うこととする。

(2) 処分等価格の概算額の提示等

財務局長等は、上記第7-3-(1)の取得等要望の受付を開始してから同-(4)の見積り合せを実施する前(審査基準通達記-3-(2)の規定に基づき処分等相手方を決定する場合にあっては、取得等要望者の契約希望価格を書面により確認する前)までの間において、相手方から未利用国有地等の処分等価格の水準等を問われた場合など、相手方に対して処分等価格の概算額等の価格に関する情報を伝える必要があると認めるときは、相続税路線価等の公表された情報(以下「公表情報」という。)を用いた処分等価格の概算額又は公表情報のみを伝えるものとする。

この場合において、処分等価格の概算額は書面により提示するものとし、処分等価格の概算額又は公表情報を伝える際は、相手方に対して処分等に係る予定価格は不動産鑑定評価を基に決定する旨を必ず伝えるものとする。また、処分等価格に係る予定価格を類推されるような情報の伝達は一切行わないものとする。

なお、処分等価格の概算額は、次式により算定するものとする。

イ 処分価格

概算額=未利用国有地等が面する路線に付された相続税路線価(正面路線価)×面積(m²)

ロ 年額貸付料

概算額=上記イにおいて算定した処分価格(更地価格)の概算額×期待利回り(3%から5%)

(注1) 処分等価格の概算額は、相続税路線価を基に算定する。

(注2) 相続税路線価による概算額の算定が困難である財産については、原則として、処分等価格の概算額の提示は行わない。

ただし、近隣に採用可能な公示地価等（公表された情報である公示地価、基準地価又は固定資産税評価方式による路線価若しくは標準宅地価格をいう。）がある場合は、この限りでない。この場合において、上記イの規定中「未利用国有地等が面する路線に付された相続税路線価（正面路線価）」とあるのは「公示地価等」と読み替えるものとする。

（注3） 正面路線価は、「財産評価基本通達」に規定する正面路線の路線価をいう。

（注4） 概算額の算定において個別格差等の修正は行わない。ただし、地下埋設物等の存在が明らかになっている場合、建物・工作物等が存置されている場合、地積規模の大きな宅地である場合等で価格形成に大きな影響を与え得る要因が確認されている場合のほか、優遇措置の適用に関する取扱い等の必要な情報については、主な留意点として書面に明示する。

（注5） 概算額を算定する場合の価格の端数計算は、上位4桁以下の端数を四捨五入の上、上位3位にとどめる。

（注6） 年額貸付料の概算額は、期待利回りを3%から5%と仮定した場合をそれぞれ例示する。

（注7） 年額貸付料の概算額を提示する場合において、令和元年9月20日付財理第3207号「定期借地権を設定した貸付けについて」通達（以下「定借通達」という。）記-4-(1)のなお書きに該当しないときは、当該年額貸付料の概算額に公租公課相当額が加算される旨を主な留意点として書面に明示する。

4 取得等要望書の提出がなされなかった財産等の取扱い

上記3-(1)-ロの期間内に取得等要望書の提出がなされなかった財産、同一(4)-ロー(ロ)により見積り合せを打ち切った財産又は同一(6)の契約締結期限までに契約がなされない財産については、以下のとおり取り扱うものとする。

イ 当該財産が留保財産である場合

(イ) 上記第4-3-(1)（公共随意契約の対象となる施設のみの整備）に基づき対応した財産については、公共随意契約以外の手段によっても定めた利用方針の実現が可能と認められる場合には、同一(2)（公共随意契約の対象となる施設と対象とならない施設との複合施設の整備）と同様、二段階一般競争入札を活用した定期借地権による貸付けを実施することとし、下記第8（定期借地権の活用）及び第9（二段階一般競争入札等の活用）に基づき対応する。

(ロ) 上記第4-3-(4)（地域における利活用の意見なし）本文に基づき対応した財産については、二段階一般競争入札を活用した事業用定期借地権による貸付けを実施することとし、下記第8及び第9に基づき対応する。

(ハ) 上記第4-3-(4)ただし書に基づき対応した財産については、二段階一般競争入札を活用した定期借地権による貸付けを実施することとし、下記第8及び第9に基づき対応する。

