

### 3 返還財産・筑波移転跡地財産処理・物納財産の処理

#### 10-72 関東村住宅地区返還国有地の処理について（答申書）

平成6年6月21日

大蔵大臣 藤井 裕久 殿

国有財産中央審議会  
会長 吉瀬 維哉

答申書

昭和48年4月26日に開催された第22回国有財産中央審議会において、主要な米軍提供財産の返還後の利用について諮問を受けたが、下記事項について慎重に審議した結果、別紙のとおり結論を得たので、ここに答申する。

記

関東村住宅地区返還国有地の処理について

別 紙

関東村住宅地区返還国有地  
の処理の大綱について

#### 1 本地の現状、沿革等

##### (1) 現状

関東村住宅地区返還国有地（補助飛行場返還国有地を含む。以下「本跡地」という。）は、東京都心から西方約20kmの府中市、調布市及び三鷹市の3市にわたって所在し、その面積は約61.7haである。

本跡地は、国有地とともに米軍から返還された都有地（面積約142.9ha）の周囲3か所に分かれて所在しており、それぞれの現状は、次のとおりである。

① 府中市域の国有地は、西武鉄道多摩川線多摩墓地前駅の東方約0.2kmの地点から京王帝都電鉄京王線飛田給駅の北西約1kmの地点にかけて南北に延びる不整形な平坦地で、その面積は約28.4haである。

② 調布市域の国有地は、飛田給駅の北東約0.5kmの地点にあって、南側を国道20号線（甲州街道）に接するL字型の平坦地で、その面積は約24.3haである。

③ 三鷹市域の国有地は、飛田給駅の北東約1.5kmの地点にあって、北東側を一級河川野川に接するやや不整形な平坦地で、その面積は約9.0haである。

なお、本跡地の都市計画上の用途地域は、府中市域が住居地域、調布市域が第一種住居専用地域、三鷹市域が第二種住居専用地域に指定されている。

##### (2) 沿革

本跡地は、昭和16年に開設された軍・民間共用の飛行場の用地として都有地と一体で利用されてきたものであり、終戦後米軍に接収され、「調布水耕農園及び補助飛行場」として使用されてきた。その後、本跡地は、東京オリンピック開催に伴う渋谷区代々木の米軍宿舎移設により、昭和38年以降、「関東村住宅地区及び補助飛行場」として使用されてきたが、昭和47年3月31日から昭和49年12月10日にかけて3回にわたりその全面積が返還され、現在、国の普通財産となっている。

## (3) 現在の使用状況

本跡地の使用状況については、府中市域の国有地のうち約0.9haが、国有財産関東地方審議会の答申を経て、府中市に道路用地として無償貸付されている。

また、三鷹市域の国有地のうち約4.1haは、米軍に提供中から航空宇宙技術研究所用地として一時使用されており、現在、引き続き使用承認されている。

このほか、調布市域の国有地のうち約6.5ha及び三鷹市域の国有地のうち約4.9haが市民スポーツ広場等として暫定使用されている。

## 2 利用要望等

- (1) 本跡地については、各省庁から、警察大学校・警視庁警察学校（警察庁）、東京外国語大学（文部省）、航空宇宙技術研究所（科学技術庁）の用地としての利用要望があるほか、地元地方公共団体から、公園、水道施設（配水池）、河川管理施設（調節池）、病院、その他の都市施設等の用地としての利用要望がある。
- (2) 首都圏整備計画（平成3年11月30日総理府告示第23号）においては、本跡地は、他のいくつかの大規模返還跡地の留保地とともに、「都市環境の改善、都市の防災性の向上等に配慮しつつ必要に応じた利用計画を検討する。」ものとされている。

## 3 処理の大綱

本跡地の利用については、本跡地が首都圏にわずかに残された大規模土地であること、多摩川や野川などの水辺と緑の連担する地域に所在する貴重な空間であること、多摩地域のうちでも都心に近接し、周辺は市街地が形成されていること等を考慮して、公園、水道施設（配水池）、その他都市環境の改善に資する諸施設を配するとともに、多極分散型国土形成促進法（昭和63年法律

