資料１－３

普通財産の管理処分に係る見直しについて

（参考資料）

目　次

Ⅰ．国有地を取り巻く状況

Ⅱ．国有財産の更なる有効活用について

１．留保財産の選定の考え方について

２．定期借地権による貸付の用途の拡大について

３．留保財産の利用方針の策定について

４．利用方針策定後の管理処分のプロセスについて

５．定期借地権による貸付における事業の適正な運営の確保について

６．返還財産について

Ⅲ．引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応について

１．不動産の寄附について

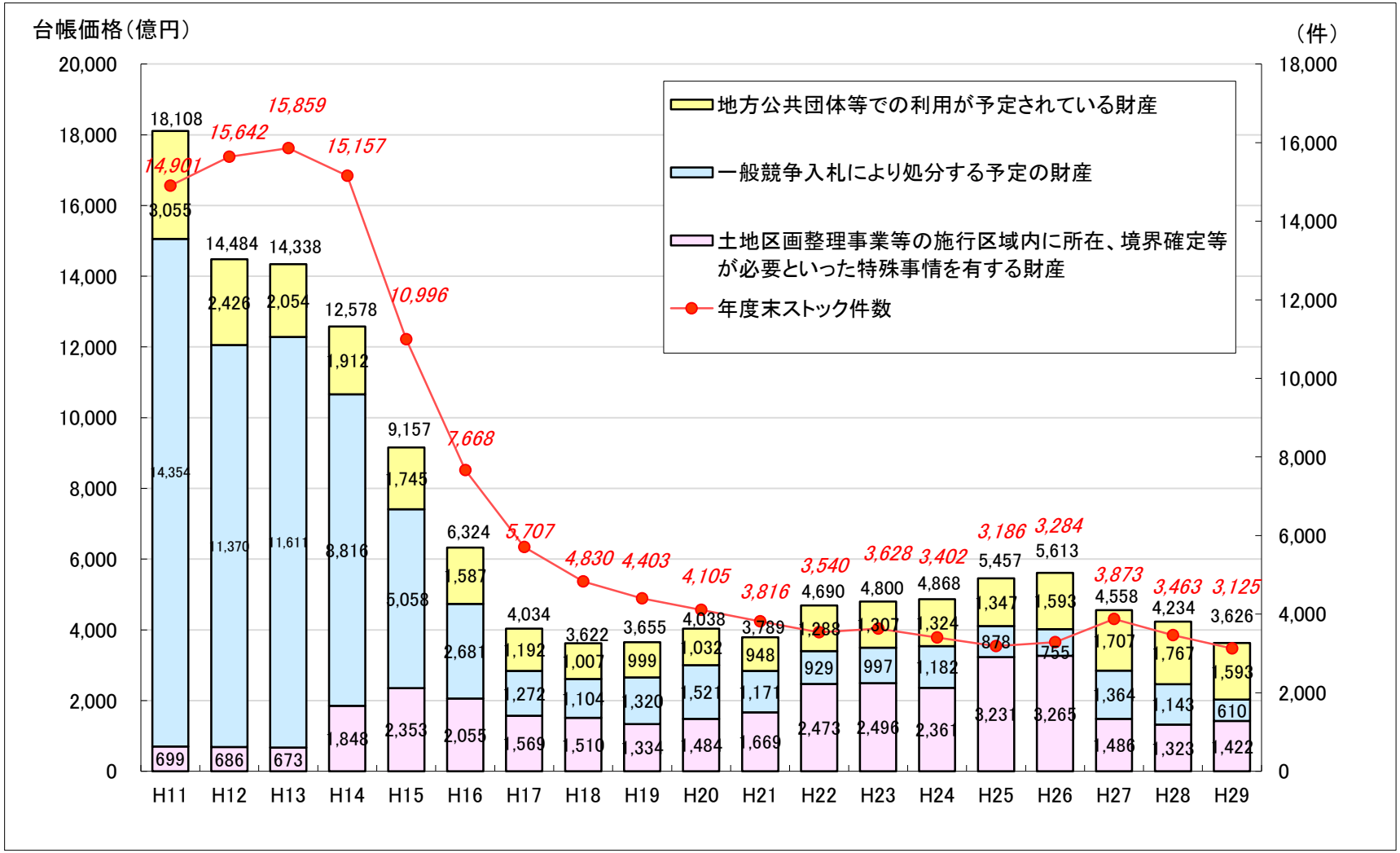
２．相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属について

３．管理コスト削減の方策について

Ⅰ．国有地を取り巻く状況

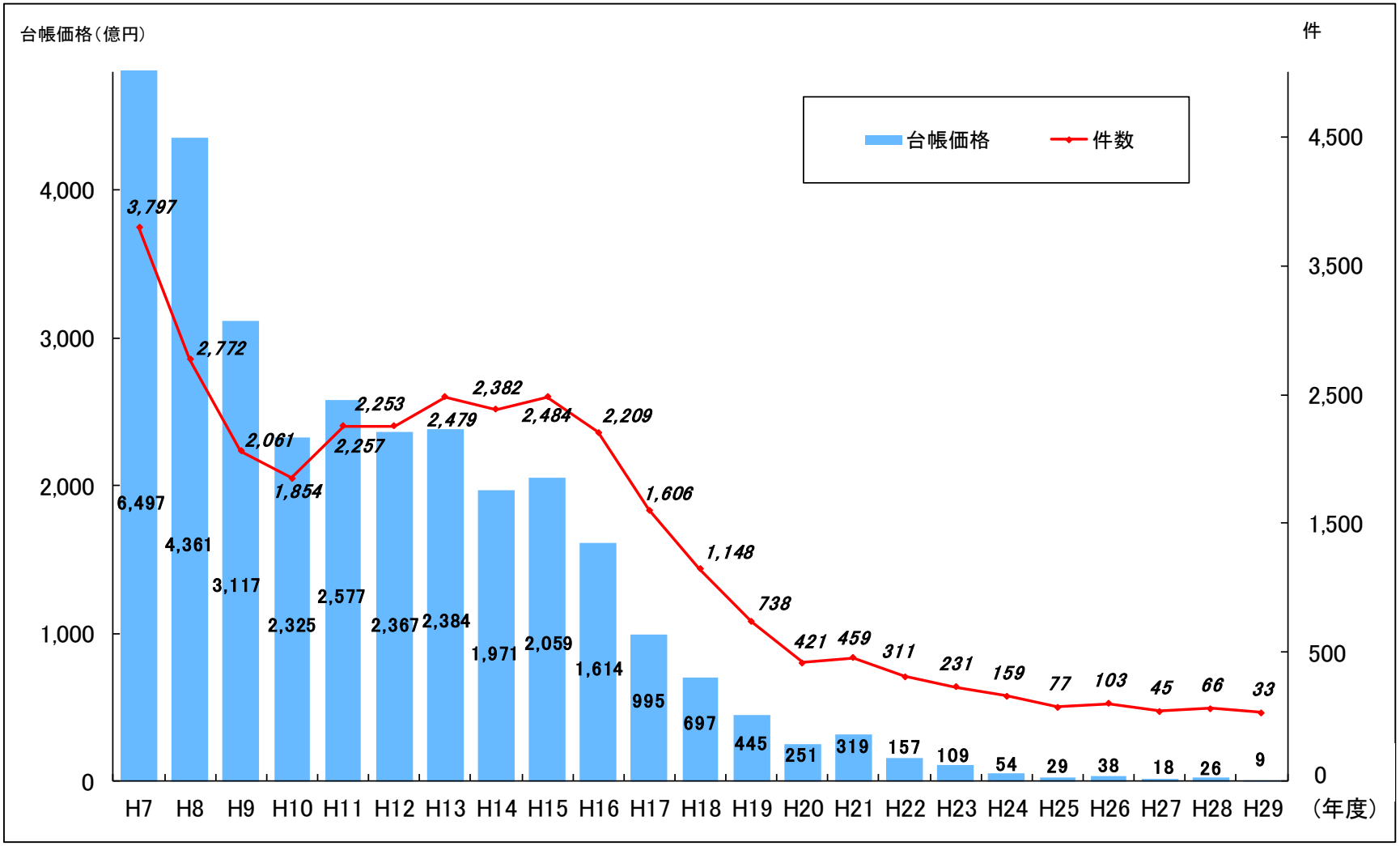
未利用国有地のストックの推移

○　我が国の未利用国有地のストックは、平成１１年度以降減少傾向にあり、近年は３～５千億円で推移している。



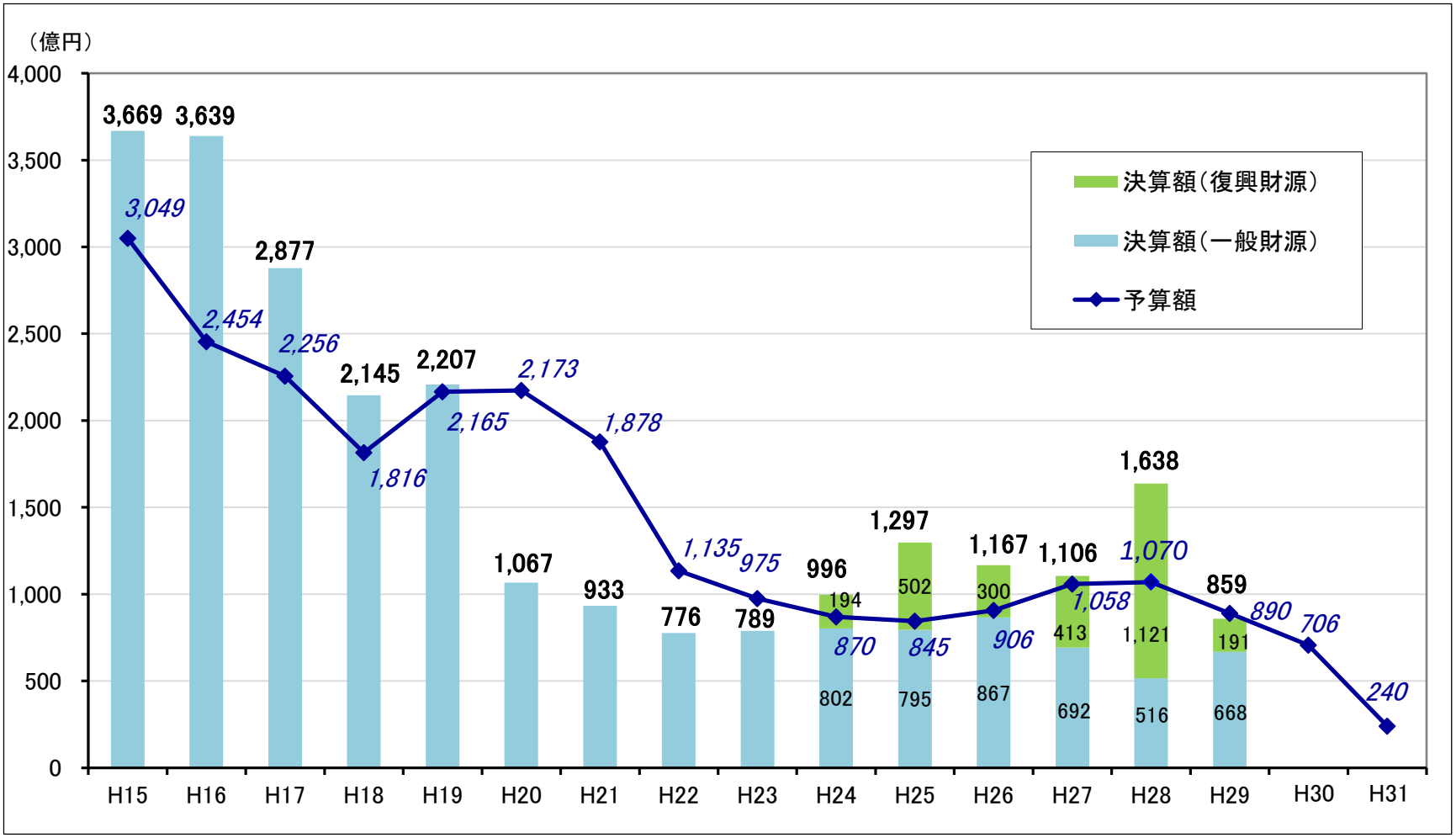
物納不動産（更地）の引受件数等の推移

○　物納不動産の引受の件数及び金額は年々減少し、平成２９年度では３３件（台帳価格９億円）。



土地売払代の推移（財務省一般会計）

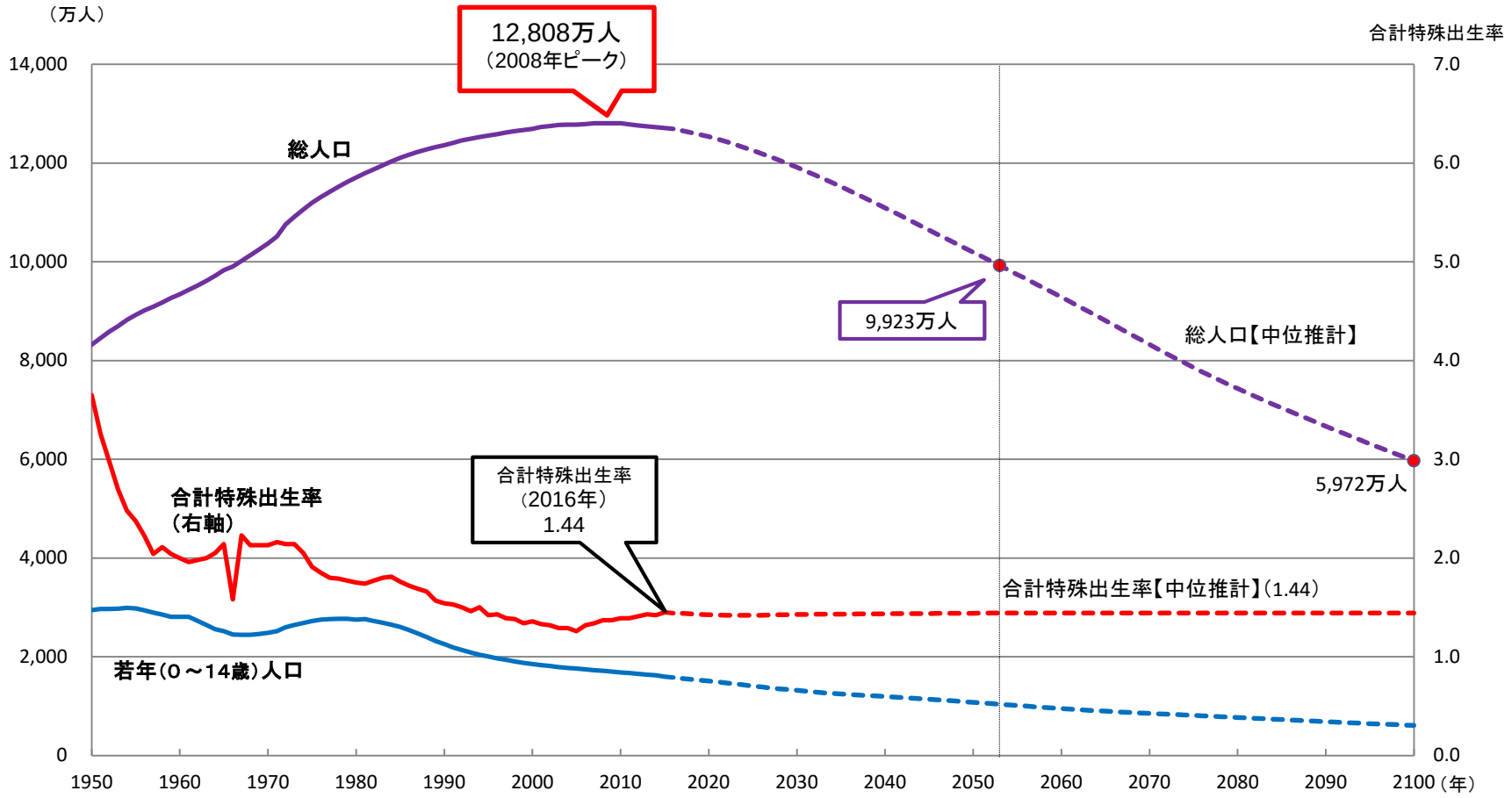
○　土地売払代の収入は、公務員宿舎の削減計画に伴う宿舎跡地の売却により、近年一時的に増加したものの、趨勢としては減少傾向にあり、平成３１年度予算では２４０億円の見込み。



