

国有財産行政のあり方について

令和 7 年 3 月 3 日
財 務 省 理 財 局

1. はじめに

2. 国有財産行政を巡る社会情勢の変化

3. 令和元年度答申と足下の状況

4. 国有財産行政のあり方の見直し

国有財産行政を巡る状況の変化

① 社会経済情勢の変化

人口減少・少子高齢化

- 介護・保育のニーズへの対応
- 引き取り手のない不動産への対応

国民の価値観の多様化、
働き方・家族のあり方等の変化

- 地域活性化など地域・社会の
ニーズも多様化

自然災害の発生
震災、豪雨、台風etc

- 災害リスクに対する備え

② 国有財産の状況の変化

物納財産の減少、庁舎宿舎跡地の処分の進展による
未利用国有地のストックの減少

財政状況が厳しい中における
庁舎の老朽化・宿舎需要の変化

国有財産行政の今後の方向性

1 将来世代にも裨益する管理処分が多様化 ～Diversification～

多様化する地域・社会のニーズに対応して、売却に限らず、管理処分方法の多様化を図る。

2 将来に続く行政インフラの強靱化 ～Resilience～

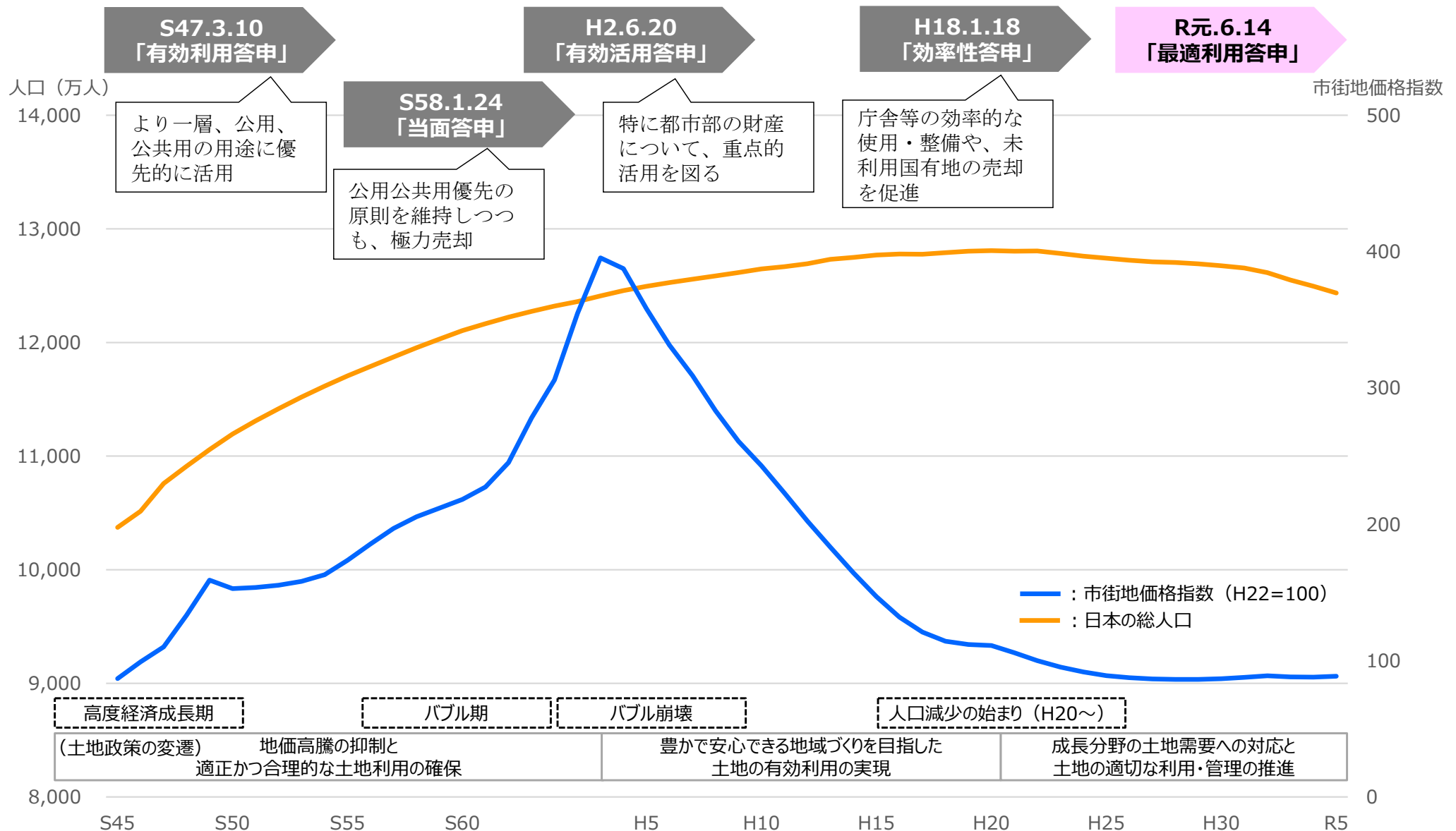
行政目的で保有する国有財産については、災害対応等も踏まえ、その必要性を見極め、的確に整備・維持管理を行う。

3 将来を見据えた管理の効率化 ～Efficiency～

売却できず国が保有し続けることとなる財産も含め、国が保有する財産の管理コストの低減を図りつつ効率的に管理を行う。

➡ このような多面的な視点から、国有財産の「最適利用」(Optimal Utilization)を追求

- 社会情勢の変化とともに、国有地の果たす役割も変容する。伴って、国有財産行政のあり方も、時代の変化や、土地政策の変遷も踏まえ、随時見直しを行ってきた。



1. はじめに

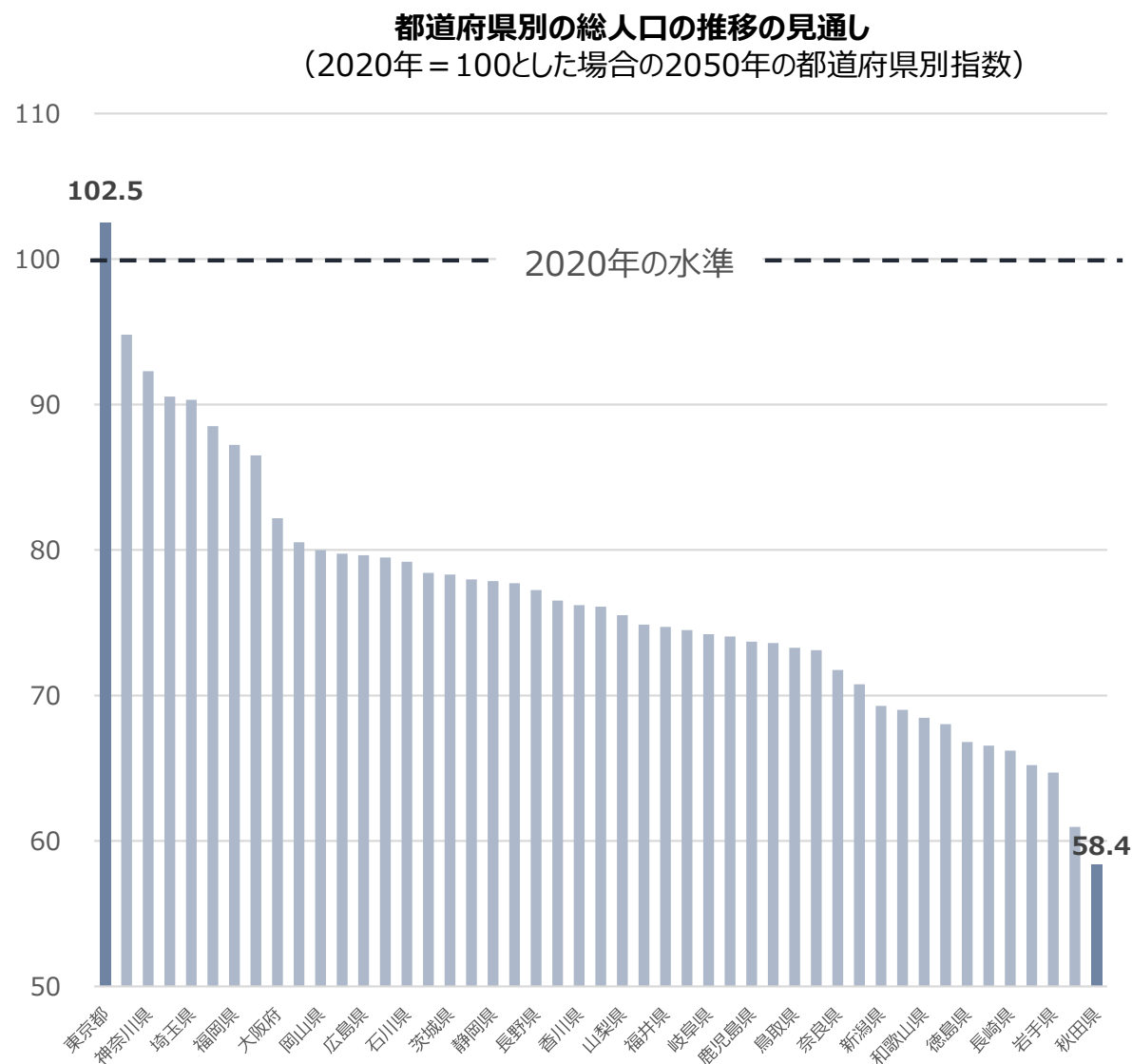
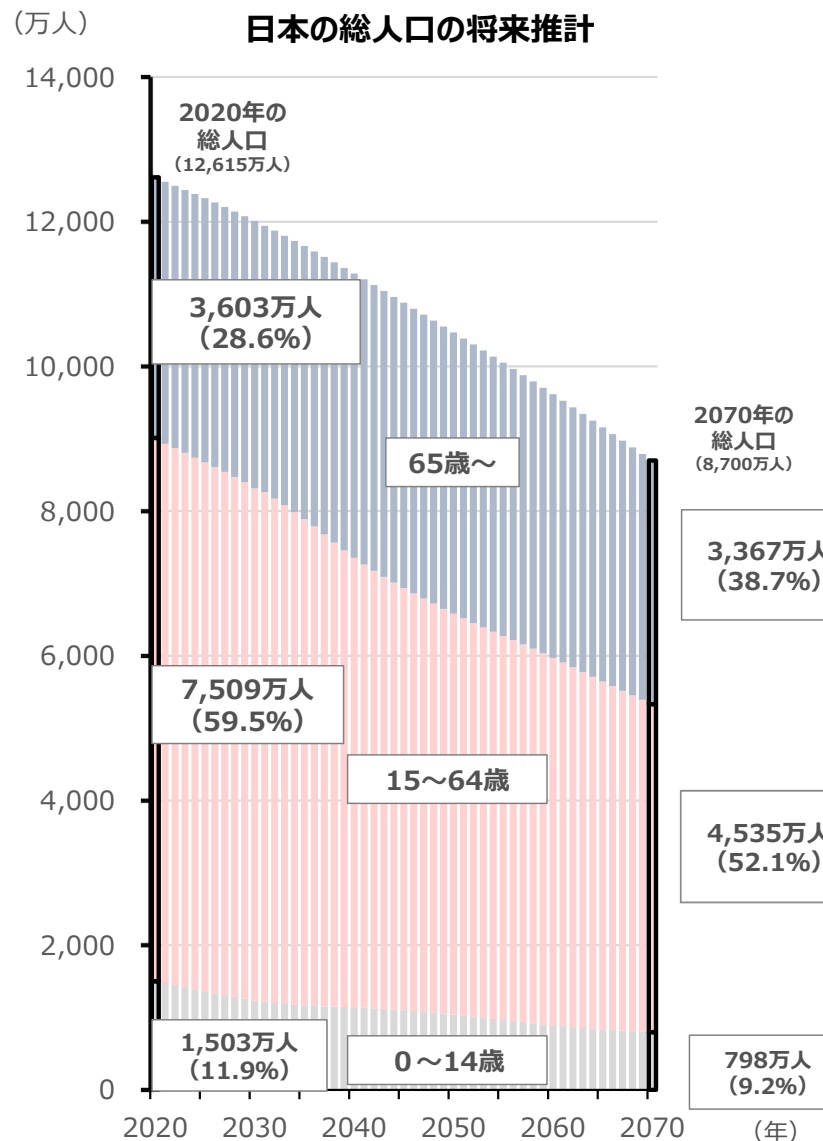
2. 国有財産行政を巡る社会情勢の変化

