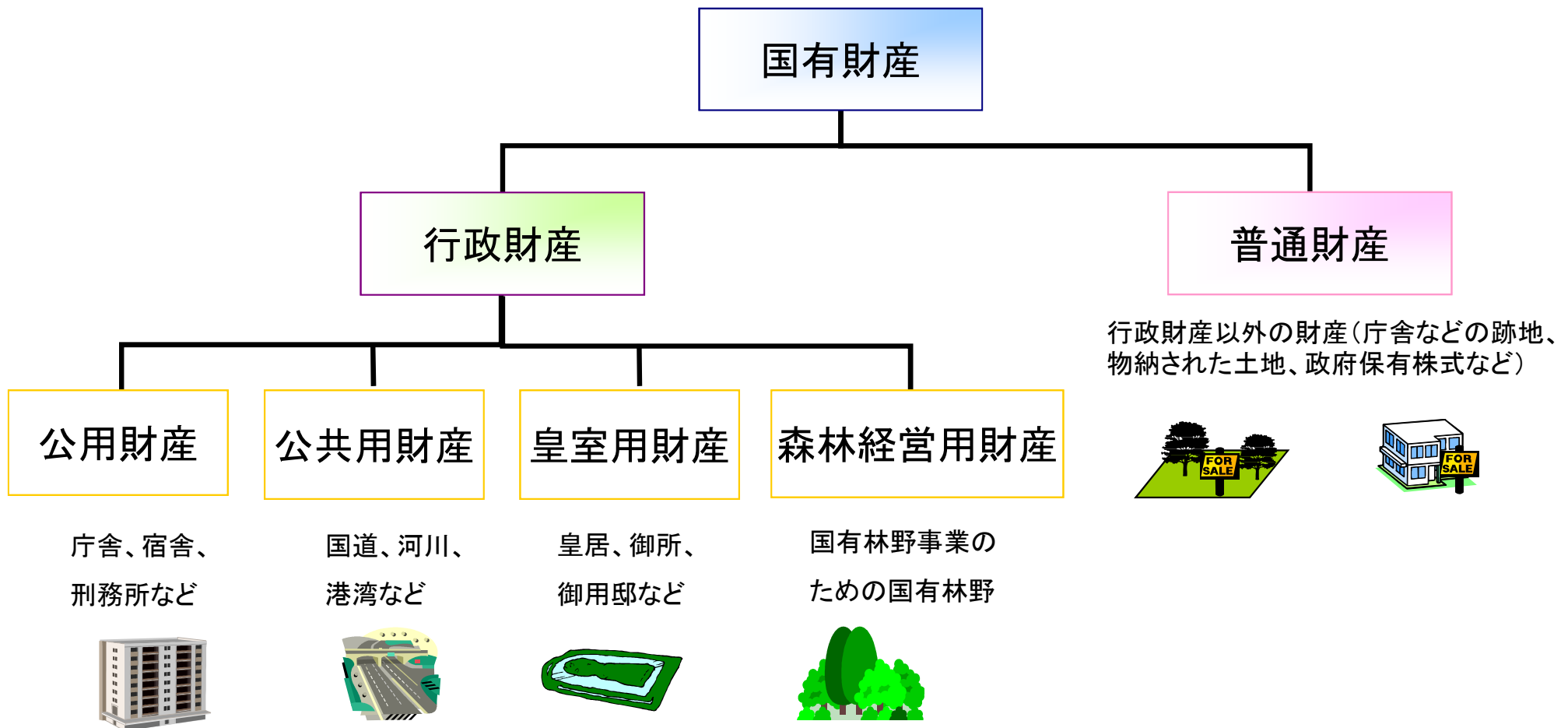