ロ 当該財産が留保財産以外の未利用国有地等である場合

(イ) 上記第 6-3-2 (福祉施設等を含む公共複合施設を前提とする取得等要望の方向性) として対応を行った財産については、

(a) 公共随意契約以外の手段によっても当該方針の実現可能性がある場合には管理処分の方針を上記第 6-3-3 (福祉施設等と公共随意契約の対象でない複合施設の定期借地権による貸付けを行う方向性) として進めるものとし、下記第 8 及び下記第 9 に基づく二段階一般競争入札を活用した定期借地権による貸付けを実施する。なお、複合施設の場合には、企画の審査の段階で介護・保育の必要性や複合施設の地域での必要性も鑑み貸付けを実施すること。

(b) 上記(a)によっても契約に至らなかった場合又は公共随意契約以外の手段では当該方針の実現が可能ではない場合には、管理処分の方針を上記第 6-3-4 (前提なしの取得等要望の方向性) として進めるものとし、公的取得等要望を実施することとする。

(ロ) 上記第 6-3-4 として対応を行った財産の場合については、原則として、速やかに一般競争入札により売払いするものとする。

第 8 定期借地権を設定した貸付けの活用について

1 基本事項

(1) 財務局長等は、次の各号の一に該当する場合は、未利用国有地等に定期借地権を設定の上、貸付けを行うことができる。

イ 地方公共団体又は事業者において、留保財産を上記第 4-3-1 (公共随意契約の対象となる施設のみ) の整備) 又は同一(2) (公共随意契約の対象となる施設と対象とならない施設との複合施設の整備) の規定に基づき、上記第 5 (利用方針の策定) により策定した利用方針の用に供する、若しくは上記第 4-3-4 (地域における利活用の意見なし) の規定に基づき、公共随意契約の用途に供するとき。

ロ 事業者において、留保財産を上記第 4-3-3 (公共随意契約の対象でない施設の整備) ただし書又は同一(4)ただし書の規定に基づき、上記第 5 により策定した利用方針の用に供するとき。

ハ 地方公共団体、社会福祉法人又は学校法人において、留保財産以外の未利用国有地等の全部を福祉施設又は認定こども園の用に供するとき (地方公共団体が借り受け、福祉施設又は認定こども園を運営する事業者へ転貸する場合を含む)。

ニ 地方公共団体又は事業者において、地域における福祉施設又は認定こども園の需要に対応するために必要な規模を整備することを前提に留保財産以外の未利用国有地等の一部を福祉施設又は認定こども園の用に供するとき。

ホ 地方公共団体において、留保財産以外の未利用国有地等を医療施設の用に供するとき (地方公共団体が借り受け、地方公共団体に代わって医療施設を運営する事業者へ転貸する場合を含む)。

(2) 財務局長等は、次の各号の一に該当する場合は、未利用国有地等に事業用定期借地権を設定の上、貸付けを行うことができる。

イ 事業者において、留保財産を上記第 4-3-(3)本文又は同一(4)本文の規定に基づき、上記第 5 により策定した利用方針の用に供するとき。

ロ 暫定活用通達記-第 3-3 の規定に基づき、売残り財産（暫定活用通達記-第 1-2 に規定する財産をいう。）及び処分困難事由のある財産の暫定活用を図るとき。

(3) 上記(1)又は(2)の定期借地権による貸付けを行う場合、マンション分譲等、不特定又は多数の者に対して定期借地権を分割して譲渡・転貸を行うことは原則認めないものとする。

なお、借地上の建物を第三者に賃貸することを妨げるものではない。

(4) 定期借地権による貸付けを行った財産は、貸付期間中の貸付相手方への売却は行わず、当該期間満了後、更地返還を受けるものとする。

2 具体的な取扱い

定期借地権を設定した貸付けを行う場合の取扱いは、上記 1-(1)の各号及び同一(2)ーイに該当する場合は定借通達、同一ロに該当する場合は暫定活用通達の定めるところによるものとする。