（注）土地売払代は、一般競争入札のほか公共随契や貸付中財産の売却額を含む。

日本の今後の人口減少の想定

○　日本の総人口は、出生率が回復しない場合、2053年では1億人、2100年には6千万人を割り込むまでに減少することが想定されている。

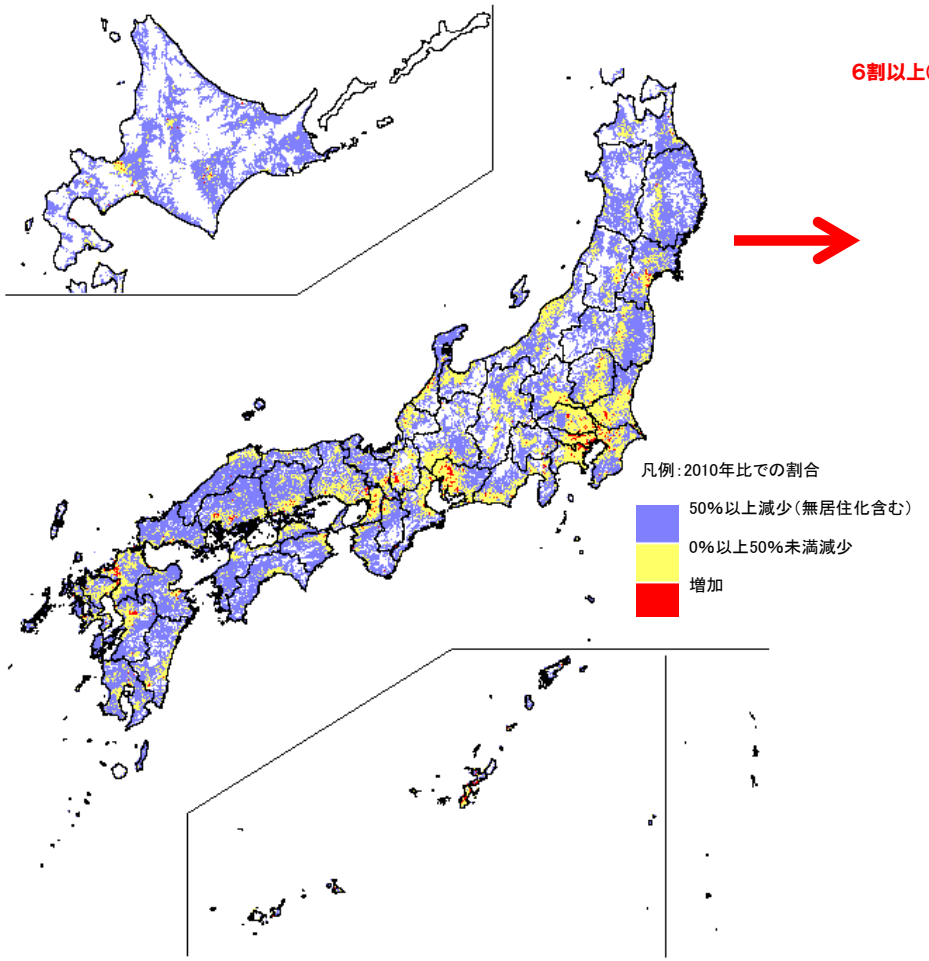


（出典）1950年から2016年までの実績値は総務省「国勢調査報告」「人口推計」、厚生労働省「人口動態統計」。推計値は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」、厚生労働省「人口動態統計」。
（注）「中位推計」は、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口」の中位推計（出生中位、死亡中位）。

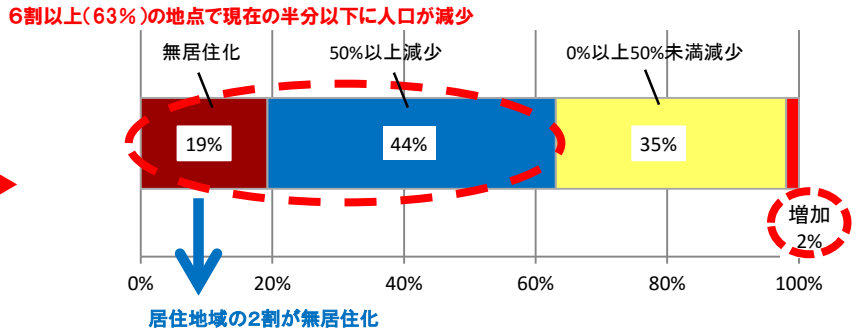
日本の今後の国土の姿（地域ごとの人口減少の状況）

○　2050年の地点ごと（1㎢ごと）の人口減少の状況をみると、現在の居住地域の6割以上で人口が半分以下となることが想定されている。（現在の居住地域は国土の約5割）

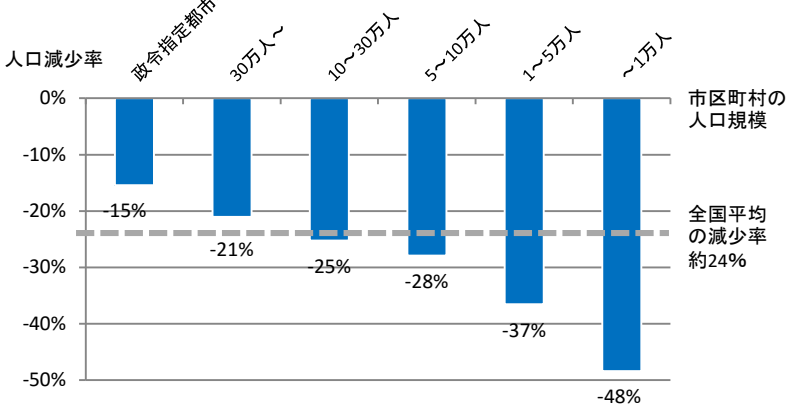
【2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況】



人口増減割合別の地点数



市区町村の人口規模別の人口減少率



（出典）総務省「国勢調査報告」、国土交通省国土政策局推計値を基に作成。

Ⅱ．国有財産の更なる有効活用について

国有財産の更なる有効活用について

○　未利用国有地については、国として保有する必要のないものは、原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図っているが、これまで売却を推進してきた結果、未利用国有地の全体ストックが減少してきている。
　また、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図るため、未利用国有地について定期借地権による貸付を実施しているが、貸付対象は介護・保育等の単独利用に限られている。

○　このため、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つつ、有効活用・最適利用を図ることが必要であり、併せて、定期借地権による貸付についても、多様なニーズに対応できるよう、利用用途を拡大することが必要と考えられる。

○　上記を具体的に実現するため、
①　国が所有権を留保しつつ、活用を図るべき財産の選定の考え方
②　定期借地権による貸付の対象拡大を図る範囲
の検討に加え、具体的な手順として、
③　留保すべき財産の利用方針の策定の方法
④　利用方針策定後の管理処分のプロセス
といった点の検討を行うとともに、その他各論として、
⑤　定期借地権による貸付における事業が適正に運営されるための方策
⑥　地域の利用計画を踏まえて処分を行っている返還財産の取扱い
についても検討を行う必要がある。

１．留保財産の選定の考え方について

１．留保財産の選定の考え方について

現状

○　未利用国有地については、国として保有する必要のないものは、原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図っている。
　また、未利用国有地は、国民共有の貴重な財産であることを踏まえ、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図っていくことも重要。

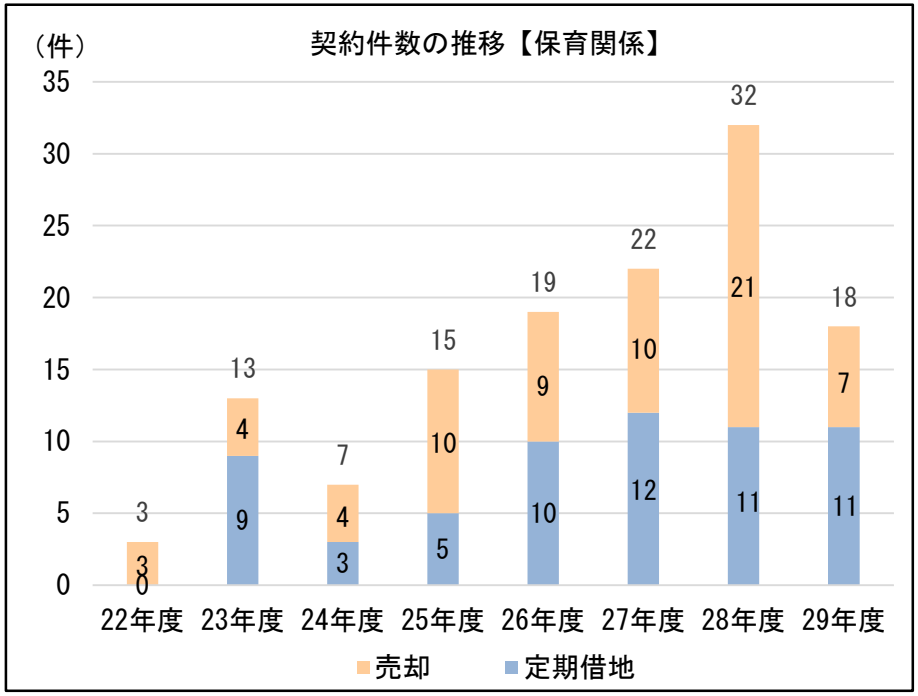
○　こうした考え方の下、平成２２年以降、特に保育・介護・医療など、人々の安心につながる分野での国有地の積極的な活用を進めるため、これまでの売却に加え、定期借地権による貸付スキームを導入。
　この結果、「待機児童解消加速化プラン」等に基づく保育所整備への活用のほか、「介護離職ゼロ」の実現に向けた施策として国有地の定期借地貸付料の減額等を行い、介護施設整備を促進するなど、社会福祉分野において、国有地が有効に活用されているところ。

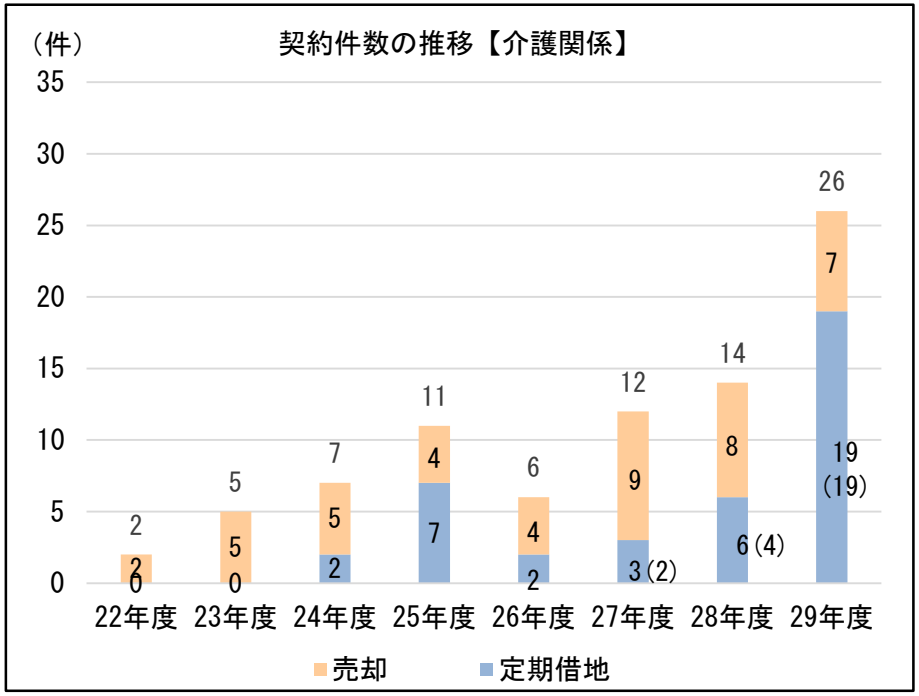
○　地方公共団体においては、公共性・有用性が高い公有地を自ら保有しながら、定期借地で、社会福祉分野の公益施設のみならず、教育等の他の公益施設や民間の商業施設との複合施設を積極的に整備するなど、様々な用途に活用する動きがある。

（参考）社会福祉分野等における国有地の活用実績

○　社会福祉分野等における国有地の活用については、平成22年度より社会福祉施設の整備を目的とした定期借地制度を活用した貸付を導入し、これまで、保育関係については売却が68件、定期借地制度を活用した貸付が61件、介護関係については、売却が44件、定期借地制度を活用した貸付が39件と、計212件の実績が積み上がっている。

（平成30年3月末時点）





（注1）　定期借地制度を活用した貸付けは、平成22年8月に導入。
（注2）　定期借地による介護関係実績（平成27～29年度）における括弧（内書）は、介護施設整備に係る国有地活用策による減額措置適用件数。
（注3）　定期借地の実績には、定期借家の契約件数を含む。

（参考）地方公共団体における公有地の活用方針の例①（東京都）

「都有施設等総合管理方針」（H29.2） 抜粋

「貴重な未利用都有地の効果的な活用」

「都では、過去の財政再建時に未利用都有地を積極的に売却し、財源の確保を図ってきた。その後も利用見込みのない都有地を区市町村や民間に売却してきた。一方、都心部のまとまった規模の未利用都有地は、民間の開発意欲が旺盛であり、売却により一度手放すと、今後行政需要が生じた際に再取得が難しい。このような都有地については、引き続き都が保有しながら、定期借地権の設定による貸付なども含めて、効果的な活用を検討していく。加えて、都として有効に活用できる可能性のある土地は、必要性を精査した上で、買入れや交換による取得などを検討していく。」

「行政需要に対応し財産価値を発揮するための利活用」

都有財産は都民から負託を受けた貴重な財産である。法律、条例、規則等に則り、行政需要に的確に対応するとともに、その財産価値を最大限発揮させることで、適切な利活用を進めていく。そのため、未利用財産の利活用の検討に当たっては、原則として、まず全庁的な利活用を検討する。次に、庁内で利用意向がない場合には、地元区市町村に情報提供を行う。その上で、公共利用が見込めない場合には、民間への貸付け、売却等を検討していく。さらに、都政における重要な政策課題への対応に当たり、都有財産の活用が必要となった場合は、全庁的な利活用との調整を図った上で、民間への貸付けを検討する等、政策課題の解決に寄与する利活用を進めていく。

（参考）地方公共団体における公有地の活用方針の例②（横浜市）

「横浜市資産活用基本方針」（H27.3） 抜粋

（1）類型別資産活用の方向性

ア 活用の方向性整理の基本的な考え方

（ア） 公共性・有用性と市場性との評価軸による分類整理の考え方

未利用資産については、公共性・本市としての有用性を表わす評価軸と市場性を表わす評価軸との２軸によって、類型を整理します。

① 公共性・有用性の評価軸

本市など公共的団体が保有し公共的に活用する必要性の度合い、又は保有資産としての希少性・文化性など有用性を表わす基準

② 市場性の評価軸

保有資産の所在する用途地域、面積・形状など個々の特性に由来する市場において評価される価値に関する基準

（イ） 一般的な利活用の考え方

① 市場性が高く、公共性・有用性も高い資産

定期借地権の設定により一部公益施設等の整備を条件として、事業提案型公募を行い、民間活用を図り安定的な収入源を確保するのに適していると考えられる。

② 市場性は高いが、公共性・有用性が低い資産

民間売却に適していると考えられる。

③ 市場性は低いが、公共性・有用性が高い資産

用途転換を図り、他の公共施設の建替用地としての活用や定期借地権の設定、又は一時貸付けなどによる民間活用に適していると考えられる。

④ 市場性が低く、公共性・有用性も低い資産

地元利用や一時貸付けに適していると考えられる。

（参考）地方公共団体における公有地の活用方針の例②（横浜市）

「横浜市資産活用基本方針」（H27.3） 抜粋

イ 活用可能資産の分類

各区局から活用可能資産としてリストアップされたものを、取得や利用の経緯を踏まえつつ、財政局が関係区局と調整協議の上、資産活用推進会議での審議を経て、活用可能資産として分類整理し、その後の個別具体的な活用を調整・推進していきます。

（ア）売却可能資産

・現時点で将来的に本市による利用見込みがなく、民間売却しても特に支障がないと判断される未利用資産

・売却可能資産は、民間売却を中心に、多様な活用手法・手続の組合せにより活用が図れる資産と位置付け有効活用を推進します。

（イ）貸付可能資産

・現時点では本市による利用見込みはないが、取得の経緯・立地・面積・形状等から貴重な資産であり、将来的には本市による活用の可能性があり、民間売却できない未利用資産及び事業化までに相当の年数を要する公共事業予定地で貸付可能な資産など

・貸付可能資産は、本市が引き続き保有しながら、貸付可能期間を精査する中で、積極的に貸付けを推進します。

（参考）地方公共団体における公有地の活用方針の例②（横浜市）

「横浜市資産活用基本方針」（H27.3） 抜粋

（2）多様な活用手法の検討

イ 貸付け

（ウ）定期借地の活用

定期借地による貸付けは、貸付料収入を長期安定的に確保でき、期限終了後は更地で本市に返還され、再度、土地活用が可能になるなど、本市として多くのメリットがあります。

このため、10年以上の長期貸付けが可能な大規模な土地については、定期借地を前提とした公募事業を積極的に進めます。

また、公募に当たっては、活用の具体的手法も含めて、広く民間事業者から事業提案を求めることも検討します。

〔定期借地活用のメリット〕

① 本市は貸付期間中、地代等の収入を長期安定的に確保できる。

② 期限終了後は更地で本市に返還され、再度、土地活用が可能

③ 施設運営や維持管理などに関するリスクは借主（建物所有者）が負うため、本市の財政上の負担が少ない。

④ 駅前など好立地の場合、民間事業者も事業採算を取ることが可能で計画実現性が高い。

⑤ 容積率をフル活用し、民間事業者に公共公益施設を含めた複合施設を建設させることもでき、スケールメリットを生かせる。

1. 留保財産の選定の考え方について

課題

○　介護・保育等で国有地を有効活用するなど、国有地は政策推進のための有用なツールとなっており、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、有用性が高く希少な土地については、民間からの再取得が困難であることも踏まえ、国が所有権を留保しつつ、有効活用・最適利用を図っていくことが必要ではないか。また、その他にも国として売却をせずに保有した方がよいと考えられるものがあるか。

○　有用性が高く希少な土地として国有地を留保する場合、どのような基準によるべきか。

見直し内容

○　有用性が高く希少な土地については、定期借地権による貸付けを行うことで、売却せずに所有権を国に留保して、財政収入を確保しつつ、最適利用を図っていくべきである。

　このほか、森林・水源地、国境離島など、国の基本政策の観点から重要性があると考えられる国有地については、政府における保全の方針等にも鑑み、売却せずに引き続き保有し、適切に管理を行うことが重要である。

（１）留保財産の選定基準の考え方：地域

見直し内容

○　有用性が高く希少な土地については、国が留保を検討すべきものと考えられるが、そのような土地は基本的に、

・　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

ようなものであると考えられる。

○　このような土地は全国一律には存在するものではなく、具体的には、主に、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と考えられることから、基本的には、当該地域における一定規模以上の国有地を留保財産として選定すべきである。

（１）留保財産の選定基準の考え方：地域

○　留保財産の選定基準のうち「地域」については、各地方の経済・行政の中心となる地域として、以下に基づき、地方ブロック毎に対象範囲を選定することが考えられる。

【地方ブロック】

○国土形成計画法に基づく「広域地方計画区域」（**8区域**）
首都圏、近畿圏、中部圏、東北圏、北陸圏、中国圏、四国圏、九州圏
○北海道開発法に基づく北海道総合開発計画の計画区域　**北海道**
○沖縄振興特別措置法に基づく沖縄振興計画の計画区域　**沖縄**　　**計10区域**

