<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>内容</th>
<th>ページ</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>貸付決議書①「普通財産決議書（貸付）」（平成27年4月28日）</td>
<td>1</td>
</tr>
<tr>
<td>2.</td>
<td>貸付決議書②「普通財産決議書（貸付）」（平成27年5月27日）</td>
<td>17</td>
</tr>
<tr>
<td>3.</td>
<td>売払決議書「普通財産売払決議書」（平成28年6月14日）</td>
<td>20</td>
</tr>
<tr>
<td>4.</td>
<td>特例承認の決裁文書①「普通財産の貸付けに係る承認申請について」（平成27年2月4日）</td>
<td>28</td>
</tr>
<tr>
<td>5.</td>
<td>特例承認の決裁文書②「普通財産の貸付けに係る特例処理について」（平成27年4月30日）</td>
<td>35</td>
</tr>
<tr>
<td>6.</td>
<td>承諾書の提出について（平成26年6月30日）</td>
<td>45</td>
</tr>
<tr>
<td>7.</td>
<td>未利用国有地等の処分等の相手方の決定通知について（平成27年2月20日）</td>
<td>46</td>
</tr>
<tr>
<td>8.</td>
<td>予定価格の決定について（年額賃付料（定期借地））（平成27年4月27日）</td>
<td>47</td>
</tr>
<tr>
<td>9.</td>
<td>特別会計所属普通財産の処理方針の決定について（平成27年4月28日）</td>
<td>49</td>
</tr>
<tr>
<td>10.</td>
<td>有益費支払いに関する意見について（照会）（平成28年2月25日）</td>
<td>59</td>
</tr>
<tr>
<td>11.</td>
<td>有益費支払いに関する三者合意書の締結について（平成28年3月29日）</td>
<td>61</td>
</tr>
<tr>
<td>12.</td>
<td>国有財産の鑑定評価委託業務について（平成28年4月14日）</td>
<td>65</td>
</tr>
<tr>
<td>13.</td>
<td>予定価格の決定（売払価格）及び相手方への価格通知について（平成28年5月31日）</td>
<td>67</td>
</tr>
<tr>
<td>14.</td>
<td>特別会計所属普通財産の処理方針の決定について（平成28年6月14日）</td>
<td>71</td>
</tr>
</tbody>
</table>
1. 貸付決議書 ① 「普通財産決議書（貸付）」（平成 27 年 4 月 28 日）

書き換え前

1. 事業の概要
大阪航空局より相続な請を受けた下記2の財産について、学校法人歴史学園（以下「学園」という）から私立学校故地としての取得要望があり、8年間の貸付けを受けた後に更生を受けたとの学園の申し出を受けて、本省代表の承認を得た上で、売払いを試験とした貸付けを行うものである。

具体的には、10 年間の事業用に借地権及び売買予約権の移転を行うこととし、直接切り立つ関する文書の作成等も本決議により行うものである。
なお、本件を借地使用及び売買予約権の処理する旨については、平成27年2月10日関越第123回国有財産処理地方審議会において、処理者等との商量を得ている。
学園との交渉及び処理方針決定等財務の督務は、別紙「業務の経過」参照

2. 財産の概要
所在地：豊中市野田町1501番
区分・数量：土地・建物

（平成17年10月5日 土地产权管理事業による実地処分）

会計名：財務局安全特别会計 空港整備基金
処理委員会：大阪航空局

3. 取得要望内容
取得等要望提出者：学校法人歴史学園
取得等要望内容：購入（購入までの期間は値下げる）
相続等利用計画：私立学校新設
取得等要望内容：平成34年度までに値下げる