3. 令和元年度答申と足下の状況

4. 国有財産行政のあり方の見直し

不均衡に進む人口減少①

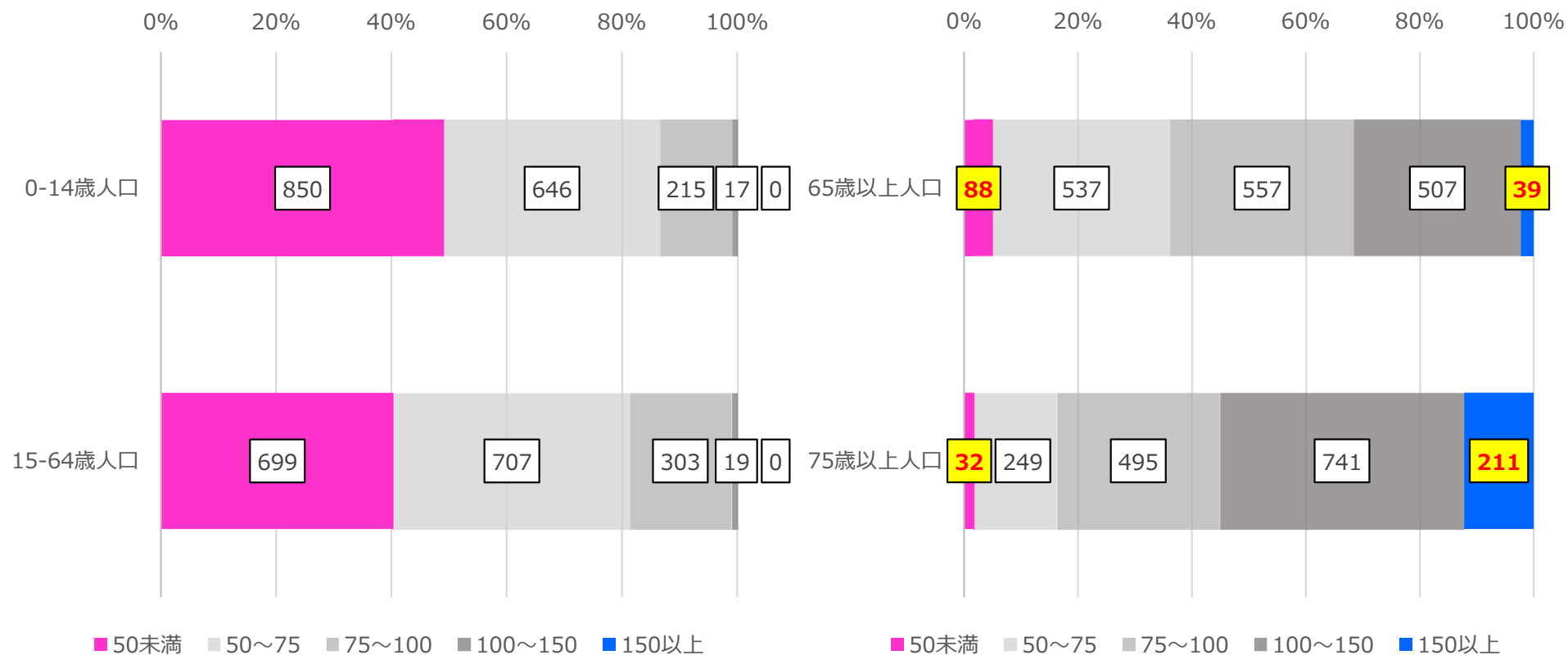
- 生産年齢人口・年少人口を中心に、今後も人口減少が進む。人口減少は全国同様に進んでいくのではなく、地方を中心に不均衡に進んでいく見通し。



不均衡に進む人口減少②

- 年代別、市区町村別の将来推計人口に目を向けると、特に65歳以上人口の変動が不均衡に進んでいく。今後の人口構成の変化は、地域によって大きく異なる見通しとなる。

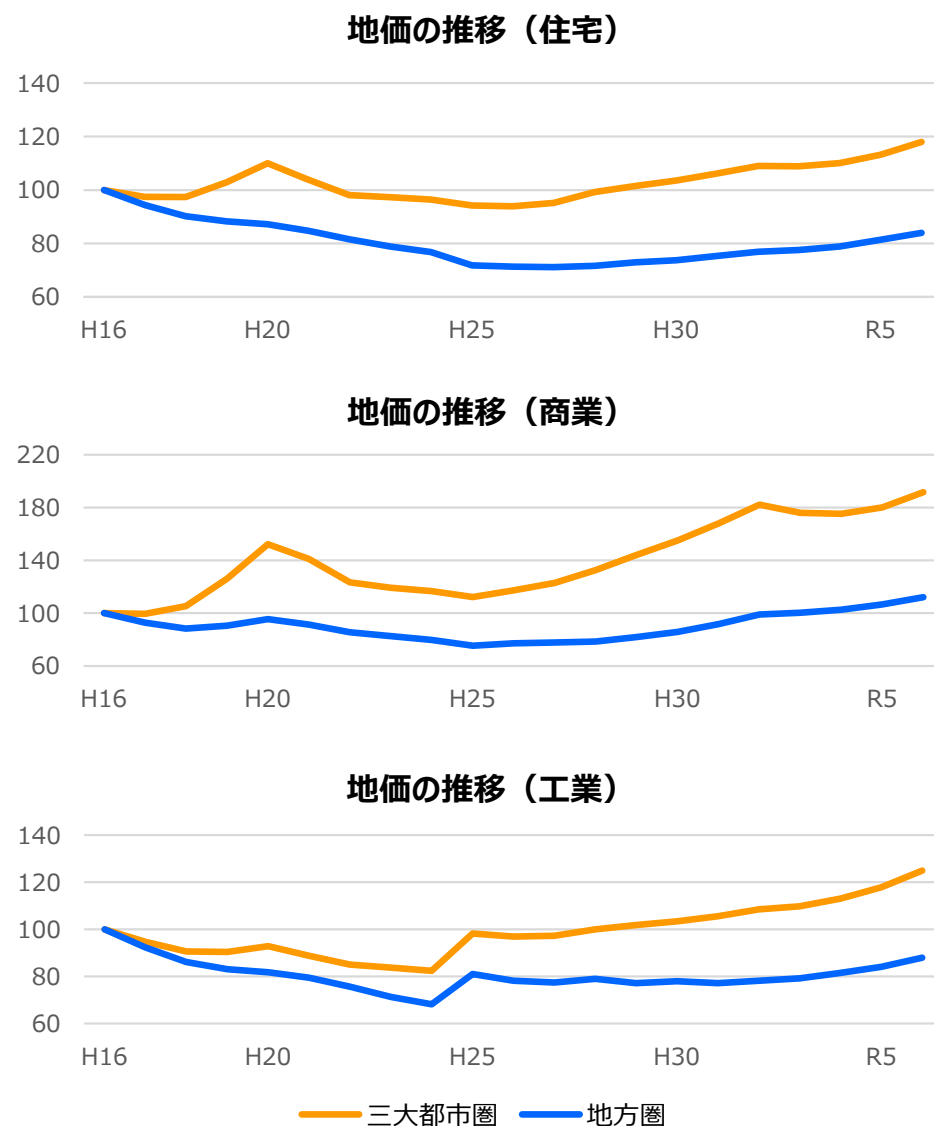
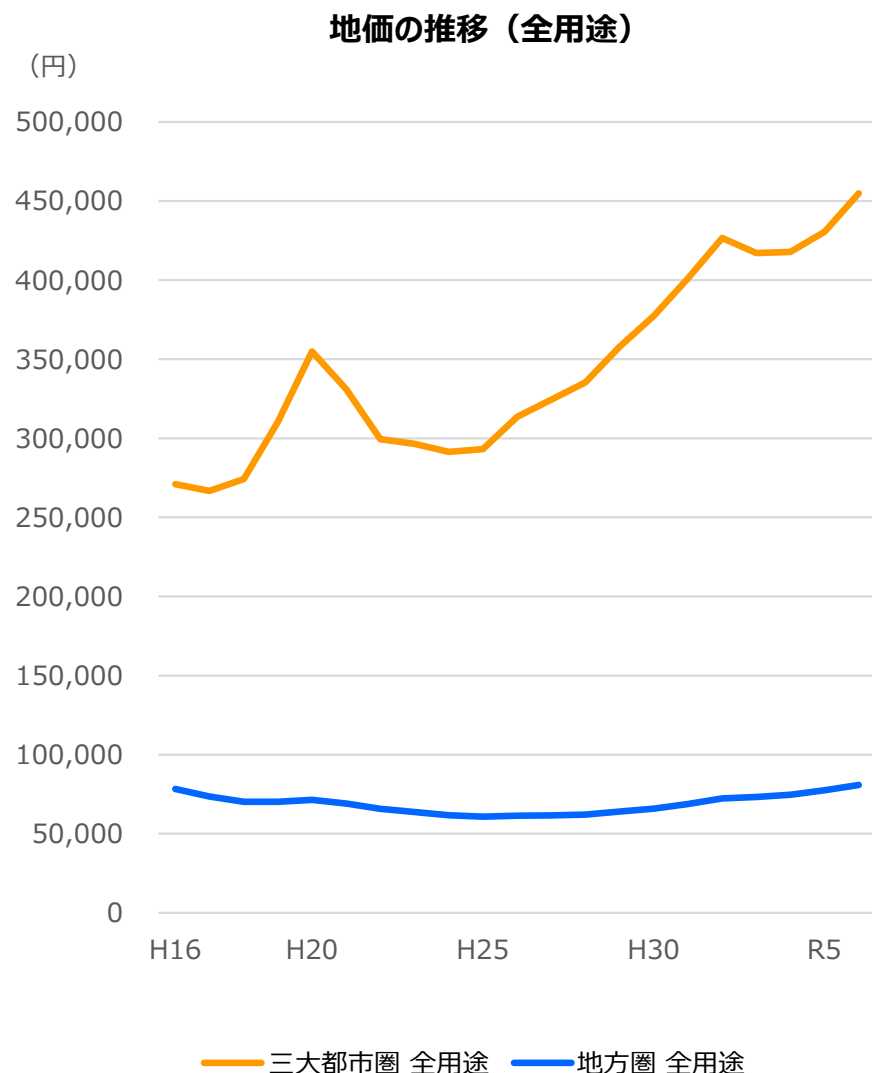
2050年時点における指数別市区町村数
(2020年の各年齢階級別人口 = 100とした場合)