【対象範囲】

①**首都圏**は、首都圏整備法による**「既成市街地」**、**近畿圏**は、近畿圏整備法による**「既成都市区域」**として指定の**都市**、その他の**政令指定都市**を基本。

○首都圏整備法の指定区域
既成市街地　【特別区及び5市】
東京都　　特別区、武蔵野市、三鷹市
埼玉県　　川口市
神奈川県　横浜市、川崎市

○近畿圏整備法の指定区域
既成都市区域　【9市】
京都府　京都市
大阪府　大阪市、堺市、守口市、東大阪市
兵庫県　神戸市、尼崎市、西宮市、芦屋市

②**その他の各地方ブロック**においては、**当該ブロックにおける経済・行政の中心都市**を基本。

③その上で、これらの都市の行政区域内で、国勢調査における**「人口集中地区」（DID）を選定基準の地域とする**ことが適当と考えられる。

※ **「人口集中地区」**（DID: Densely Inhabited District）とは、原則として人口密度が1平方キロメートル当たり4,000人以上の基本単位区等が市区町村の境域内で互いに隣接して、それらの隣接した地域の人口が国勢調査時に5,000人以上を有する地域。

（１）留保財産の選定基準の考え方：地域

広域地方計画について

国土形成計画
国土の利用、整備、保全を推進するための総合的かつ基本的な計画

全国計画（H27.8.14閣議決定）
総合的な国土の形成に関する指針

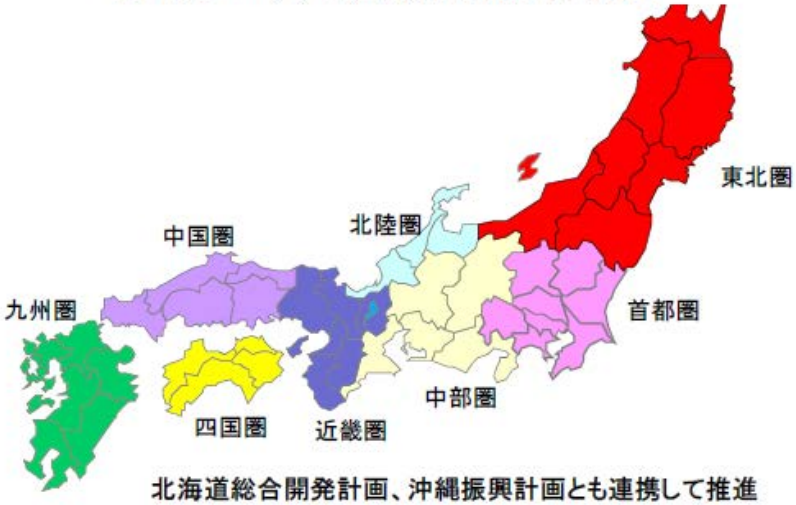
→

広域地方計画（H28.3.29国土交通大臣決定）
ブロックごとに、国と都府県等が適切な役割分担の下、相互に連携・協力して計画を策定

○全国計画が示す総合的な国土の形成に関する指針の下、8つのブロックで広域地方計画を策定

○計画の実現に向けた具体的な取組として、116の広域連携プロジェクト（8ブロック合計）を特定

8つのブロックで広域地方計画を策定



北海道総合開発計画、沖縄振興計画とも連携して推進

（出典）国土交通省資料

（１）留保財産の選定基準の考え方：規模

見直し内容

○　留保すべき財産の規模については、

・　保育所や介護施設としての国有地の活用実績を踏まえると、単独施設では１，０００㎡～２，０００㎡程度の規模、複合施設ではそれ以上が必要である。

・　また、大都市やその周辺地域であるほど民間需要も旺盛となり、需要のあるまとまった土地の入手が困難と見込まれるほか、所有権の留保による将来便益も大きいと考えられる。

○　これらを踏まえ、

（１）東京23区等の人口集中地区については、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ついては、２，０００㎡以上

の土地を留保財産として選定すべきである。

具体的なイメージとしては次のとおり。

1．留保財産の選定の考え方について

（１）留保財産の選定基準の考え方：地域・規模の目安

エリア			最低面積
ブロック	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	
	兵庫	神戸市・芦屋市・西宮市・尼崎市	
北海道	北海道	札幌市	2,000㎡
東北	宮城	仙台市	2,000㎡
	新潟	新潟市	
北陸	石川	金沢市	2,000㎡
東海	愛知	名古屋市	2,000㎡
	静岡	静岡市・浜松市	
中国	広島	広島市	2,000㎡
	岡山	岡山市	
四国	香川	高松市	2,000㎡
	愛媛	松山市	
九州	福岡	福岡市・北九州市	2,000㎡
	熊本	熊本市	
沖縄	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。

（１）留保財産の選定基準の考え方：その他個別的な要因

見直し内容

○　留保すべき土地については、地域や規模の一定の目安を設けたとしても、各地域や個々の土地の実情及び特性といった個別的な要因も踏まえて具体的に判断する必要があるが、例えば、以下のような点も踏まえて判断することが考えられる。

（1）地域や規模の留保基準を満たさないものの、個別的な要因から留保することもあると考えられる例

・人口増加や再開発エリア、コンパクトシティ実現のための立地適正化計画における都市機能誘導区域内に位置するなど、今後、地域・社会のニーズが見込まれる土地

・土砂災害や洪水浸水等が想定されるエリア外に位置するなど地域の貴重な土地であり、避難場所や応急施設、緊急時の備蓄倉庫といった災害時の対応にも資する活用が望ましい土地

・2000㎡未満の土地であるが、公共交通機関のターミナル駅至近など立地条件が非常に優れ、基準容積率が高く、高度利用が可能など、希少性や有用性が高い土地

（2）地域や規模の留保基準を満たすものの、個別的な要因から留保しないこともあると考えられる例

・土地の規模が極めて大きい場合や複数の国有地が近接して存在する場合で、将来の地域における活用可能性を考えても、その全てを留保する必要はないと考えられる場合

・土地の形状が路地状である、あるいは道路幅員や接道の長さが大規模建築物等の建築に係る条例を満たしていないなど、開発制限が大きく、かつ、当該制限を緩和する可能性も見込まれない場合

・地域における活用が特に考えられず、地価も低く、万が一、将来に取得の必要性が生じても、代替性のある土地も含めて再取得に特に支障がないと考えられる土地

（２）留保財産の選定プロセス

見直し内容

○　留保財産については、地域・規模を目安としつつ、それら以外の地域も含め、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、決定すべきと考えられる。

○　留保財産の決定は、国民共有の財産の取扱いに係る重要なものであることから、留保すべきか否かの判断は、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、個々の財産ごとに決定すべきである。

○　なお、留保財産については、国が保有しながら定期借地権による貸付を通じて活用することになるが、未利用国有地のストックの状況や地域の長期的な需給動向の変化により、留保の必要がなくなる可能性も考えられることから、このような場合にも、国有財産地方審議会で審議の上、当該財産の留保を見直す必要がある。

２．定期借地権による貸付の用途の拡大について

２. 定期借地権による貸付の用途の拡大について

現状

○ 新規貸付については、原則、介護・保育等における随意契約の定期借地権による貸付に限定されている。

課題

○ 将来世代における地域・社会のニーズに対応する観点から所有権を留保するという趣旨を踏まえれば、留保財産については、強行法規による法定更新が適用されない定期借地権による貸付により活用を図ることが適切と考えられるが、現状では、

・介護・保育等の施設以外では、随意契約の対象施設であっても定期借地権による貸付を利用できない

・介護・保育等の施設であっても、それ以外の施設との複合施設の場合は、定期借地権による貸付を利用できない

といった課題が存在。

○ 留保財産以外の財産についても、介護・保育等の施設とそれ以外の施設との複合施設の整備ができれば、介護・保育等の施設整備の促進につながると考えられるが、現状では、そのような複合施設に対する定期借地権による貸付が利用ができない。

2. 定期借地権による貸付の用途の拡大について

見直し内容

○　留保財産については、国が保有しつつ、その有効活用・最適利用を図る必要があるため、以下の考え方の下、定期借地権による貸付による活用を図るべきである。

・定期借地権による貸付については、公用・公共用優先の原則の下、地域のニーズを調査した上で
　①随意契約対象となる公的施設の整備
　②公的施設と随意契約対象でない施設との複合施設の整備
を優先的に対象とする。

・定期借地権による貸付については、これまで随意契約による場合のみを認めていたが、上記②の整備を可能とするため、地域の利活用の意見がある場合には、競争入札方式を活用した定期借地権による貸付もできるようにする。

・複合施設も含め、地域の利活用の意見が民間施設の利用のみであった場合、又は利活用の意見がなかった場合、将来的なニーズへの対応のため、貸付期間が比較的短い事業用定期借地契約（10年以上30年以内）に限り、貸付を行えることとする。

○　留保財産以外の財産については、介護・保育等の施設を一定程度含む複合施設について、定期借地権による貸付が可能となるようにすべきである。

３．留保財産の利用方針の策定について

３．留保財産の利用方針の策定について

現状

○ 管理処分通達に基づくプロセスの中では、公用・公共用優先の原則に基づき、3ヵ月間の公的取得要望を行い、要望があれば、随意契約を実施。要望がない場合は、一般競争入札により処分を行っているところ。

課題

○ 留保財産については、その有効活用・最適利用に向けて、これまで以上に広く地域のニーズを掘り起こす取組みが必要ではないか。

○ 複合施設など高度な利用を検討するにあたっては、従来の公的取得要望の受付期間（3ヵ月）では、期間が短いため、十分な検討の時間を確保する必要があるのではないか。

３．留保財産の利用方針の策定について

見直し内容

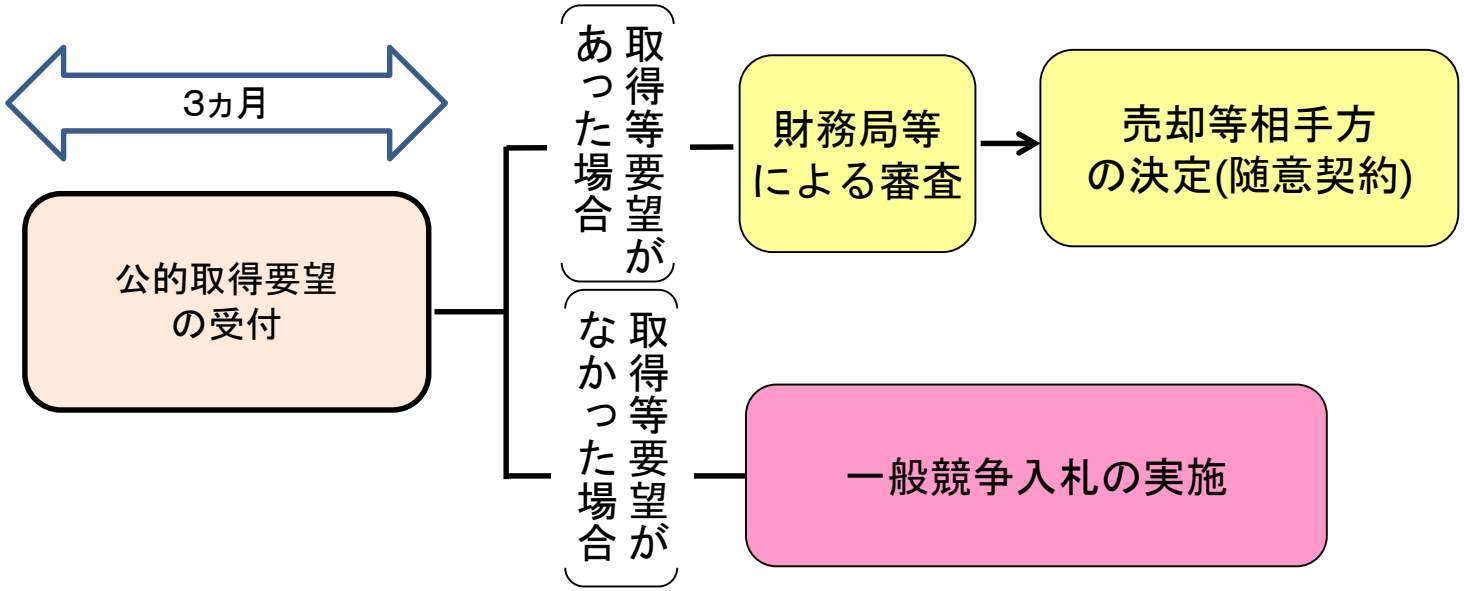
○　国有財産の有効活用・最適利用を図るため、留保することとした財産については、
①　民間へのヒアリングなどを通じて多様なニーズの事前調査を行うとともに、
②　必要に応じて協議会を設けて地方公共団体と活用方針の議論を行う
ことで官民の幅広い知見を活かしつつ、公用・公共用優先の考え方や地域の公的なニーズを踏まえて、国有財産地方審議会で審議し、国として主体的に利用方針を策定すべきである。

○　また、地域のニーズの集約や、複合施設など高度な利用の検討には相応の期間を要すると考えられることから、画一的な期間は定めず、地域・社会での利用のタイミングを考慮しつつ、地域の声や意見を集める期間を十分に取るべきである。

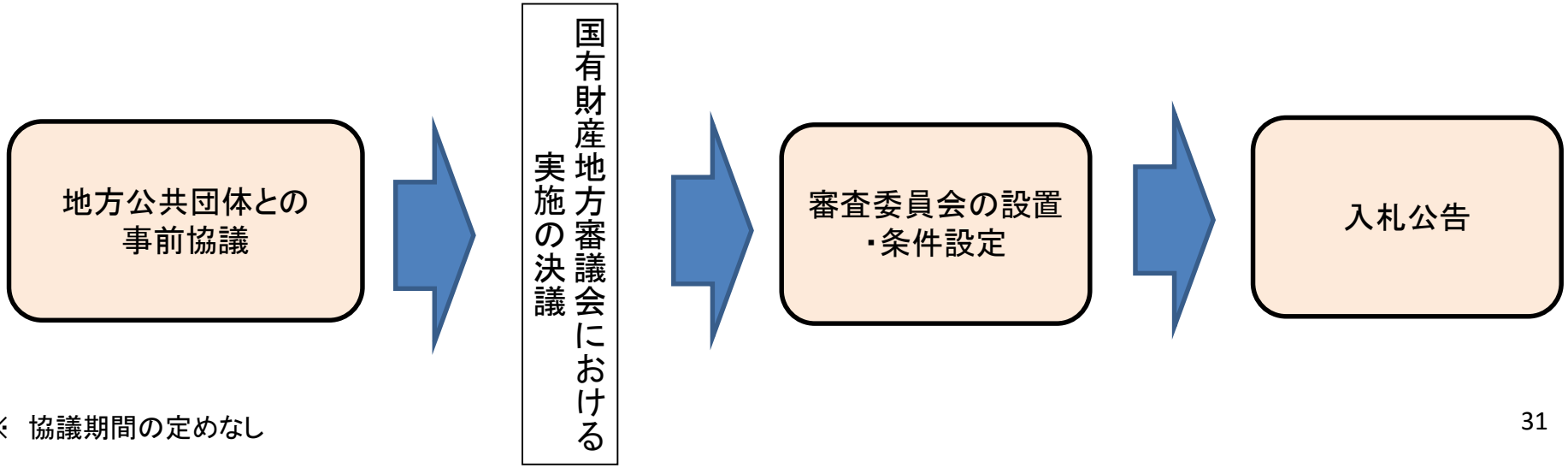
○　地域・社会のニーズを踏まえた最適利用を実現するにあたり、土地の利用にかかる各種制限が制約要因となる場合には、必要に応じて地方公共団体と協議を行い、制限を見直す方向で地区計画の策定を求める等の対応を行うことも重要である。

3. 留保財産の利用方針の策定について（現行のプロセス）

【通常の場合】



【二段階一般競争入札の場合】



※ 協議期間の定めなし

３．留保財産の利用方針の策定について（イメージ）

【留保財産についての利用方針の策定を行う場合】

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

公用・公共用優先の考え方等を踏まえた
最適利用を図るための利用方針の策定

利用方針に応じた
随意契約又は競争入札

４. 利用方針策定後の管理処分のプロセスについて

4. 利用方針策定後の管理処分のプロセスについて

現状

○　未利用国有地の管理処分については、公用・公共用優先の原則に基づき、公的取得要望を通じて要望があれば、随意契約を実施し、要望がない場合は、一般競争入札により処分を行っている。

○　また、二段階一般競争入札（売却）など、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る入札手法を採用するケースもある。

課題

○　留保財産については、策定した利用方針に基づき、有効活用・最適利用が図られるよう、土地の利用計画や事業遂行能力を審査する必要がある。しかし、単純な一般競争入札では審査の枠組みがなく、価格のみで競争が行われるため、対応が難しい。