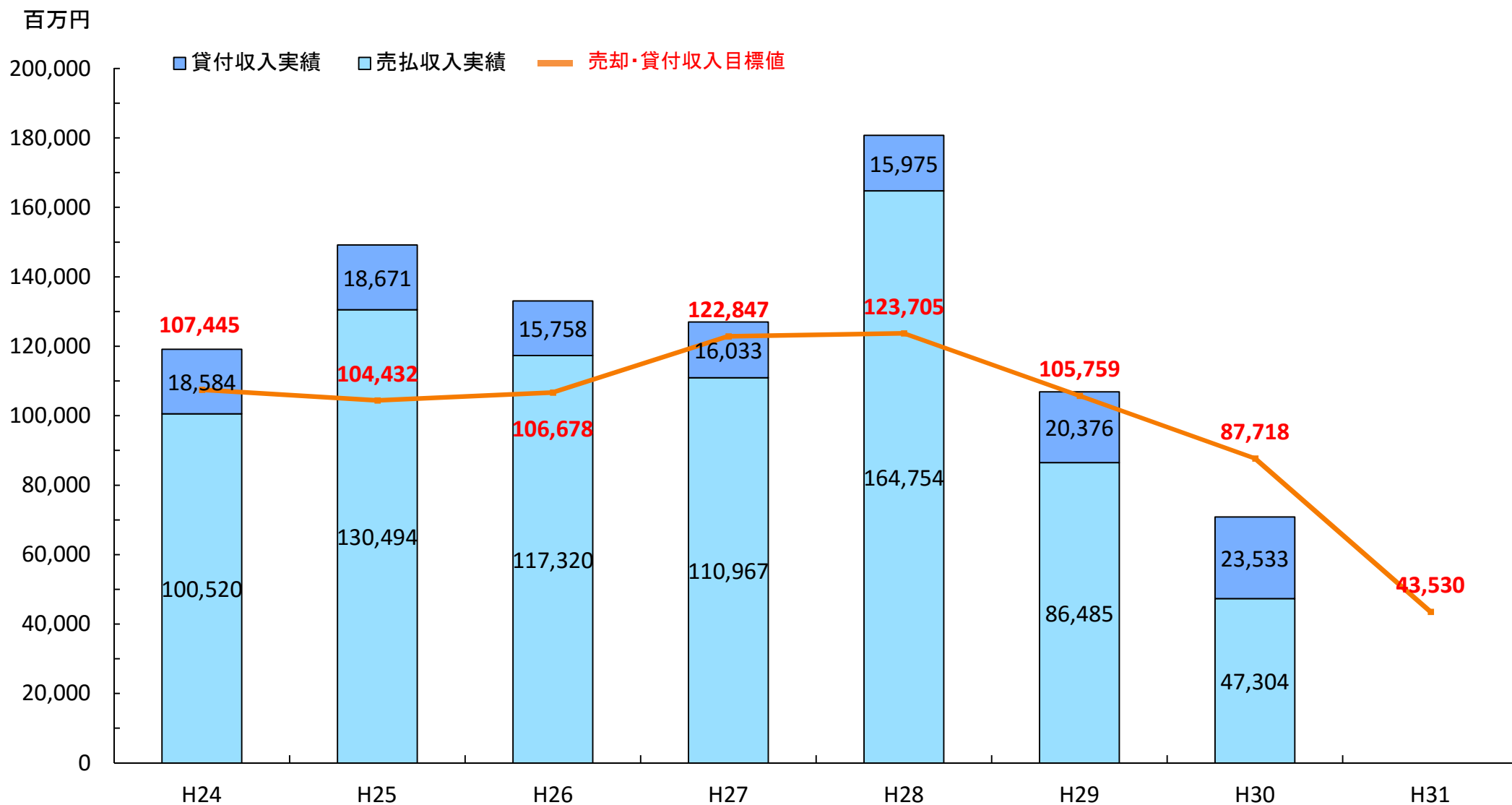