第83号）に基づく国の行政機関等の東京都区部からの移転用地等、国の必要とする施設の用地を確保することを基本とする。

このような観点から、本跡地の具体的な処理の大綱は次のとおりとする（別紙見取図参照）。

この場合において、本跡地のうち府中市域の国有地については、都有地と不整形に入り組んでおり、この状況の下では、国有地、都有地ともに有効かつ適切な利用を図ることができないため、府中市域の都有地と調布市域の国有地との一部交換を通じてそれぞれ集約し、整形することにより、利用効率の増進を図るものとし、処理の大綱は、交換後の国有地約60.2ha（府中市域約40.2ha、調布市域約11.0ha、三鷹市域約9.0ha）について定めるものとする。

## (1) 府中地域

この地域の交通の中心の一つとなる西武鉄道多摩川線多摩墓地前駅周辺等の開発の必要性に鑑み、同駅に近接する区域（約4.0ha）を公的機関の設置による公共住宅を核とする都市整備用地とするほか、東京都区部からの移転対象期間等のうち警察大学校・警視庁警察学校（約16.0ha）及び東京外国語大学（約13.0ha）の用地、並びに、地域の医療体制整備のための大学附属総合病院（約4.6ha）の用地を配置する。

## (2) 調布市域

都有地と一体利用されることとなる公園（約3.7ha）及び飛行場（約0.3ha）の用地のほか、隣接する浄水場の拡充整備のための配水池（地下式、約1.0ha）の用地を配置し、配水池については、地上部分を市民スポーツ広場として重層利用する。

その他の区域（約6.0ha）については、当分の間、用途の決定を留保するものとする。

(3) 三鷹地域

現に使用承認されている航空宇宙技術研究所の施設拡充の必要性を考慮し、北側の区域（約5.0ha）を同研究所の用地とするほか、隣接する一級河川野川の治水対策として、降雨時の流量調整のための調節池（約4.0ha）の用地を配置する。

この場合において、調節池については、

平常時には市民スポーツ広場として利用することができるよう検討する。

なお、このほか、本跡地の利用増進を図るため必要とされる道路（約2.6ha）を設けるものとする。

（出所）「第54回国有財産中央審議会答申書」（平成6年6月21日）。

## 10-73 返還財産・筑波移転跡地財産処理状況表

特別財産課  
平成9.3.31現在  
(単位：千m<sup>2</sup>、%)

区 分	全体面積 A		留保地及び利用計画 未確定 B		要処理面積 (A-B) C		地方審答申 D			未処理面積 (A-E) F		処 理 率 (%)		備 考				
	施設 数	面積	施設 数	面積	施設 数	面積	施設 数	面積	施設 数	面積	施設 数	面積	D/C		E/A			
																B/A	D/A	E/C
大口返還財産	11	27,321.1	10	6,669.9	24.4	11	20,651.2	11	20,768.8	76.0	11	20,915.5	10	6,405.6	—	76.5		
その他の返還財産	21	9,097.5	1	41.1	0.5	21	9,056.4	18	9,028.2	99.2	21	8,843.9	12	253.6	99.7	97.2		
小計	32	36,418.6	11	6,711.0	18.4	32	29,707.6	29	29,797.0	81.8	32	29,759.4	22	6,659.2	—	81.7		
〔筑波移転跡地〕																		
主要跡地	29	3,064.2	5	336.1	11.0	29	2,728.1	27	2,543.7	83.0	29	2,697.4	5	366.8	93.2	98.9	88.0	
非主要跡地	35	5,227.1	1	1.9	0.4	33	5,208.2	21	4,638.8	88.7	33	5,158.8	3	6.9	89.1	99.0	98.7	
小計	64	3,586.9	6	338.0	9.4	62	3,248.9	48	3,007.5	83.8	62	3,213.2	8	373.7	92.6	98.9	89.6	
合計	96	40,005.5	17	7,049.0	17.6	94	32,956.5	77	32,804.5	82.0	94	32,972.6	34	7,032.9	—	82.4		

(出所) 大蔵省理財局「平成8年度大口返還財産の処理状況」(平成9年3月31日)

10-74 物納等不動産事務処理要領について

蔵理第2351号  
平成4年6月16日

各財務(支)局長  
沖縄総合事務局長 殿

大蔵省理財局長 寺村 信行

物納等不動産事務処理要領について

相続税法等の規定により国庫に納付された不動産(以下「物納不動産」という。)及び相続人の不存在等のため国庫帰属となった不動産(以下「国庫帰属不動産」という。)に関する取扱いについては、別紙「物納等不動産事務処理要領」によることとしたから通知する。