4. 利用方針策定後の管理処分のプロセスについて

見直し内容

○　留保財産については、二段階一般競争入札の手法も取り入れるべきである。具体的には、以下のプロセスで定期借地を行うことが考えられる。

（1）地域の利活用の意見を踏まえた利用方針を策定（方針の策定に際しては以下の3通りが考えられる）

①地域の利活用の意見があり、利用用途が公共随意契約の対象となるもののみの場合

②地域の利活用の意見があり、一部公共随意契約の対象となる用途が含まれる場合

③地域において公的な利活用の意見がない場合

（民間収益施設のみの利活用の意見がある場合、又は利活用の意見がない場合）

（2）利用方針に沿って、①～③の場合の対応を実施

①については、随意契約での定期借地権による貸付けを実施

②については、必要な条件設定を行って二段階一般競争入札での定期借地権による貸付を実施

③については、

（ア）民間収益施設のみの利活用の意見がある場合は、意見に沿った条件を設定し、事業用定期借地権（10年～30年以内）による貸付の二段階一般競争入札を実施

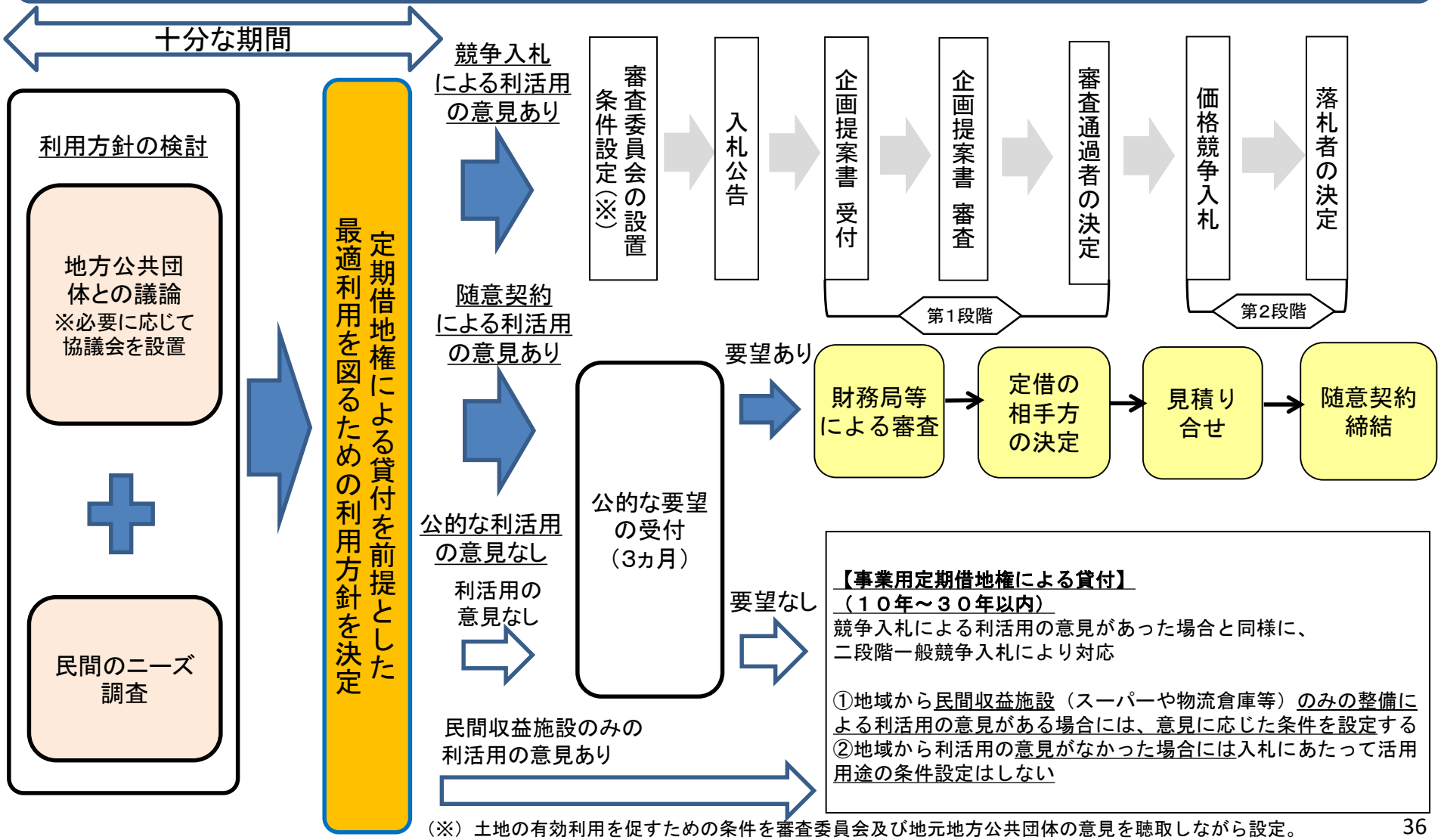
（イ）利活用の意見がない場合は、公的な要望の受付を実施し、要望がなければ、基本的に利用用途の制限を設けず、事業用定期借地権（10年～30年以内）による貸付の一般競争入札を実施

（3）上記のプロセスを行い、契約が不調の場合には、一時貸付も含め、方策を再度検討。

○　留保財産以外の財産については、基本的には、これまでと同様のプロセスとなるが、介護・保育等の複合施設の要望があれば、二段階一般競争入札等の枠組みを使って対応することとなる。

4. 利用方針策定後の管理処分のプロセスについて（フローチャート①留保財産）

○ 留保財産については、地域のニーズを広く掘り起こしつつ、定期借地権による貸付を前提とし、公的な利活用の要望等がない場合でも、用途を限定しない定期借地権による貸付の入札を実施。
○ 仮に入札が不調に終わった場合でも、一時貸付も含め貸付による活用を再度検討。



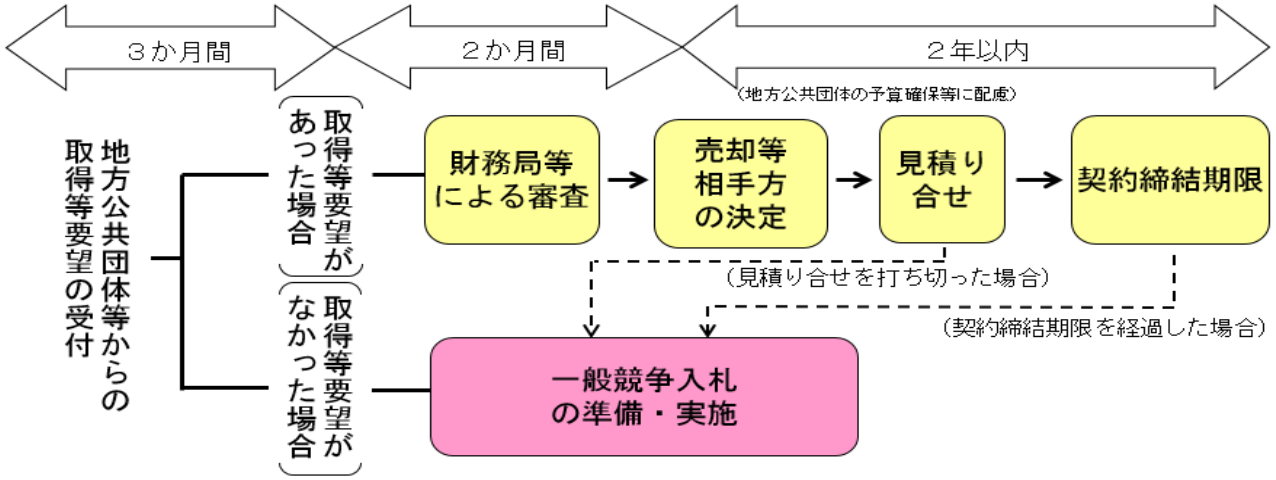
（※）土地の有効利用を促すための条件を審査委員会及び地元地方公共団体の意見を聴取しながら設定。

4. 利用方針策定後の管理処分のプロセスについて（フローチャート② 留保財産以外の財産）

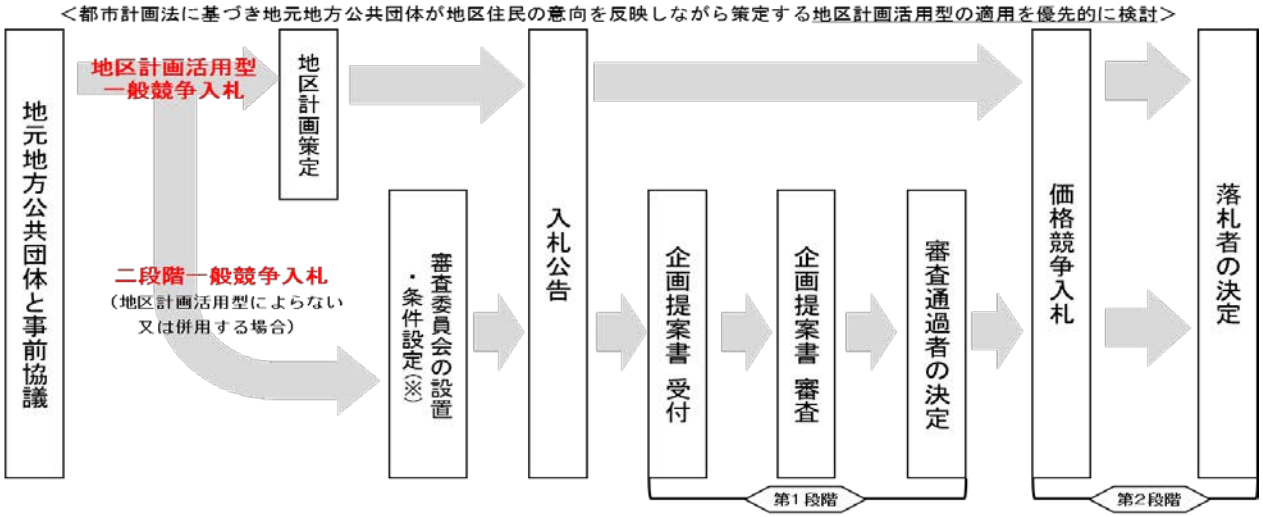
○ 留保財産以外の財産については、これまでどおり公的取得要望を実施し、要望がない場合は、一般競争入札による売却を実施。

○ また、必要に応じて、地区計画活用型・二段階一般競争入札による売払いを実施（介護・保育等の複合施設について定期借地権による貸付の要望があれば、貸付も実施）。

【現行の管理処分プロセス】



【二段階一般競争入札】



（※）土地の有効利用を促すための条件を審査委員会及び地元地方公共団体の意見を聴取しながら設定。

５．定期借地権による貸付における
事業の適正な運営の確保について

５. 定期借地権による貸付における事業の適正な運営の確保について

現状

○　定期借地権による貸付における事業の適正な運営を確保するため、

・事業者の適格性を判断する審査については、定期借地権による貸付が地方公共団体が実施主体又は許認可主体となる介護・保育等に限られる中、事業の必要性、利用計画の妥当性等について、地方公共団体に対して文書で照会し、その回答内容を財務局が確認するとともに、事業の実現可能性について、財務局が事業者の財務状況等を審査。

・貸付期間中のモニタリングについては、必要に応じて、契約相手方の業務や資産の状況に関する質問や、帳簿や書類などの調査、参考資料等の提出を求めることができる旨を契約書に規定。

・契約保証金については、現在、介護・保育等の事業について契約保証金を徴収していない。また、用途指定違反等の違約金については、例えば、用途指定違反があった場合で悪質な場合は年額貸付料の３年分を課すこととしているところ。

課題

○　今後の定期借地権による貸付については、地方公共団体の許認可や監督を受けない一般の民間事業法人が入札参加者や事業者となることが想定される中、最終的な更地返還も含めて、契約終了まで長期間のリスクを負うことになるため、貸付相手方における事業の適正な運営を確保するための方策が必要となる。

５. 定期借地権による貸付における事業の適正な運営の確保について

見直し内容

○　定期借地権に係る審査については、二段階一般競争入札（現行は売却のみ）の枠組みの中で、土地の利用計画に加え、事業への取組体制や事業計画の安定性、不測の事態への対応策など、事業者の事業遂行能力について深度ある審査を行うべきである。

○　契約期間中のモニタリングについては、問題が判明した場合の対処も含め、その実施方法を更に充実すべきである。

具体的には、以下のような点が考えられる。

・事業の健全性や財務状況を確認するために必要な資料の提出や実地調査への協力の義務付け、事業継続が困難となった場合の解除等を契約において約定

・事業の適正な運営の確認のための定期的な調査・ヒアリングを実施し、その結果、事業継続を阻害する可能性が見受けられる場合、契約義務不履行となれば契約を解除する旨を伝えるとともに、事業改善を求める等の協議を実施

・協議を実施しても事業の改善がみられず、万が一、契約相手方の事業継続が困難となり、契約義務を果たせない場合には契約を解除。また、第三者による事業承継を行う旨を契約に規定することを検討　等

○　契約保証金については、金額が過大であれば事業者の参入障壁となるおそれがある点も鑑み、土地の利用計画や費用負担の状況等を総合的に考慮しつつ、契約履行の確保の観点から一定額を徴収すべきである。

違約金については、一定程度の金額であれば、契約義務を順守させる役割は果たせると考えられることから、これまでと同様（年額貸付料の３年分相当）で足りると考えられる。

5. 定期借地権による貸付における事業の適正な運営の確保について（参考）

○内閣府HP： PFI事業に係る「モニタリングに関するガイドライン」抜粋

○（参考）民間で行われている財務諸表等の分析・評価ポイント。

① 監査報告書：監査人による監査結果および指摘事項から、
ｉ）適正な会計手続きがなされているか、
ii）偶発債務・簿外債務等の存在が指摘され、財務健全性が脅かされてないか、
iii）事業の存続を脅かす異常事項が指摘されていないか、
等を見る。

② 貸借対照表：
ｉ）資産・負債・純資産の各項目に当初の計画値から大きく乖離している数値は無いか、
ii）事業あるいは認められた併設事業と関係の無い勘定科目あるいは資産負債項目は無いか、
iii）基本協定等で予定された資本払込みが完了しているか、あるいは資本構成の変化は無いか、
iv）注記事項の中に異常値が無いか、
ｖ）資産・負債の中に大きな前期比増減がある場合その理由は何か、
vi）流動比率・負債比率等の財務指標に異常値が無いか、あるいは大きな前期比変化がある場合その理由は何か、
等を見る。

5. 定期借地権による貸付における事業の適正な運営の確保について（参考）

③ 損益計算書：
ⅰ）収益・費用項目に当初の計画値から大きく乖離している数値は無いか、ある場合はその理由は何か、
ⅱ）当初想定した適正な利益率を確保できているか、
ⅲ）特別損益項目に異常値は無いか、
等を見る。

④ キャッシュフロー計算書：
ⅰ）営業キャッシュフローがプラスを維持できているか、
ⅱ）投資キャッシュフローは施設整備計画に沿う妥当なものか、
ⅲ）財務キャッシュフローは当初計画と乖離していないか、
等を見る。

⑤ 利益金処分計算書：社外流出額は適正な範囲内か、等を見る。

⑥ 財務諸表付属明細書：前記①～⑤を受けて詳細な検討を行う場合に参照する。

⑦ 税務申告書：企業会計と税務会計の差異から事業存続に影響する要因を把握する。

⑧ 資金繰り表：選定事業者の資金収支に問題がある場合に分析するが、頻度（月次・四半期・半期・年間等）は必要に応じ設定する。

６．返還財産について

６．返還財産について

現状

○　「日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約」により、在日米軍に提供しているいわゆる提供財産で、日米合同委員会、又は日米安全保障協議委員会による合意の下、在日米軍から日本政府に返還された財産を「返還財産」と称している。

（例：立川飛行場、横浜海浜住宅地区、ジョンソン飛行場（狭山市他）、キャンプ朝霞、柏通信所等）

○　Ｓ51.6 国有財産中央審議会から、大都市の大規模(10万㎡以上)返還財産の基本方針として、原則面積を三等分し、①地方公共団体の利用　②国、政府関係機関などが利用　③当分の間、処理を留保（留保地）とするいわゆる「三分割答申」がなされた。

※ 留保地は、予想されない将来の公的需要に備えるため当分の間その処理を留保することとされた。

○　その後、Ｓ62.6に同審議会より、留保地は「原則留保、例外公用・公共用利用」との答申。Ｈ15.6 財政制度等審議会より、留保地は「原則利用」、その際には「計画的有効活用」を図ることとする方針転換の答申がなされ、計画的な有効活用を促進することとされた。

※同審議会において、留保地に係る利用計画を地方公共団体が国と緊密に連携し、５年程度で策定することとされ、H20.6同審議会へ利用計画を報告。

○　これに基づき、返還財産の活用については、地元地方公共団体に利用計画の策定を求め、当該計画を踏まえた処分を行っている。

６．返還財産について

課題

○　返還財産については、これまでの経緯を尊重する必要があるものの、他方で、返還財産の中には、規模や立地を含め、将来にわたって国や地域における有効活用が見込まれるとともに、民間需要が旺盛なため、一度手放すと再取得が難しい財産があると考えられるが、そのような財産の取扱いをどうするべきか。

見直し内容

○　返還財産の利用については、引き続き、地域の利用計画を尊重しつつ、国として所有権を留保する必要のある財産があれば、例えば、その一部を留保して定期借地権による貸付を行うなど、その活用方法について地元地方公共団体と協議を行い、地域における利用計画の実現と国における有用性が高く希少な土地の留保の両方の観点から、返還財産の最適利用を図ることができるよう、取り組むべきである。

○大口返還財産の留保地の今後の取扱いについて（通達）（抜粋）

２ 留保地の活用に向けた具体策

(1) 利用計画の策定の要請

イ　留保地の規模、立地条件、これまでの経緯等を勘案し、関係地方公共団体に対し、合理的な期間（５年程度）を設定して利用計画の策定を要請するものとする。

（注）「利用計画」とは、道路・上下水道等の都市基盤施設、公園・教育文化施設等の公的施設、住宅施設、業務施設などをどの区画にどのように整備するかを定める基本計画をいう。

Ⅲ．引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応について

引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応について

○　所有者不明土地など引き取り手のない不動産の増加が社会問題化する中、政府全体として取組みを推進しており、国有財産行政として可能な対応の検討が必要と考えられる。

○　財務局が、引き取り手のない不動産を引き受ける場合としては、①所有権放棄、②寄附、③相続人不存在の場合における清算後の残余財産の国庫帰属といった場合が考えられる。

○　①は政府内で対応を検討中であり、その結果を踏まえ必要に応じて国有財産行政としての対応を検討する必要がある。

　このため、②及び③について当面の対応の検討を行うべきと考える。②の寄附については、現状は行政目的のある不動産に限定した運用をしていることから特に検討が必要と考えられる。③については法定されているもので既に引き受けているものの、国庫帰属の現状把握に向けた対応について検討が必要と考えられる。

○　また、上記の国庫帰属等により、引き取り手のない不動産を幅広く引き受ける場合には、財産的価値が乏しい不動産のストックが増加し、維持管理に費用を要する財産や売却が困難な財産の増加が見込まれるため、管理コストの削減や売却促進の方策についても、併せて検討が必要である。

（参考）不動産をめぐる諸問題に関する政府の対応状況

空き家問題

○　適切な管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のため対応が必要な状況。
※空家は全国に約820万戸（平成25年）

