

# 留保財産の対応状況

令和 8 年 6 月 1 7 日  
財 務 省 理 財 局

## 留保財産の運用で確認された課題への対応状況①

### 留保財産の運用で確認された課題

【令和7年3月国有財産分科会】

- 現行の取扱いに基づき留保財産として選定した財産のうち、用途地域（住居系）や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産が確認され、有効活用が図られていないほか、留保し続けることによるコストが発生している状況。
- 留保財産の利活用については、更地での定借を前提としているため、国において既存建物の解体撤去等を行う必要があり、関連する手続き等を含めると相応の時間を要する中、事業者からは事業の早期実現化を図りたいというニーズが寄せられている。

### 今後の対応

【令和7年6月国有財産分科会】

- 留保財産の選定に当たっては、庁舎・宿舎等の施設の整備に支障となる要因がない財産を原則とし、既に留保財産に選定されている財産については、特に考慮すべき要因（①都市計画等の法的規制、②災害リスク、③敷地形状や接道状況等の物件特性、④財産の立地条件）等に事情変更が生じ、有用性・希少性が喪失した場合には留保財産から除外（再精査）。
- 事業の早期実現化のため、貸付相手方による建物解体等義務を特約として付す定期借地権を導入。

## 留保財産の運用で確認された課題への対応状況②

### 対応状況

#### ➤ 再精査の結果（令和8年5月まで）

	留保財産件数	利用方針策定件数	定期借地契約件数
令和7年3月末	63件	31件	11件
令和8年5月末	53件〔△10件〕 （再精査 △12件 国利用 △ 1件 選定 + 3件）	31件 （再精査 △5件 方針策定 +5件）	15件〔+4件〕 ※所在地及び用途 ・東京都文京区〔介護施設〕 ・静岡市葵区〔介護施設〕 ・岡山市中区〔複合商業施設〕 ・福岡市博多区〔介護施設〕

- 解体特約付き定期借地権に係る通達改正・マニュアルを整備済み。現在、対象となる事案を精査中。

## 留保財産から除外した事例

【神奈川県横浜市西区西戸部町1-43 (2,734.64㎡)】



国土地理院空中写真を基に作成

### 物件の概要

- 用途地域：第二種中高層住居専用地域 (60%/150%)
- アクセス：JR「桜木町」駅から約1.0km
- 周囲の環境：低層の集合住宅、戸建住宅等が所在

### 再精査の結果

横浜市や民間事業者への更なるヒアリングの結果、現在の接道状況では、分譲戸建住宅しか開発行為ができないことが判明したことから、将来世代における行政需要（庁舎・宿舍等）に対応することが困難であり、有用性が喪失している。

また、近年、横浜市内においてより希少性のある別の財産を留保財産に選定したことから、本財産の希少性が喪失しているものと認められる。

⇒国有財産関東地方審議会の答申を受け、除外決定

【北海道札幌市南区川沿10条1丁目477番62 (11,968.12㎡)】



国土地理院空中写真を基に作成

### 物件の概要

- 用途地域：近隣商業地域 (80%/200%)、第一種住居地域 (60%/200%)【過半】
- アクセス：地下鉄「真駒内」駅から約3.7km (徒歩圏外)
- 周囲の環境：戸建住宅等が所在

### 再精査の結果

令和2年の国勢調査において人口集中地区（DID地区）から除外されたことから、留保財産の選定基準を満たさず、有用性が喪失している。

なお、令和4年には二段階一般競争入札を実施したものの不調となっている。

⇒国有財産北海道地方審議会の答申を受け、除外決定

# 留保財産制度について

(参考 1)

## 留保財産制度(令和元年度運用開始)

○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、定期借地権による貸付けで活用。

### 【留保財産の選定】

地域や規模を目安としつつ、個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮し、地域の実情に通じている国有財産地方審議会で審議の上、決定。