市区町村数の総計 = 1,728

地価の不均衡な変動①

- 人口動態が不均衡に変動する中、地価の変動にも同様の傾向が見られる。三大都市圏と地方圏との間で、用途を問わず、地価の乖離が進んでいる。

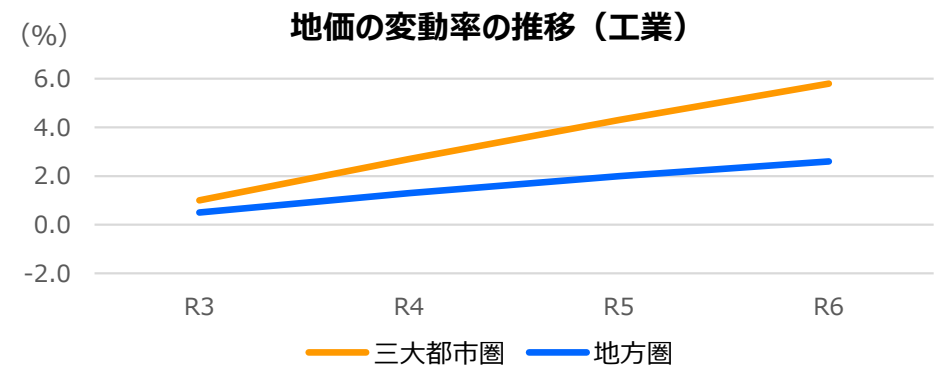
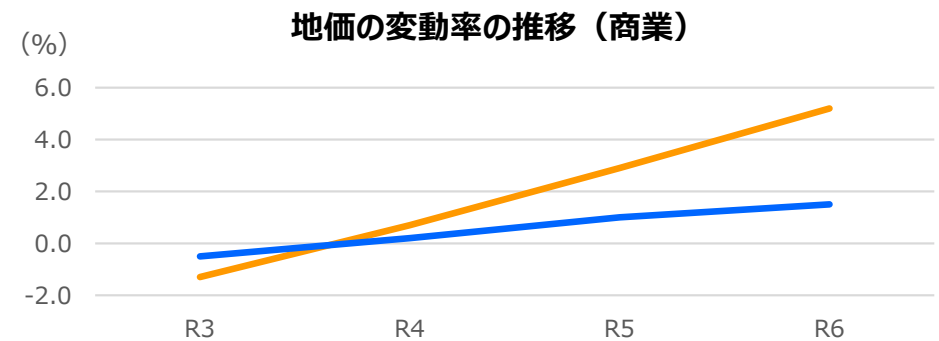
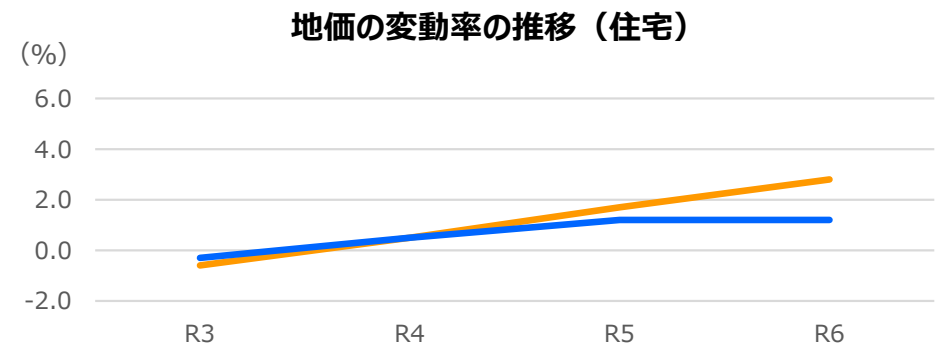
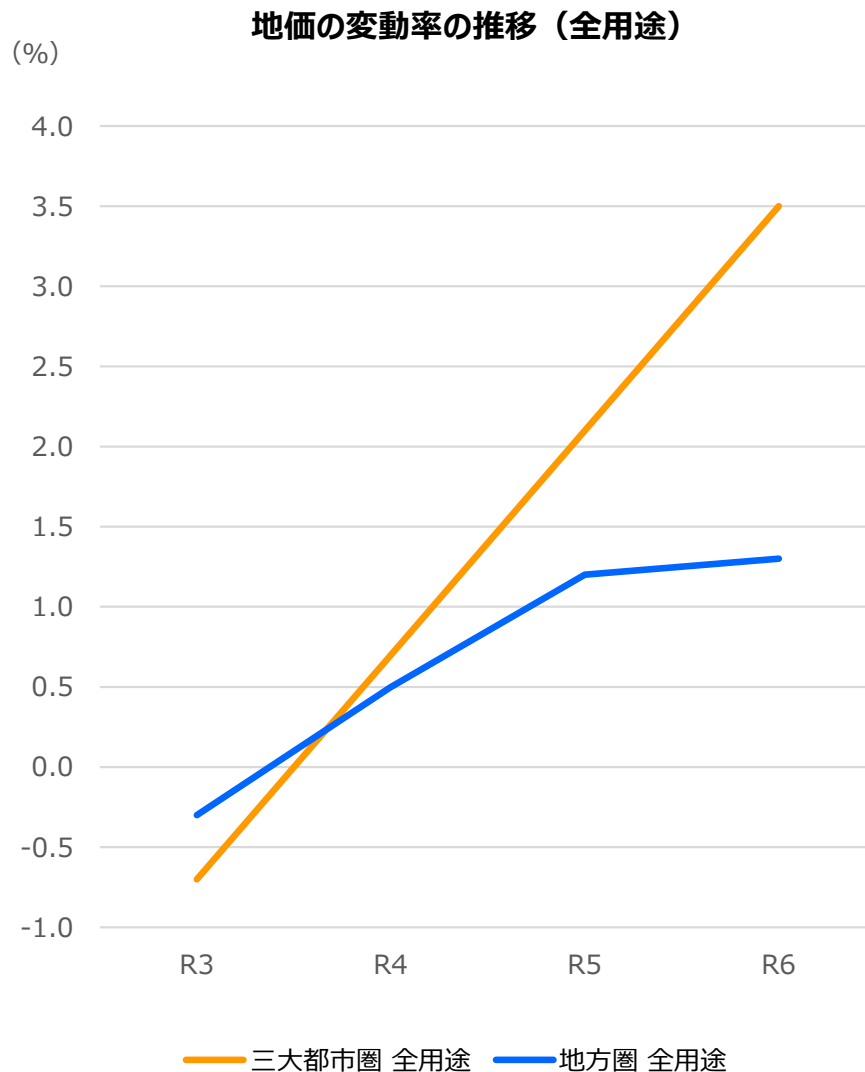