なお、この通達の趣旨は、今般の土地の相続税評価の適正化等税制の改正に伴って、物納不動産に係る事務処理の一層の効率化及び明確化が求められている状況にあることから、物納不動産に係る事務処理について所要の改正を行うことにより適切な処理を図ろうとするものである。

おって、次の通達は廃止する。

- 1 昭和47年6月30日付蔵理第2840号  
「物納不動産及び国庫帰属財産の処理について」
- 2 昭和30年2月25日付蔵理第547号  
「相続税法による物納財産の引継引受事務について」

別紙

物納等不動産事務処理要領

目次

- 第1 基本方針
- 第2 物納申請不動産の調査事務
  - 1 物納申請不動産の区分

- 2 物納申請不動産の調査方法
- 3 管理又は処分をするのに不適当な財産の基準
- 第3 物納不動産の引受事務
- 第4 物納不動産の撤回に関する事務
- 第5 物納不動産の管理及び処分事務
  - 1 権利者に対する貸付け
  - 2 権利の目的となっている不動産の処理
  - 3 民有地上の物納建物の取扱い
  - 4 契約変更等の未了のもの取扱い
- 第6 税務署等との連絡調整
- 第7 報告
- 第8 国庫帰属不動産の取扱い

第1 基本方針

- 1 国税の納付は金銭によることが原則であるが、相続税法等の規定により、金銭による納付を困難とする事由がある場合に限り税務署等(税務署のほか税務署から国税局又は沖縄国税事務所へ事務を引き継ぐものについては、国税局又は沖縄国税事務所をいう。以下同じ。)の許可を得て物納することが認められており、物納された不動産については財務局等(財務(支)局、沖縄総合事務局、財務事務所、財務(支)局出張所、沖縄総合事務局財務出張所及び財務事務所出張所をいう。以下同じ。)が引継ぎを受け一元的に管理及び処分を行っている。

物納不動産は、その取得経緯から所在、数量、形態等が多様であり、その多くには権原に基づいて使用収益する者(以下「権利者」という。)が存在している。

- 2 以上にかんがみ、物納不動産の管理処分に当たっては、次のような考え方を基本として、適切な管理処分に努めるものとする。

(1) 事務処理の適正・円滑化

物納申請があった不動産(以下「物納申請不動産」という。)の調査及び

物納不動産の引受けに関する事務は、納税者及び権利者の利害に深く関連するものであるため、税務署等と十分に連絡を行い、適正かつ円滑な事務処理に努めるものとする。

(2) 適正な管理

処分するまでの間は、権利者への貸付けの継続や暫定的な利用を行う等適正な管理に努めるものとする。

(3) 有効活用の促進

権利の目的となっていない土地については、平成3年2月14日付蔵理第1号「国有地の有効活用について」通達に沿って、有効活用を促進するものとする。また、未利用建物・工作物（これらの敷地及びこれらに付着した権利を含む）については、多角的な処分を検討し、早期処理を図るものとする。

(4) 権利の目的となっている不動産の早期処理

物納不動産のうち、権利の目的となっているものについては、売払いの促進を図る等早期処理に努めるものとする。その際、権利者が買受けを要望する場合には、その意向に十分配慮するものとする。

## 第2 物納申請不動産の調査事務

### 1 物納申請不動産の区分

物納申請不動産は、次の3類型に区分するものとする。

I 類型…税務署等限りで収納適当と判断可能なもの（管理又は処分をするのに不適当な基準に該当しない更地及び貸宅地で、必要事項が整備される見込みのもの）

II 類型…税務署等が収納の適否を判断するに当たり、管理又は処分に関し財務局等の意見を必要とするもの

III 類型…税務署等限りで収納不適当と判断可能なもの（管理又は処分をするのに不適当な基準に該当するものあるいは必要事項が整備される見込みのないもの）

(注) 税務署等は、物納申請不動産について書面審査及び現況調査を行い、上記3類型に区分し、その区分に従って処理を行うこととなっている。

## 2 物納申請不動産の調査方法

### (1) I 類型の物納申請不動産

I 類型に区分された物納申請不動産について税務署等から物納を許可する旨の事前通知（注1）を受理したときには、直ちに書類の審査を行う等所要の準備を行うものとする。

なお、書類審査の過程で万一問題があると認められた場合には、事前通知を受けた日から10日（休・祭日その他の閉庁日を除く）以内に税務署等に対しその旨の通知を行うものとする（注2）。