なお、事業用定期借地契約を締結するときの貸付期間は 10 年以上 30 年以内となることに留意すること。

第 9 二段階一般競争入札及び地区計画活用型一般競争入札の活用

1 基本的な考え方

二段階一般競争入札又は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、資産価値の向上や地域経済の活性化等の効果を実現することを目的に、公正かつ透明な手続の下で進めることを基本とする。

2 留保財産を二段階一般競争入札により処理する場合の取扱い

財務局長等は、留保財産が上記第 4-3-(2)（公共随意契約の対象となる施設と対象とならない施設との複合施設の整備）、同一(3)（公共随意契約の対象でない施設の整備）若しくは同一(4)（地域における利活用の意見なし）の利用用途に供されるか又は上記第 7-4（取得等要望なしの取扱い等）の手続を経た留保財産であった場合、定期借地権による貸付けを行うため二段階一般競争入札に付すものとし、具体的な手続は、二段階一般競争入札通達に定めるところによる。

3 留保財産以外の未利用国有地等の処理に係る意見の聴取等

財務局長等は、二段階一般競争入札又は地区計画活用型一般競争入札による売却を行うこととした財産、福祉施設又は認定こども園と公共随意契約の対象とならない施設との複合施設を定期借地権による貸付けを通じて整備することとした財産が上記 1 の観点から適当であると見込まれる場合、必要に応じ当該財産が所在する地方公共団体から意見を聴取することにより、処分等の方法を決定するものとする。

また、福祉施設又は認定こども園を含む複合施設を定期借地権による貸付けを通じて整備することとした財産について二段階一般競争入札を活用するに当たっては、公共随意契約の対象とならない施設の部分について、福祉施設又は認定こども園との複合施設となることに配慮が必要な点に留意する。

なお、地方公共団体からの意見聴取は、期限を設けるなど公正かつ透明な手続の下で進めることとし、具体的な手続は、二段階一般競争入札通達に定めるところによる。

第10 暫定活用等の取組の促進

財務局長等は、未利用国有地等を含む普通財産について、その管理コストを削減し、有効活用を図る観点から、連携協議会（「所有者不明土地等対策の推進に関する基本方針」（令和2年7月3日所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議決定）に基づき設置された地方協議会をいう。）に参加し、地域の課題等について情報の収集に努めるとともに、当該財産の処分等を行うまでの間において、一時貸付け等の暫定活用の取組を通じて、民間等による利用を促進するものとする。

この場合において、一時貸付け等の暫定活用の具体的な取扱いについては、暫定活用通達又は管理委託通達によるものとする。

第11 優遇措置の是正

1 基本的な考え方

国有財産を処分等する場合において、様々な法律において優遇措置が適用できると規定されているが、こうしたもののうち、補助金的な性格を有する優遇措置については、国の財政事情が著しく悪化していること、対象施設が相当程度整備されてきていること及び未利用国有地等の地域的な偏在により受益面で不公平が生じていることを考慮し、限定的な運用を行うこととする。

2 具体的取扱い

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」通達によるものとする。

第12 用途指定の取扱い

未利用国有地等を売払い、貸付け又は譲与等する場合の用途指定の取扱いについては、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」通達によるものとする。

第13 本省承認

本通達により処理することが適当でない認められる場合には、理財局長の承認を得て処理することができるものとする。

第14 書面等の作成・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、以下に規定する手続については適用しないものとする。

(1) 本通達記第7-3-(1)-ハのうち取得等要望書、(ト)同意書及び(チ)法人に関する書類のうち法人の登記事項証明書及び印鑑証明書を提出させる場合

(2) 記第7-3-(2)-イに規定する文書により意見を徴する場合

(3) 記第7-3-(3)-ハに規定する文書を通知及び発出する場合

(4) 記第7-3-(4)-イに規定する見積り合せを実施する場合

(5) 記第7-3-(5)のうち申請書の提出を求める場合

(6) 記第7-3-(7)-(注)-(1)に規定する書面及び契約書ひな形を用いて説明を行う場合

(7) 記第7-3-(7)-(注)-(2)に規定する書面により提示する場合

別紙様式第1号

令和 年 月 日

〇〇財務（支）局長、沖縄総合事務局長 殿

要望者 住所又は
所在地

氏名又は
名称

㊟

取得等要望書

下記のとおり未利用国有地等の 売払い・貸付け を受けたく、関係書類を添えて要望します。

記

1. 財産の表示等

所在地：

区分：

面積：

取得等希望時期又は貸付要望期間：

2. 利用用途

別紙様式第2号

誓 約 書

私

当法人

は、国と国有財産〇〇契約を締結するにあたり、下記1及び2のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