（出所）国土交通省「地価公示」

（注）左図は地価の平均価格、右図は平成16年を100とし、各年の平均価格を用いて指数化したもの

地価の不均衡な変動②

○ 足下においても、用途を問わず、三大都市圏と地方圏の間の地価の乖離が加速している。



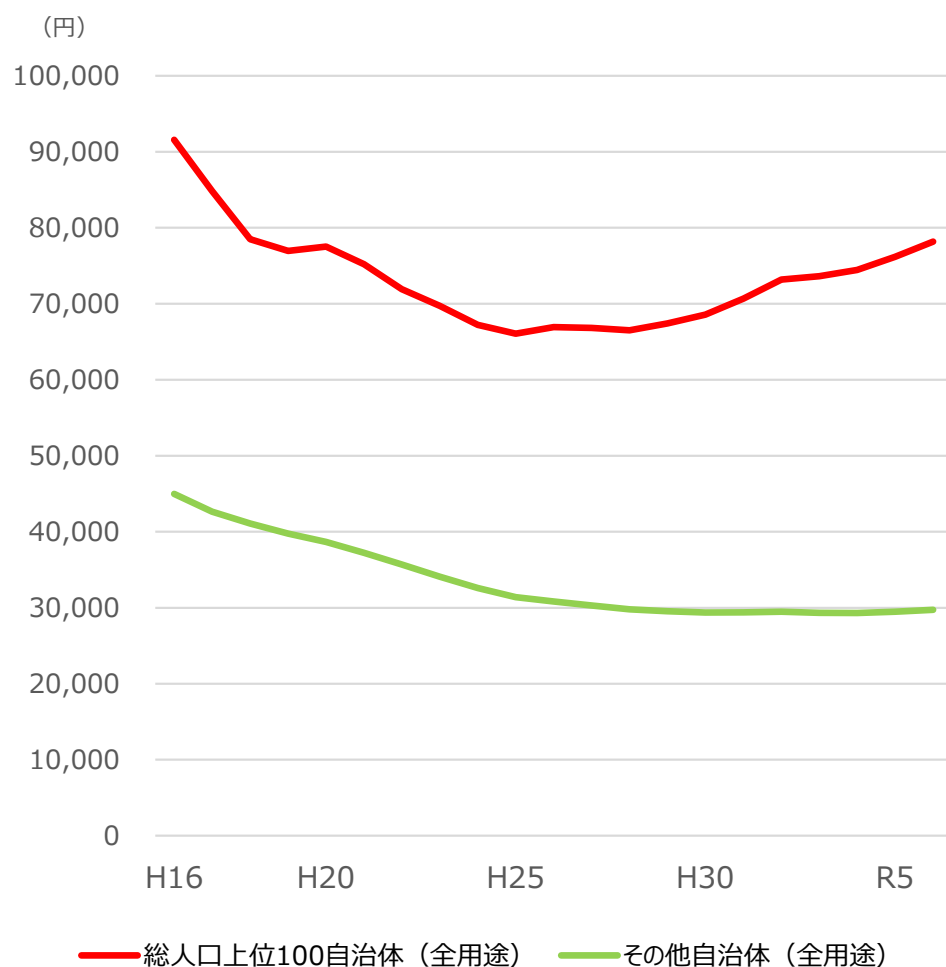
（出所）国土交通省「地価公示」

（注）地価の対前年平均変動率

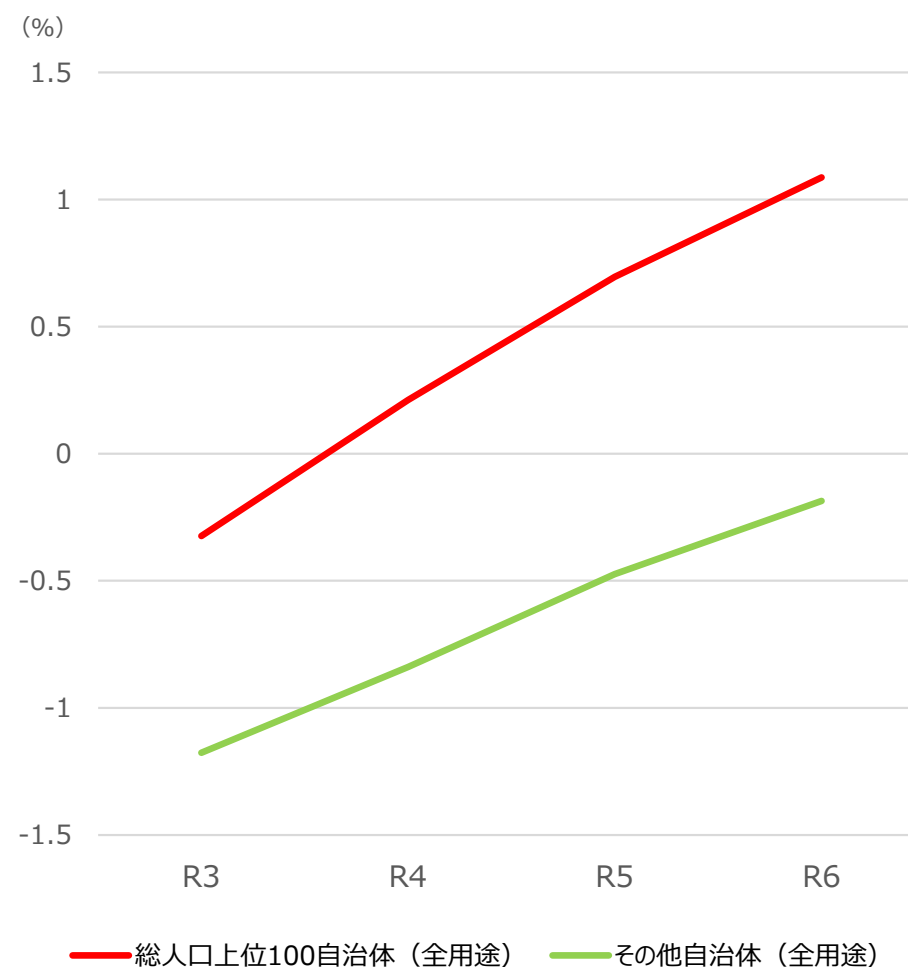
地価の不均衡な変動③

○ 地方圏の中でも、人口規模の大きい自治体と、その他の自治体では、地価の乖離が進んでいる。

地価の推移（地方圏のみ、全用途）



地価の変動率の推移（地方圏のみ、全用途）



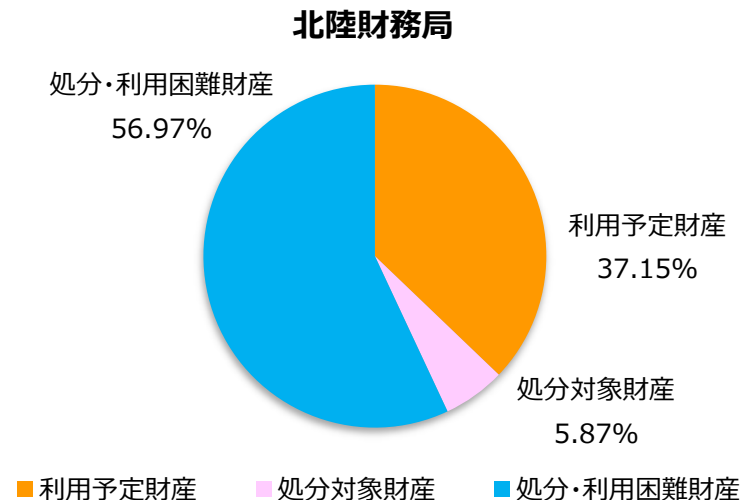
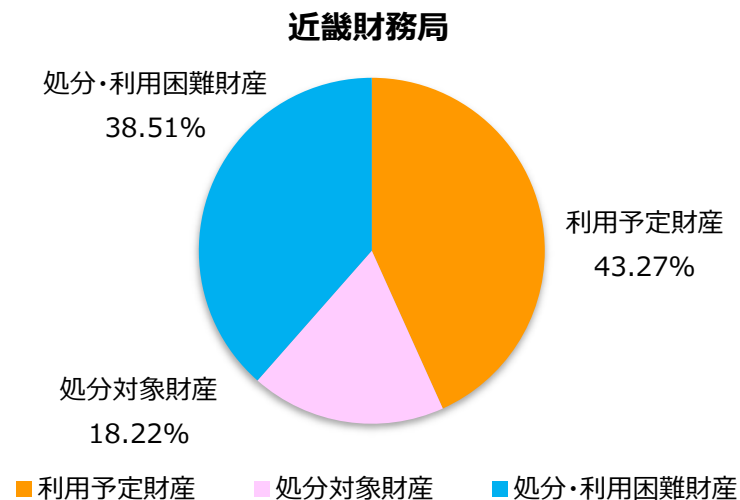
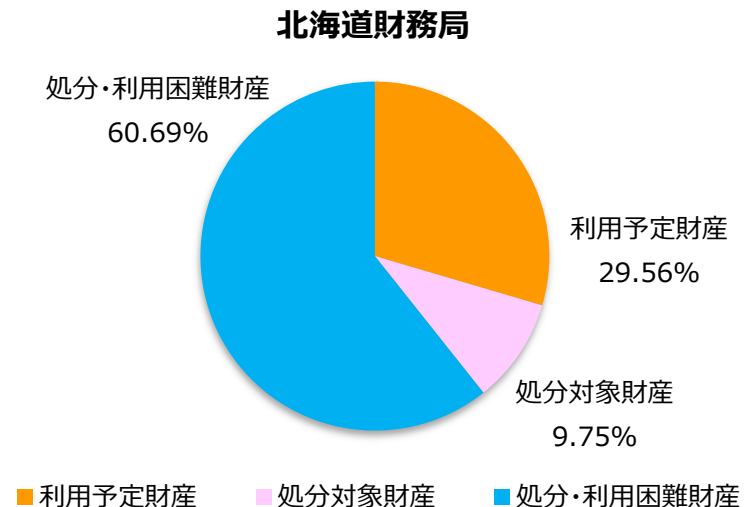
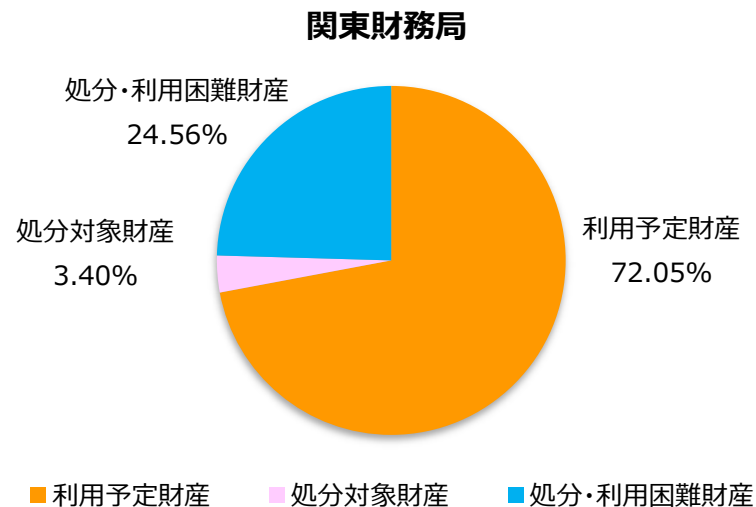
（出所）国土交通省「地価公示」、総務省「国勢調査（令和2年）」

（注1）左図は地価の平均価格、右図は対前年平均変動率

（注2）「国勢調査（令和2年）」に基づき、地方圏における「総人口上位100自治体」と「その他自治体」を分類した上で、「地価公示」上の地価及び変動率を平均し算出

地域毎に見た国有地の内訳①

○ 国有地の性質や価値の内訳も、財務局毎に大きく異なるものとなっている。



(注1) 令和4年度末時点の国有財産台帳上の台帳価格を元にグラフを作成

(注2) 利用予定財産：国・地方公共団体等が利用する予定の財産

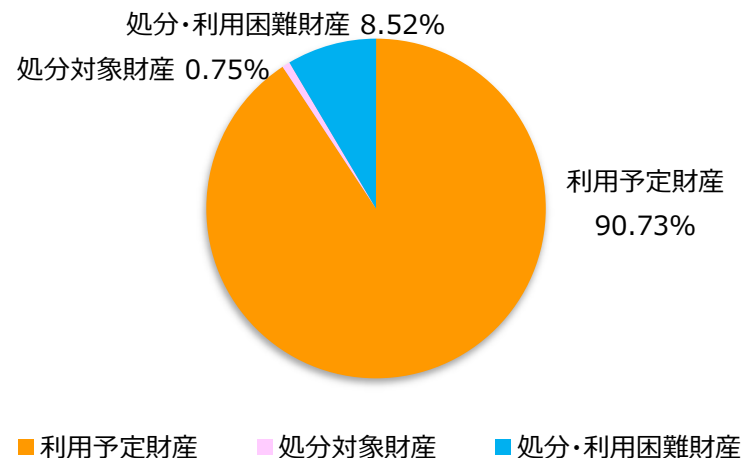
処分対象財産：一般競争入札により処分する予定の財産及び、一般競争入札を実施したものの成約に至らなかった財産

処分・利用困難財産：境界係争中の土地や崖地等、その性質上直ちに処分・利用できない財産。なお、処分困難財産と利用困難財産は一部重複している

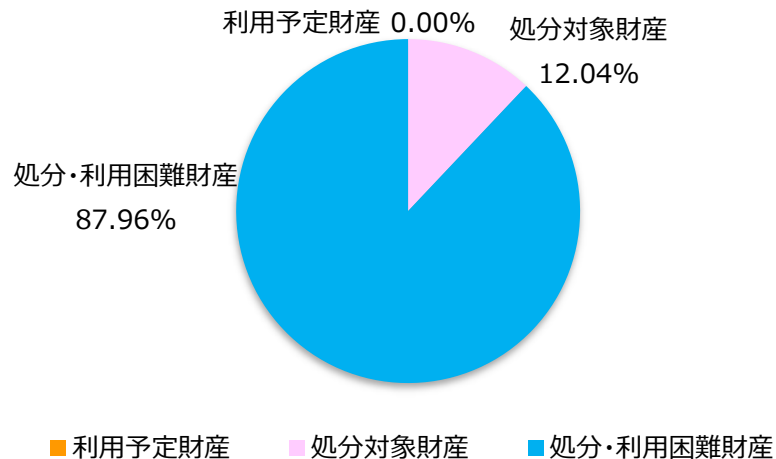
○ 同一の財務局管内であっても、事務所・出張所によって、所管する国有地の性質は大きく異なる。

関東財務局

東京財務事務所

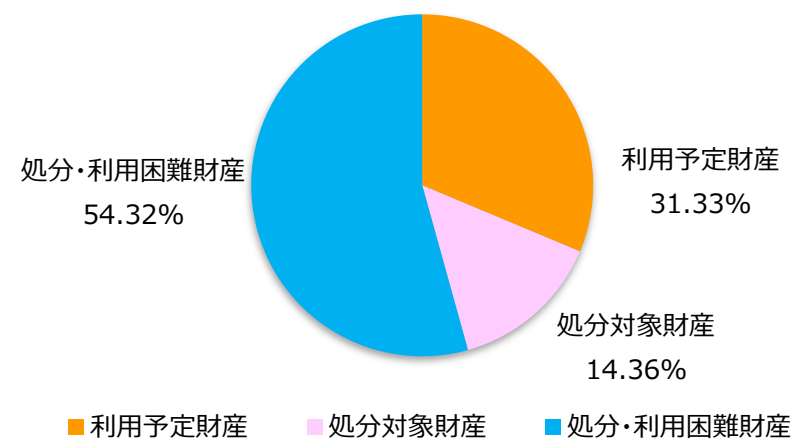


甲府財務事務所

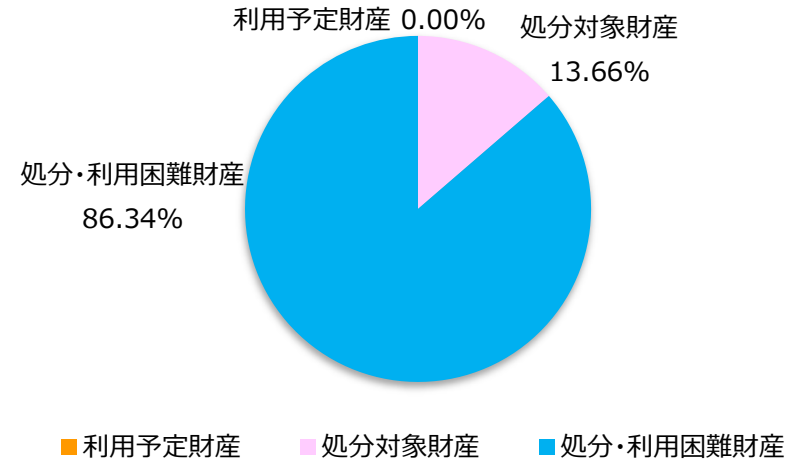


北海道財務局

函館財務事務所



北見出張所



(注1) 令和4年度末時点の国有財産台帳上の台帳価格を元にグラフを作成

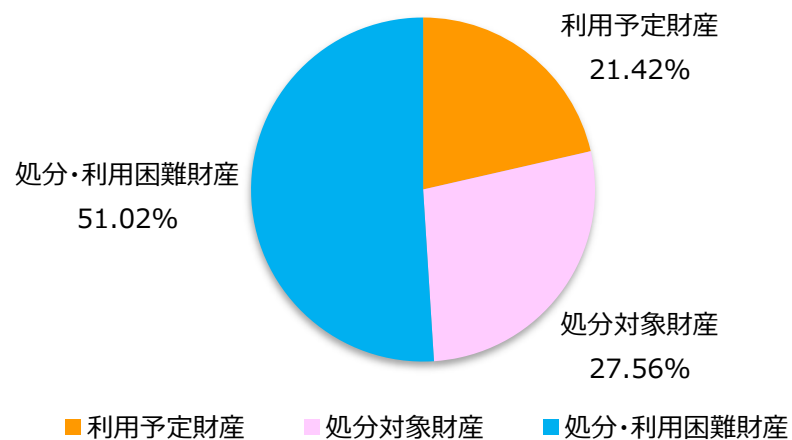
(注2) 利用予定財産：国・地方公共団体等が利用する予定の財産

処分対象財産：一般競争入札により処分する予定の財産及び、一般競争入札を実施したものの成約に至らなかった財産

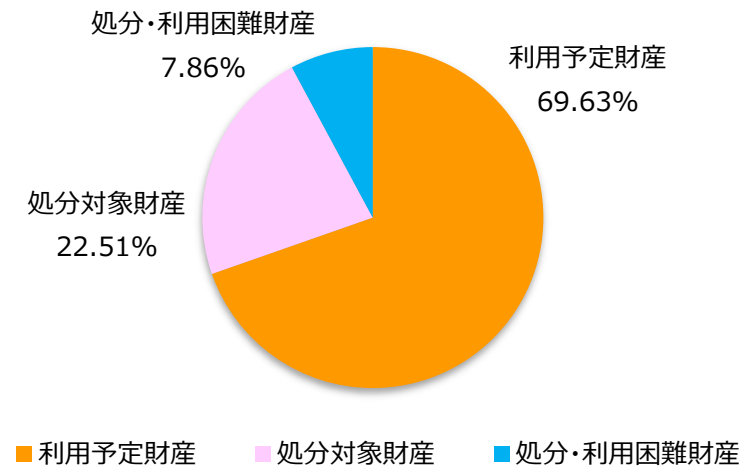
処分・利用困難財産：境界係争中の土地や崖地等、その性質上直ちに処分・利用できない財産。なお、処分困難財産と利用困難財産は一部重複している