(注1) 税務署等はI 類型の物納申請不動産について、必要事項を整備の上、物納許可の事前通知書に別表1に定める必要書類を添えて、財務局等に対し物納を許可する旨の事前通知を行うこととなっている。

(注2) 事前通知を受けた日から10日（休・祭日その他の閉庁日を除く）以内に何らかの通知を行わない場合には、税務署等は自動的に物納を許可して財務局等へ引き継ぐことになる。

### (2) II 類型の物納申請不動産

イ 税務署等からの調査依頼による調査

II類型に区分された物納申請不動産について税務署等からの調査依頼(注1)を受理したときには、3週間以内に別添第1号様式「物納申請不動産調査表」に基づき所要の調査(注2)を行うものとする。

また、調査の結果、措置すべき事項又は整備すべき書類(以下「補完事項」という。)がある場合には、税務署等を通じ納税者に対し補完を求めるとするが、現地調査時にも可能な限り具体的にその旨を説明するものとする。

(注1) 税務署等はII類型の物納申請不動産について、物納申請後3週間以内に別表1に定める必要書類を添えて、財務局等に対し調査依頼を行うこととなっている。

(注2) 事務処理に当たっては、現地調査事務を優先して行うよう配慮するものとする。

#### ロ 税務署等への回答

税務署等に対する調査結果の回答は、原則として現地調査終了後3週間以内に次の方法により行うものとする。

(イ) 補完を求める必要がない場合  
…別添第2号様式「物納申請不動産に係る調査の回答について」によって回答する。

(注) 管理又は処分をするのに不相当と回答する場合には、その理由を具体的に記入するものとする。

(ロ) 補完を求める必要がある場合  
…別添第3号様式「物納申請不動産に係る補完事項連絡票」によって回答する。

(注) 補完内容及びその理由を具体的に記入し、連絡

後補完事項の追加を行うことのないよう留意する。

なお、補完事項は、納税者が当該財産を第三者に処分するとすれば必要となる最低限の事項を定めたものであるから、納税者及び税務署等に対しては、この点を十分に説明し理解を得るよう努めるものとする。

#### ハ 補完事項の整備

ロの(ロ)において補完を求めた場合の納税者の補完期間は原則として3月以内とされており、納税者が正当な理由がなく期限内に補完を行わない場合には税務署等において申請を却下する等の手段を講じることとなっているので、税務署等との連絡を密にしておくものとする。

なお、税務署等や納税者から照会があった場合には、迅速かつ適切に対応するものとする。

#### ニ 確認調査

税務署等から補完事項が整備された旨の通知(注)があった場合、財務局等は当該補完事項について確認の調査を行い、原則として補完事項整備済みの通知受領後2週間(現地調査を行う場合は、原則として現地調査後2週間)以内に別添第2号様式「物納申請不動産に係る調査の回答について」により、税務署等に調査の結果を回答するものとする。

なお、現地調査は、税務署等から補完事項整備済みの通知時に送付される通知書(税務署等の所見を含む)あるいは写真を活用することにより、可能な限り省略するものとする。

(注) 税務署等は納税者により補完

事項が整備された場合には、補完内容を確認の上財務局等へ補完事項整備済みの通知を行うこととなっている。

なお、税務署等からの補完事項整備済みの通知においては、次のものが送付されることとなっている。

- (イ) 補完事項整備済みの通知書（税務署等の所見を含む）
- (ロ) 申請財産の写真（補完部分が見えるもの）
- (ハ) 必要書類（別表1参照）

### (3) 必要書類

物納申請不動産に係る調査に必要な書類は別表1に掲げるものに限定する。

## 3 管理又は処分をするのに不適当な財産の基準

管理又は処分をするのに不適当な財産の基準は、別表2に定めるとおりとする。

## 第3 物納不動産の引受事務

- 1 税務署等は、物納を許可した場合は、速やかにその旨を財務局等に通知するとともに収納（登記）の上、直ちに物納財産引継書をもって財務局等に引き継ぐこととなっているので、この引継書を受けた場合は、直ちに収納の日を明らかにして国有財産台帳に登録するとともに、別添第4号様式による「物納不動産の引受けについて」をもって引継ぎを受けた旨を税務署等に通知するものとする。