また、当方が下記1に該当しないことを確認するため、当方の個人情報について、国が警察当局へ情報提供することに同意します。

記

1 契約の相手方として不適当な者

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（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をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

2 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序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〇〇物件を第三者に賃貸すること。

契約担当官 財務（支）局長、沖縄総合事務局長 殿

年 月 日

住所又は所在地

氏名又は名称

※ 法人の場合には、別紙役員一覧を添付。

別紙様式第3号

令和 年 月 日

〇〇財務（支）局長、沖縄総合事務局長 殿

要望者 住所又は
所在地

氏名又は
名称

㊞

同 意 書

下記1の国有財産の売払い（又は貸付け）に係る契約手続について、下記2の事項を異議なく同意します。

記

1. 物件の表示

物件所在地：〇〇

区分・面積：〇〇・〇〇

2. 契約に係る事項

- (1) 処分等価格は、書面による見積り合せ（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条の6の規定に基づき、処分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（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。以下同じ。）の制限の範囲内であるか否かを確認する手続をいう。）により決定すること
- (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
- (3) 見積り合せにおいて、国の予定価格以上で見積書の提出があった場合には、評定価格の有効期間内に契約締結を行うものとし、契約締結がなされない場合には、当該処分等価格の効力が失われること
- (4) 見積り合せの打ち切りにより処分等相手方に損害が生じても国はその責めを負わないこと
- (5) 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、取得等要望を行った者に損害が生じても国はその責めを負わないこと
- (6) 所轄庁から、施設等の設置認可の申請に対する結果の通知を受けた場合には、速やかにその通知の写しを送付すること
- (7) 契約締結後（見積り合せにより落札されなかった場合又は5回の見積り合せを行わず途中で見積り合せの取下げをされた場合は、見積り合せが打ち切りとなった後）、次に掲げる項目を公表するとともに、公表に対する同意が契約締結の要件となること

【売払いの場合】

所在地、登記地目（建物付土地の場合は登記地目及び種類）、面積（建物付土地の場合は土地面積及び建物面積）、契約年月日、契約金額（見積り合せにより落札されなかった場合又は5回の見積り合せを行わず途中で見積り合せの取下げをされた場合は、見積り合せが打ち切りとなった旨）、契約相手方名、法人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第15項の規定による法人番号をいう。）、用途、減額売払いの有無、借地権の有無、価格形成上の減価要因（国の予定価格の算定に当たり、地下埋設物、土壌汚染等の物件の状況又は建物解体撤去を減価要因とした場合のその要因をいう。）、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

【貸付けの場合】

所在地、登記地目、面積、契約年月日、年額貸付料（貸付期間が1年未満の場合は当該貸付期間に対応する貸付料。また、見積り合せにより落札されなかった場合又は5回の見積り合せを行わず途中で見積り合せの取下げをされた場合は、見積り合せが打ち切りとなった旨。）、契約期間、契約相手方名、法人番号（行政手続における特定の個人を識別するための番号の利用等に関する法律（平成25年法律第27号）第2条第15項の規定による法人番号をいう。）、用途、減額貸付の有無、定期借地権（借地借家法（平成3年法律第90号）第22条第1項に規定する借地権及び第23条第1項又は第2項に規定する借地権をいう。）の設定の有無、価格形成上の減価要因（予定価格の算定に当たり、地下埋設物、土壌汚染等の物件の状況又は建物解体撤去を減価要因とした場合のその要因をいう。）、都市計画区域、用途地域、建蔽率、容積率