### 【活用までの具体的な流れ】

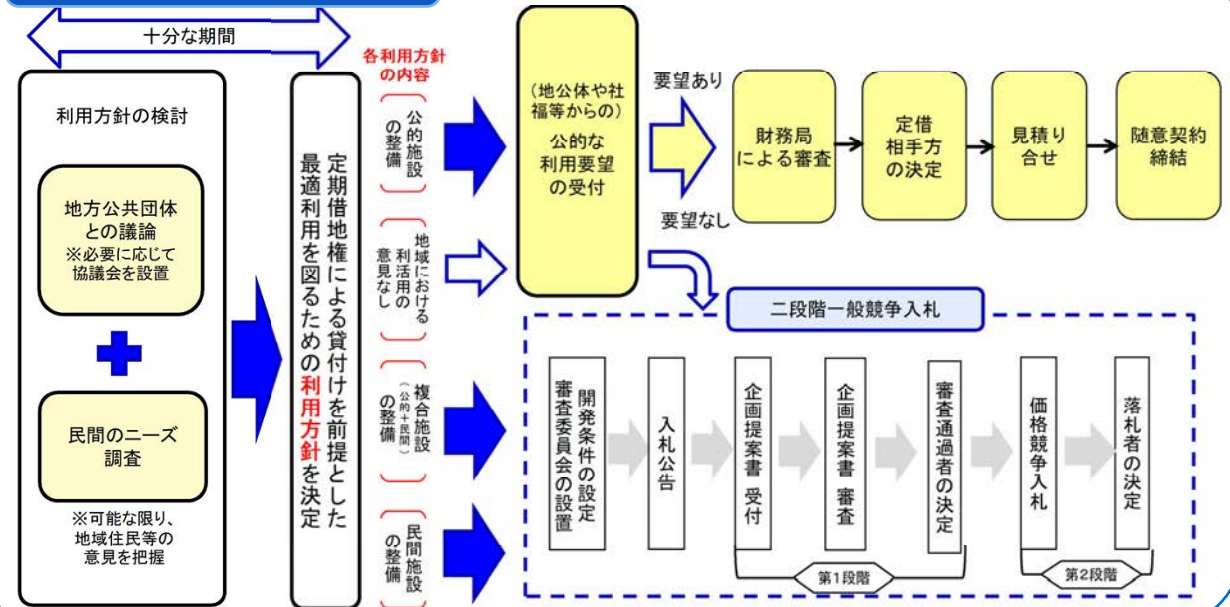
留保財産については、地方公共団体と議論を行うとともに、民間のニーズ調査を実施するなど、期間を十分にとって、地域のニーズを広く掘り起こしながら、定期借地権による貸付けを前提とした最適利用を図るための利用方針を策定した上で、貸付けを行っている。

## 地域・規模の目安

ブロック	エリア		最低面積
	都道府県	市区町村	
首都圏	東京	23区内・武蔵野市・三鷹市	1,000㎡
	神奈川	横浜市・川崎市・相模原市	2,000㎡
	埼玉	さいたま市・川口市	
	千葉	千葉市	
近畿圏	大阪	大阪市・堺市・守口市・東大阪市	2,000㎡
	京都	京都市	
北海道	北海道	札幌市	2,000㎡
	宮城	仙台市	2,000㎡
東北	新潟	新潟市	2,000㎡
	石川	金沢市	2,000㎡
北陸	愛知	名古屋市	2,000㎡
	静岡	静岡市・浜松市	
東海	広島	広島市	2,000㎡
	岡山	岡山市	
中国	香川	高松市	2,000㎡
	愛媛	松山市	
四国	福岡	福岡市・北九州市	2,000㎡
	熊本	熊本市	
九州	沖縄	那覇市	2,000㎡

※ 留保財産の対象地域は、上記市区町村の行政区域のうち、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)とする。

## 手続きの流れ

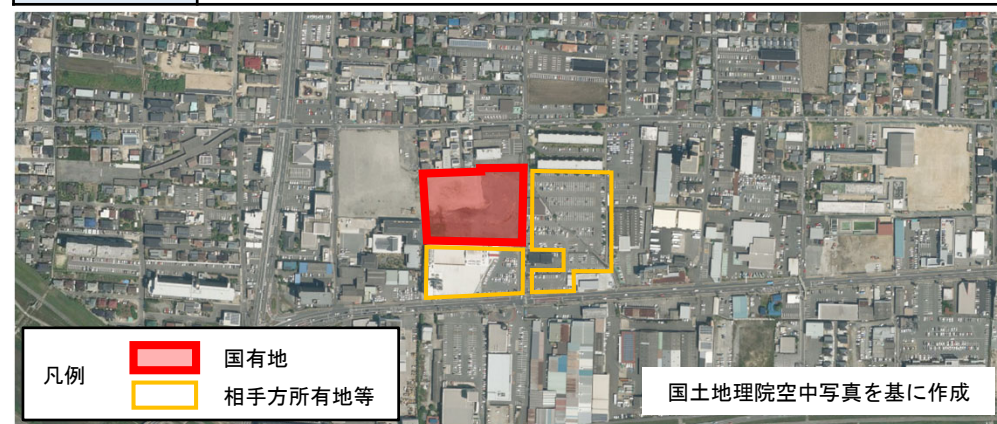


# 令和7年度に定期借地権により貸付契約した事例

(参考2)

## 【岡山県岡山市中区高屋字四反地28番1外1筆 (9,180.05㎡)】

利用方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・民間収益施設 (二段階一般競争入札)</li> <li>・30年 (事業用定期借地)</li> <li>(導入すべき施設) 商業施設等</li> <li>(導入が望ましい機能) 地域コミュニティへの貢献機能等</li> </ul>
契約相手方	株式会社フジ (総合小売業)
貸付期間	令和8年1月から30年間
延床面積	9,095.32㎡ (1階建) ※相手方所有地等と一体活用
用途	複合商業施設 (食品スーパー等の店舗及びコミュニティスペース)



## 【福岡県福岡市博多区麦野2丁目7番6 (3,118.26㎡)】

利用方針等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・公的施設 (介護施設 (特別養護老人ホーム等))</li> <li>・50年以上 (一般定期借地)</li> </ul>
契約相手方	社会福祉法人あすか福祉会
貸付期間	令和7年11月から52年間
延床面積	5,335.64㎡ (5階建)
用途	特別養護老人ホーム、ショートステイ、グループホーム