なお、これらの処理手続は、原則として通知を受けた物納許可の日から、1月以内に完了するよう努めるものとする。

- 2 税務署等から送付される物納財産引継書には、「物納財産明細書」及び「不動産登記簿謄本及び登記済証（登記済みの証のある所有権移転登記嘱託書副本）」

が添付されることとなっているので、処理に当たっては、その内容を確認の上これを行うものとする。

## 第4 物納の撤回に関する事務

- 1 物納の許可の通知を受けたもののうち、撤回の対象になるものについては、権利者に対して別添第5号様式による「お知らせ」を送付し、物納の撤回制度の趣旨の周知方に努めるものとする。

(注) 納税者への撤回制度の「お知らせ」は物納許可時に税務署等において送付することとなっている。

- 2 税務署等は、物納撤回申請書を受理したときは、撤回承認の適否について財務局等に照会することとなっているので、この照会を受けた場合は、速やかに所要の調査を行った上、別添第6号様式による「撤回申請不動産に対する調査の結果について」をもって回答するものとする。

- 3 税務署等から撤回承認があった場合において、当該不動産に係る国への所有権移転登記が完了しているときは、当該撤回の承認を受けた者に対し、別添第7号様式による「物納撤回承認に伴う手続等について」をもって通知するものとする。

この場合、国において管理中に有益費(注)を投じている場合は、あわせてその納付を請求する。

この場合における債権の種類及び歳入科目は、それぞれ「金銭引渡請求権債権」及び「雑収」とするものとする。

(注) 相続税法施行令第19条の4第6項に規定する「有益費」は、不動産の価値が増加するような改良又は利用のために投じられた費用の額により算定することとされている。

- 4 撤回の承認を受けた者から、別添第8



号様式による「所有権抹消登記嘱託請求書」及び関係書類の提出があった場合は、遅滞なく別添第9号様式による「登記嘱託書」をもって、その所有権の抹消登記を嘱託するものとする。

- 5 上記4の所有権の抹消登記が完了した場合は、速やかに当該登記済書を撤回の承認を受けた者に交付するとともに、税務署等に対して別添第10号様式による「物納撤回不動産の処理結果について」をもってその結果を通知するものとする。
- 6 撤回承認があった場合における当該不動産の国有財産台帳上の取扱いは、税務署等からの通知に基づき、「撤回承認に伴い一時に納付すべき相続税額の納付があった日」をもって「租税物納の取消・撤回」として「減」の整理を行うものとする。

## 第5 物納不動産の管理及び処分事務

### 1 権利者に対する貸付け

- (1) 物納不動産で、物納前から権利者がある場合には、国は前所有者の貸主としての地位を承継し、契約の条件は、契約の変更を行わない限り前主の条件と同一となるので、前主と権利者との契約の始期、期間、賃料、特約条項等の契約条件を確認の上、引受後直ちに権利者に対し、下記の区分に従い、次の措置を執るものとする。

イ 消費税の課税の対象とならない物納不動産又は消費税の課税の対象となるが前主の定めた貸付料に消費税相当額が含まれているもの

別添第11号様式の1により国が前主の地位を継承した旨通知するものとする。

ロ 消費税の課税の対象となる物納不動産で、前主の定めた貸付料に消費

税相当額が含まれていないもの

別添第11号様式の2により国が前主の地位を承継した旨通知するとともに、前主との契約条項のうち、貸付料について、前主の定めた貸付料に消費税相当額を加えた額をもって新たな貸付料とする旨の一部変更契約を行う。

- (2) 上記(1)のイに該当するもの

引受後の貸付料は、物納前に前主の定めた貸付料の額によるものとし、また、引受後国の定める貸付条件により契約の変更を行う場合における貸付料は、次により算定するものとする。