# 1 国有財産の分類

- 国有財産の管理及び処分を規定する国有財産法においては、国有財産を「行政財産」と「普通財産」に分類しています。
- 「行政財産」には、庁舎などの「公用財産」や、道路・河川などの「公共用財産」などがあり、各省各庁の長が管理することとされています。
- 「普通財産」には、庁舎などの跡地、物納された土地、政府保有株式などが含まれます。



## 2 国有財産売却・貸付収入の推移

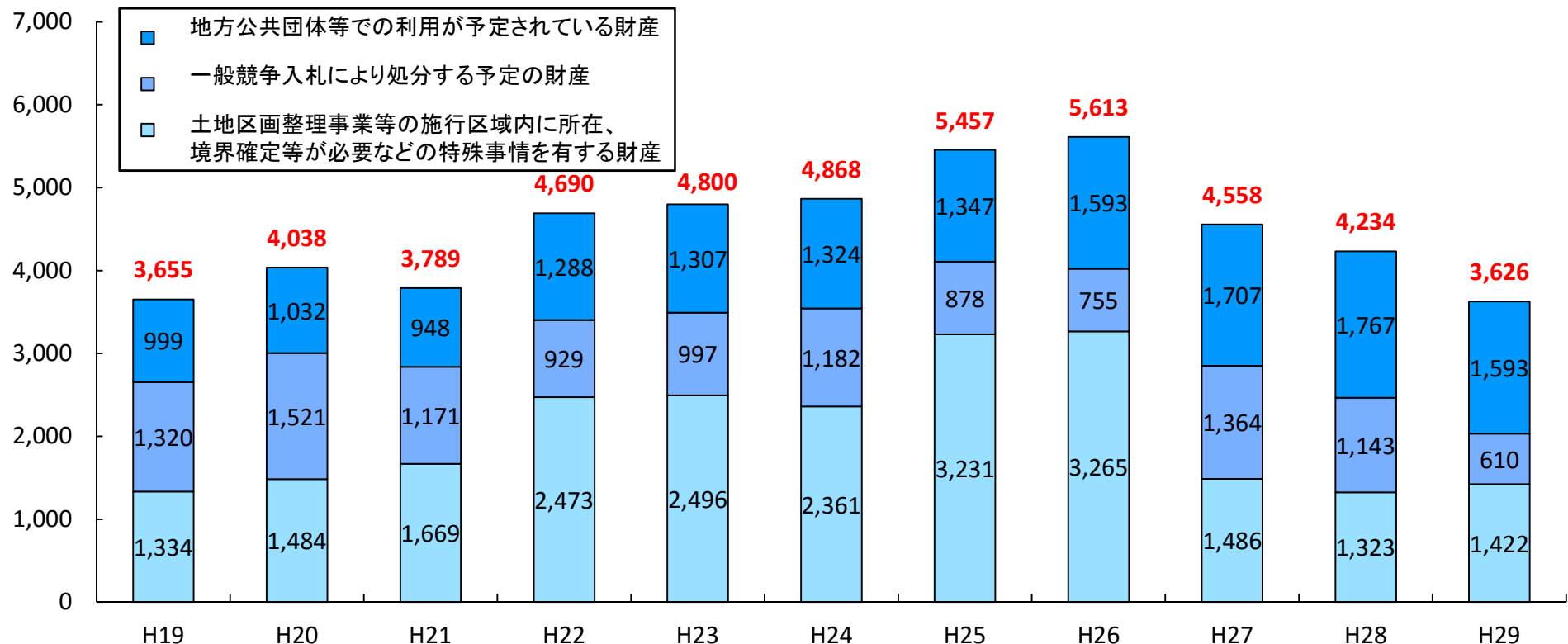


※平成30年度末の売却・貸付収入実績は、速報値のため、今後変動する可能性がある。

### 3 未利用国有地のストックの推移

- 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売却し、財政収入の確保に努めつつ、地域・社会のニーズに対応した有効活用を推進しており、平成29年度末の未利用国有地のストックは3,626億円となっています。
- このうち、地方公共団体等が公共施設等の用地として利用する予定の財産は1,593億円、一般競争入札により処分する予定の財産は610億円となっています。なお、このほか土地区画整理事業や再開発事業の施行区域に所在するもの、境界確定、地下埋設物調査等が必要といった特殊事情を有する財産が1,422億円ありますが、これまでの財産処分で培ったノウハウ・知見を活用し、要件が整った財産から売払等処理を進めていきます。

台帳価格(億円)



※台帳価格は内閣府沖縄総合事務局管内の未利用国有地を含む。

※平成27年度末の「特殊事情を有する財産」が前年度比減少した主たる要因は、大型案件(千代田区大手町所在の国有財産)を処分(信託)したことによる(▲1,649億円)。

## 4 社会福祉分野における定期借地制度を利用した国有地の活用実績

- 国有地の処分に当たっては、国民共有の貴重な財産であることを踏まえ、公用・公共用優先の原則に基づき、優先的に地方公共団体等からの利用要望を受け、処分することとしています。
- なお、処分においては、個々の財産の特性に応じた手法を選択することにより、地域や社会のニーズに対応した国有財産の有効活用を推進する観点から、保育・介護・医療など、人々の安心につながる分野で、国有財産の積極的活用を行っています。