○ 三大都市圏以外であっても、利用等の可能性のある国有地を多く所有している事務所・出張所がある。

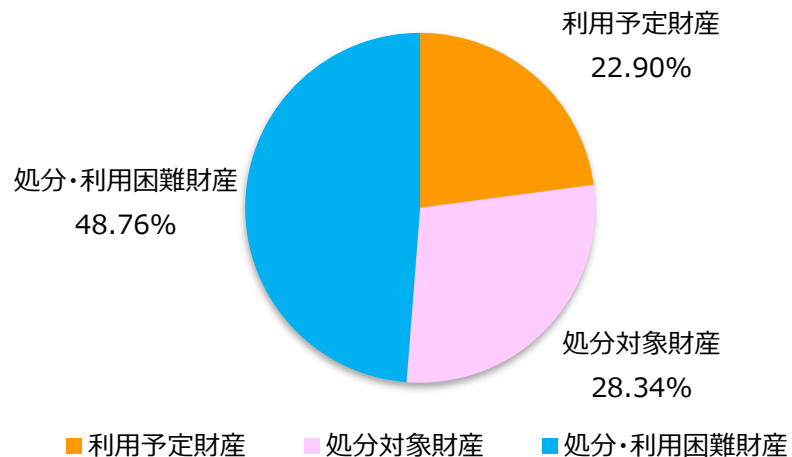
宇都宮財務事務所



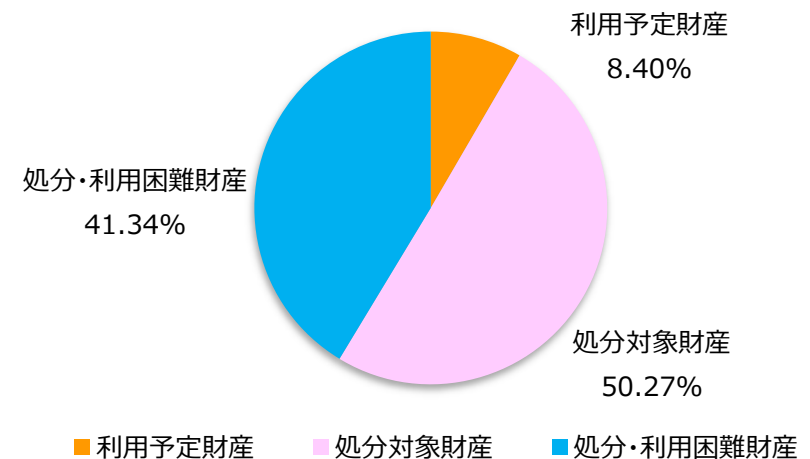
大津財務事務所



静岡財務事務所



小倉出張所



(注1) 令和4年度末時点の国有財産台帳上の台帳価格を元にグラフを作成

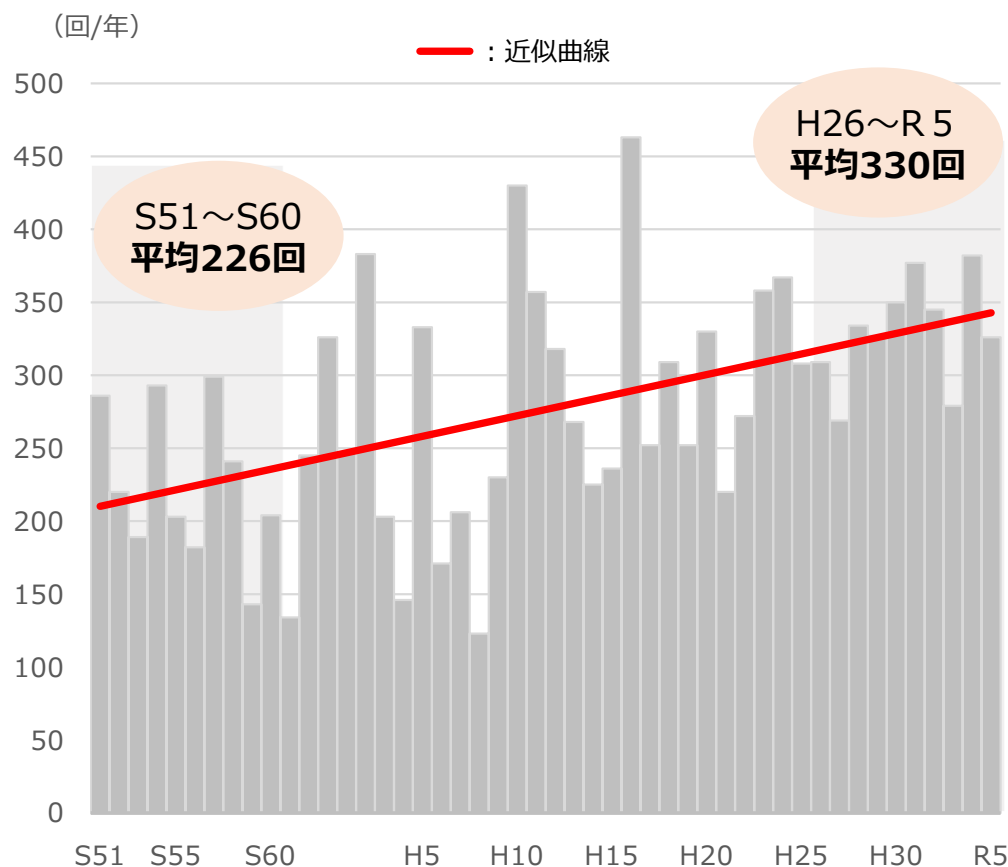
(注2) 利用予定財産：国・地方公共団体等が利用する予定の財産

処分対象財産：一般競争入札により処分する予定の財産及び、一般競争入札を実施したものの成約に至らなかった財産

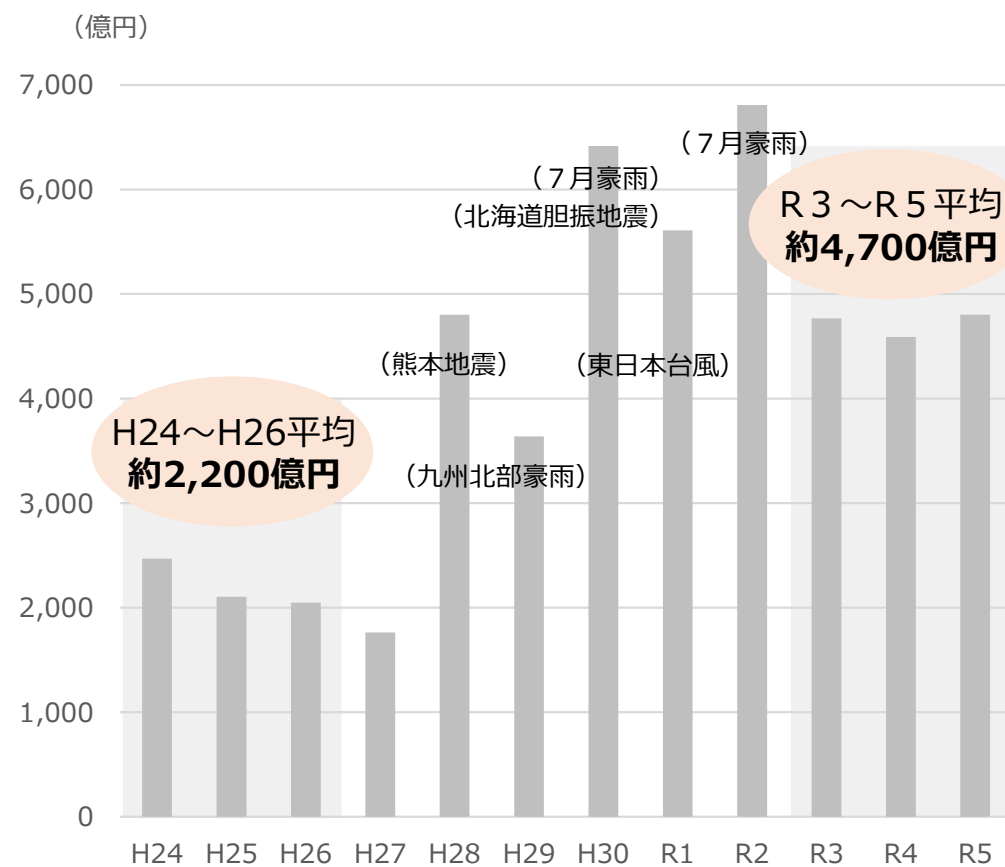
処分・利用困難財産：境界係争中の土地や崖地等、その性質上直ちに処分・利用できない財産。なお、処分困難財産と利用困難財産は一部重複している