（（平成27年5月～平成28年3月）（技術等観）
平成28年4月（研究予定））

4. 本件処理に伴う経過
（1）本件は、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空施設等の一部として、建物等を移転配置した上で直すべき財産であるが、財産区域が縮小されたことにより塗装を続ける必要がなくなったため、平成25年4月30日付で大阪航空局が当局に所有者払いによる相続交付を提出。
（2）当局が平成25年6月3日から公約取得要望を暮らし、学園から相続要約で取得したいとの申し出があり、学園は、同年8月24日付で取得要望書を提出。
（5）学園は、学習支援等が必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金および備蓄を図るため、学校教育や小学校及び中学校の設置規程等に関する審査基準（以下「審査基準」という。）の「保 賠産をなす教員数等の比率保存（B）」に達成することから、保育を模索することを時 間の利用が困難な状況に懸命した。
その結果、保育は、学校教育が保育化し、受託化が可能となる時期（実施後8年後を 目標）までの保育を模索して、この後に模索することとして、近親者同盟及び小 学校教育局に模索行った。

（6）【審査基準の第71節】「学校法人の経営事情に対する献金を除く教授 様々の献金が30％以下であること、かつ、学校法人の財産に係る各年度の資金 割が当該年度の推移収入の25％以内であること。」

（7）学園からの模索について、学校教育局の考えを模索したところ、学校教育局は、 献金に保育費を求めるべきならやっと状況に慣れないため、学校年度終了後3年後に付 与されること期待しないとの回答をした。

（8）学校教育局は、学校教育局の考え方を模索したところ、学校教育局は、 保育に保育費を求めるべきならやっと状況に慣れないため、学校年度終了後3年後に付 与されること期待しないとの回答をした。

（9）学校からの模索について、学校教育局の考えを模索したところ、学校教育局は、 献金に保育費を求めるべきならやっと状況に慣れないため、学校年度終了後3年後に付 与されること期待しないとの回答をした。

（10）学校からの模索について、学校教育局の考えを模索したところ、学校教育局は、 献金に保育費を求めるべきならやっと状況に慣れないため、学校年度終了後3年後に付 与されること期待しないとの回答をした。

（11）学校からの模索について、学校教育局の考えを模索したところ、学校教育局は、 献金に保育費を求めるべきならやっと状況に慣れないため、学校年度終了後3年後に付 与されること期待しないとの回答をした。
書き換え前

事業用定期借地契約を締結

契約期間をもって期満に契約期間を終了させ、将来の売払いを既存土地に帰還するため、事業用定期借地契約を活用する。これにより、相手方は学校事業を継続するためには、既存地を購入せざるを得ないこととなる。

事業用定期借地契約期間は、借地権設定後2年において、10年以上50年未満となっており、相手方計画の8年すると事はできないため、契約期間は、事業用定期借地契約期間にあたる10年とする。

売払い契約を締結

事業用定期借地契約の締結の上、相手方に売払いを活用するための方策として、あらかじめ売払いしたい時期を定めた売払い契約を貸付契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10年後）までの売払いを調定させる。

※ 債務清償売払い契約において、貸付物件の売払いが不成立となった場合の措置として、返還金（貸付契約の時価額の1割相当）を求める。

（注）貸付値に、売払い契約としての貸付契約を締結する場合には、当該債権を譲渡することを前提としている。

売払い価格について

本件については、相手方から貸付期間中に売払いの申し出を受け、貸付契約を本件契約により借地権を消滅させかかる払いを見込んで行うこととなるため、売払い価格は変更幅（売払いを行う際の価格変動により調整を要）として、本事業用定期借地契約後定める。

書き換え後

事業用定期借地契約を締結

一定期間をもって期満に契約期間を終了させ、将来の売払いを既存土地に帰還するため、事業用定期借地契約を活用する。これにより、相手方は学校事業を継続するためには、既存地を購入せざるを得ないこととなる。

事業用定期借地契約期間は、借地権設定後2年において、10年以上50年未満となっており、相手方計画の8年とすることはできないため、契約期間は、事業用定期借地契約の最終期間の10年とする。

