

# 国有財産の管理処分手続き等の 見直しに係る通達等の改正について

平成 30 年 4 月 12 日

財務省理財局

## 第 1 改正状況の概要

「公共随契を中心とする国有財産の管理処分手続き等の見直しについて」（平成 30 年 1 月 19 日財政制度等審議会国有財産分科会取りまとめ、以下「取りまとめ」という。）を踏まえ、取りまとめの項目のうち、「管理処分手続きの明確化」及び「価格の客観性の確保」の主な項目について、本年 3 月に関連する通達等を改正し、財務局等に周知したところ。

ただし、今後の国有財産分科会での国有財産の有効活用の更なる推進の議論を踏まえる必要がある項目や、外部との調整が必要な項目等については、引き続き通達改正の内容について検討を行い、今後関連する通達を改正する必要がある。

なお、「文書管理」に関しては、決裁文書の書き換えに関する対応も踏まえつつ、必要な対応について検討を行う必要がある。

## 第2 本年3月の通達等改正の概要

本年3月までに行った通達等の改正の概要は以下のとおり。

なお、本年1月19日の取りまとめの項目番号に沿って記載している（各項目の「見直しの具体的方向性」は、取りまとめの内容を引用し、記載している）。

### 1. 管理処分手続きの明確化

#### (1) 売払い等結果の情報開示

##### 見直しの具体的方向性

契約金額については、公表の同意を契約締結の要件とし、一般競争入札のみならず、すべての公共随契による貸付け、売払いの契約金額を公表する。その際には、周辺地価形成要因の参考にも資するために、公表項目に、定期借地の賃料、都市計画上の制限、建物解体撤去や地下埋設物撤去といった主な価格形成要因を追加すべきである。

##### 主な改正概要

- ・ 一般競争入札又は公共随契による貸付け又は売払い（以下「処分等」という。）を行う場合の契約書に、「契約相手方は契約締結後に契約金額等の契約内容を国が公表することに同意する」旨の条項を追加。
- ・ 一般競争入札又は公共随契による売払い等結果の公表内容として、「価格形成上の減価要因（建物解体撤去、地下埋設物等を減価要因とした場合にはその旨記載）」、「都市計画区域」、「用途地域」、「建蔽率」、「容積率」等の項目を追加。また、貸付けの場合には、「貸付料」、「定期借地権の有無」等の項目を追加。

#### (2) 処分等価格の決定手続き（見積り合せ）

##### 見直しの具体的方向性

公共随契において国有地の処分等価格を決定するにあたっては、例外は設けず、すべての取引において見積り合せを実施すべきである。その際、相手方が見積り合せに向けた十分な準備を行えるようにするため、評価条件の明確化等を図り、相手方に事前に示すことが重要である。また、予定価格とほぼ同等の価格での契約を意図して予定価格より低い価格からの反復継続した見積り合せが行われるおそれがある場合に、日を改めて実施するほか、こうした相手方に対しては最終的に手続きを打ち切ることを含め、見積り合せの手続きについての明確化を図るべきである。

##### 主な改正概要

- ・ 公共随契による処分等を行う場合の処分等価格の決定に当たっては、例外なく、書面による見積り合せを実施することを明記。

- ・ 見積り合せに当たっては、相手方との間で評価条件に相違が生じないように、あらかじめ地下埋設物の調査結果など価格形成上の前提条件を説明することを明記。
- ・ 見積り合せの実施回数は累計で5回を限度とし、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、見積り合せを打ち切ることを明記。

### (3) 売払い前提の貸付け

#### 見直しの具体的方向性

今後、売払い前提の貸付けの制度は、廃止すべきである。

#### 主な改正概要

- ・ 売払い前提の貸付けに関する規定を削除。

### (4) 売払代金の延納

#### 見直しの具体的方向性

延納制度については、予算上制約があると認められる地方公共団体に対して公共随契で財産を売り払う場合について、延納の対象となる売払金額を一定額（2億円）以上に限って認めるほか、政策的に売却を促進している物納財産などの貸付中財産について、資力が乏しい貸付相手方である個人に売り払う場合に限って認めるべきである。また、延納にあたっては、即納金の納付をもって相手方に所有権を移転させる取扱いとしていることから、即納金額を現行の売払代金の2割以上から5割以上に引き上げるべきである。

また、延納の審査にあたっては、財務局の有する知見を十分に活用し、延納代金の納付の確実性についても延納の申請時のみならず、処分後においても定期的に相手方の収入状況等の確認を行うなどより慎重に行うことが重要である。