- 気候変動等によって、自然災害は激甚化、頻発化してきている。
- 未利用国有地や宿舍・庁舎の活用等を通じた、災害対応、防災・減災への貢献が求められている。

短時間豪雨発生件数の推移



災害復旧等関係予算推移（公共土木施設等）



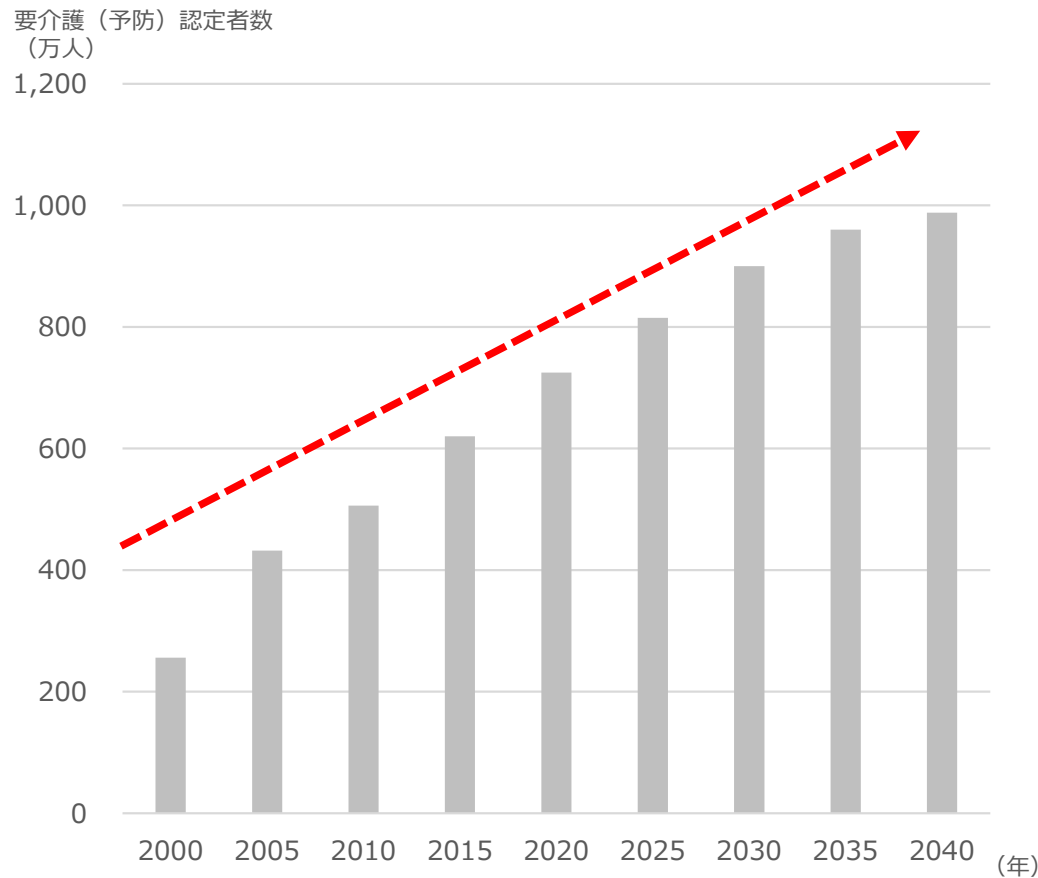
(出所)「財政制度等審議会財政制度分科会（令和6年10月28日）」

(注1) 短時間豪雨は、1時間降水量50mm以上のもの

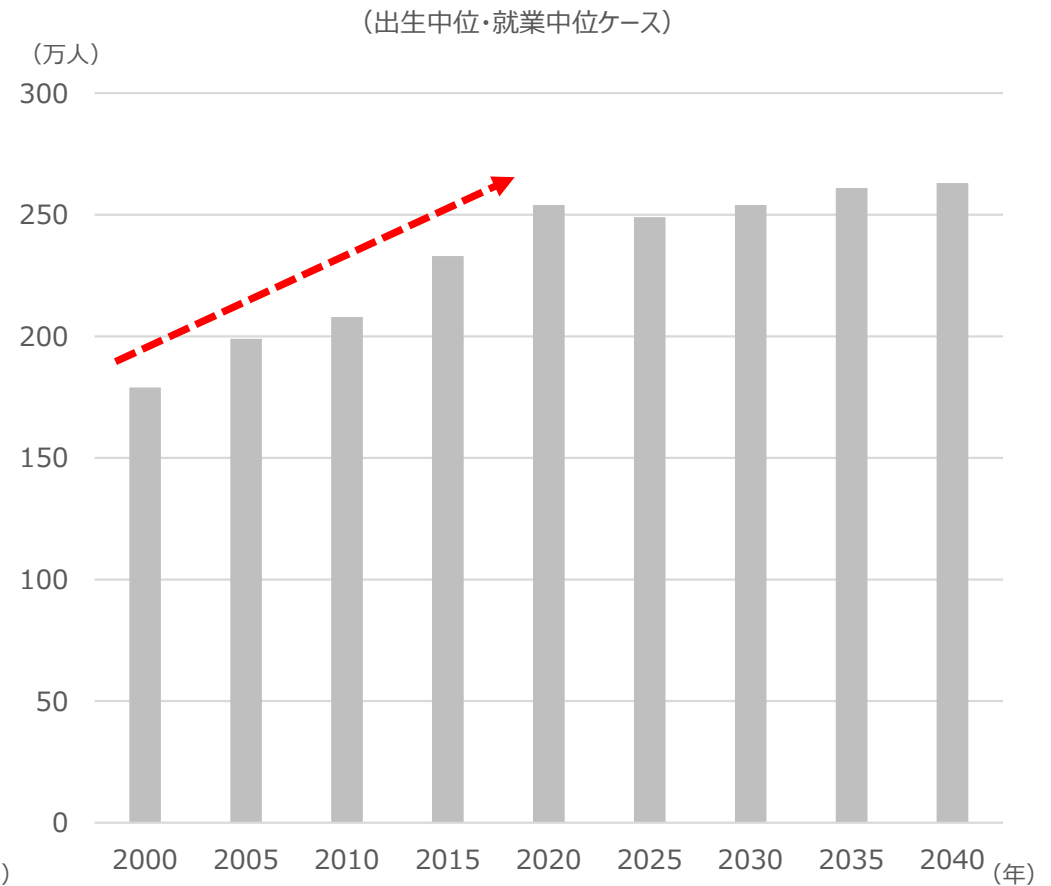
(注2) 右図括弧書き内は主な大災害

- 家族のあり方や人口動態の変化を通じ、育児・介護へのニーズが増加してきた。特に介護については、今後もニーズの拡大が続く見通し。

要介護（要支援）認定者の推移と推計



保育所ニーズの推移と推計



（出所）左図：国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成29年推計）」、総務省「人口推計（平成28年）」、厚生労働省「平成27年度介護給付実態調査」統計表第3表 平成27年11月審査分より経済産業省作成資料を一部編集
右図：日本総合研究所「2040年までの保育ニーズの将来展望と対応のあり方」より一部編集

- 土地の所有・利用をめぐる安全保障上の懸念などに係る議論を経て、令和3年に制定された重要土地等調査法を踏まえ、指定区域における国有地の管理処分のあり方を見直した。

外国人・外国系法人による重要土地等の取得状況 (令和5年度)

(単位：件)

▼国・地域別（上位5ヶ国）	
中国	203
韓国	49
台湾	46
ベトナム	15
フィリピン	13
▼都道府県別（上位5都道府県）	
東京	171
千葉	38
福岡	31
北海道	20
愛知	12

合計 371件 (38,069㎡)

重要土地等調査法を踏まえた対応

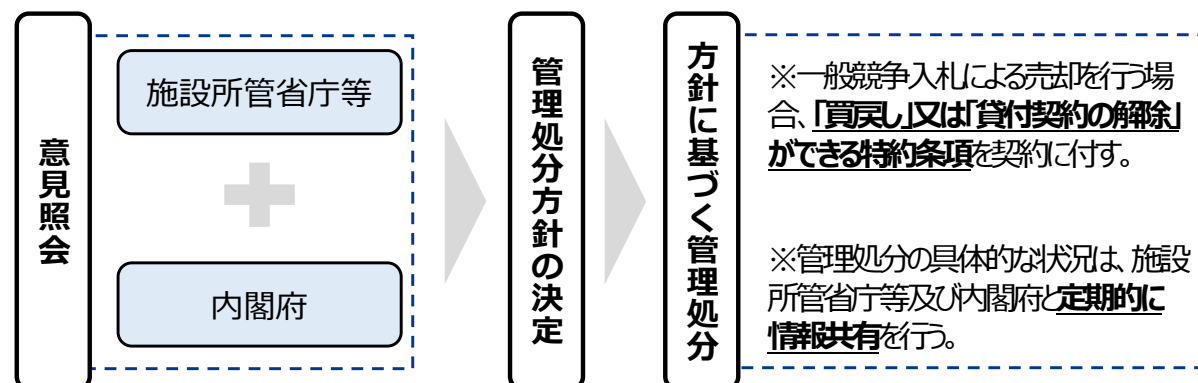
重要土地等調査法の指定区域

- 重要土地等調査法に基づき、防衛関係施設、海上保安庁の施設及び生活関連施設周辺や国境離島等が注視区域又は特別注視区域として指定されることとなっている。
- 指定区域については、国境離島等とは異なり、市街地等の経済活動が活発な地域を含む場合がある。

基本的な考え方

指定区域内の国有財産の売却等については、施設の機能への影響に配慮するとともに、まちづくりや地域の経済活動に与える影響を踏まえ、バランスの取れたものとする必要がある。

手続きの流れ



(出所) 左図：内閣府「第10回土地等利用状況審議会」

(注1) 外国人：国内に居住する外国籍を有する者及び国外に居住する外国人と思われる者

外国系法人：外国法人、及び内国法人であって外国籍を有する者又は国外に居住する外国人と思われる者が代表者となっているもの

(注2) 重要土地等：重要土地等調査法に基づき、指定された注視区域（重要施設の敷地の周囲おおむね千メートルの区域内及び国境離島等の区域内の区域で、その区域内にある土地等が当該重要施設等の機能を阻害する行為の用に供されることを特に防止する必要があるものとして指定された区域をいい、第12条第1項の規定により指定された特別注視区域を含む）内の土地

- 地域と連携した取組は、財務局の組織文化、アイデンティティであり、地域や社会のニーズを踏まえた国有財産の最適利用に取り組んできた。
- 地方創生2.0の考え方も踏まえ、今後も、地域それぞれの課題やニーズに応じた地域連携を推進する。

「財務局の使命」（令和5年6月改定）

わたしたち財務局は、地域に根差し、財政や国有財産、金融等に関する施策を実施します。その際、地域と連携しつつ、組織としての総合力を発揮して、地域貢献に取り組みます。

さらに、財務省と金融庁の施策を広報するとともに、**地域の声や経済の実態を本省庁に伝達し、効果的な施策の形成に寄与します。**

こうした取組を通じて、**地域経済、ひいては我が国経済の健全な発展に貢献し、安心して豊かな社会の実現を目指します。**

（地方創生2.0 「基本的な考え方」（抜粋））

国民の持つ価値観が多様化する中で、多様な地域・コミュニティの存在こそが、国民の多様な幸せを実現する。そのためには、**一人ひとりが自分の夢を目指し、「楽しい」と思える地方を、民の力を活かして、官民が連携して作り出していく必要がある。**「都市」対「地方」という二項対立ではなく、都市に住む人も、地方に住む人も、相互につながり、高め合うことで、**すべての人に安心と安全を保障し、希望と幸せを実感する社会を実現する。**

1. はじめに

2. 国有財産行政を巡る社会情勢の変化

3. 令和元年度答申と足下の状況

4. 国有財産行政のあり方の見直し

国有財産行政を巡る状況の変化

① 社会経済情勢の変化

人口減少・少子高齢化

- 介護・保育のニーズへの対応
- 引き取り手のない不動産への対応

国民の価値観の多様化、
働き方・家族のあり方等の変化

- 地域活性化など地域・社会の
ニーズも多様化

自然災害の発生
震災、豪雨、台風etc

- 災害リスクに対する備え

② 国有財産の状況の変化

物納財産の減少、庁舎宿舎跡地の処分の進展による
未利用国有地のストックの減少

財政状況が厳しい中における
庁舎の老朽化・宿舎需要の変化

国有財産行政の今後の方向性

1 将来世代にも裨益する管理処分の多様化 ～Diversification～

多様化する地域・社会のニーズに対応して、売却に限らず、管理処分方法の多様化を図る。

2 将来に続く行政インフラの強靱化 ～Resilience～

行政目的で保有する国有財産については、災害対応等も踏まえ、その必要性を見極め、的確に整備・維持管理を行う。

3 将来を見据えた管理の効率化 ～Efficiency～

売却できず国が保有し続けることとなる財産も含め、国が保有する財産の管理コストの低減を図りつつ効率的に管理を行う。

➡ このような多面的な視点から、国有財産の「最適利用」(Optimal Utilization)を追求

- 「最適利用答申」を踏まえ、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て活用することとした。
- 最適利用を図るために、地域のニーズを広く掘り起こしながら、「利用方針」を策定している。そのうえで、選定方法や有効活用に向けた具体的な方策を検討しているところ。

留保財産の選定基準

「有用性」「希少性」の考え方

- ・ 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との観点から、
- ・ 人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となるような土地

選定基準

- ① 東京23区等の人口集中地区において1,000㎡以上。
- ② 政令指定都市等の各地方の経済・行政の中心となる地域における人口集中地区において2,000㎡以上。
- ③ これらの基準を目安としつつ、上記以外の地域も含め、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、総合的に判断して決定。

利用方針の策定と活用まで

十分な期間

利用方針の検討

地方公共団体
との議論
※必要に応じて協
議会を設置



民間のニーズ
調査

※可能な限り、
地域住民等の
意見を把握

最適利用を図るための利用方針を決定

公的利用要望／一般競争入札を経て活用

- 相続人不存在の場合に、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る。（相続人不存在による国庫帰属制度）
- 加えて令和5年に、所有者不明土地の発生を予防するため、相続等により取得した土地所有権の国庫帰属を可能とする制度が開始された。（相続土地国庫帰属制度）