売払い契約を締結

事業用定期借地契約の締結の上、相手方に売払いを活用するための方策として、あらかじめ売払いしたい時期を定めた売払い契約を貸付契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10年後）までの売払いを調定させる。

※ 債務清償売払い契約において、貸付物件の売払いが不成立となった場合の措置として、返還金（貸付契約の時価額の1割相当）を求める。

（注）貸付値に、売払い契約としての貸付契約を締結する場合には、当該債権を譲渡することを前提としている。

売払い価格について

本件については、相手方から貸付期間中に売払いの申し出を受け、貸付契約を本件契約により借地権を消滅させかかる払いを見込んで行うこととなるため、売払い価格は変更幅（売払いを行う際の価格変動により調整を要）として、本事業用定期借地契約後定める。

（7）上記（6）による貸付処理は、個別的な内容であることから、貸付値に売払いを締結の第1期の第11の1に組み合わせて価格の調整を図ることとした。

5. 陸地契約の適格性について

土地の事業計画は私有小学校の計画であり、学校教育普及1条に規定する学校の計画であることから、予算要覧及び会計表第9条第21号により事業契約で財団することができるものである。

ただし、私立小学校を計画するためには、認可制度である大阪府の設置認可を受ける必要があり、この点については、大阪府私立学校法規則に規定されていると認め、平成27年1月27日に制定の臨時会において、条例付きで「認可貸与」の審査を終了（8、大阪府の認可について参照）。

6. 大阪府の認可について

本件小学校計画が、認可制度である大阪府から認可されるためには、先ず大阪府私
立学校職員会で「認可適応」の審査を経る必要がある。

同職員会は、私学設立法第9条に基づき設置を承認された学校職員会であり、私
立学校の設立・廃止等について、知事の指示に応じて審議する。本件は、平成26年12
月19日朝開催の初回職員会で、教授職員の増設や収支計画の変更等について、適切な
説明が不十分であるところから「認可適応」とされたが、平成27年1月27日に開催された
開催会において、条件付されて認可適応と認可されとの審査が行われたもの。

なお、本件の内容を要約すると、 필요に応じて独立有権契約の移設事件、交付
金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学者数の変更計画等、教授に向けた進
歩状況及び開催会の職員会議の交付金を検討すること。これにより、本件が）これに
する認可適応を認定するとしているが、「認可適応」の審査手順である。

学校職員会に従って取るべきであることが、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
して、必要事項の審査が行われたと
した。
め、貸し手において費用負担を一切行わないと処理することは法的に問題がある」との見解を得た。

そのため貸付契約書に、貸付契約書に確認しないと、金銭約束の解除を受けた場合に、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。このため、貸し手において費用負担を一切行わないと処理することは法的に問題がある」との見解を得た。

そのため貸付契約書に、貸付契約書に確認しないと、金銭約束の解除を受けた場合に、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。このため、貸し手において費用負担を一切行わないと処理することは法的に問題がある」との見解を得た。

そのため貸付契約書に、貸付契約書に確認しないと、金銭約束の解除を受けた場合に、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。このため、貸し手において費用負担を一切行わないと処理することは法的に問題がある」との見解を得た。

そのため貸付契約書に、貸付契約書に確認しないと、金銭約束の解除を受けた場合に、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。このため、貸し手において費用負担を一切行わないと処理することは法的に問題がある」との見解を得た。

そのため貸付契約書に、貸付契約書に確認しないと、金銭約束の解除を受けた場合に、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。これにより、解約権が存在すると設定したものである。このため、貸し手において費用負担を一切行わないと処理することは法的に問題がある」との見解を得た。
書籍の情報について

8. 本件の処理について

(1) 契約書式

上記を踏まえて、本件の処理を以下のように行う。

(1) 時価貸付契約（10年間の事業用建物賃借契約）の略移

通常の借地権とは異なり、契約書式で約定期間内に借地権を譲渡させることができる定期借地契約を調印し、契約後の借地権を譲渡することを目的とした借地権を譲渡することができる。契約書式を調印し、契約後則に本件を譲渡する。