### 定期借地契約件数

	27年度	28年度	29年度	30年度	合計
保育関係	12	11	11	4	38
介護関係	3(2)	6(4)	19(19)	15(15)	43(40)
障害者関係	0	0	2	0	2
医療関係	1	0	0	0	1
合計	16	17	32	19	84

※定期借地による介護関係実績における括弧(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。

※内閣府沖縄総合事務局管内の件数を含む。

### <定期借地貸付を活用した事例>



杉並区内の保育所 (H30. 4開園)



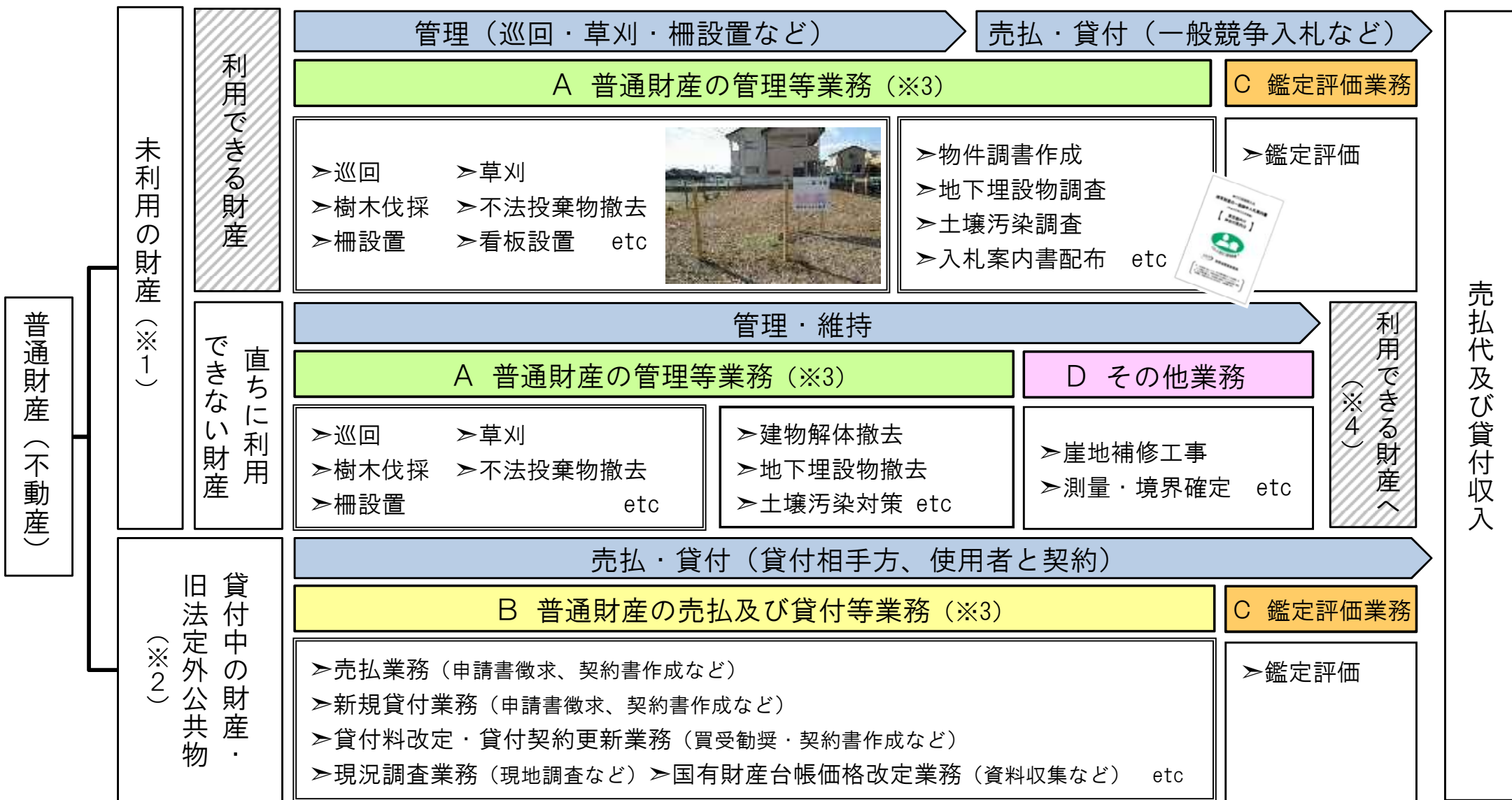
世田谷区内の保育所 (H30. 4開園)