相続人不存在による国庫帰属制度

手続の流れ

相続発生

相続人不存在の確定

残余財産の国庫帰属

相続土地国庫帰属制度

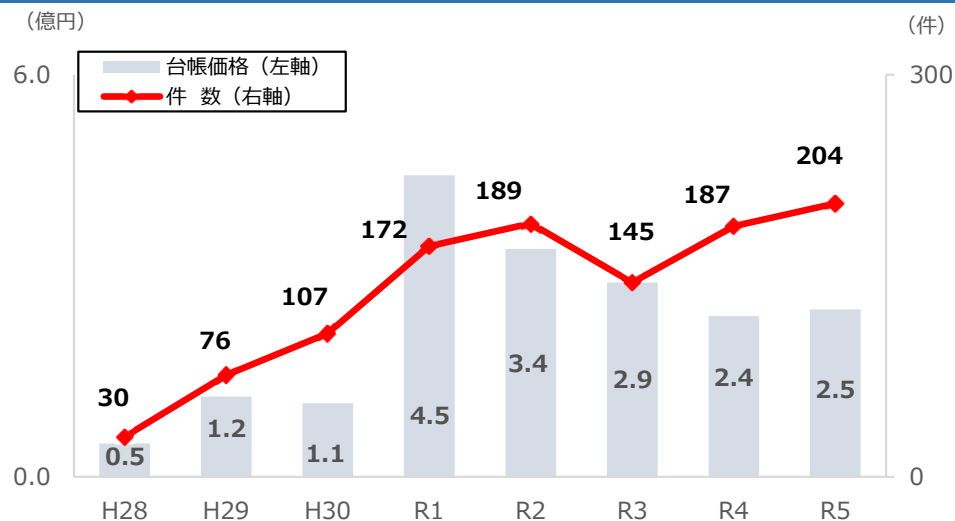
手続の流れ

相続後申請

要件審査

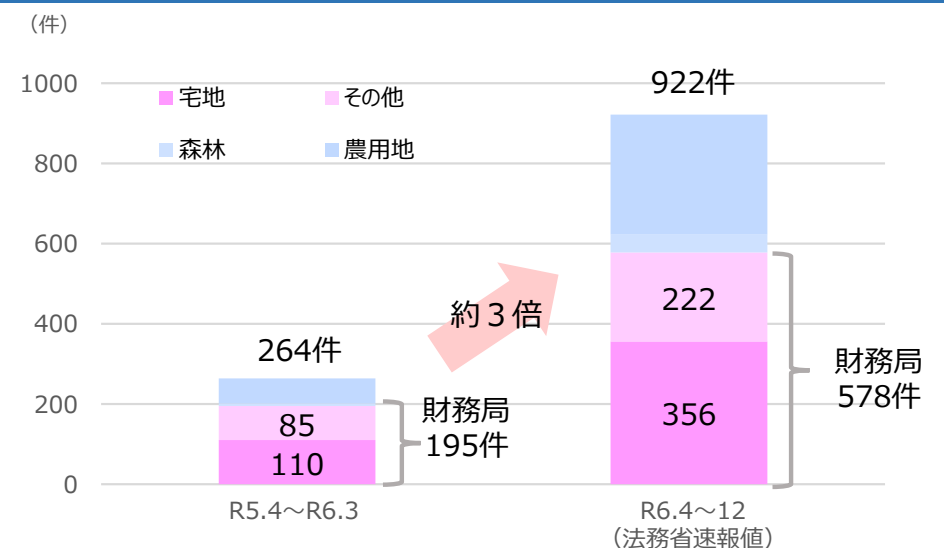
負担金納付・国庫帰属

運用状況（国庫帰属件数等）

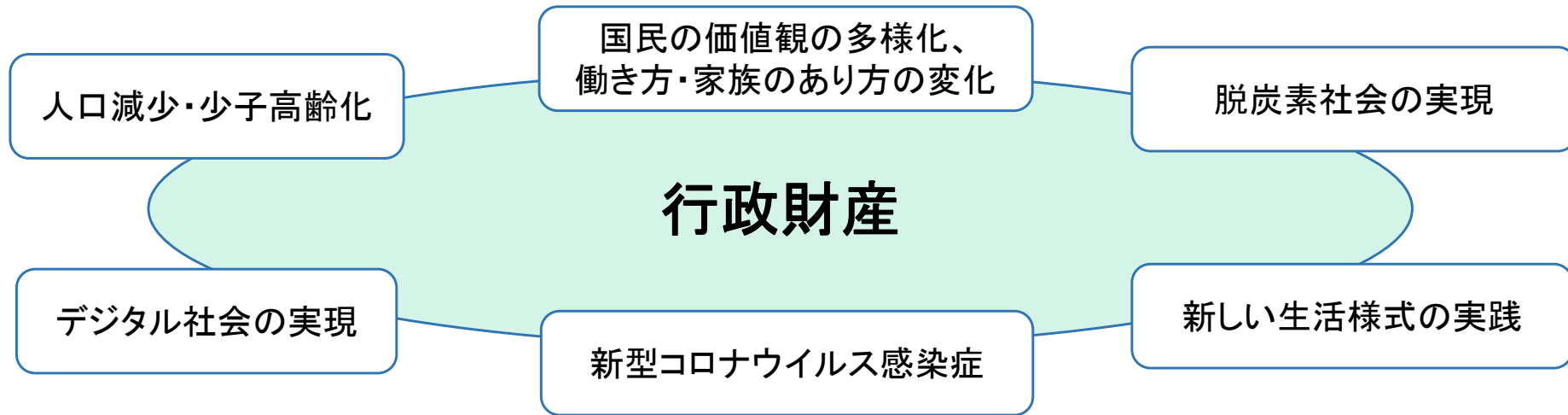


（注）国有財産総合情報管理システムよりデータを抽出。R5は計数整理の結果、異同が生ずることがある

運用状況（国庫帰属件数）



行政財産を巡る社会経済情勢の変化

行政財産の未来像研究会
(R3.11.15開催) 資料

行政財産に係る今後の方向性

① 国家公務員の職務遂行の能率性の確保及び国の事務の円滑な運営

行政財産は、職務遂行の能率性を確保し、国の事務の円滑な運営のために必要。そのため、望まれる職場環境の変化や居住者の要望も踏まえつつ、費用対効果の高い方法により、必要な対応を行う。

② 時代の要請に応じた有効活用

民間企業の手法等を取り入れながら、行政財産全体として、新たな社会的課題の解決に向けて取り組む。

③ 国民共有の財産としての有効活用

可能な限り地域社会に開放する取組を進め、行政財産の有効活用を図る。

➡ **社会経済情勢の変化を踏まえた最適利用を図り、well-being(良好な状態)な行政財産を実現する。**

- 既存宿舎の老朽化や、地域・住戸規格の需給ミスマッチ、BCP用宿舎の不足といった課題に対応していく。

課題

- ・ 既存宿舎の老朽化が著しく進んでいる
- ・ 地域ごとの宿舎需給のミスマッチが生じており、特に東京23区内の宿舎が不足している
- ・ 独身者・単身者用宿舎が不足している
- ・ 地方において、広大な敷地の中に多数の低層宿舎が立ち並び、敷地が低利用となっている宿舎がある
- ・ 緊急参集要員のための宿舎（BCP用宿舎）が不足している

令和元年国有財産分科会答申等を踏まえた対応の方向性

- ・ 個々の宿舎の状況に応じて長寿命化を図り、計画的かつ効率的な改修などを推進
- ・ 宿舎が不足する地域においては、コスト比較を実施の上、借受又は建設による設置を検討
 - ⇒ 建設に当たっては、若手職員を中心とする独身・単身者向け宿舎の整備を優先
 - ⇒ 長期使用が困難な宿舎、非効率な土地の利用になっている宿舎は集約化し、建替えを検討
 - ※ 整備財源は、老朽度や立地条件を勘案して今後廃止する宿舎の売却収入を充てることで、新たな国民負担が生じないように対応
- ・ BCP用宿舎の新たな指定や建設等により、BCP用宿舎を確保

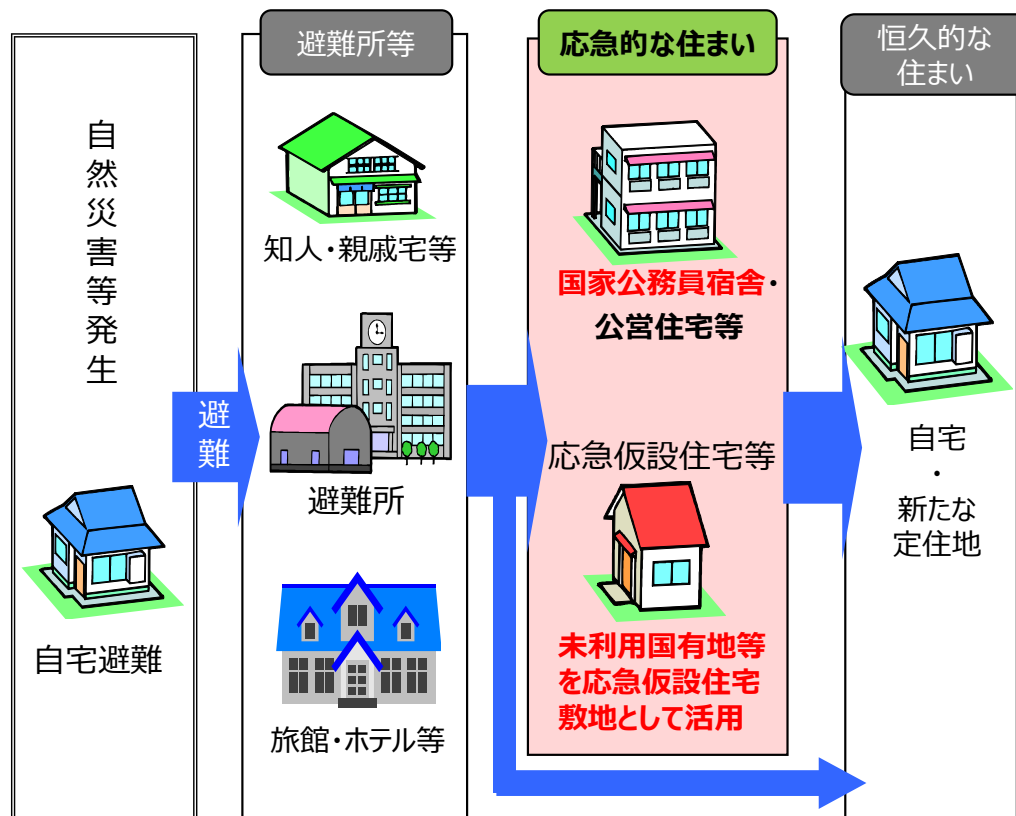


対応状況

- ・ 令和2～6年度において約1,300戸のリノベーション工事を実施
- ・ 令和5～7年度予算において、新規宿舎建設6件のための必要経費を計上
 - ※ 東京23区（葛飾区小菅、北区桐ヶ丘、北区十条）、静岡市、岡山市、熊本市
- ・ 中央省庁から6km近傍の宿舎を新たにBCP用宿舎に指定（令和6年9月1日現在4,248戸）
 - ※ 令和14年頃までに5,200戸程度を確保することを目指す

- 被災者の方々の応急的な住まいやがれき置き場等として、国家公務員宿舎や未利用国有地等を地方公共団体に無償で提供する取組を行っている。

◆ 応急的な住まいとしての国有財産の活用イメージ



◆ 国有財産の活用事例

・令和6年能登半島地震（令和6年12月末時点）

石川県からの要請に応じて、石川県内102戸の空き国家公務員宿舎について被災者の応急的な住まい等として無償で提供。また、珠洲市、輪島市及び能登町からの要請に応じて、未利用国有地等をそれぞれ応急仮設住宅敷地及び廃棄物仮置場として無償で提供。