発 遣 番 号
令和 年 月 日

地方公共団体の長 殿

〇〇財務（支）局（財務事務所、出張所）長

未利用国有地等の貸付要望に対する通知について

令和〇〇年〇月〇〇日付〇〇〇〇〇により回答のありました下記未利用国有地に係る貸付要望につきましては、〇〇〇〇を相手方として決定しましたので通知します。

なお、貸付期間中、安定的な事業運営が図られるよう配慮いただくとともに、不測の事態により〇〇〇〇〇が事業撤退等せざるを得なくなった場合には、入居者の移転や事業を継続する運営者の選定など、ご協力をいただきますようお願いいたします。

記

1. 財産の所在地等

所在地	区分	数量 (㎡)	備考

2. 貸付相手方の概要

相手方

利用用途

貸付期間

担当 〇〇財務（支）局 〇〇 〇〇
Tel
Fax

以上

発 遣 番 号
令和 年 月 日

地方公共団体の長 殿

〇〇財務（支）局（財務事務所、出張所）長

未利用国有地等の貸付要望に対する通知について

令和〇〇年〇月〇〇日付〇〇〇〇〇により回答のありました下記未利用国有地に係る貸付要望につきましては、貴職が公募により選定した〇〇〇〇を相手方として決定しましたので通知します。

なお、貸付期間中、安定的な事業運営が図られるよう配慮いただくとともに、不測の事態により〇〇〇〇〇が事業撤退等せざるを得なくなった場合には、入居者の移転や事業を継続する運営者を選定するなどのご協力をいただきますよう依頼します。

記

1. 財産の所在地等

所在地	区分	数量 (m ²)	備考

2. 貸付相手方の概要

相手方
利用用途
貸付期間

担当 〇〇財務（支）局 〇〇 〇〇
Tel
Fax

以上

見 積 書

〇〇財務（支）局（財務事務所、出張所）長 殿

見積者 住所又は
所在地

氏名又は
名 称

印

1. 財産の表示

所 在 地：
区 分：
面 積：

2. 契約希望価格

契約希望価格											円
--------	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

下記事項を承知のうえ、上記のとおり契約希望価格を提出します。

(記載上の注意)

- 「売払い」は売払希望価格を、「貸付け」は年額貸付料の契約希望価格を記載してください。
- 契約希望価格は算用数字ではっきりと記載し、数字の前には必ず「¥」を記載してください。
- 契約希望価格を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 一度提出した見積書の引換え、変更又は取消しはできません。
- 国の予定価格以上で価格提示があった場合には、当該契約希望価格をもって、処分等価格として決定します。
- 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回まで行うことが可能ですが、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になります。
- 見積り合せの打ち切りにより処分等相手方に損害が生じても国はその責めを負いません。