イ 土地（農地を除く。）及び建物の貸付料は、昭和61年6月10日付蔵理第2283号「普通財産貸付事務処理要領について」通達の別紙「普通財産貸付事務処理要領」の別添1「普通財産（土地及び建物）貸付料算定基準」（以下「貸付料算定基準」という。）の第1節の第1の1「貸付料(A)」及び5「調整措置」の規定を準用して求めた貸付料年額とし、消費税の課税の対象となる場合には、消費税相当額を加えた額によるものとする。この場合において貸付料算定基準の第1節の第1の5「調整措置」中「従前の貸付料年額」とあるのは、「契約の変更を行う前の貸付料」と読み替えるものとする。

ロ 農地の貸付料は、貸付料算定基準の第2節の規定を準用して求めた貸付料年額によるものとする。

ハ 収納前に前主との間に、一定期間賃貸料を据え置く旨の特約がなされている場合は、上記イ及びロの規定にかかわらず、当該期間中は前主の定めた賃貸料の額をもって、貸付料の額とすることができる。

ただし、当該期間が相当長期間に

わたる場合は、この限りでない。

(3) 上記(1)のロに該当するもの

イ 前主の定めた貸付料に消費税相当額を加えた額をもって貸付料の一部変更契約を行った後、国の定める貸付条件により契約の変更を行う場合の貸付料については、(2)のイを準用する。

ロ 収納前に前主との間に、一定期間賃貸料を据え置き旨の特約がなされている場合は、上記イの規定にかかわらず、当該期間中は前主の定めた賃貸料に消費税相当額を加えた額をもって、貸付料の額とすることができ。

ただし、当該期間が相当長期間にわたる場合は、この限りでない。

(4) 上記(2)(3)により、国の定める貸付条件により契約を変更する場合の貸付料の納付期限は、前主の定める支払期を勘案の上、原則として第1回分は引き受けたときの属する月の翌月の20日、その後の納付期限はそれぞれの分割納付期間の属する月の初月の20日とする。

(5) 国の定める貸付条件により行う契約変更の申入れは、引受後6月以内に行うものとする。ただし、撤回申請が可能な不動産については、撤回申請可能な期間経過後1月以内に行うものとする。

なお、当該契約変更の際に定める貸付期間は、当該契約の変更を行う日を始期とし、その終期は、前主の契約日(契約の日が判明しない場合には、建物の保存登記をした日又は収納(登記)の日等のうち、契約の始期として推定できる日)から、昭和61年6月10日付蔵理第2283号「普通財産貸付事務処理要領について」通達の別紙「普通財産貸付事務処理要領」の第2に規定する貸付期間を経過した日を終期とし、

契約書にその旨を付記するものとする。

(6) 契約変更の申入れに応じない者に対する貸付料が、民間の賃貸実例等からみて不相当と認められる場合には、別添第12号様式による「国有財産貸付料増額請求」により、貸付料の増額請求を行うものとする。

なお、この請求に対し権利者から異議の申立てがあった場合には、速やかに法務局と協議の上、適切な措置を執るものとする。

(7) 物納不動産が、相続人の居住又は事業の用に供されている土地(底地)である場合については、上記(1)から(6)にかかわらず、引受後直ちに国の定める貸付条件により権利者との間において契約を締結するものとする。

なお、この場合の貸付料の算定は、「貸付料算定基準」の第1節の第1の1「貸付料(A)」の規定を準用して求めた貸付料年額とし、消費税の課税の対象となる場合は、消費税相当額を加えた額によるものとする。

2 権利の目的となっている不動産の処理  
物納不動産のうち、権利の目的となっているものについては、売払いの促進を図る等早期処理に努めるものとする。その際、権利者が買受けを要望する場合には、その意向に十分配慮するものとする。

権利者への売払いに当たっては、昭和46年11月8日付蔵理第4713号「集団的に使用されている普通財産の集中処理について」通達、昭和60年6月28日付蔵理第2289号「普通財産の売払代金又は交換差金の延納に関する取扱いについて」通達等を積極的に活用して、処理の促進に努めるものとする。ただし、買受けを希望する不動産が撤回の対象となっている場合は、納税者が撤回申請しない意向を文書により明らかにしている場合を除き、

売払いを留保し、なるべく撤回による処理を勧めるものとする。

### 3 民有地上の物納建物の取扱い

- (1) 物納される建物が民有地上にある場合は、国は借地権者としての地位を承継することとなるから、あらかじめ納税者から当該土地の賃借に伴う契約の状況（契約の始期、期間、賃借料の額、支払い条件その他の特約条項）を聴取する等により、その事実関係を明確にしておくものとする。
- (2) 民有地上の建物については、権利者（借家権者）のほか、地主に対しても上記2の規定を準用して、積極的に買受けの勧奨を行い、早期処理に努めるものとする。