埼玉県八潮市内の特別養護老人ホーム (H30. 4開業)

# 5-1 普通財産管理処分経費の概要について

＜普通財産の管理処分イメージ＞



- ※1 未利用の財産とは、単独利用困難なものを除く宅地又は宅地見込地で現に未利用となっている土地をいう。
- ※2 法定外公共物とは、道路法、河川法等の適用又は準用を受けない公共物をいい、代表的なものとして「里道」「水路」がある。そのうち機能を喪失したものは、財務省において使用している者などに売払・貸付を行っている。
- ※3  は、包括的な民間委託を実施している。
- ※4 利用が可能な状態となった場合には、利用できる財産として管理・売払・貸付を行う。

## 5-2 普通財産管理処分経費の概要について

### 民間委託の内容

#### A 普通財産の管理等業務 (平成31年度当初予算額 47億円)

普通財産の管理及び一般競争入札の実施にあたり必要な業務  
(草刈・柵設置・看板設置や物件調書の作成・入札案内書の配布など)

#### B 普通財産の売払及び貸付等業務 (平成31年度当初予算額 7億円)

貸付中の財産等の売払や貸付契約の更新等にかかる業務(申請書の徴求・契約書作成など)

#### C 鑑定評価業務 (平成31年度当初予算額 2億円)

国有財産の売払価格等を評価する業務

#### D その他業務 (平成31年度当初予算額 5億円)

崖地の補修工事や測量などの業務

### 経費削減の取組み

- 包括的な民間委託を実施
- 市場化テスト導入(平成23~28年度)
  - ・国庫債務負担行為による3年契約
  - ・総合評価方式による入札
- 包括化する業務範囲や地域の見直し
- 業務内容の事前説明会を実施



- 効率的な業務の実施
- スケールメリットによる経費削減
- 入札参加者の増加を図り競争性を高める

原則、一般競争入札を実施することにより経費を削減

## 6 政策評価との関連について

平成30年度政策評価書(案)における、当該事業を含む政策目標は次のとおり。

**政策目標3-3：庁舎及び宿舎を含む国有財産の適正な管理・処分及び有効活用と情報提供の充実**

なお、平成30年度政策評価事前分析表において、当該政策目標に係る予算額として、予算書上の「普通財産管理処分経費」を記載している。



**3-3-5：普通財産等の管理・処分の適正かつ迅速な事務処理**



**3-3-5-B-4：国有財産の管理処分事務等の外部委託**

会計法令により国自らが行わなければならない事務を除き、原則外部委託を実施。

当該事業含む施策(3-3-5)については、「相当程度進展あり」との評価見込みとなっている。

# 參考資料



# 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の概要

○ 大阪府豊中市所在の国有地を処分した事案について、平成29年2月以降、国会において質疑が行われ、様々な指摘がなされてきました。また、参議院予算委員会の要請を受けて、会計検査院による会計検査が行われ、同年11月22日に検査結果の報告が国会に提出されました。

○ こうしたことを踏まえ、国有地を地方公共団体、社会福祉法人、学校法人などに対し公共性の高い用途に供するため随意契約(公共随契)で処分する場合の国有財産の管理処分手続き等に関する見直しについて、平成30年1月19日に国有財産分科会にてとりまとめを行い、通達改正を行っています。(主な概要は以下のとおり)。

## 1. 管理処分手続きの明確化

- ・ 一般競争入札及び公共随契による貸付け・売払いについては、契約金額等の公表への同意を契約締結の要件とするとともに、公表項目に「新規貸付料」、「価格形成上の減価要因」等を追加。
- ・ 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、すべての取引において見積り合せを実施。
- ・ 将来の売払いまでの間の貸付けを認める、売払い前提の貸付け制度は廃止。
- ・ 処分等価格の概算額は公表情報を用いて書面で提示。