○　空家等対策の推進に関する特別措置法が成立（平成26年11月27日公布・平成27年2月26日施行）したことにより、市町村において空家等対策計画が策定されるほか、特定空家等（注）に対しては、除却、修繕、立木竹の伐採等の措置の命令等が可能。さらに、行政代執行の方法により強制執行が可能。

（注）倒壊等著しく保安上危険となるおそれや著しく衛生上有害となるおそれのある状態等にある空家等

所有者不明土地問題

○　相続時に登記がされない等の理由で不動産登記簿等の所有者台帳から所有者が直ちに判明しない土地が存在。

○　公共事業等で土地を利用しようとする際に探索に時間・費用を過大に要するケースや長期間管理されず荒廃するケースも存在。

➡ 今後、大量の相続が発生する時期を迎える中で所有者不明土地が一層増加することが見込まれるため、問題解決は喫緊の課題。

※地籍調査の結果をもとに推計すると所有者不明土地は、九州の土地面積と同水準（約410万ha）。現在の所有者不明土地の探索が行われないとすると、2040年には約720万haになる。（参考：北海道本島の土地面積：約780万ha）
＜出典＞所有者不明土地問題研究会調査

（参考）所有者不明土地等に関する関係省庁における検討状況について

○　所有者不明土地等に関しては、「経済財政運営と改革の基本方針2018」（骨太の方針）において、「2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す」との方針が決定された。

○　所有者不明土地等に係る諸課題について、関係行政機関の緊密な連携の下、政府一体となって総合的な対策を推進するため、平成３０年１月に、「所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議」（注）が設置されるとともに、法務省や国土交通省などの関係省庁を中心として検討が行われている。

（注）［構成員］
総務大臣、法務大臣、財務大臣、農林水産大臣、国土交通大臣、復興大臣及び内閣官房長官（主宰）

（参考）「経済財政運営と改革の基本方針2018」（平成30年6月15日閣議決定）抄

第３章　「経済・財政一体改革」の推進

４．主要分野ごとの計画の基本方針と重要課題

（２）社会資本整備等

（人口減少時代に対応した制度等の抜本見直し）

・・・（略）・・・

所有者不明土地等について、基本方針等に基づき、期限を区切って対策を推進する。具体的には、土地の管理や利用に関し所有者が負うべき責務やその担保方策、所有者が不明な場合を含めて地籍調査を円滑かつ迅速に進めるための措置、相続登記の義務化等を含めて相続等を登記に反映させるための仕組み、登記簿と戸籍等の連携等による所有者情報を円滑に把握する仕組み、土地を手放すための仕組み等について検討し、2018年度中に制度改正の具体的方向性を提示した上で、2020年までに必要な制度改正の実現を目指す。変則的な登記の解消を図るため、必要となる法案の次期通常国会への提出を目指すとともに、必要となる体制を速やかに整備する。

（参考）所有者不明土地等問題　主要施策の工程表

所有者不明土地等対策の推進のための関係閣僚会議（平成31年2月19日資料）

所有者不明土地等問題　主要施策の工程表

課題等

所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法等
- 公共的目的の利用を可能とする新制度
- 財産管理制度の申立権を市町村長等へ付与
- 長期相続登記等未了土地を解消する新制度
- 所有者不明農地・林地の利活用促進の新制度

2019年

新制度の準備
省令・ガイドラインの整備等

- 新制度の普及・啓発、地方公共団体への支援等
- 2020年度末までに約14万筆の長期相続登記等未了土地の解消作業に着手

- 土地収用法に係る所有者探索の合理化等 （マニュアルの周知等）
- 共有私道ガイドラインの周知等

2020年

制度改正の具体的方向性を提起

期限を区切って改正を実現

土地所有に関する基本制度の見直し

- 人口減少社会で、管理不全の土地が増加し、周辺環境が悪化し、有効利用が阻害
- 地籍調査について、一部の所有者が不明な場合などに、調査が進まず、進捗に遅れ

国土審議会とりまとめ（２月）

○ **土地所有者の責務と、土地の適切な利用・管理のための措置**
- 所有者、近隣住民、地方公共団体、国等の責務と役割分担を明確化
- 土地の適切な利用・管理の促進策等を関係機関が検討し、土地政策を再構築

○ **地籍調査の円滑化・迅速化のための措置**
- 所有者不明の場合等でも調査が進むよう、公告による調査の導入など、手続きを見直し
- 都市部、山間部において、地域の特性に応じた新たな調査手法を導入し、調査を効率化

国土審議会
（法改正に向けた作業）

→ ○民事基本法制の見直しとあわせて土地基本法等の見直し

→ ○国土調査促進特別措置法の改正（10か年計画の策定）とともに、国土調査法等の見直し

登記制度・土地所有権の在り方等に関する検討

- 表題部所有者の記録が「A外○名」となっている等の変則型登記が存在し、用地取得の障害
- 相続が生じても、遺産分割や登記が行われず、所有者不明土地が多く発生
- 遠隔地居住の相続人等が土地を管理することができず、環境悪化
- 所有者が一部不明な共有地は、合意が得られず管理や処分が困難

研究会とりまとめ（２月）

○ **変則型登記の解消（今国会に、表題部所有者不明土地の登記及び管理の適正化に関する法律案を提出）**
- 登記官等による所有者の探索結果を登記に反映する制度を創設
- 探索をしても所有者の特定ができなかった土地について、裁判所が選任する管理者による管理制度を創設

○ **所有者不明土地問題の解決に向けた民法、不動産登記法の見直し**
- 相続登記の義務化について、登記手続の簡略化や実効性を確保する方策と併せて検討
- 所有者不明土地の発生を抑制するため、土地所有権の放棄を認める制度を検討
- 権利関係の複雑化を防止するため、遺産分割に期間制限を設けることを検討
- 所有者不明土地の円滑、適正な利用を可能とするため、不明共有者の共有関係の解消等を検討

法制審議会
（法案要綱の策定に向けた作業）

→ ○民事基本法制の見直し

土地所有者情報を円滑に把握する仕組み等

- 登記名義人死亡時に相続登記がされなければ、登記記録から直ちに土地所有者情報の把握が困難

○ **登記簿と戸籍等を連携するための方策**
- 戸籍副本の管理システムを利用して特定の行政機関等に対して戸籍情報を提供するための法整備を実施
- 上記を踏まえたシステムの設計・開発等を行い、その活用等により、登記簿と戸籍等を電子的に連携させ、登記情報を最新のものに改めるための方策を検討

→ ○登記簿と戸籍等を連携するために必要な制度の整備

（参考）国土交通省・法務省における検討状況について

国土交通省

○　国土審議会土地政策分科会特別部会（部会長：山野目章夫早稲田大学大学院法務研究科教授）において検討が行われ、平成31年2月27日にとりまとめが公表。

○　所有者等の責務及び役割や土地を手放す仕組みとの関係において、所有者による利用・管理が困難で、かつ、地域での利用・管理までは不要とされた土地について、一定の条件を満たす場合、国が取得することなどの論点が提示された。

○　国土審議会において、土地基本法等の改正に向け、その後、検討が行われているところ。

法務省

○　登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会（座長：山野目章夫早稲田大学大学院法務研究科教授）において検討が行われ、平成31年2月28日に研究報告書が公表。

○　相続登記の申請の義務化や、所有者不明土地の発生を抑制する方策に関し土地所有権の放棄を認める制度の創設などの論点が提示された。

○　平成31年2月14日に法制審議会に対して、民法及び不動産登記法の改正に関する諮問が行われ、その後、検討が行われているところ。

国土審議会土地政策分科会特別部会とりまとめ概要 ③

国土交通省

土地の利用・管理に関して必要な措置の方向性

土地の適切な利用・管理のため必要な措置（基本的施策）

○ 所有者や所有者以外の者が責務や役割を担うことを支援し、促すための措置について、関係各省が具体的な制度設計等について検討を深め、関係する個別法や行政の施策等により講じていくことが求められる。

地方公共団体（まちづくり団体等と連携・協力）

- 土地の利用を促す措置
- 所有者に管理を促す措置（行政指導、管理委託の斡旋等）
- 土地取引の円滑化・促進（マッチング機能の強化等）
- 地域における合意形成の促進（相談窓口、コーディネート等）
- 地域における利用・管理への支援（地域コミュニティへの支援等）

所有者による利用・管理（所有者の責務）

所有者自身による利用・管理
- 所有者による利用
- 管理委託等による管理
- 共有者による適切な利用・管理

共有者に合理的な手続に基づき土地の利用・処分を可能にする措置

新たな所有者等による利用・管理
- 新たな所有者・賃借人等による利用

所有者以外が悪影響の除去を一定の手続により行うことを可能にする措置（相隣関係、代執行等）

悪影響が生じている土地の場合
所有者による利用・管理と比較衡量の上、近隣住民、地方公共団体等が悪影響の除去を実施

所有者以外の者の協力による利用・管理

所有者による利用・管理が困難な土地
利用・管理の内容、水準について、必要に応じて地域において話合いを行い合意形成を図る

地域で利用・管理するとされた土地
- 地域による利用・管理（近隣住民が草刈りを実施等）
- 公共性がある場合には、地方公共団体等が自ら管理・取得

地域での利用・管理までは不要とされた土地
- 所有者が引き続き最低限の管理
- 一定の条件を満たす場合、国が取得

公共的目的のための利用・管理・取得を円滑化

所有者以外が悪影響の除去を合理的な手続により行うことを可能にする措置

悪影響が生じている放置土地（所有者不明土地を含む）の場合
近隣住民、地方公共団体等が悪影響の除去を合理的に実施

国

- 土地の適切な利用・管理、円滑な取引を支える情報基盤整備（登記の促進、地籍調査の推進等）
- 地方公共団体等の取組を支援

（参考）検討状況について（法務省）

民法・不動産登記法等の改正に向けた検討の方向性

法務省民事局

所有者不明土地の発生を予防するための仕組み

不動産登記情報の更新を図る方策

▸**相続登記の申請の義務化等**

● 相続登記がされないまま放置され，所有者不明土地が発生

↓

✔ 相続人に対し，土地，建物の**相続登記の申請を義務付ける**ことについて検討

✔ **相続登記をしやすくする**ための方策を検討

✔ **登記所が他の公的機関から死亡情報等を取得**して不動産登記情報の更新を図る方策を検討

所有者不明土地の発生を抑制する方策

▸**土地所有権の放棄**

● 現行法上，土地所有権の放棄の可否は不明

↓

✔ **土地所有権の放棄を認める制度**を創設するに当たって
- ・放棄の要件，効果
- ・帰属先機関の財政的負担
- ・モラルハザードの防止　などを検討

▸**遺産分割の期間制限**

● 遺産分割がされずに遺産共有状態が継続し，権利関係が複雑化

↓

✔ 遺産分割を促進するため，**遺産分割に期間制限を設ける**ことについて検討

所有者不明土地を円滑・適正に利用する仕組み

共有関係にある所有者不明土地の利用

▸**民法の共有制度の見直し**

● 共有者の一部が不明である場合には，その者の同意をとることができず，　土地の利用・処分が困難

↓

✔ 不明共有者に対して公告等をした上で，残りの共有者の同意で，**土地の利用を可能にする方策**

✔ 共有者が，不明共有者の持分を相当額の金銭を供託して取得するなどして，**共有関係を解消する方策**　などを検討

所有者不明土地の管理の合理化

▸**民法の財産管理制度の見直し**

● 財産管理人は，不在者等の特定の土地だけではなく，その余の財産も管理することとされており，コストが高くなる

↓

✔ 不在者等の**財産の一部を管理する方策**　などを検討

隣地所有者による所有者不明土地の利用・管理

▸**民法の相隣関係規定の見直し**

● ライフラインの導管等を引き込むために隣地を使用する際の規律については民法に規定がない

↓

✔ 導管等を設置するために**他人の土地を使用することができる制度**の整備について検討

● 所有者不明土地が管理されず荒廃

↓

✔ 近傍の所有者等が**土地の管理不全状態を除去する方策**を検討

１．不動産の寄附について

１－１　不動産の寄附について

現状

○　国への寄附については、現状は行政目的のある不動産に限定した運用をしている一方で、金銭での寄附は受入れた実績がある。

課題

（１）寄附を受ける不動産の要件

○　普通財産は国として使用するものではなく、原則、売却等をすべきものと考えられるため、どのような不動産を寄附を受ける対象とするべきか。

○　寄附を受けるにあたっては、国民全体の負担となる管理コストの増大防止や所有者が土地の適切な管理を怠るといったモラルハザードの防止といった観点からの検討が必要ではないか。

（２）寄附の可否の判定プロセス

○　国として全ての不動産の寄附を受けることは出来ず、管理コスト増大やモラルハザードの防止等の観点を踏まえ、寄附を受ける対象は一定の要件を設ける必要があることから、寄附の可否の判定を公平・公正に行うため、プロセスの透明性を確保することが必要ではないか。

１－２　寄附を受ける不動産の要件について

（１）基本的考え方

見直し内容

○　行政目的のない不動産について寄附を受けていくことが考えられる。ただし、国民全体の負担となる管理コストの増大防止や所有者が土地の適切な管理を怠るといったモラルハザードの防止といった点を考慮すれば、寄附を受けることが可能な財産については、一定の要件を設ける必要がある。

○　国が普通財産として寄附を受ける財産としては、一定の資産価値があり、管理コストの増大防止の観点から売却等が容易な不動産であるとともに、モラルハザード防止の観点から適切な管理が行われているものである必要がある。

○　また、寄附をしようとする不動産は様々であり、基本的な要件に加えて周辺環境や社会的メリットがあるかなど、不動産を巡る個別的な事情を考慮して判断することが必要である。

（２）売却等が容易な不動産

見直し内容

○　国は相続税の納付にあたり、金銭納付が困難な場合において、一定の相続財産の物納を認めており、財務局で物納財産を引継ぎ、売却等を行っている。

○　相続税物納においては、管理処分不適格財産、物納劣後財産の要件が定められ、境界が明らかではない土地、管理又は処分を行うために要する費用が過大となると見込まれる不動産、法令の規定により建物の建築をすることが出来ない土地などが除かれているため、これを寄附を受ける対象とする「一定の資産価値があり売却等が容易な不動産」についての基本的な要件とすることが考えられる。

○　ただし、相続税は、金銭納付が困難である場合に物納が認められているが、寄附を受けることは自主的に行うことが可能であるため、相続税物納以上に売却等の容易性を確保する必要があると考えられることから、物納の要件以外の要件を加える必要があると考えられる。

＜考えられる要件等＞

・管理コスト増大の防止の観点から、建物はマンションのように修繕積立金等の管理費が掛かる場合や土地の資産価値を超える解体費が必要となるリスクがあることから、建物は寄附の対象から除くこと

・用途地域が定められていない地域、地区計画等による建築物の敷地面積の最低限度を下回る土地など処分等が容易ではないものを寄附を受ける対象から除くこと

・寄附を受けた後に地下埋設物等の瑕疵が見つかった場合には、寄附の撤回が可能となるなどの方策を講じること

１－２　寄附を受ける不動産の要件について（相続税の物納不適格財産等の例）

（参考）管理処分不適格財産・物納劣後財産

○　管理処分不適格財産（物納に充てることのできない財産）の一例

相続税法施行令第18条（抜粋）	相続税法施行規則第21条（抜粋）
境界が明らかでない土地	・境界標の設置がされていないことにより他の土地との境界を認識することができない土地
他の不動産と一体で利用されている不動産等	・がけ地、面積が著しく狭い土地又は形状が著しく不整形な土地でこれらのみでは使用困難な土地
管理又は処分を行うために要する費用の額がその収納額と比較して過大となると見込まれる不動産	・有害物質により汚染されている不動産 ・廃棄物を除去しなければ通常の使用ができないものが地下にある不動産
耐用年数（所得税法の規定に基づいて定められている耐用年数をいう。）を経過している建物（通常の使用ができるものを除く。）	―

○　物納劣後財産（他に適当な価額の財産がある場合には物納に充てることのできない財産）の一例

相続税法施行令第19条（抜粋）
法令の規定に違反して建築された建物及びその敷地
建築基準法に規定する道路に2m以上接していない土地
都市計画法に規定する市街化区域以外の区域にある土地
法令の規定により建物の建築をすることができない土地

（３）適切な管理が行われている不動産

見直し内容

○　モラルハザード防止の観点から、樹木等が隣地との間で相互に越境していないこと、ごみなどが放置されることなどにより周辺へ悪影響を及ぼしていないことや、第三者による占有などがないことなどの物理的管理の他、不動産について相続登記をはじめとする所有権に関する登記を了していることや、固定資産税の未納がないことなど適切な管理がなされていることも必要と考えられる。

（４）周辺環境に問題のない不動産

見直し内容

○　寄附しようとする財産そのものは基本的な要件を満たしていたとしても、崖上や崖下に所在する場合や、事故その他の事情により正常な取引が行われない可能性のある不動産に隣接する場合など、周辺環境に問題があるものではないことが必要と考えられる。

（５）売却等の容易性は劣後するものの国が管理することにより社会的メリットの生じる不動産

見直し内容

○　寄附時は売却等が容易な不動産の要件を満たさないものの、将来的には要件を満たすことが確実に見込まれる不動産（例えば、都市計画道路の決定、市街地再開発の都市計画決定など地方公共団体等の公的機関による決定があるもの。）については、実質的に売却等が容易と考えることが可能である。

○　都市計画道路の決定などがあったとしても、決定から事業実施までには時間を要する場合もあることから、上記の要件に加えて、売却等までの間、国が保有することにより地域防災に資するなど財産周辺地域への社会的メリットの生じる不動産を対象として寄附を受けることが考えられる。