### 4 契約変更等の措置未了のもの取扱い

物納不動産のうち、財産税によるもの等戦後の混乱期に収納され、契約変更等の措置が未了のまま現在まで残っているものについては、早急な整理を図るため、昭和41年10月20日付蔵国有第2674号「不法占拠等処理を要する普通財産の処理について」通達の別紙「要処理財産取扱要領」の4「契約未済財産の取扱い」に準じて処理することができるものとする。

### 第6 税務署等との連絡調整

財務局（財務（支）局及び沖縄総合事務局をいう。以下同じ。）と国税局（国税局及び沖縄国税事務所をいう。以下同じ。）との間において、「物納事務連絡会」を定期的に開催するなど連絡調整態勢の確立に努めるものとする。

### 第7 報告

財務局長は、権利者のある物納財産の処理状況について、別添第13号様式による「契約変更未了の物納不動産処理実績報告

書」を毎年度末現在において作成し、5月末日までに理財局長に提出するものとする。

なお、平成元年6月22日付蔵理第2635号「普通財産電子計算システムの実施について」通達の別紙第2に定める出力表（No.50）をもって上記報告書に代えることができる。

### 第8 国庫帰属不動産の取扱い

- (1) 国庫帰属不動産の引受後の管理及び処分については、物納不動産に準じた取扱いをするものとする。
- (2) 国庫帰属前から権利者がある不動産の取扱いについては、前記物納不動産の取扱いに関する「第5の1権利者に対する貸付け」、「第5の2権利者に対する売払い」及び「第5の3民有地上の物納建物の取扱い」の規定を準用して処理するものとする。

（出所）大蔵省理財局作成資料による。

### 10-75 一般競争入札の実施に際し宅地建物取引業者に仲介を依頼することについて

平成12年3月30日  
大蔵省

未利用国有地の円滑な売却を進める観点から、これまで個人等が参加しやすい価格公示売却方式の導入（平成6年6月）、レイズへの物件情報登録の開始（平成7年5月）、入札参加者の利便の向上を図るための郵送入札方式の導入（平成11年1月）等により、積極的な売却を図ってきたところである。

今般、上記に加え、より一層の需要を喚起する観点から、一般競争入札の実施の際に宅地建物取引業者に仲介を依頼することにより、入札参加者の拡大を図ることとする。

（注1）価格公示売却方式とは、300m<sup>2</sup>以

下の物納土地等をあらかじめ公示した価格で売り払う方式をいう。

(注2) レインズとは、建設大臣から指定を受けた「不動産流通機構」(公益法人)が運営する不動産情報流通システム(Real Estate Information Network System)をいい、コンピューターのオンライン上で不動産物件の情報を流通させ、不動産取引の円滑化を図るためのものである。

### 1. 仲介を依頼する入札

当面、一般競争入札を実施したが成約に至らなかったものを、再度公告入札により売却しようとする場合を対象とする。

### 2. 実施要領

- (1) 入札の公示書において、宅地建物取引業者に対し仲介を依頼する旨をあらかじめ公示する。
- (2) 落札後、国は、落札者を仲介した業者と媒介契約を締結し、媒介手数料を支払う。

### 3. 実施時期

平成12年4月以降、一般競争入札を公示するものから適用する。

(出所)「第66回国有財産中央審議会」(平成12年4月27日)資料。

## 10-76 国有財産売却における証券化手法の導入について

平成12年4月17日  
大蔵省

平成11年2月の経済戦略会議の答申を踏まえ、国有財産の売却手法の多様化等の観点から、一般競争入札に証券化手法を導入することとする。

### 1. 意義・目的

- (1) 国有財産の売払に証券化を導入し、幅広い投資家から資金を調達することができれば、高額物件の売払への入札参加者の拡大が期待でき、ひいては、国有財産の売却促進に資する。
- (2) 多額の資金調達が可能な証券化は複数物件の一括売却にも適しており、売却の迅速化、コスト削減等が図られる。
- (3) パイロットプロジェクトとして民間における証券化促進の呼び水となり、不動産担保証券市場の育成に資することが期待できる。
- (4) 不動産市場への資金流入促進により、同市場が活性化されれば、通常的方式による国有財産売却の促進も期待できる。