## 2. 価格の客観性の確保

- ・ 契約締結前に地下埋設物等が判明した場合、撤去費用の見積もりは国以外の専門家に依頼して算定し、価格に反映。また、地下埋設物等による価格の減価が大きい場合には、不動産鑑定士、弁護士などの有識者による第三者チェックを実施。
- ・ 契約締結後に地下埋設物等が判明した場合、瑕疵担保責任により対応することになるが、相手方の賠償請求額が多額になる場合には第三者チェックを実施。また、瑕疵担保の範囲は売払代金の額を上限とすることを契約書に明示。

## 3. 文書管理

- ・ 改正された「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ち合わせ記録の作成・保存の徹底を図るとともに、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。

## 有効活用の更なる推進について(現状と課題)

### 現状

1. 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。
2. 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定。

※ 地方公共団体においては、公有地を自ら保有しながら、定期借地権による貸付により複合施設を整備するなど様々な用途に活用する動きがある。

### 課題

1. 有用性が高く希少な国有地について、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。
2. 定期借地権による貸付について、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。

## 有効活用の更なる推進について(検討項目)

### 検討項目

1. 定期借地権等による活用を念頭に国が所有権を留保する財産（以下「留保財産」という。）の選定の考え方について
2. 定期借地権による貸付の対象拡大について
3. 留保財産の利用方針の策定及び管理処分のプロセスについて
4. 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

## 引き取り手のない不動産への対応について(現状と課題)

### 現状

1. 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、政府全体として取り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。
2. 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 所有権放棄 ➡ 政府内で対応を検討中(検討の結果を踏まえた対応が必要)
  - ② 寄附 ➡ 現状は行政目的のある不動産に限定して実施
  - ③ 国庫帰属 ➡ 法定の相続財産管理制度の手続きにより引き受けを実施

### 課題

1. 寄附については、無条件で寄附を受けることとした場合には、国として管理処分が困難な土地が無制限に寄附され、国民負担につながることから、管理コストやモラルハザードといった観点を踏まえて、寄附を受ける財産の要件を考える必要。
2. 国庫帰属については、相続人不存在の場合に利害関係人等からの申立がなければ相続財産管理制度の手続が始まらず、申出がないまま放置され、所有者不明の土地の発生につながる懸念。
3. 今後、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、売却促進や管理コストの削減の方策について検討が必要。