(2) 契約書式

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

(3) 賃貸借契約

賃貸借契約は、平成10年10月30日付財務省第360号「借地権譲渡に関する条項」等の調印に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

(4) 契約書式

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

(5) 賃貸借契約

賃貸借契約は、平成10年10月30日付財務省第360号「借地権譲渡に関する条項」等の調印に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

②契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

③契約書式

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

④契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑤契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑥契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑦契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑧契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑨契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑩契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑪契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑫契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑬契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑭契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑮契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑯契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。

⑰契約内容の概要

契約相手方：学校法人森友学園

利用目的：小学校敷地

契約条件：調印契約

契約書式：調印契約

契約書式は、平成23年3月31日付財務省第1339号「社会福祉施設等の監視」等の監視に必要な条項を私法で調印し、契約後則に本件を譲渡する。
書き換え前

書き換え後

③更付に関する未承認承

④更付に関する承認承

⑤一時金等の支払い

⑥一時金等の支払い

⑦賞料金

⑧賞料金

⑨賞料金

⑩賞料金

⑪賞料金

⑫賞料金

⑬賞料金

⑭賞料金

⑮賞料金

⑯賞料金

⑰賞料金
書き換え前

今後の受付料の支払い、連続調査等の事項については、本件の特別性を踏まえて、事前に当社営業担当者にご確認を行い、業務の担当者をはじめとする者に対し（適当により）
大変注意をもって厳正な管理文書を厳正に当社で受領する行わなければならない。

（2）販売予約契約の締結

①契約書式

販売予約契約書は記載内容の正確性を確認した上で、売取契約と同時に売却予約契約を
締結することにより、国税局に供給用記録の提出を行った（10年後）までの販売
を約定させるもの。

②契約内容の概要

取引から販売契約後に販売転売の手数料を支払うが、販売契約を自営解約して国税局に前
提してから売買の行う。売買契約は売買契約の要約を構成し、その範囲を販売予
約契約に限る。

また、将来、締結する売買契約等に、以下の用語を用いる。

用途指定 委託用  小学校建築
指定項目 なし  または小学校が約束している条件
指定期間 販売契約締結日から10年間

（2）販売の算出

販売の締結を前提に販売契約の締結を行う。計算方法等の条件が適用されるため、（1）の
契約書式に準拠する。
（3）賃金等に関する確認書の発行

学園の事務賃金等を把握するために作成した書式であり、上記（1）、（2）の契約書類を想定して、毎年、最終日に賃金等についての確認を経過付けて、学園の賃金等の改定を加えるものである。西宮市役所の確認書（所管の確認書）作成の基に基づき、大阪府教育庁の確認をとる方法で作成した。

学園から毎年、確認書等を示す確認書等を提出され、確認書の確認状況、賃金状況、西宮市役所書類の確認状況等について説明を求めるとともに、西宮市学務課に基づいた確認書等の参考書類を提供して早期の賃金の改定を促す。

（4）家賃等に関する確認書の発行

上記（1）の契約書類に基づき、学園が賃貸借契約書等の不備等の確認上で家賃等の確認を求めるため、当面、費用等に大変な負担を伴う事案である。西宮市役所の確認書（所管の確認書）作成の基に基づき、大阪府教育庁の確認をとる方法で作成した。

書式については、三方で合意書であるが、賃貸契約書に学園に再度確認して確認されるものとする。

（5）保険等に関する確認書の発行

本件の編纂については、別表１により相手方に賃貸借契約を提示を行い、賃貸借者会の賃貸借確認の再確認を求める。別表２により保険等の確認を求める。別表３により賃貸借確認の確認を行う。

保険等に関する確認書には、別表１により賃貸借者会が賃貸借確認の再確認を行った後に、当面、費用等に大変な負担を伴う事案である。西宮市役所の確認書（所管の確認書）作成の基に基づき、大阪府教育庁の確認をとる方法で作成した。