財 務 大 臣 殿

申請者 住所又は
所在地
氏名又は
名 称

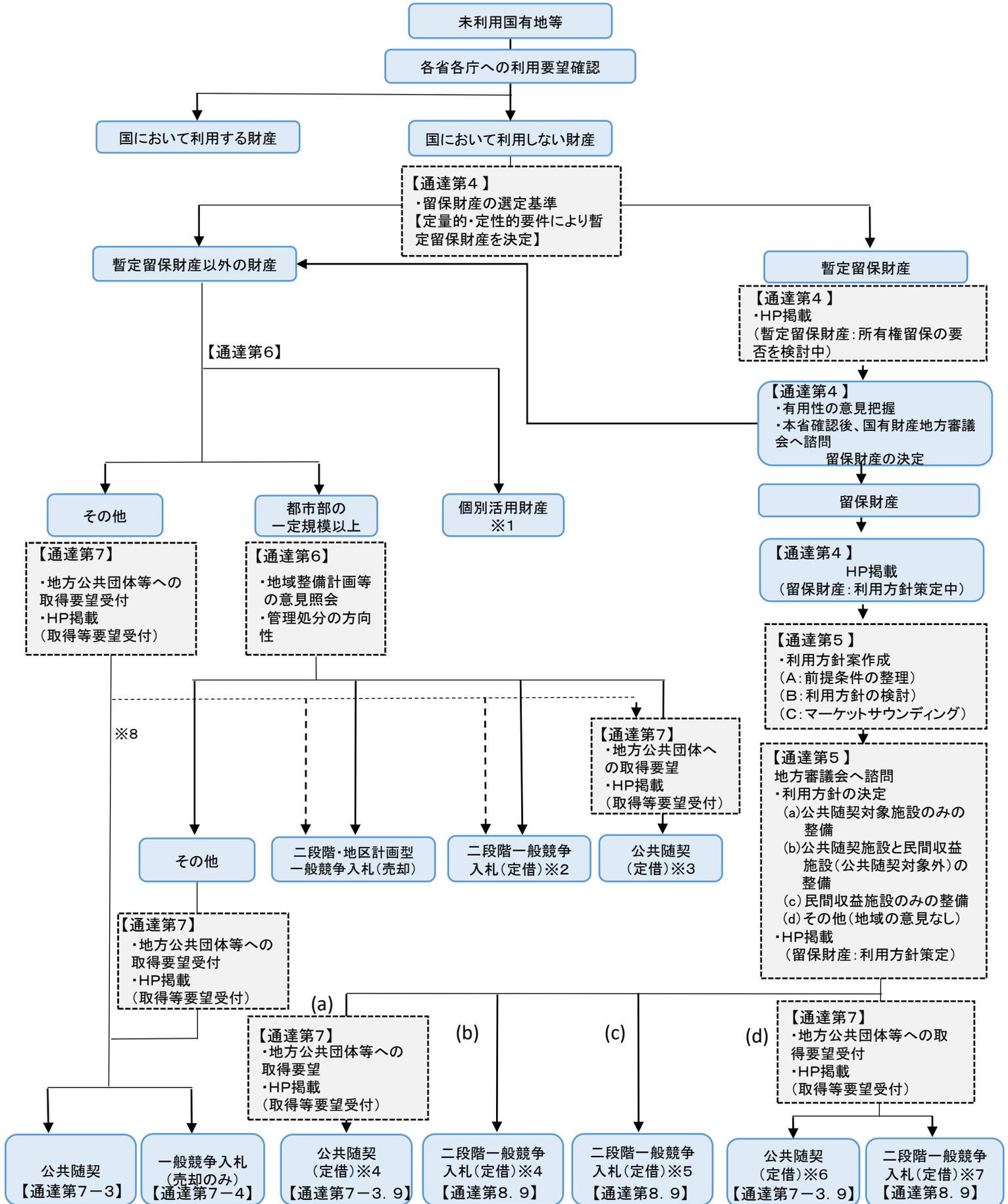
印

普 通 財 産 貸 付 申 請 書

下記のとおり普通財産の貸付けを願いたく、関係書類を添えて申請します。

記

所 在 地	区 分	種 目	構 造	面 積 (平方メートル)	希 望 貸 付 期 間	使 用 目 的	摘 要



※1 信託方式、再開発事業に伴う保有財産など、財産の性質に応じ財務局長等が個別に活用方針を定める必要がある財産
 ※2 対象は、介護・保育等の施設を含む複合施設(公共随契対象でない施設との複合も可)の整備に限られる
 ※3 対象は、介護・保育等の施設とその他の公共随契対象施設との複合施設の整備に限られる(従来の介護・保育等の単独施設の定借も可能)
 ※4 定借期間は事業用定借(10年以上30年以内)と一般定借(50年以上)のどちらも適用可能
 ※5 定借期間は事業用定借(10年以上30年以内)に限られる。ただし、一定の要件に該当する場合には一般定借(50年以上)も適用可能。
 ※6 定借期間は、公的取得等要望の要望次第で、事業用定借(10年以上30年以内)と一般定借(50年以上)のどちらも適用可能。
 ※7 定借期間は事業用定借(10年以上30年以内)に限られる。ただし、一定の要件に該当する場合には一般定借(50年以上)も適用可能。
 地域の利活用の意見がないため、二段階一般競争入札の際は、条件設定や審査は地域計画との整合性や資力審査など必要最小限となる
 ※8 一定規模未満の財産についても、取得等要望の受付期間において、介護・保育等の施設を含む複合施設の要望を受け付けることが可能。