#### 主な改正概要

- ・ 延納を認める相手方は、地方公共団体と貸付相手方である個人に限定することを明記。なお、地方公共団体の場合には、売払金額を2億円以上に限って認めることも明記。
- ・ 売払代金の即納金額を2割→5割以上に引き上げ。
- ・ 契約後においても、定期的に相手方の収入状況等の確認を行い、確認に当たって相手方の協力が得られない場合には、延納特約を解除して一括納付を求めることを明記。

## (5) 必要費及び有益費の取扱い

### 見直しの具体的方向性

貸付財産における相手方からの必要費及び有益費の償還請求については、これに応じないとの取扱いを契約上明確にし、財産の維持管理上こうした費用が必要となる事態が生じた場合には、国においてその対応を図るよう、取扱いの明確化を図るべきである。

なお、国において貸付後の対応を確実に図る観点から、規模の大きな財産などについては、貸付前に土壌汚染や地下埋設物の有無等の状況を的確に把握しておくことも重要である。

### 主な改正概要

- ・ 新たに貸付けを行う場合の必要費及び有益費については、償還請求を放棄させ、貸付財産の修繕等を要する事象が生じた場合には、国において対応することを契約書に明記。
- ・ 土地の利用履歴等から地下埋設物等の蓋然性が高い場合には、貸付前に地下埋設物等の状況について調査等を実施することを明記。

## (6) 特別会計所属の普通財産の契約事務委任

### 見直しの具体的方向性

事務委任に当たっては、委任を受けて執行する売却等に係る契約事務は、財務局の責任の下で執行するものであることについて明示するべきである。また、財産の維持管理や支払に関する事務など各省庁の権限に属する事務については、最終的な判断は各省庁が行うものであることについて明示するなど、財務局と各省庁との間の役割と責任分担の明確化を図るべきである。

### 主な改正概要

- ・ 財務局と各省庁との役割と責任分担に関する基本的な考え方として、財務局は、各省庁が国有財産法上の権利義務主体として行う決定の下で、会計法令の規定に従い、契約に関する事務を執行することを明記。
- ・ 契約締結前に判明している財産の瑕疵の調査・対処については、処分等依頼前に各省庁において実施すること、及び契約締結後に判明した財産の瑕疵への対処については、各省庁の意思決定に基づき財務局で対応することを明記。
- ・ 各省庁の部局から財務局に提出される処分等依頼書に委任する事務の範囲を具体的に記載することを明記。

## (7) 利用計画等の審査

→ 今後改正予定

## (8) その他

### ① 取引の手続き等の明確化

#### 見直しの具体的方向性

公共随契の手続き全体の流れや各手続きにおける必要書類など、相手方が取引前に予め知っておくべき事項について明確化を図るため、ホームページで公表するとともに、取得等要望の受付時においても、必要な手続き等を記載した書面を用いて相手方に十分に説明を行う。

#### 主な改正概要

- ・ 公共随契による処分等手続きの流れ及び提出が必要な書類について、財務局ホームページに掲載するとともに、取得等要望者に対して、あらかじめ当該書類を用いて必要な手続きの説明を行うことを明記。

### ② 契約前の開発行為等の取扱い

#### 見直しの具体的方向性

取得等要望を提出している事業者などから契約前にボーリング調査や開発許可における地元自治体との協議の前提となる看板設置等を行いたいとの要望を受けることがある。事業の円滑な実施に配慮する一方で、手続きの透明性を向上させるとの観点から、処分等相手方決定前でも一時貸付によるボーリング調査を認めるものの、開発許可の協議の前提となる看板設置などは認めないといった取扱いについて明確にする。

#### 主な改正概要

- ・ 処分等相手方決定前において、ボーリング調査等の利用要望があった場合には、一時貸付により処理すること、開発許可の協議の前提となる看板設置は認めないことを明記。

### ③ 国有財産地方審議会への付議・報告

#### 見直しの具体的方向性

国有財産地方審議会に付議を行う場合に、地方公共団体などの許認可主体と事前に十分な協議を行った上で、最終的な許認可が行われる前でも、施設等の設置認可が行われることを条件とした国有地の管理処分であることを明らかにした上で付議するといった取扱いを明確に定める。

また、施設等の設置許可などの条件付きで国有財産地方審議会の答申が得られた場合には、後日開催される地方審議会において答申後の処分等の状況について報告事項とするなどの取扱いも明確にする。

#### **主な改正概要**

- ・ 施設等の設置許可が行われる前に地方審議会へ付議する場合、設置許可が行われることを条件とし、それを明らかにした上で地方審議会へ付議することを明記。
- ・ 条件付きで地方審議会の答申が得られた場合には、後日開催の地方審議会において、答申後の状況について審議会へ報告することを明記。