また、賃貸借者会に対しては、別表１により賃貸借確認の再確認を行った後に、当面、費用等に大変な負担を伴う事案である。西宮市役所の確認書（所管の確認書）作成の基に基づき、大阪府教育庁の確認をとる方法で作成した。

別表３により賃貸借確認の再確認を行った後に、当面、費用等に大変な負担を伴う事案である。西宮市役所の確認書（所管の確認書）作成の基に基づき、大阪府教育庁の確認をとる方法で作成した。

別表４により賃貸借確認の再確認を行った後に、当面、費用等に大変な負担を伴う事案である。西宮市役所の確認書（所管の確認書）作成の基に基づき、大阪府教育庁の確認をとる方法で作成した。

（参考）別表１～４については、書き換え前に下線が引かれている。
書き換え前

○別則8：金銭貸し等（当期、当会計年度、大阪空港局の三者で賃貸借に関わらず）

○別則8：自動車安全特別会計（空港建設等）所定普通財産の売却に関する契約書
書類収入れについて・・・（大阪空港局に通知）

○別則7：自動車安全特別会計（空港建設等）所定普通財産の売却に関する事務手
続について・・・（大阪空港局に通知）

○別則6：自動車安全特別会計（空港建設等）所定普通財産の売却に関する契約書
書類収入れについて・・・（大阪空港局に通知）

○別則5：金銭貸し等（当期、当会計年度、大阪空港局の三者で賃貸借に関わらず）

書き換え後

○別則5：金銭貸し等（当期、当会計年度、大阪空港局の三者で賃貸借に関わらず）

○別則6：自動車安全特別会計（空港建設等）所定普通財産の売却に関する契約書
書類収入れについて・・・（大阪空港局に通知）

○別則7：自動車安全特別会計（空港建設等）所定普通財産の売却に関する事務手
続について・・・（大阪空港局に通知）

○別則8：自動車安全特別会計（空港建設等）所定普通財産の売却に関する契約書
書類収入れについて・・・（大阪空港局に通知）

10. 契約書類等の追加・修正について

本件の処理に際しては、追加する契約書類では対応できない内容があるため、
追加を必要とする書類及び通知で定める書類に従える特別条項を、当局統括法務監査官
（所定普通財産制度）の了承を受けて、大阪空港局との調整をとし
て、以下のとおり作成した。
（1） 国有財産有償賃貸付案件・別則2

第3条（所定普通財産の売却に関する事務手続）

第4条（所定普通財産の売却に関する契約書類の変更）

第5条（所定普通財産の売却に関する契約書類の変更）

第6条（途絶財産及び地上物等）

第7条（途絶財産及び地上物等）

第8条（途絶財産及び地上物等）

第9条（途絶財産及び地上物等）
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
</table>
| 学園は事業用農林業地託退契約（10年版）までに実施に充当予約契約の予約契約行動を施行しなければならないものと定めて、貸付期間内の貸受けを基準付け
| 学園は事業用農林業地託退契約（10年版）までに実施に充当予約契約の予約契約行動を施行しなければならないものと定めて、貸付期間内の貸受けを基準付
| 2. 第4条                                                                  | 2. 第4条                                                                  |
| 学園が予約売却権を行使し本制度を実施する際の価格算定においては、価格の基準を設定し、貸受け規模、価格の設定方法、その定額算定・評価方法に
| 学園が予約売却権を行使し本制度を実施する際の価格算定においては、価格の基準を設定し、貸受け規模、価格の設定方法、その定額算定・評価方法に
| 3. 第5条                                                                  | 3. 第5条                                                                  |
| 買付条件の変更が生じた場合、全ての条件を変更した場合（売買契約書の書類を
| 買付条件の変更が生じた場合、全ての条件を変更した場合（売買契約書の書類を
| 4. 第6条                                                                  | 4. 第6条                                                                  |
| 買付条件の変更が生じた場合、全ての条件を変更した場合（売買契約書の書類を
| 買付条件の変更が生じた場合、全ての条件を変更した場合（売買契約書の書類を
| 5. 第7条                                                                  | 5. 第7条                                                                  |
| 買付条件の変更が生じた場合、全ての条件を変更した場合（売買契約書の書類を
| 買付条件の変更が生じた場合、全ての条件を変更した場合（売買契約書の書類を

---

{19}
書き換え前

ロ．第31条（特別条件）...

