

## 第7章 最近の国有財産トピックス

本章では、本年6月に財政制度等審議会国有財産分科会において取りまとめられた答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」や、所有者不明土地問題等国有財産行政の新たな展開について解説します。

### 答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

では、令和元年6月14日に取りまとめられた答申の概要や答申のフォローアップ結果について解説します。

### 資料ガイド

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

……資料01～07

## ● 答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

平成29年12月、財務大臣から財政制度等審議会に対して諮問が行われ、令和元年6月に国有財産分科会において、答申が取りまとめられました。

人口減少・少子高齢化が進む中、地域・社会のニーズが多様化し、災害リスクへの備えが重要となるなど、社会経済情勢が変化する一方で、未利用国有地のストックが大きく減少しています。

このような国有財産を巡る状況の変化を踏まえ、今後の国有財産行政においては、

- ① 将来世代にも裨益する管理処分の多様化
- ② 将来に続く行政インフラの強靱化
- ③ 将来を見据えた管理の効率化

などの多面的な視点から、個々の国有財産の状況を踏まえ、国有財産の「最適利用」を追求していきます。

# 01 答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」の概要

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

## 普通財産関係

### (1) 国有財産の更なる有効活用

- 留保財産の選定
- 定期借地権による貸付の対象の拡大

### (2) 引き取り手のない不動産の発生抑制に向けた対応

- 一定の条件を満たす不動産の寄附受け
- 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
- 貸付・管理委託による管理コスト削減

## 行政財産関係

### (1) 行政財産の有効活用

- ニーズに応じた使用許可期間の柔軟な設定

### (2) 庁舎

- 地方都市における既存庁舎の徹底した活用（地方公共団体との情報共有等）
- 権利床の庁舎としての活用

### (3) 国家公務員宿舎

- 地域ごとの需給のミスマッチ解消等
- 住戸規格のミスマッチ解消
- 老朽化への対応

## 02 答申のフォローアップ ～国有財産の更なる有効活用～

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

主な提言	これまでの対応状況、今後の取組み内容
<p><b>(国有財産の更なる有効活用)</b> <b>留保財産の選定</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 有用性が高く希少な国有地は、国が所有権を留保し（留保財産）、地域・社会のニーズを踏まえ、定期借地権による貸付で活用を図る。</li><li>● 留保財産の活用にあたっては、用途を限定せず、民間へのヒアリング等を通じてニーズの事前調査を行うとともに、地方公共団体からも意見を聞き、利用方針を策定する。</li></ul> <p><b>定期借地権による貸付の手続き等</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 留保財産以外の財産については、介護・保育等の施設整備を一層促進するよう、複合施設も貸付を可能とする。</li><li>● 公共随契の対象施設以外を含む施設整備に係る貸付の相手方は、二段階一般競争入札で選定する。</li></ul> <p>※ 定期借地権による貸付については、国が契約終了までの長期間のリスクを負うことを踏まえ、貸付相手方における事業の適正な運営を一層確保していく必要がある。</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 留保財産の選定や利用方針の策定、利用方針に応じた管理処分のプロセス等について、通達を制定。 また、定期借地権による貸付について、二段階一般競争入札を活用することや、貸付相手方に対し、財務状況の確認を行うこと等を通達に規定。（令和元年9月20日）</li><li>□ 答申や通達の内容について、全国の財務局・財務事務所への周知を徹底するため、地域ブロックごとの説明会を実施。（令和元年9月完了） また、全国統一的な運用を図るため、管財部次長会議を開催し、幹部レベルで運用方針を確認。（令和元年10月4日） 更に、今後の具体的な段取りについて、本省と全財務局によるWEB会議を実施。（令和元年12月25日）</li><li>□ 通達に基づき、全財務局において、留保財産の選定基準を決定。また、選定基準に基づき、これまでに全国で計47件の留保財産を決定。（令和2年3月2日時点）</li><li>□ 留保財産の利用方針の策定に向けて、現在、各財務局において、地方公共団体を往訪し、協力を要請するなどの協議を開始。（一部の財産については、留保財産選定前より地方公共団体との協議を開始している）</li></ul>