## 引き取り手のない不動産への対応について(検討項目)

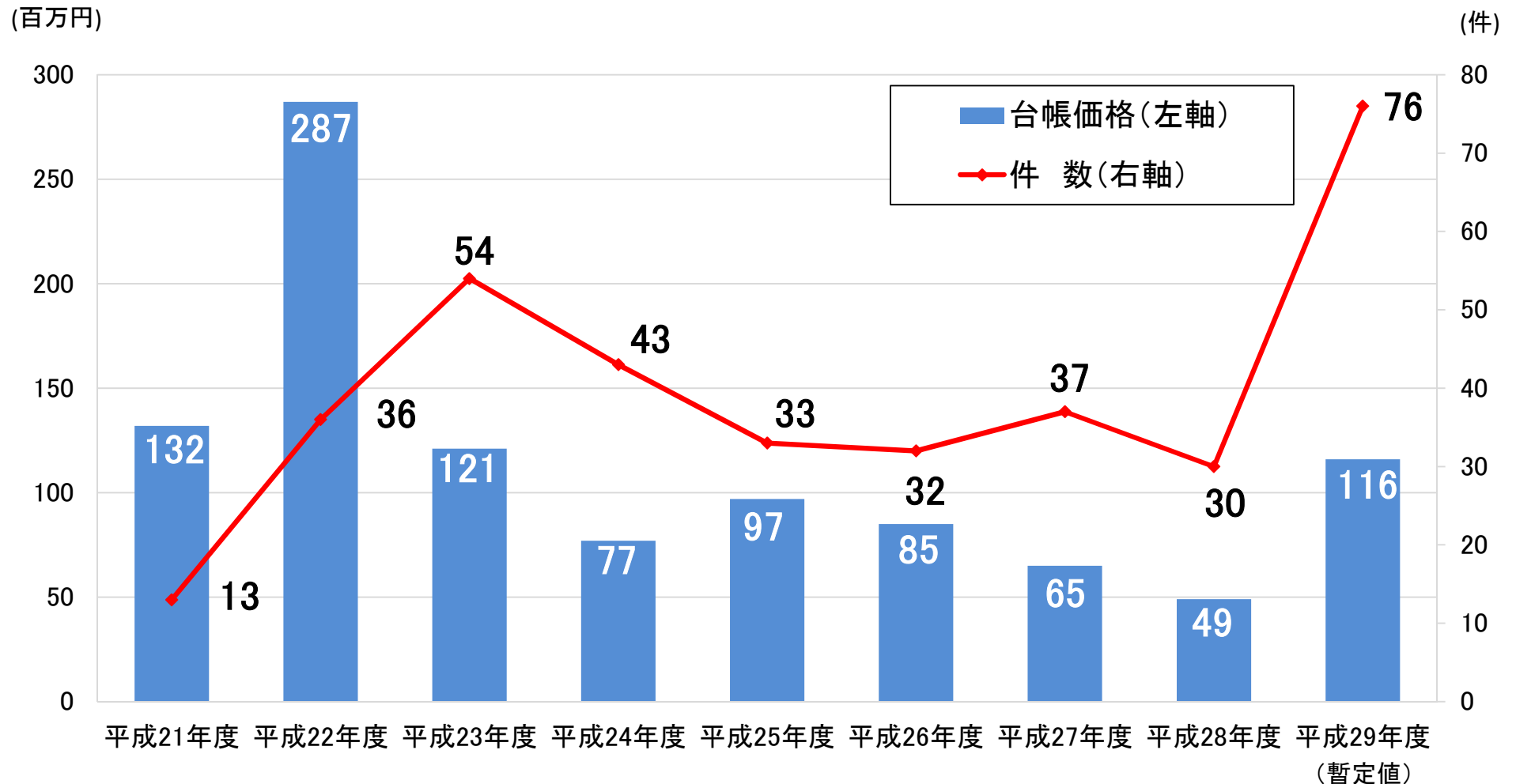
### 検討項目

所有権放棄などに関して政府内で検討が進められているところであり、国有財産行政としては、寄附及び国庫帰属に関する当面の対応について検討が必要と考えられる。

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. 国有地の管理コスト削減の方策について

## 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。

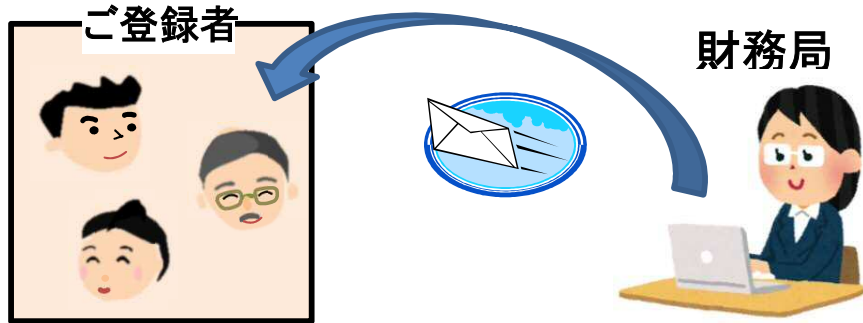
## 国有地の売却のための情報発信・買い手探索の現状

### 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。

# 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

### 国有財産売払公示書

第101回

物件番号 0004 最低売却価格 5,430,000円

所在地	埼玉県さいたま市浦和区大原5-1131-1 外2筆			
住所表示	埼玉県さいたま市浦和区大原5-6街区			
現況地目	雑種地	2,283.46㎡	工作物	—
及び面積等			立木件	—
登記簿	1131-1	1132-1	1133-1	
地目	田	田	田	
数量	939㎡	717㎡	626㎡	
記載事項				
地目				
区画				

物件番号：0004

接面道路 田沼北側

の状況

法令に基づく制限	市町村地業法	都市計画法	建築基準法	高野防衛法	都市用地的法に關	その他
私道の負担等	私道	私道	私道	私道	私道	私道
供給地電	電	電	電	電	電	電
施設の概要	公共用	公共用	公共用	公共用	公共用	公共用
交通機関	都市	都市	都市	都市	都市	都市
公共施設						