（例）　老朽木造住宅等が密集する地域において、国有地として管理することにより売却等までの間は防災上のメリットが生じる。

１－２　寄附を受ける不動産の要件について

○寄附の要件のイメージ（基本的考え方）

売却等が容易な不動産

・物納の管理処分不適格財産、劣後財産に該当しない不動産

＋

・建物を除く
・地区計画等による建築物の敷地面積の最低限度を下回る土地ではない不動産
など

（注）
現在は要件を満たさないものの、将来的に要件を満たすことが確実な不動産であって、国が保有することにより社会的メリットのある不動産についても対象とする。

＋

適切な管理が行われている不動産

・樹木等が隣地に越境していないこと

・固定資産税が支払われていること
など

＋

周辺環境に問題のない不動産

崖上、崖下の土地でないこと
など

（６）国有地に隣接する土地

見直し内容

○　国有地に隣接する土地の寄附を受ける場合は、独立した不動産の寄附を受ける場合とは異なり、具体的には、

・国有地が建築基準法上の接道条件を満たしたり、不整形地が整形になる場合など国有地の資産価値が高くなり、売却等が容易になる場合があると考えられること

・国有地の資産価値が高くならなくても、従来の管理と比べ負担が著しく大きくなるものではなく、管理処分に支障をきたすものでないと考えられること

から、国有地と一体で判断して、管理処分に支障がない不動産については寄附を受けることが考えられる。

○寄附の要件のイメージ（国有地に隣接する土地）

国有地に隣接すること

＋

国有地と一体で判断
（プラス）
国有地の資産価値増
（マイナス）
国有地の維持管理、売却等に支障

１－３　寄附の可否の判定プロセスについて

見直し内容

○　寄附を受ける場合の基本的要件については、財務局等において現地確認などを行い、財産の個別的な事情も考慮し、寄附の可否を総合的に判断するとともに、その判断について統一性を持たせるため、当面は財務省本省において審査を行うべきである。

○　更に、可否の判定が公平・公正に行われたことを示し、プロセスの透明性を確保するため、寄附を受けた不動産について、所在地や寄附を受けた理由等について、国有財産地方審議会に報告するとともに、財務局のホームページにおいて公表すべきである。

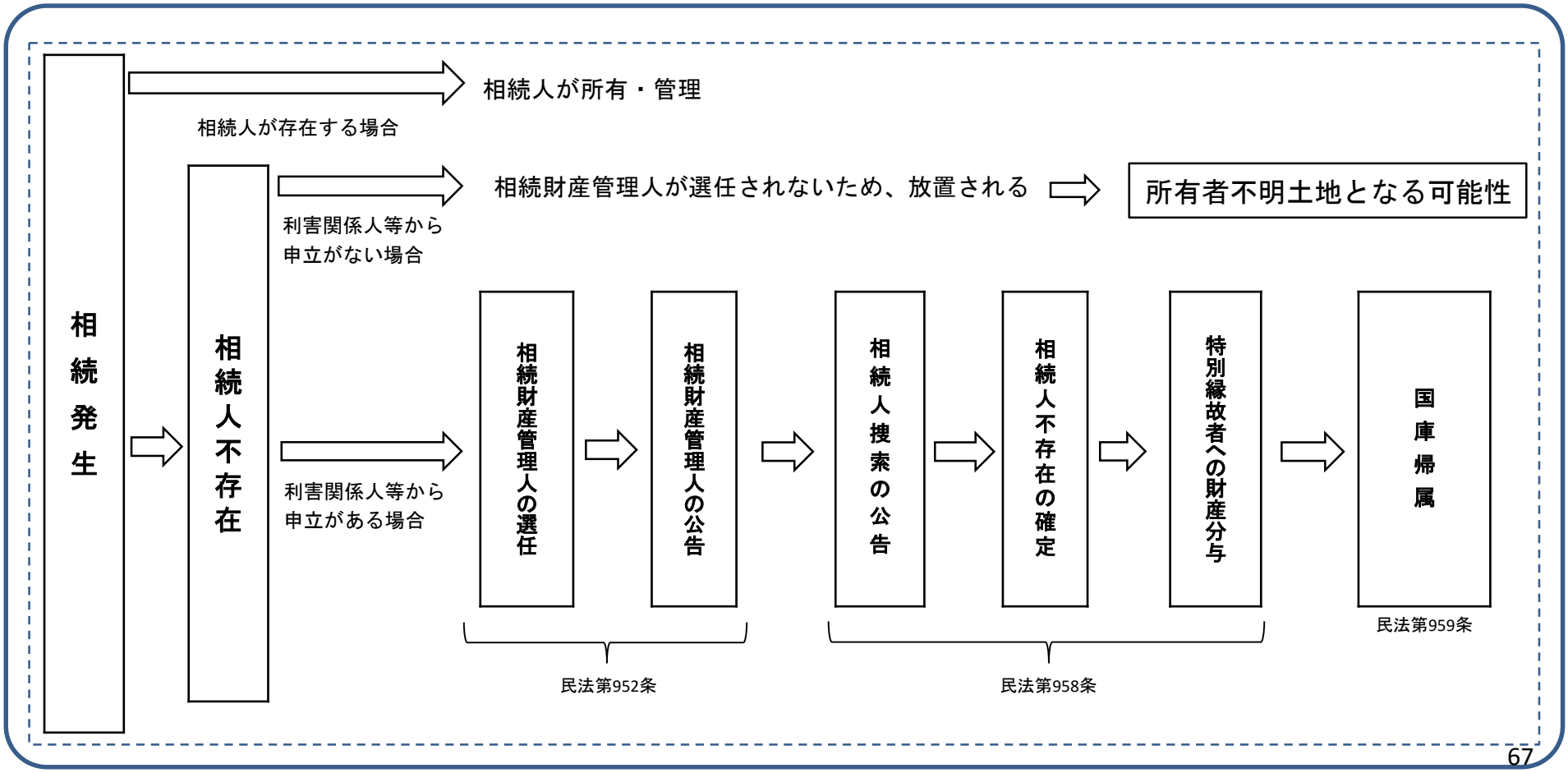
○　なお、普通財産の寄附を受けるにあたっては、問い合わせだけでも相当な件数が予想されることから、円滑な業務の遂行を可能とするため体制整備も必要である点にも留意が必要である。

２．相続人不存在の場合における
清算後の残余財産の国庫帰属について

２－１　相続人不存在により国庫帰属となる可能性のある財産について

現状

○　相続人が不存在の場合、利害関係人等からの申立に基づき、裁判所が選任する相続財産管理人が相続財産を管理し、一定の手続きを経た後、金銭や不動産などの残余財産は国庫に帰属する。（民法第5編第6章（相続人の不存在））



（参考）相続人不存在による国庫帰属に関する民法上の規定

（参考）民法（抄）

相続人の不存在

（相続財産法人の成立）
第951条　相続人のあることが明らかでないときは、相続財産は、法人とする。

（相続財産の管理人の選任）
第952条　前条の場合には、家庭裁判所は、利害関係人又は検察官の請求によって、相続財産の管理人を選任しなければならない。
２　前項の規定により相続財産の管理人を選任したときは、家庭裁判所は、遅滞なくこれを公告しなければならない。

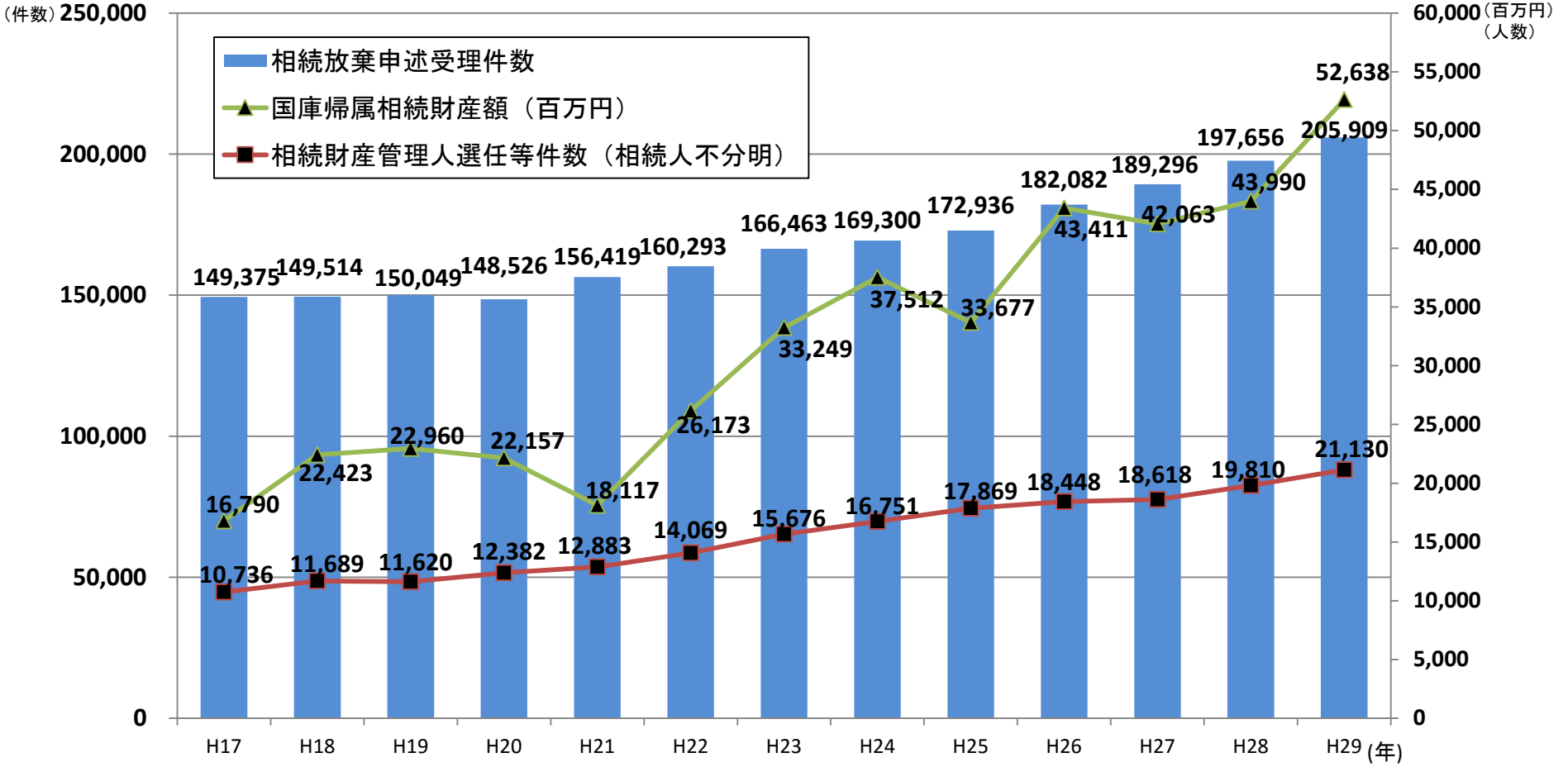
第953条　（不在者の財産の管理人に関する規定の準用）【略】
第954条　（相続財産の管理人の報告）【略】
第955条　（相続財産法人の不成立）【略】
第956条　（相続財産の管理人の代理権の消滅）【略】
第957条　（相続債権者及び受遺者に対する弁済）【略】
第958条　（相続人の捜索の公告）【略】
第958条の２（権利を主張する者がない場合）【略】

（特別縁故者に対する相続財産の分与）
第958条の３　前条の場合において、相当と認めるときは、家庭裁判所は、被相続人と生計を同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めた者その他被相続人と特別の縁故があった者の請求によって、これらの者に、清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる。
２　前項の請求は、第958条の期間の満了後三箇月以内にしなければならない。

（残余財産の国庫への帰属）
第959条　前条の規定により処分されなかった相続財産は、国庫に帰属する。この場合においては、第956条第2項の規定を準用する。

（参考）相続財産管理人選任等・相続財産（金銭）の国庫帰属等の状況

○ 相続放棄申述受理件数、国庫帰属財産額及び相続財産管理人選任等件数は、年々増加傾向にある。



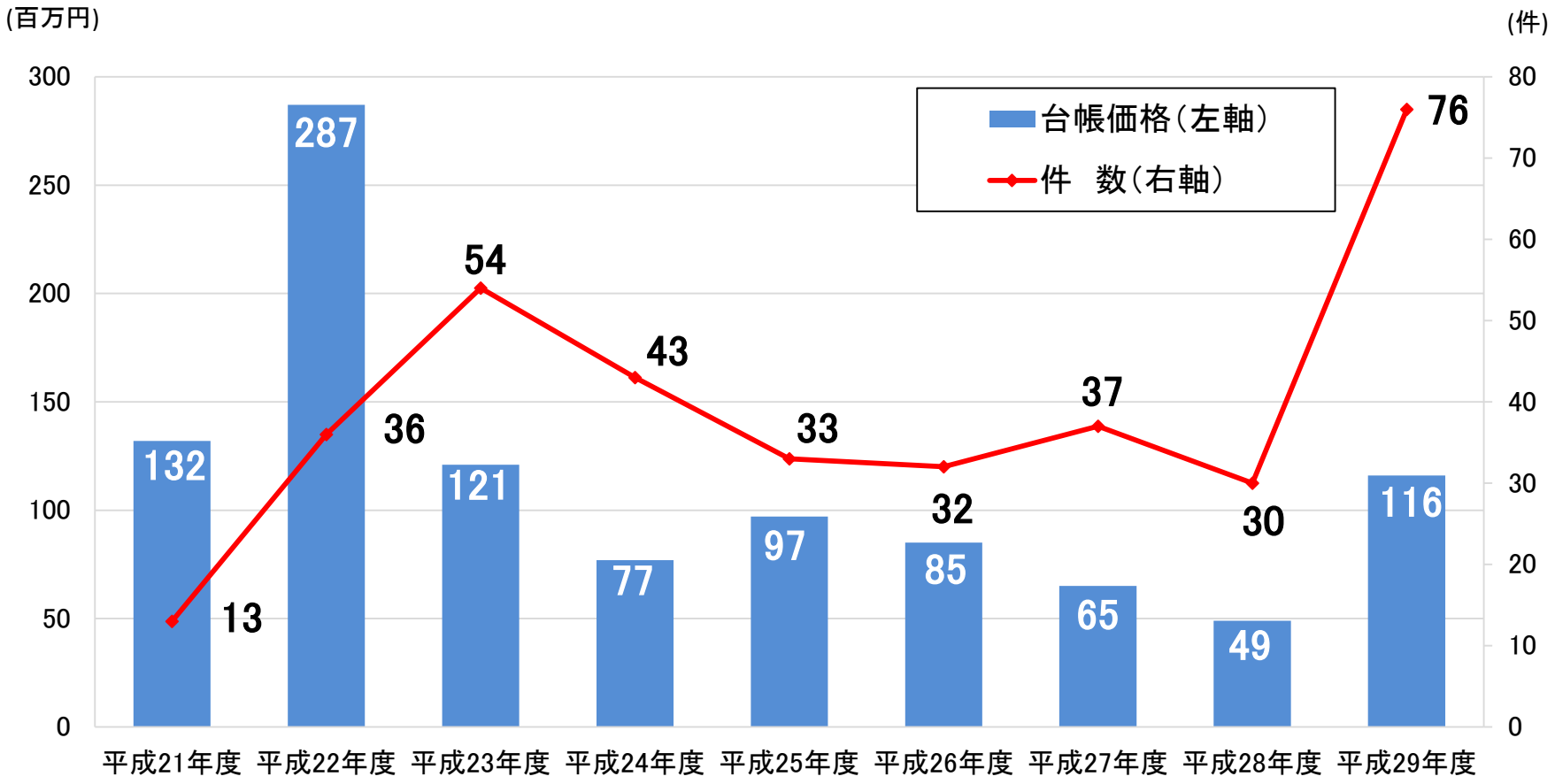
※国庫帰属
相続財産額は年度

（参考） 国庫帰属する金銭の中には、裁判所の許可を得て、売却処分された不動産、有価証券、動産等の代金も含まれている。

（出典） 相続放棄申述受理件数、相続財産管理人選任等件数（相続人不分明）については、最高裁判所「司法統計年報」より引用。
国庫帰属相続財産額については、「歳入決算明細書」（裁判所主管分）の、雑入のうち雑収より引用。

（参考）相続人不存在の相続財産（土地）の国庫帰属の状況

○　相続人不存在の場合等において、民法における一定の手続きを経て国庫帰属した不動産については、国有財産（普通財産）として財務省（財務局）が管理処分を行うこととなる。



（注）国有財産総合情報管理システムよりデータを抽出。

２－１　相続人不存在により国庫帰属となる可能性のある財産について

課題

○　相続人が不存在であっても利害関係人等からの申出がなければ相続財産管理制度の手続きは始まらない。相続人不存在により国庫帰属となる可能性がある不動産が、申出がないまま放置され、所有者不明になってしまうことが懸念される。（国は、最終的に国庫に帰属することとされた不動産を引き受ける立場であるが、基本的には利害関係人には該当しないことから、申出を行うことはできない。）

○　相続人がいないと見込まれる者が、所有する不動産が死後に所有者不明にならないように、国に寄附（１．で検討したもの）しようとする場合、遊休不動産を寄附することはできるが、自宅など現に使用している不動産を存命中に寄附することはできない。

○　こうした現状を踏まえ、相続人がいないと見込まれる者が死亡した際に、国が財産を受け取ることが可能となる仕組みを設けることはできないか。このような仕組みの検討にあたっては、次のような点に留意すべきではないか。

- 相続人がいないと見込まれること、他に保有する財産がないことをどのように確認するか。（なお、相続財産管理制度においては、相続財産を清算・消滅させるにあたって、権利者がいる場合にその権利を侵害しないよう、民法の規定に基づき、相続人が不存在であることの確認や財産の探索などの手続きが行われる。）
- 相続人がいないと見込まれることが、現在及び将来に渡って必要なことから、一定以上の年齢の者を対象とする必要があるのではないか。
- モラルハザードの観点から要件を設ける必要があるのではないか。