### 2. スキーム概要

国有財産を、コスト等の観点から商業的に証券化が成り立つ規模(金額)に複数まとめて、一般競争入札に付す。その際、入札条件として落札者(契約相手方)に「特定目的会社による特定資産の流動化に関する法律」(平成10年6月法律第105号)に基づく証券化を義務づけて売却するものとする。

### 3. 入札実施概要(予定)

- (1) 対象財産(別紙のとおり)
    - ①未利用地……………6物件
    - ②小規模ビル・マンション…8物件程度
  - (2) 入札公示時期 5月下旬～6月中旬
  - (3) 入・応札時期 8月下旬～9月中旬
- (出所)「第66回国有財産中央審議会」(平成12年4月27日)資料。

## 10-77 国有財産の売払結果の公表について

平成11年12月21日  
大蔵省

国有財産の売払結果については、平成12年

1月実施分から、下記のとおり公表することとした。

記

1 売払結果を公表する財産

以下の財産について、売払相手方の同意を得た上で、売払結果を公表する。

- (1) 一般競争入札により売払した財産
- (2) 価格公示売却（注1）により売払した財産
- (3) 公共随契（注2）により売払した財産  
（注1）「価格公示売却」とは、300m<sup>2</sup>以下の物納土地等をあらかじめ公示した価格で売払うことをいう。  
（注2）「公共随契」とは、公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要な土地等を地方公共団体等に売払うことをいう。

2 公表内容等

- (1) 公表時期  
契約締結後できるだけ速やかに公表する。
- (2) 公表方法  
公表の方法はインターネット等とする。
- (3) 公表内容
  - ① 当該財産の所在地、区分・数量
  - ② 売払の契約年月日
  - ③ 売払の契約金額
  - ④ 売払相手方の個人・法人の別。地方公共団体については当該団体名
  - ⑤ 上記の他、公共随契にあっては、減額又は借地権の有無など

3 売払相手方に対する周知方法

- (1) 一般競争入札及び価格公示売却については、入札公示書等において、契約内容を公表する旨をあらかじめ公示するとともに、更に一般競争入札については契約時に公表に同意する旨の文書を徴する。

- (2) 公共随契については、売払相手方が地方公共団体以外の者の場合は契約時に公表に同意する旨の文書を徴する。

（出所）「第66回国有財産中央審議会」（平成12年4月27日）資料。

10-78 普通財産取扱規則の一部改正について

（説明）

1. 概要

財務省所管の普通財産の管理及び処分に関し、財務局長の事務処理権限等を規定した普通財産取扱規則について、今回組織の再編を踏まえ、財務局長の処理権限を見直すとともに所要の改正を行うものである。

2. 改正の内容

- (1) 承認（所管換前提の使用承認）及び進達（一定面積以上の所管換）に係る面積及び価額基準の廃止（5条及び6条関係）

- (2) 本省の承認事項を追加（5条関係）

- ① 所管換しようとする場合で、無償で整理するとき又は有償で整理するものうち分割で行うものであるとき（公園又は広場以外の公共の用に供しようとする場合を除く。）

- ② 使用承認をしようとする場合で、次に掲げるとき  
イ 無償所管換が前提となり、又は想定されるとき（公園又は広場以外の公共の用に供しようとする場合を除く。）

- ロ 時期が確定していない有償所管換が前提となり又は想定されるとき

- ハ イ及びロの他、その期間が長期にわたるとき（ただし、提供財産として使用させるときを除く。）

(3) 物納等有価証券の東京財務事務所一局集中（67条関係）

市場等において、売買されている有価証券については、処分に係る委託手数料の軽減を図る等のため、証券会社が集中する東京財務事務所を集めることとする。

(4) 様式の削除（11条、12条、14条及び30条等関係）

承認申請に係る調書等の様式を規定しているが、通達により別の様式を定めて

いるものがある。

今後、様式の迅速かつ弾力的な見直しが可能となるよう、各訓令においては、調書及び報告書等の基本的事項を規定するにとどめ、様式については全て削除し、通達により定めることとする。

3. 施行期日について

・平成13年4月1日とする。

（出所）財務省理財局決裁文書（平成13年3月15日）による。