### 03 答申のフォローアップ ～引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応①～

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

主な提言	これまでの対応状況、今後の取組み内容
<p><b>(引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応)</b> <b>不動産の寄附</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 引き取り手のない不動産に関する問題への当面の対応として、一定の資産価値があり、売却が容易であるとともに、適切な管理が行われている土地について、寄附を可能とする。</li></ul> <p><b>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</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 相続人不存在の不動産が所有者不明の土地となることを回避し、国庫帰属し得る財産の把握を可能とするため、相続人がいないと見込まれる者から、一定の要件の下で、死因贈与契約等により不動産を受ける仕組みを設ける。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 不動産の寄附と死因贈与契約等により不動産を受ける具体的な仕組みについては、所有者不明土地等に関する政府全体の検討とあわせて、引き続き検討。</li></ul>

## 04 答申のフォローアップ ～引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応②～

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

主な提言	これまでの対応状況、今後の取組み内容
<p><b>(引き取り手のない不動産の発生の抑制に向けた対応) 管理コスト削減の方策</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 国として保有する必要のない財産については、積極的に情報発信・買い手探索を行うなど、売却促進に取り組むとともに、売却できず保有している財産については、貸付や管理委託を行い、管理コスト低減に取り組む。</li> <li>● 売残り財産について入札不調の実績を市場の需給情報として不動産鑑定士に提供することや、大きく周辺地価の指標が変動した場合に再度鑑定評価の取得について検討を行う目安を設けることで、鑑定評価に市場の需給の状況等を適切に反映する。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 売残り財産に関し、近隣法人や隣地所有者への入札情報の提供や、(株)LIFULL及びアットホーム(株)運営の「全国版空き家・空き地バンク」への物件情報の掲載、宅地建物取引業者の媒介により売却する場合の手続き等について、通達を制定。(令和元年9月20日) ⇒ 「全国版空き家・空き地バンク」の物件情報を経由した応札実績あり。</li> <li>□ 一時貸付等を行う物件について、あらかじめ検討した候補先に対して情報提供を実施するほか、留保財産や返還財産についても3年超の貸付を可能とするよう、通達を制定。 また、町内会等の地縁団体への管理委託手続きを簡素化するとともに、売残り財産や留保財産等についても管理委託を可能とするよう、通達を制定。(令和元年9月20日)</li> <li>□ 売残り財産の鑑定評価依頼時に、過去の一般競争入札の情報不動産鑑定士へ提供し、また、周辺地域の公的価格が大きく変動した場合(注)等は、改めて鑑定評価書等の徴取を検討するよう、通達を改正。 併せて、鑑定評価における一定の専門性・地域精通性の確保等の観点から、同一地域内での地価公示評価員の実績を求めるなど、不動産鑑定業者の選定方法についての通達を新たに制定。(令和元年9月24日) (注) 前年度比10%以上又は2年連続で同一方向に5%以上変動した場合。</li></ul>

## 05 答申のフォローアップ ～行政財産の有効活用、庁舎～

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

主な提言	これまでの対応状況、今後の取組み内容
<p><b>(行政財産の有効活用)</b> <b>使用許可期間の設定等</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 使用許可制度や活用可能な財産の情報を積極的に発信し、地域社会による活用を促すとともに、使用許可期間を、個々の利用内容やニーズに応じて、柔軟に設定できるよう見直しを行う。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 各財務局が、地方公共団体に対して、各省各庁が所管する活用可能な財産を一元的に情報提供し、地方公共団体から利用要望がない場合は、各財務局のホームページにおいて広く利用要望を募集するよう、通達を改正。 個々の利用内容やニーズ、投資費用の回収に要する期間を考慮し、国の事務・事業に支障のない範囲内で、使用許可の期間をこれまでの原則1年以内（最長5年）から原則5年以内（最長10年）とするよう、通達を改正。 （令和元年9月20日）</li></ul>
<p><b>(庁舎)</b> <b>地方都市における既存庁舎の徹底した活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 庁舎の余剰スペースについては、引き続き、的確に入替調整を行うとともに、地方公共団体とも情報共有を図り、既存庁舎の徹底した活用を進める。</li></ul> <p><b>権利床の活用</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 中央官衙地区及びその周辺など、庁舎が不足している地域において、庁舎需要や経済合理性等を勘案した上で、市街地再開発事業等に伴い国が取得する権利床を庁舎として活用する。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 庁舎等の監査にあたっては、地方都市における新たなまちづくりの状況や公共施設の統廃合の方針等を踏まえつつ、最適利用を求める観点から、国や地方公共団体が管理する施設の空きスペースの相互活用も検討する旨を通達に規定。（令和元年9月20日）</li><li>□ 市街地再開発事業等に伴い国が取得する権利床を庁舎として活用する場合において、再開発事業等の進捗に応じ必要となる対応について、通達を制定。（令和元年9月20日）</li></ul>