#### **④ 取得等要望の受付**

→ 今後改正予定

## **2. 価格の客観性の確保**

### **(1) 処分価格等の明確化**

#### **見直しの具体的方向性**

(前略) また、国の責任の範囲及び賠償請求に対する支払額について明確化を図るため、①契約締結前に判明している瑕疵は特定し、瑕疵担保責任の対象とならないこと、及び②瑕疵担保責任の範囲は売払代金の額を上限とすることを契約書に明記すべきである。

#### **主な改正概要 (見直しの一部を改正)**

- ・ 契約締結前に判明している瑕疵は特定し、瑕疵担保責任の対象とならないこと、及び瑕疵担保責任の範囲は売払代金の額を上限とすることを契約書に明記。

→ 処分等価格の明確化を図るための第三者チェック等については、今後改正予定

### **(2) 国有財産評価事務の適正化**

→ 今後改正予定

## **3. 文書管理**

→ 今後改正予定

## 第3 今後、通達改正等を予定している事項

### 1. 管理処分手続きの明確化

#### (7) 利用計画等の審査

##### 見直しの具体的方向性

国有地の処分に係る審査にあたり、事業の許認可主体において事業者に関する審査が行われる場合には、事業の必要性や利用計画の妥当性等について、事業の許認可主体に文書で照会し、確認を行うべきである。また、財務局においては、随意契約の適格性の審査に加えて、事業者の財務状況、資金調達の確実性及び将来の資金計画など支払の確実性確保の観点からの審査を重点的に行うべきである。

→ 今後の国有財産分科会での国有地の有効活用の更なる推進の議論を踏まえて改正予定。

#### (8) その他

##### ④ 取得等要望の受付

##### 見直しの具体的方向性

地方公共団体等による未利用国有地の更なる有効活用を推進していくためには、地方公共団体等における十分な検討期間が必要と考えられることから、取得等要望の受付期間を現行の3か月より長くすることを検討する。

→ 今後の国有財産分科会での国有地の有効活用の更なる推進の議論を踏まえて改正予定。

### 2. 価格の客観性の確保

#### (1) 処分価格等の明確化

##### 見直しの具体的方向性

契約締結前に瑕疵が判明している場合においては、地下埋設物の撤去費用等の見積もりは、民間精通者に行ってもらうとともに、事後的に修正が必要となる場合においても、鑑定評価額の修正を国の職員自らが行うことはせず、不動産鑑定士に鑑定評価額の修正を依頼し、修正後の鑑定評価額を評定価格とすることにより、処分等価格の明確化を図るべきである。また、地下埋設物などを原因とする価格の減価が大きい場合には、不動産鑑定士、弁護士などの外部の有識者による第三者チェックを行うこととし、更なる客観性の確保に努めるべきである。なお、これらの手続きを導入することで、相応の時間を要することが想定されるが、相手方が不測の損害を受けないよう、このような手続き等を予め十分周知することが重要である。

他方で、契約締結後に瑕疵が判明した場合においては、原則として、瑕疵担保責任により対応することとなるが、相手方の賠償請求額が多額になる場合に



は、契約締結前に瑕疵が判明している場合と同様に有識者による第三者チェックを行うこととし、支払額の客観性を確保すべきである。（後略）

→ 第三者チェックのスキーム等の具体的な規定内容について検討しているところ。

## （２）国有財産評価事務の適正化

### 見直しの具体的方向性

評価事務においては、通常、鑑定部門において不動産鑑定士の選定・依頼、鑑定評価書の審査及び評価調書の作成を行っているが、不動産鑑定士への鑑定評価の依頼にあたり鑑定評価の参考となる資料を提供する場合には、独立した立場で鑑定を行う不動産鑑定士において適切な判断がなされるよう、その資料が作成された背景や経緯、作成者等について十分な説明を行い、鑑定評価の精度の一層の確保を図るべきである。

また、評価価格を決定する際の評価調書の作成と鑑定評価書の審査については、鑑定部門において一体として行うことにより、事務の適正化を図るべきである。

→ 第三者チェックのスキーム等の具体的な規定内容についての検討を踏まえ、一連の評価事務の規定内容について検討しているところ。

## 3. 文書管理

### 見直しの具体的方向性

国有財産の管理処分にあたり、経緯も含めた意思決定に至る過程並びに事務及び事業の実績を合理的に跡付け、又は検証することができるよう、行政文書の管理に関するガイドラインに基づき、意思決定過程等の重要な打合せ記録について、文書の作成・保存の徹底を図ると同時に、決裁文書に編綴する資料や、契約に関して記載すべき内容を明確化し、決裁文書の充実化を図るべきである。

→ 決裁文書の書き換えに関する対応も踏まえつつ、必要な対応について検討を行う必要。

（以上）