２－１　相続人不存在により国庫帰属となる可能性のある財産について

見直し内容

○　相続人がいないと見込まれる者が死亡した際に国が財産を受け取ることが可能となるよう、死因贈与契約等により不動産の遺贈を受ける仕組みを設けるべきである。

（参考）民法第554条（死因贈与）贈与者の死亡によって効力を生ずる贈与については、その性質に反しない限り、遺贈に関する規定を準用する。

○　死因贈与契約を締結することで、国は利害関係人として相続財産管理人の選任申立を行うことが可能となるため、相続財産管理制度に基づき国庫帰属までの手続きを進めることができる。選任申立には予納金の支払いが必要となるため一定のコスト負担が生じるものの、国がこうした措置をとれば所有者不明土地の発生の未然防止の一助となるとともに、国として将来的に国庫帰属する可能性のある財産を把握できるというメリットもある。

○　対象とする者の年齢については、相続人となることが見込まれる者が新たに生じるなど状況の変化が少ないことが望ましい。一般的に平均寿命をライフイベントを考える目安とする人は多いと思慮されることを踏まえ、年齢や個別の事情を勘案する必要がある。

（参考）平均寿命　男性： 81.09 年、女性： 87.26 年（平成29年簡易生命表）

○　死因贈与契約時には、戸籍等から相続人がいないと見込まれることを確認するほか、国が債務を負担することにならないよう、不動産以外の資産の状況や債務の有無などについて慎重に確認する必要がある。

　また、モラルハザード防止の観点から、契約時に財産の適切な管理が行われていることを要件とするとともに、契約後、贈与の効果が生じるまでの間に適切な管理が行われない場合には、契約解除を可能とする特約を設けるなどの対策を講じる必要がある。

２－２　国庫帰属の現状把握に向けた対応について

現状

○　相続人不存在の財産は、利害関係人等からの申立に基づき、民法に規定の一定の手続を経て、なお残余財産がある場合には、その財産の良し悪しに関係なく国庫に帰属することとなる。

○　国は財産の良し悪しに関係なく残余財産を引継いでいるものの、中には次のような経緯の事案も見受けられている。

①　解体が必要な危険建物

A死亡時に相続財産には建物や複数の土地がある中、解体が必要な危険建物のみを配偶者B（高齢者）に相続させ、今度はBが亡くなった時にその相続人Cが当該建物を相続放棄したもの。相続人不存在として不要な財産のみを国庫に帰属させる意図を持った遺産分割と推測されるような事案

（注）遺産分割時の意図等を国において立証することは困難なことから引継ぎに向けた手続きが行われる予定。

②　産業廃棄物が不法投棄された土地

相続放棄をしたにも関わらず、その後に放棄した財産に産業廃棄物を不法投棄し、相続の単純承認があったと推測され、相続放棄の無効が争われるような事案

（注）相続財産管理人において今後の対応を検討中。

２－２　国庫帰属の現状把握に向けた対応について

課題

○　今後、大量相続発生時代を迎え、相続放棄などにより相続人不存在となる状況が増えることが予想される中、国有財産を管理する立場から、これまで以上に国庫帰属の状況を把握する必要があるのではないか。

見直し内容

○　国庫帰属にあたっては国有財産を管理する立場から、多額の管理費用を要する事案が生じた場合などにおいて、必要に応じ、相続財産管理人等に、事案の経緯、国庫帰属財産となることに問題がないこと、財産の現況などについて十分な説明を求めるなど、財産の引き受け手として、積極的に国庫帰属に係る実態把握に努めるべきである。

（その結果、問題や疑義があるようであれば法務局等の関係機関と相談し、相続財産管理人等に必要な対応を求めることとなる。）

３．管理コスト削減の方策について

３　管理コスト削減の方策について

○　国有地の中には、入札にかけても売却できない売残財産や、崖地や山林などを含む利用困難財産があり、そういった財産の件数は、近年、趨勢的に増加傾向がみられる。

○　その上で、今後、引き取り手のない不動産の国庫帰属等により、財産的価値が乏しい不動産のストックが増加し、管理に多額の費用を要する財産や売却が困難な財産の増加も見込まれる。

○　このため、国有地の管理コストの低減に向けて、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、貸付け等を通じた管理コストの低減を図っていく必要がある。

具体的には、

・売却促進の観点から

①売却のための情報発信・買い手の探索

②売残財産の価格見直し

・貸付け等を通じた管理コスト削減の観点から

③一時貸付け等の暫定活用の推進

④管理委託の活用促進

について、更なる取組の検討を行い、これまで以上に管理コストの低減や財政収入の確保に努める必要がある。

３－１　国有地の売却のための情報発信・買い手探索について

現状

○　国有地を一般競争入札により売却する場合には、入札参加者を募るための情報発信を行った上で、最低売却価格を公表して行う期間入札を実施している。

　その上で入札が不調となった財産については、一定期間、先着順で随意契約により購入できる機会を設けるが、それでも売却ができなかった場合には、期間をおいて再度入札を実施している。

○　国有地の売却を促進するための情報発信としては、

・財務局のホームページに、入札予定物件や公的取得等要望を受け付ける物件に関する所在地、数量、都市計画上の制限、図面等の財産情報のほか、入札結果や売却結果の情報を掲載し、定期的に更新

・「国有財産物件情報メールマガジン」配信サービスにより、財務局ホームページに掲載の財産情報や売却結果等に関する更新情報を電子メールによりタイムリーかつスピーディーに発信

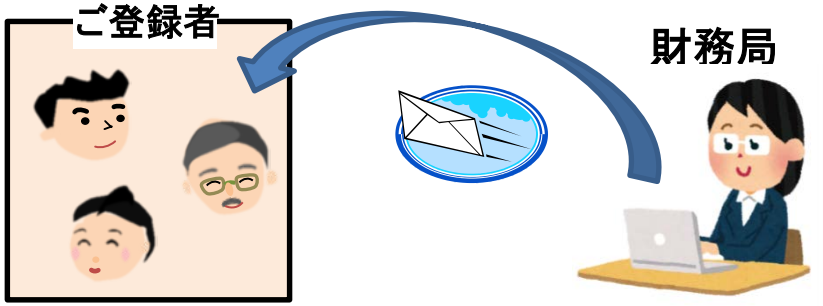
・新聞公告や折込チラシを利用した入札対象財産の公告

による情報提供等を実施し、国有財産の情報について広く周知する取組みを行ってきたところ。

○　また、上記に加えて、地方公共団体への情報提供を行うとともに、一部の財務局では、地域の宅建業協会、過去に契約実績のある個人事業者に対する入札案内書等の持込みも実施している。

３－１　国有地の売却のための情報発信に関する取組の例

国有財産物件情報メールマガジン



◆ 配信情報
- 一般競争入札情報、開札結果
- 公用･公共用の取得等要望の受付情報
- 一時貸付けの募集
- 事業用定期借地による貸付募集
- その他国有地に関する重要なお知らせ
（架空話に対する注意喚起等）

財務局ホームページへの情報掲載

新聞広告・折込チラシによる入札物件の公告

≪新聞広告（イメージ）≫

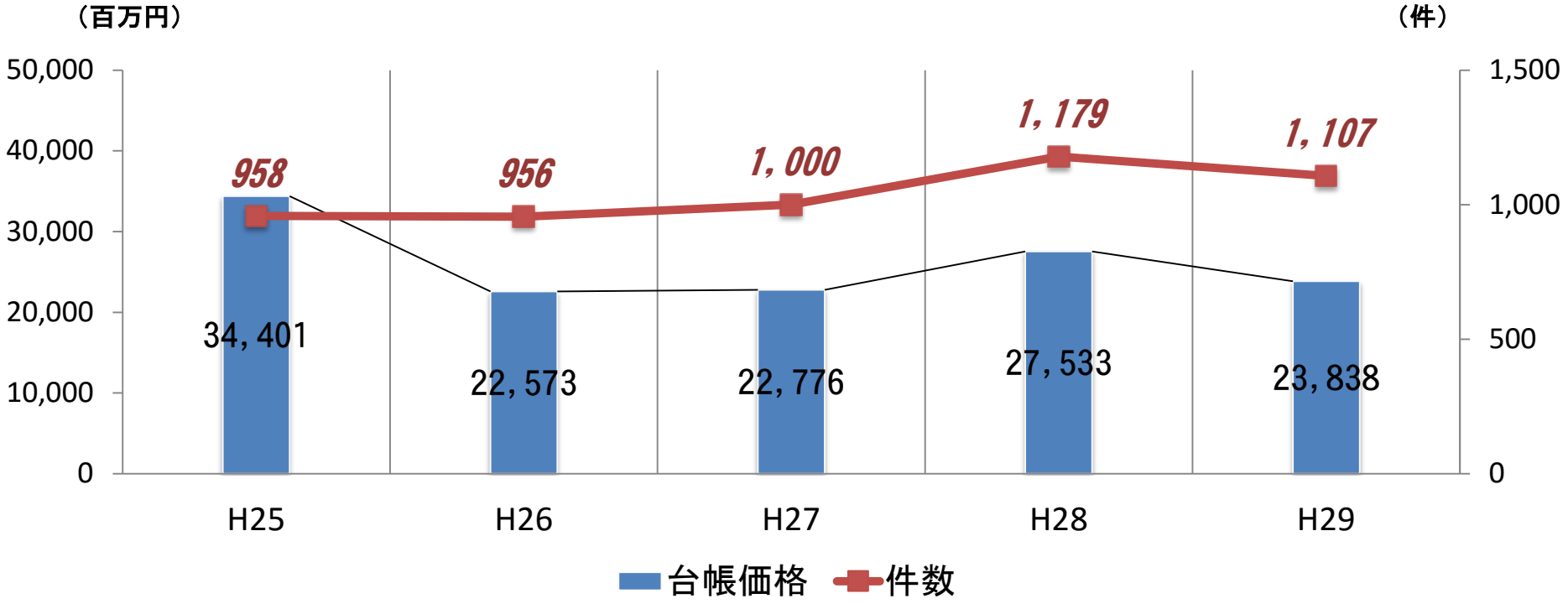
≪折込チラシ≫

３－１　国有地の売却のための情報発信・買い手探索について

課題

○　売残り財産のストックが増加傾向にある中、国有地の売却を促進していくためには、従来の幅広い情報発信手法だけではなく、これまで以上に個別具体的に買い手を発掘するような取組みが必要ではないか。

【売残り財産のストックの推移】



（注）「売残り財産」とは、未利用国有地の売却に関する一般競争入札を実施したものの、不調等により成約に至らなかった財産をいう。

３－１　国有地の売却のための情報発信・買い手探索について

見直し内容

○　個別具体的な買い手を探索する取組みとして、売却予定国有地の近隣の事業者などであれば、購入が期待できると考えられるため、まずは、入札の実施にあたって、そのような近隣者に対し、当該財産の情報提供を行うといった自助努力をこれまで以上に積極的に行っていくべきである。
　また、不動産情報サイトの運営会社などと連携し、インターネットを活用した情報発信も強化すべきである。

○　また、そういった自助努力によっても、落札されなかった国有地については、先着順の随意契約で売却することとなるが、より積極的に契約相手方を見つけるために、仲介会社を活用（仲介会社から紹介された買い手と成約に至るのであれば、仲介会社に手数料を支払う）した売却促進にも取り組むべきである。

（注１）平成7年以降、不調物件等を対象に指定流通機構（レインズ）を活用した媒介による売却を実施していたが当該媒介の活用には、媒介手数料以外にもレインズへの物件登録料が必要であったことや、財務局ホームページによる情報提供手段の充実等に伴い、費用対効果の面で媒介を活用するメリットが低下したと考えられたことから平成23年で制度を廃止。

（注２）不動産の売買等に係る媒介契約の手数料は、以下の割合を上限とすることが国土交通省の告示で定められている。

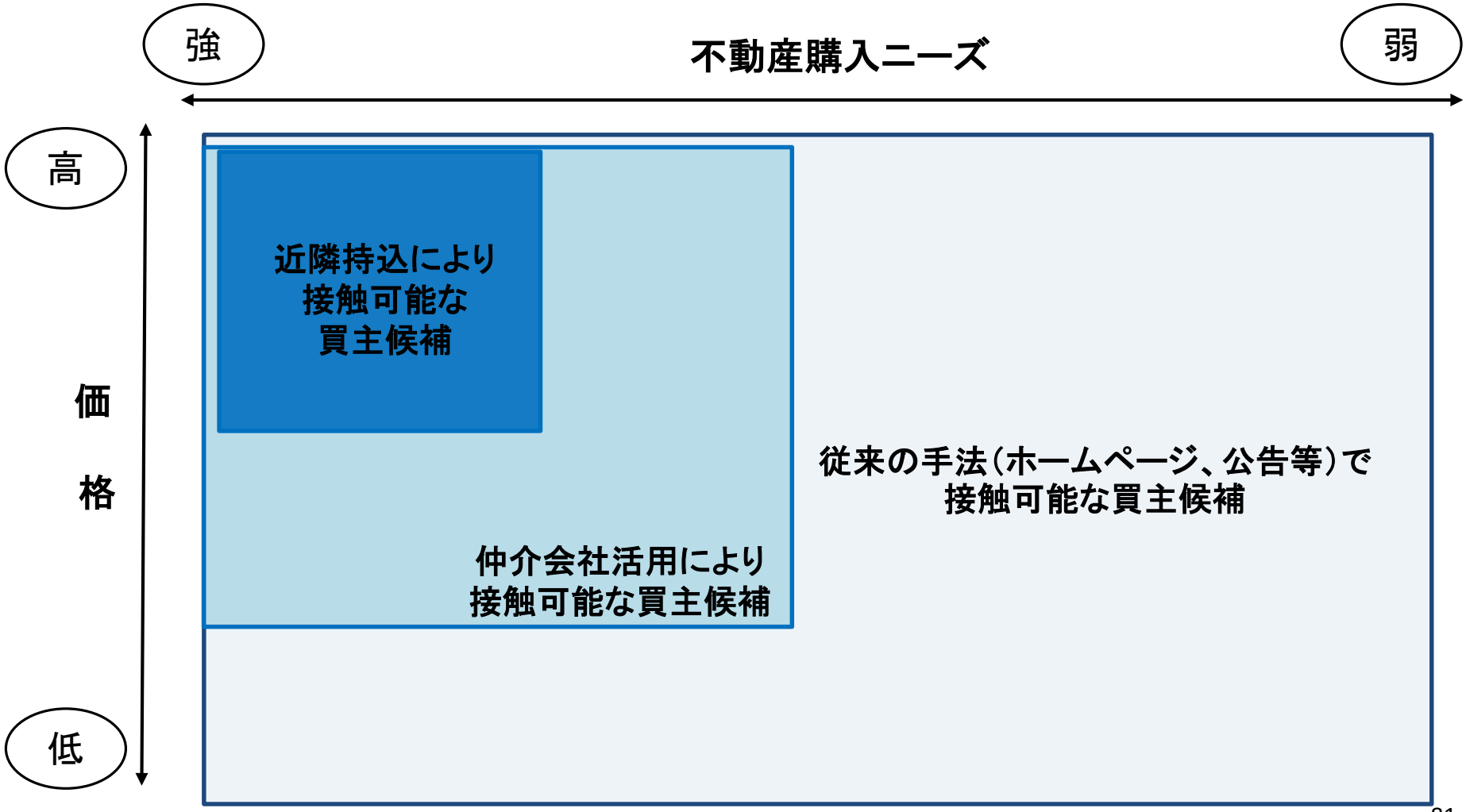
取引金額	割合
200万円以下の金額	５．４％
200万円を超え400万円以下の金額	４．３２％
400万円を超える金額	３．２４％

【例】 取引金額600万円の場合の上限手数料

0 － 200 万円	10.8万円	（200万円×5.4%）
200 － 400 万円	8.64万円	（200万円×4.32%）
400 － 600 万円	6.48万円	（200万円×3.24%）
上限手数料	25.92万円	

３－１　情報発信・買い手探索の取組みのイメージ

国有地の購入ニーズの強弱を問わない従来の幅広い情報発信手法に加え、近隣持込み、仲介会社の活用といった手段による個別的なアプローチも組み合わせることで、購入ニーズが高いにも関わらず、情報に接触できていない者（例えば、可能性として隣地の住人・近隣事業者）の発見に努める。

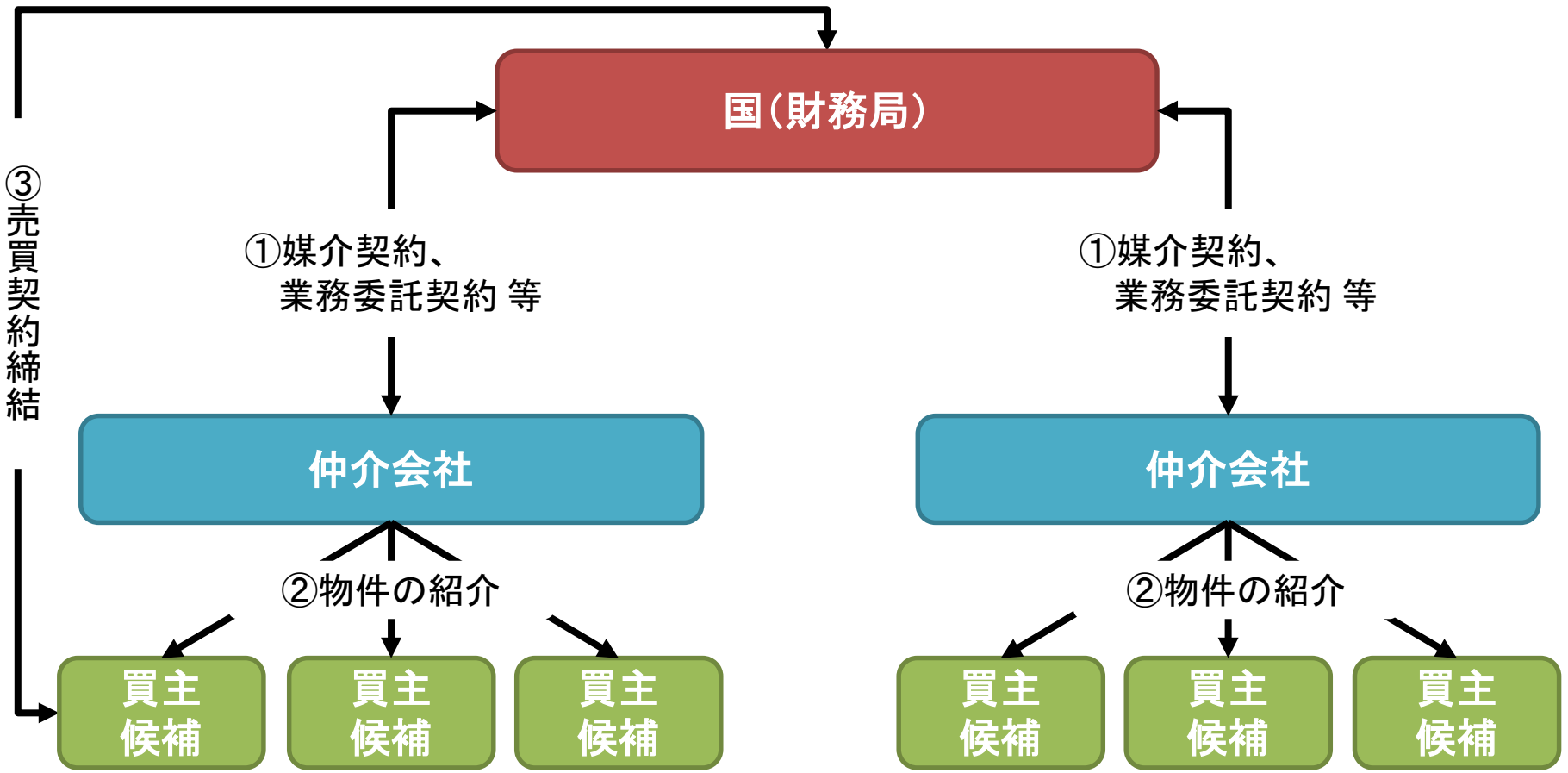


※　情報への接触可能性の高低を色の濃淡でイメージとしてあらわしたもの

３－１　仲介会社の活用のイメージ

○　一般競争入札に付して落札されなかった売残り財産については、会計法令上、入札不調後、随意契約によることができるとされている。

○　その際、仲介会社を活用することで、従来の幅広い情報発信手法や近隣持込活動では接触できなかった買主候補へのアプローチが可能となることから、買い手が見つかる可能性をより高めることができる。