・令和3年8月の軽石漂着被害

令和3年8月の小笠原諸島沖の海底火山噴火により、軽石漂着被害を受けた喜界町（鹿児島県）からの要請に応じて、未利用国有地を軽石の仮置き場として無償で提供。

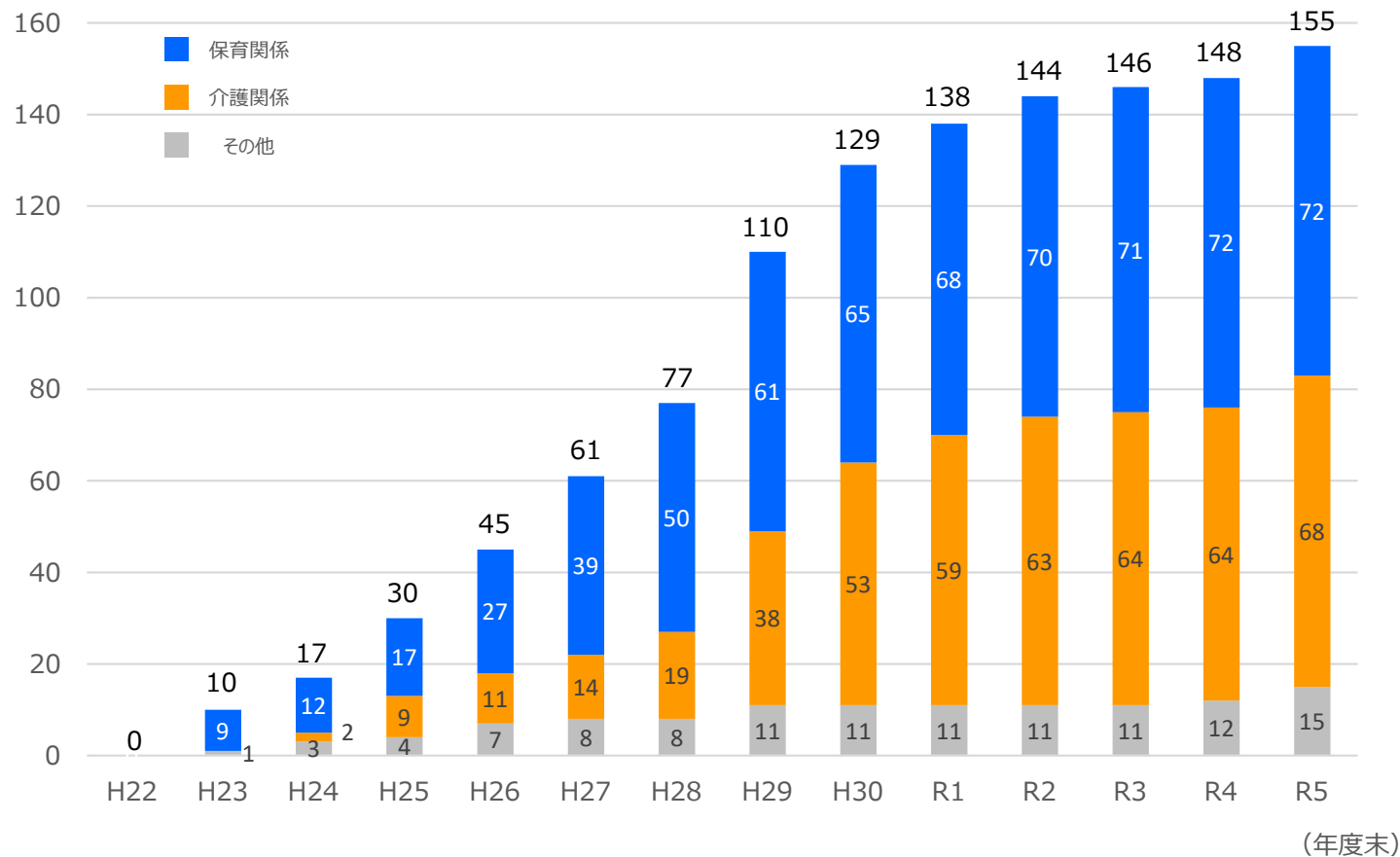


【軽石の仮置き場として無償貸付した未利用国有地（鹿児島県大島郡喜界町）】

- 保育所や介護施設の整備に寄与すべく、売却だけではなく、定期借地権を活用した貸付けも含め、より柔軟な土地活用を進めている。

(件)

定期借地を活用した貸付件数



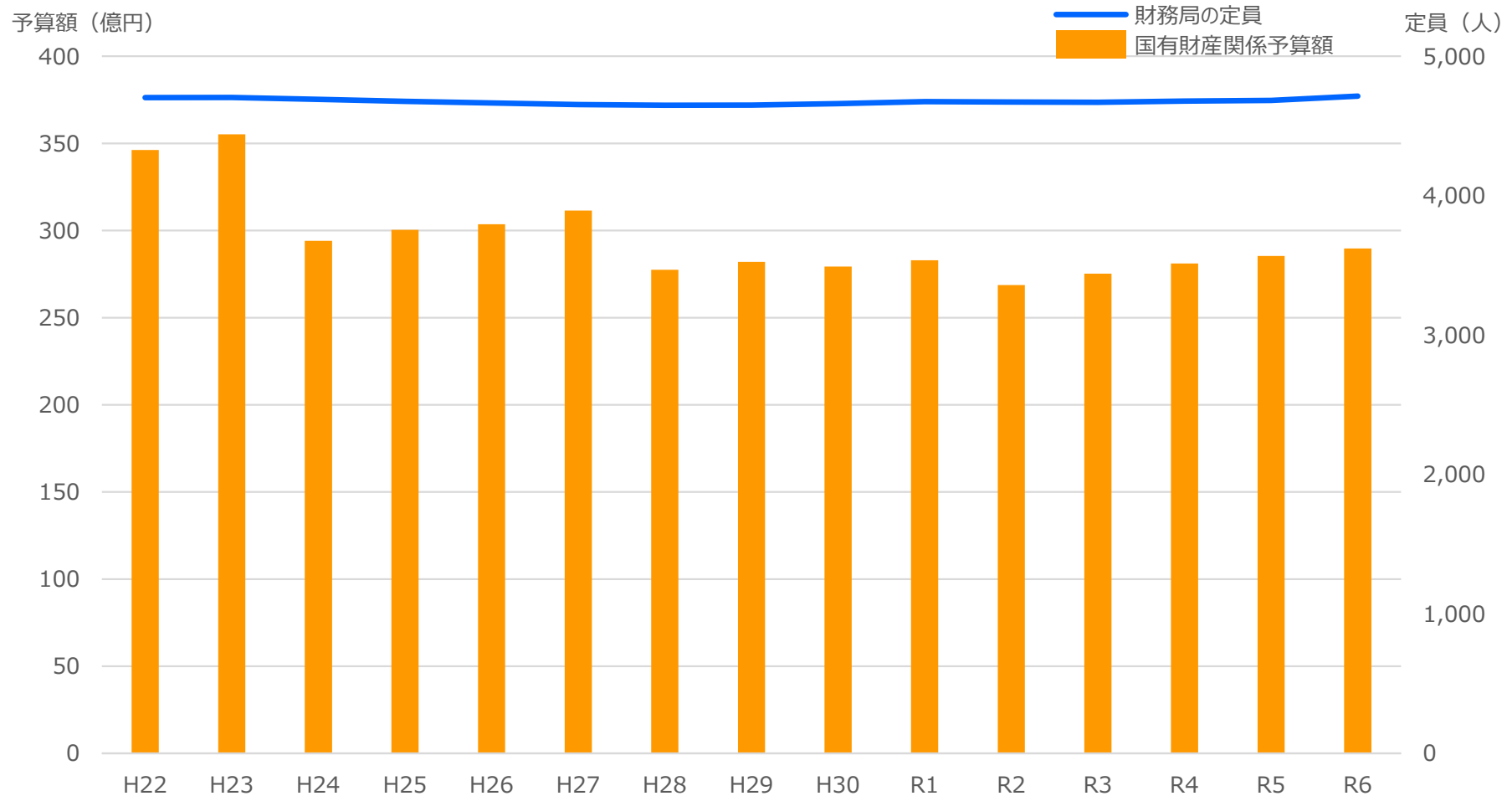
<定期借地貸付を活用した事例>

目黒区内の保育所（令和3（2021）年度開設）



- 国有財産行政に係る予算、財務局の定員は横ばいに推移している。

国有財産関係予算額・財務局の定員の推移



【国有地の管理処分等に関するご意見】

第51回（令和3年6月2日開催）

- 財務省は国有財産の総括調整役として、社会経済状況の変化を踏まえ、将来を見据えた国全体の対応方針を提示していくことが重要。

第56回（令和5年2月22日開催）

- 全体的に非常にきめ細かな対応を行ってもらっているが、国として今必要とされている用途で国有財産の更なる有効活用を進めるとよい。
- 国有財産について管理から活用に替わってきている中で、活用に当たっては今後のニーズを捉えながら柔軟に検討する必要がある。

第61回（令和6年6月4日開催）

- この国の人口減少だとか大きなトレンドの中で、余剰というものはどうしても生じてくるが、この余剰を管理することは、国土管理、安全保障、公共インフラなど様々な側面から見ても重要な問題。
- 相続土地国庫帰属制度により国庫帰属した土地は、容易に有効活用を図ることは困難であるとの前提に立ち、管理コストをいかに抑えていくかが重要である。活用し得る土地が帰属された場合には、地域のニーズに沿った形で有効活用を行っていくことが重要。

【宿舎等に関するご意見】

第52回（令和3年12月8日開催）

- 民間賃貸住宅について、特に単身者の入居を促進するための民間賃貸住宅の活性化は国交省等を中心に検討も進んでいる。国家公務員宿舎についても機能を維持・充実させるべきものは充実させて、将来的には公務員が緩やかな選択肢の中で自分の住居を選んでいけるというようなところを目指して進めていってはどうか。長期的な展望を持ってぜひ進めていただきたい。

第53回（令和4年2月21日開催）

- BCP宿舎など優先順位をつけて、どのような手順でミスマッチを解消していくのかというロードマップがないと混乱が懸念される。そのためロードマップ作成をご検討いただきたい。

第57回（令和5年5月17日開催）

- 現状のストック宿舎の老朽化、人口減少のスピードなど将来の宿舎需要の変化を見据えることが重要。
- 都内に国家公務員の宿舎を整備、あるいはどうリノベーションするかという課題には新たな局面も生じている。民間の事業者はすみ分けしていて、東京と東京以外の地域での住宅供給や住まいの整備の在り方はそれぞれ異なるビジネスモデルで対応している。東京と地方での整備の在り方および予算はそれぞれの尺度を導入する必要がある。

第60回（令和6年2月27日開催）

- 国家公務員への大学生の入職者が減っている、あるいは優秀な人材から選ばれなくなっているということは紛れもない事実であり、国家公務員の人材確保の観点から適切に宿舎を提供していくべき。

1. はじめに

2. 国有財産行政を巡る社会情勢の変化

3. 令和元年度答申と足下の状況

4. 国有財産行政のあり方の見直し

現状

- 令和元年答申を制度等に落とし込むプロセスには一定の目途が立ち、個々の財産の管理処分においてその考え方を実現していく段階にある。
- 一方、国有財産行政を巡る社会情勢の変化はより一層進行し、各地域において人口動態や土地へのニーズが不均衡に変動する中で、各地域が直面する中長期的な課題も更に多様化していくことが予期される。
- 現に、留保財産制度や相続土地国庫帰属制度、国家公務員宿舎の老朽化対策等の取組を進めるなかで、新たな課題も顕在化している。



見直しの必要性

- 答申を踏まえた具体的な取組を進めるなかで生じた問題をはじめ、足元で顕在化している課題を整理し、その解決のために必要となる改善策について検討を深めるとともに、
- 中長期的に課題となり得る潜在的な懸念点を予め把握し、その解決に向けた見直しに着手することが必要。

- 一層の現状把握を進めるとともに、中長期的な「あるべき姿」を定める。
- 「あるべき姿」とのギャップ（≡取るべき打ち手）を、制度・計画のみではなく、運用や人員・体制、予算も含め、総合的に整理する。

（あるべき姿（仮案））

- ① 地域それぞれの課題やニーズに応じた、売却ありきではない柔軟な土地活用によって、地域の発展に貢献する
- ② 引き取り手のない土地を適正なコストで維持管理しつつ、災害対応や防災・減災への貢献等も通じ、安心で豊かな社会を支える
- ③ 行政ニーズに応じた庁舎・宿舍の整備等、職務の能率的な遂行を確保する環境を整え、国家行政全体の円滑な運営に寄与する
- ④ 国有財産行政のあるべき姿を実現するため、財務省と財務局が一体となって、公正かつ誠実に職務を遂行し、多様な職員が誇りと向上心をもって働くことができる組織を目指す