## 06 答申のフォローアップ ～国家公務員宿舎①～

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

主な提言	これまでの対応状況、現在の取組み内容
<p><b>(国家公務員宿舎)</b> <b>地域ごとの需給のミスマッチ解消等</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 趨勢的に宿舎が不足している地域については、借受又は建設により必要な宿舎を確保するとともに、趨勢的に宿舎が供給過多となっている地域においては、老朽度等を勘案して残すべき宿舎を見極め、余剰となる宿舎については廃止を進める。</li><li>● 災害発生時等の初動体制を確保するため、緊急参集要員用の宿舎（BCP用宿舎）の確保に向けた具体的な検討を進める。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 各財務局において地域ごとの宿舎の現状等を把握するための作業を実施。作業にあたっては、作業方針の確認・調整のため本省と全財務局間でWEB会議を実施（令和2年2月）。 現在、全国の宿舎需給の状況等について分析中であり、今後、分析結果を踏まえ、計画的・段階的な対応を検討。</li><li>□ 災害発生時における中央省庁の司令塔としての役割が近年大きくなっていることを踏まえ、中央省庁のBCP用宿舎制度を創設するため、通達を新たに制定する予定。</li></ul>



## 07 答申のフォローアップ ～国家公務員宿舎②～

答申「今後の国有財産の管理処分のあり方について」

主な提言	これまでの対応状況、現在の取組み内容
<p><b>(国家公務員宿舎)</b> <b>住戸規格のミスマッチ解消</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 不足する独身用・単身用宿舎については、既存宿舎の様式替などにより対応を行うとともに、若年層の負担を軽減しつつ、既存の世帯用宿舎の活用を図る。</li><li>● 現在、扶養義務のある同居者が3人以上いる場合に、職務の級に相当する広さより広い規格の世帯用宿舎を貸与することができるが、共働き世帯が増加している状況等を踏まえ、「世帯人員が4人以上の場合」に貸与できるよう見直す。</li></ul> <p><b>老朽化への対応</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>● 建築年次だけでなく、個々の宿舎の状況に応じて予算配分を行い、計画的かつ効率的に改修を進める。</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>□ 既存宿舎の有効活用の促進を図るため、係員クラス（職務の級が1、2級相当）の職員に対して、以下の取組みを実施することとし、関係省令及び通達を改正する予定。<ul style="list-style-type: none"><li>✓ a規格（独身用宿舎）については、係員クラスの独身者に優先して貸与。</li><li>✓ 係員クラスの職員に対して、a・b規格に加えて、c規格の宿舎を貸与。</li><li>✓ 係員クラスの独身職員にc規格の宿舎を貸与する際は、宿舎使用料を現行の概ね80%の水準に軽減。</li></ul></li><li>□ 扶養義務の有無にかかわらず、世帯人員が4人以上の場合に、職務の級に相当する広さより広い規格の世帯用宿舎を貸与できるよう、省令を改正する予定。</li><li>□ 令和2年度以降において、計画的かつ効率的な改修を進めるため、長期使用の可否判定等の具体的な制度設計を検討中。各財務局は、建築年次だけでなく、個々の宿舎の状況に応じた令和2年度維持整備計画を策定したところであり、当該計画に基づき改修を進めていく。</li></ul>