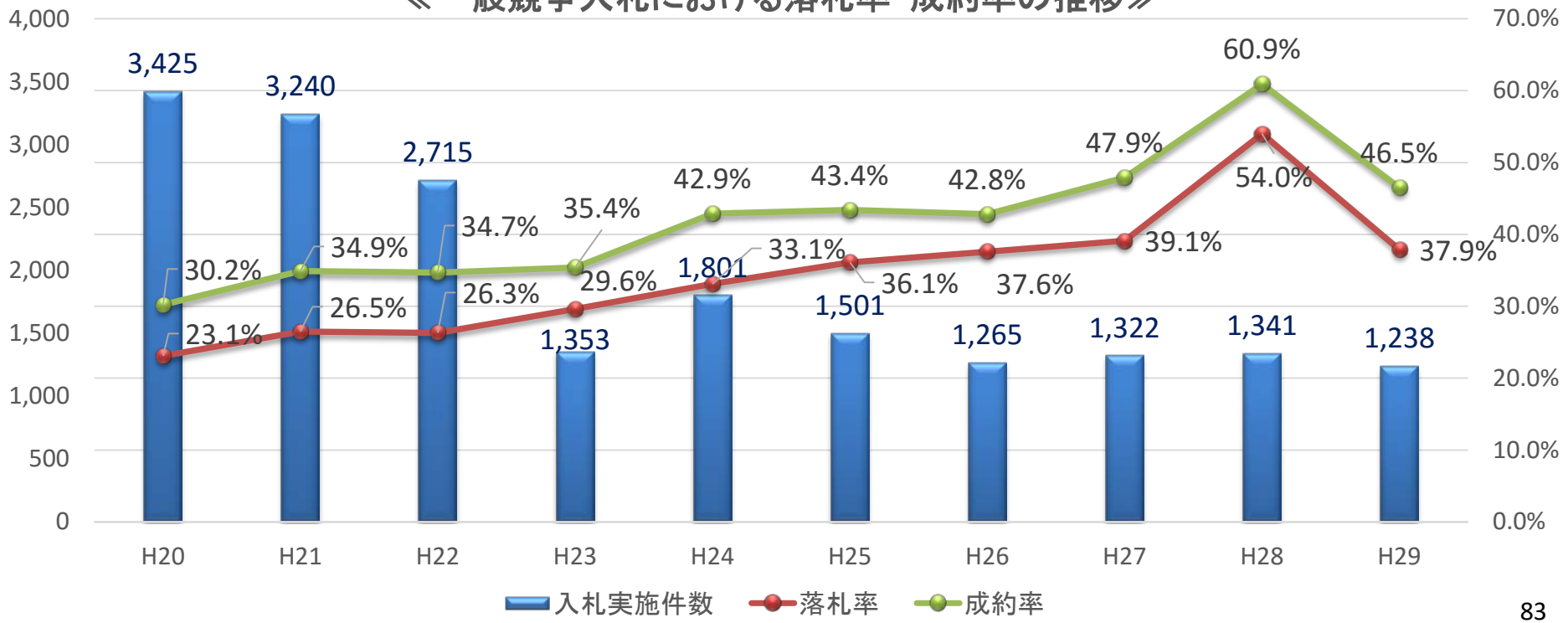
３－２　売残り財産の売却価格について

現状

○　一般競争入札による国有地の売却については、最低売却価格を公表した期間入札を実施し、その上で不調となった財産については、一定期間価格を市場にさらすとともに、再度入札を行っている。その際、時点修正等による評価替えを行うとともに、相当な期間が経過している場合等には改めて鑑定評価を徴している。

○　一般競争入札による売却については、29年度の落札率が37．9%、成約率が46．5%。

≪一般競争入札における落札率・成約率の推移≫



（注）「落札率（%）」＝落札件数／入札実施件数、「成約率（%）」＝（落札件数+先着順受付での成約件数）／入札実施件数

３－２　売残り財産の売却価格について

課題

○　一般競争入札による売却については、長期間に渡り落札率は低水準で推移しており、また入札実施の結果、応札が無く不調となる原因としては、最低売却価格と需要者の購入可能・希望額とのミスマッチの可能性があり、市場の需給の状況を反映した鑑定評価を、適切なタイミングで実施することが重要ではないか。

見直し内容

○　不動産鑑定士への依頼にあたっては、当該財産の入札不調や買受要望がなかった実績を需給情報として伝えることとし、当該需給情報や周辺環境の変化等の正確な情報・資料を提供した上で鑑定評価を実施することが重要である。（ただし、鑑定評価に際して、クライアント・プレッシャーにあたる行為は当然にできない。）

○　また、対象財産の価格形成要因が大きく変化した場合には再鑑定等を行うとともに、地価等に急激な変化が生じた場合の再鑑定の実施の目安を示すこととして、売却価格の適切性・客観性を確保すべきである。

　例えば、周辺公的評価の地価が前年度比±10%である場合や、±5%が2年連続した場合には、再鑑定評価の必要性を検討することが考えられる。

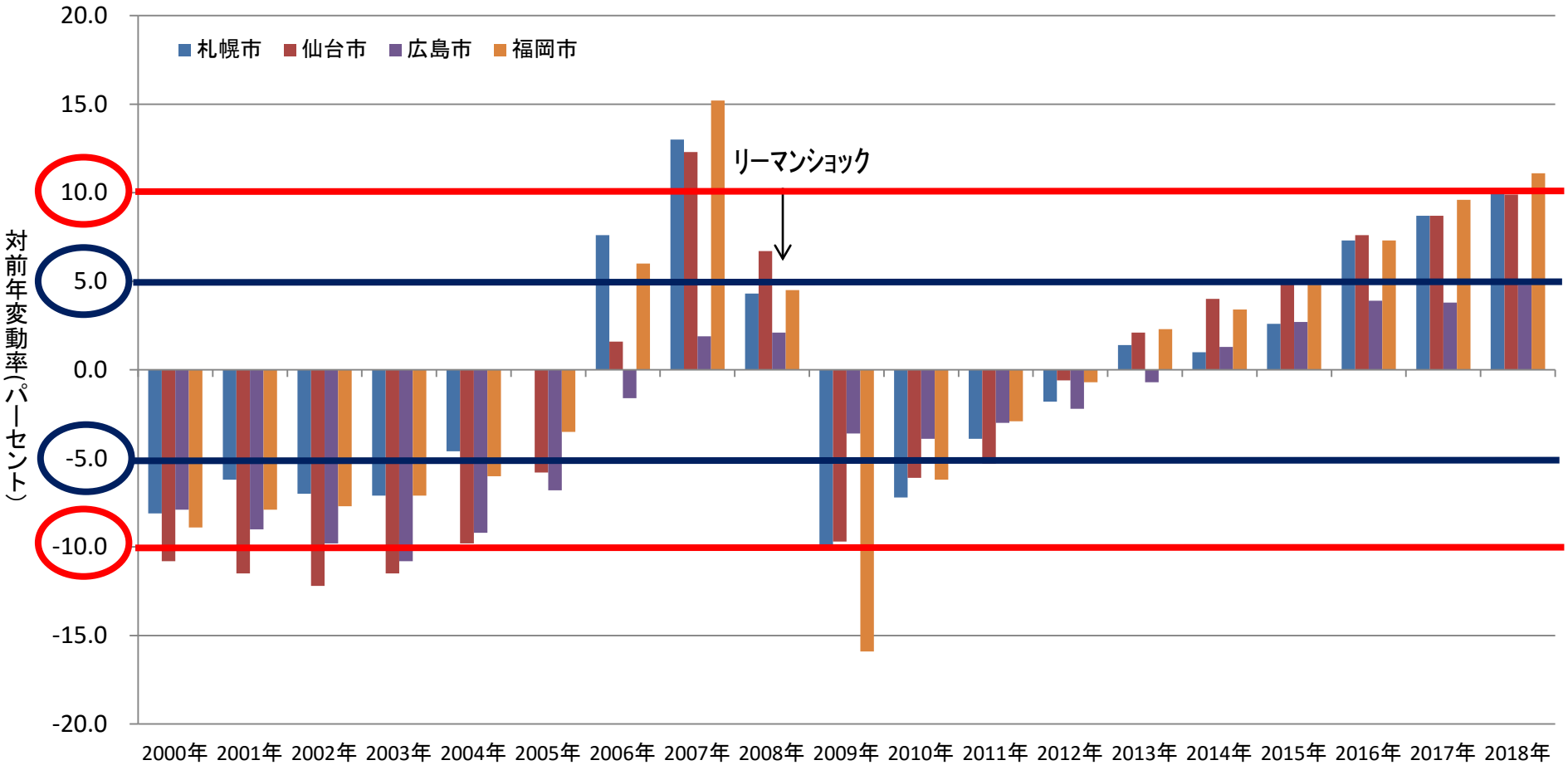
（参考）国土交通省　不動産鑑定評価基準（抄）

第６章 第１節 Ⅱ ２．対象不動産に係る市場の特性

　地域分析における対象不動産に係る市場の特性の把握に当たっては、同一需給圏における市場参加者がどのような属性を有しており、どのような観点から不動産の利用形態を選択し、価格形成要因についての判断を行っているかを的確に把握することが重要である。あわせて同一需給圏における市場の需給動向を的確に把握する必要がある。（略）

３－２　地方主要４都市における地価の変動状況（商業地/地価調査）

比較的変動幅が大きいと考えられる商業地の地価について、主要な地方４都市における推移を見た場合、２０００年代初頭の連続的な下落や、リーマンショック前後の激しい変動、近年の景気拡大局面における上昇において、複数年連続での±５％を超える変動や、単年で１０％以上の変動がみられる。



※出所:「都道府県地価調査（国土交通省）」

３－３　一時貸付け等の暫定活用について

現状

○　管理コストを低減しつつ、財政収入の確保を図る観点から、一時的に暫定活用が可能な財産などについて、貸付期間3年を限度とした一時貸付けを実施するとともに、売残り財産などの売却困難財産について3年を超える貸付要望があった場合には、国有財産法に基づき30年を限度に事業用定期借地権による貸付け又は建物所有以外の使用目的である場合に限り貸付けを行っている。また、返還財産（※）についても一時貸付けを行い暫定活用を図っている。

○　一時貸付け等が可能な財産の情報発信として、所在地や面積など財産の基本的な情報をホームページへ掲載し周知している。

（※）「日本国とアメリカ合衆国との間の相互協力及び安全保障条約」により、在日米軍に提供しているいわゆる提供財産で、日米合同委員会、又は日米安全保障協議委員会による合意の下、在日米軍から日本政府に返還された財産を「返還財産」と称している。

【一時貸付けの実施件数と貸付料】

	平成27年度	平成28年度	平成29年度
件数（件）	414	416	341
貸付料（億円）	3．6	7．5	3．5

※3年を超える貸付けは26年度に2件、27年度に1件。

【主な利用用途】

✔　臨時駐車場　　✔　資材置き場

３－３　一時貸付け等の暫定活用について

課題

○　一時貸付け等の暫定活用については、現状では主な利用が臨時駐車場や資材置き場に限られ、貸付期間も3年を超える実績がほとんどないが、用途並びに貸付期間ともに柔軟に対応ができることを積極的に周知することで、潜在的な借り手を発掘できるのではないか。

○　留保財産（※）となった財産についても、地域の利用計画のタイムスケジュールとの関係などから当面の利用が見込まれない場合に対して、3年を超えた暫定活用が必要となる場合があるのではないか。また、返還財産についても、地方公共団体の利用計画策定後その利用計画が実現するまでの間など、留保財産と同様、3年を超えた暫定活用が必要となる場合があるのではないか。

（※）有用性が高く希少な土地について、国において所有権を留保する必要があると認められる財産。

見直し内容

○　更なる暫定活用の推進のために、大手の駐車場運営会社の紹介候補先リストの整備やマンションデベロッパーへの情報提供などの個別具体的な情報提供及び広く周知する取組みを検討し、借り手の発掘に努めるべきである。ただし、貸付けに当たっては、借地権が付着しないよう堅固な構造物の建築・設置がないことや撤去が容易であることに留意する必要がある。

○　また、留保財産や返還財産についても、要望に応じて、暫定的な活用として、建物所有以外の使用目的である場合に限り、3年を超える貸付けを可能とする。

３－３　一時貸付け等の暫定活用に関して想定される利用用途の例

利用用途	想定貸付年数	特徴・留意点
駐車場 （時間貸し・月極）	6ヶ月以上	・貸付面積は数十坪以上 ・貸付期間は柔軟 ・数ヶ月前の解約予告で明渡しが可能
マンションギャラリー	数ヶ月～１年程度	・貸付面積は数十坪以上 ・利用期限が明確でプレハブ形式であれば撤去も容易 ・近隣に分譲マンション計画があれば可能性あり
各種イベント用地	１週間～数ヶ月程度	・イベント内容によって大規模なものもあり ・利用期間が明確であり明渡しに係る懸念が少ない ・合致するイベントニーズがあるか
資材・車両置き場	数ヶ月～数年程度	・貸付面積は100坪～大規模まで幅広い ・構築物がないことが多く明渡しに係る懸念が少ない

３－４　管理委託の活用について

現状

○　国有財産法に基づき、国有財産の有効活用を図るため、一定の要件の下、委託先における暫定的な活用を認めつつ、委託相手に管理コストを負担してもらう管理委託の実施が可能とされているところ。

○　管理委託を行う上での具体的な要件としては、児童の遊び場や緊急時の避難場所といったオープンスペース等の用途に活用するなど地域福祉の向上に資する場合や、文化的価値を保存する必要があるなど財産の状況から管理を委託することが適当と考えられる場合において、地方公共団体や、管理義務を遂行する資力信用に厚く財務局長が認めるものに対し、原則2年間（更新可能）の管理委託が可能。

○　他方で、実際の運用上、管理委託が行われている国有地は、平成29年度末で472件であるが、堂宇・祠などの存置を理由に町内会に管理委託しているもの（※）を除くと、ほぼ全てが地方公共団体が委託先となっており、また、管理委託の対象となる国有地についても、入札による処分を予定しているものについては、その対象としていないところ。

（※）過去に境内地として寺院等に無償貸付していた国有地のうち堂宇や祠などが現存しているものは、町内会等に対する管理委託も可能としているところ。

３－４　管理委託による活用事例

児童の遊び場

○所在地：愛知県瀬戸市
○数　量：197.65㎡
○管理委託相手方：瀬戸市
○接道が悪く処分に至っていない財産
　周辺住民からの要望があり、市が児童の遊び場として
　管理委託

市指定文化財

○所在地：岡山県総社市
○数　量：287.22㎡
○管理委託相手方：総社市
○昭和59年6月に市指定重要文化財に指定された財産
　文化的価値の保存を目的に市に管理委託

返還財産留保地

○所在地：神奈川県相模原市中央区
○数　量：約16ha
○管理委託相手方：相模原市
○昭和49年11月に米軍から返還された「キャンプ淵野辺」
　跡地のうち処理を留保していた財産
　市に処分等するまで管理委託

３－４　管理委託の活用について

課題

○　町内会など、地方公共団体以外において管理委託の活用が行われていないため、運用の改善が必要ではないか。

○　また、現状、管理委託の対象としていない入札予定財産の中には、複数回入札に付しても売却に至らない財産も含まれており、管理委託を通じた管理コスト低減の機会を逃してはいないか。

見直し内容

○　管理委託については、利用にあたり原状回復に多大な費用を要する利用は認めていないところであり、適切な管理義務を遂行できるものと認められれば、資力を問わず、町内会などの公共性が高い団体に対して管理委託ができるようにすべきである。併せて、管理委託の活用促進のため、地方公共団体のみならず、町内会ともコミュニケーションを図り、地域のニーズを汲み上げるよう努めることも重要である。

○　また、入札予定財産の中に含まれる複数回入札に付しても売却に至らない財産や留保財産についても、管理受託の要望があり、地域福祉の向上やコスト低減に資するのであれば、管理委託ができるようにすべきである。