・本館は、市町  
・本館の北側

## 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）》

国有財産の一般競争入札売払

入札案内書配布中

期間入札の流れ

資料配布期間 平成30年8月17日～平成30年9月12日

入札受付期間 平成30年8月29日～平成30年9月14日

開札 平成30年10月5日

入札物件									
物件番号	所在地	地目等	面積(㎡)	最低売却価格(円)	物件番号	所在地	地目等	面積(㎡)	最低売却価格(円)
1111	東京都府中1-1-1	土地	100.00	10,000,000,000	4444	東京都府中4-4-4	土地	100.00	10,000,000,000
2222	東京都府中2-2-2	土地	100.00	10,000,000,000	5555	東京都府中5-5-5	土地	100.00	10,000,000,000

### 《折込チラシ》

国有財産の一般競争入札売払

財務省東北財務局 第35回期間入札（郵送又は持参による一般競争入札）

4035 福島市春日町113-3 外3筆

最低売却価格 ¥30,000,000-

4036 福島市山下町34

最低売却価格 ¥45,000,000-

4037 福島市山崎町27-3 外1筆

4038 福島市山崎町44-1 外1筆

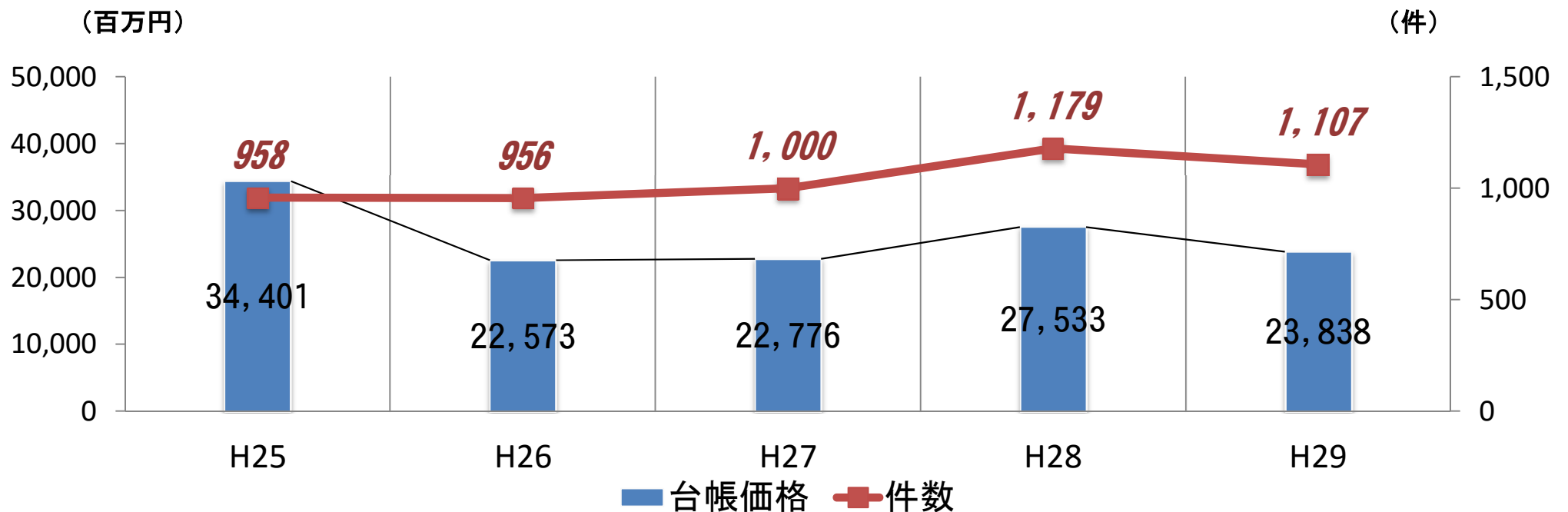


## 国有地の売却のための情報発信・買い手探索における課題

### 課題

- 売残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が必要ではないか。

### 【売残財産のストックの推移】



(注) 「売残財産」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。

# 国有地の売却のための情報発信・買い手探索における検討の方向性

## 検討の方向性

- 個別具体的な買い手を探索する取組として、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はないか。  
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を強化することについて検討してはどうか。
- 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はないか。

（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



## 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かとされている。
- 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。