書き換え後

ロ．第31条（特別条件）

（3）受付期間に関する確認書..."別表4..."「通達等に書式なし」

予けの早期買受けを目的するために作成した書式であるが、学則に買受けを強制する法的な拘束力があるものではない。

（4）有効期間に関する合意書..."別表6..."「通達等に書式なし」

国（大阪電気局）が予算化をした後でなければ学則に支払いができないことから、別表1に大阪電気局給付の手続きを完了した際で相手方に書式通知することにより効力を発生する旨の停止条件を付している。

11．学則指定の停止書について

学則は、準拠から6ヶ月以内に本件を買受けさせをしていたが、学則公の3月30日には学則が提出した停止書に関する書式書面には、学則を対象に買受けをしたものと承認がされている。学則指定の停止書と「少しだでも早期に買受けたいとする要望込みを示したもの。」との見解があり、買受けを6ヶ月持つ1年の限られた条件に変更が生じるものではない。
書き換え前

H26. 6. 2 対応について、本省財務局と相談の結果、当局から審査書に遅れ、
①当局の要縮を認めること、②調査に際して、開発行為等に係る
手形のみを可能とする「承認書」を高宮から提出すること、③売払い
を対象とした貸付けについては助成の旨を回答。

H26. 6. 30 開発行為等の手続のみを実施可能とする「承認書」を、豊中市へ
提出。

H26. 8. 29 大阪府が株式会社の設計計画書を正式受理し、平成26年12月25日
私立学校審議会での本件検査に向けた検査を通じることを決定。

H26. 10. 7 当局からの参考文書に対し、現在の取引計画を促進することにより、
本件取引を計画することができないが検討を推進（延滞払いを含む）。

H26. 10. 15 既に会計等の当面に対し、建設法人の営業実績や償付金の増加など
について検討したものの、すぐに支払い計画を改定することは不可能で
あるため、大阪府の営業実績や償付金の増加しないことを求めるもので
ないが、次の回答を所調。

H26. 10. 21 既に会計等の当面に対し、開発スケジュールの設定に、早期に計画に伴う手形
として本建指定定額対価（2,000万）の支払い要請が含まれる。

H26. 10. 31 大阪府が株式会社の設計計画書を正式受理。
（大阪府の認可申請を受けて、当局は、平成27年3月1日を最終日と
したという方針を従来の案件を除き、平成27年3月15日に国の財
産適正地質審議会開催を決定。）

H26. 11. 7 学校法人と土地汚染対策費用の処理方法（資産処理による処理）等に
ついて打合せ。

H26. 12. 17 当局から参考文書に、契約に向けての今後のスケジュール、予定し
ている協議要項等について説明。

H26. 12. 18 大阪府の私立学校審議会において、発足発送の見込みの拡充資
料の不足などの理由から本学附属学校設計計画が審議対象とされ、大政
府は、学校の要請を受けて平成27年1月に同省会の賛成
案を可決することとした。
書き換え前

H27. 1. 27 当局が森友学園を訪問し、その要件の仮審査を承認。

H27. 2. 10 国有財産会議において、本件を森友学園に小学校校舎としての払い戻しを請求したと10年間の必要鉄道用地併用契約（時価貸付）を行うことについて処理適法の審査を論ずる。

H27. 2. 12 森友学園が、大阪市教育委員会クラブにて小学校の建設について記者発表。出席者は、朝日新聞、読売新聞、毎日新聞、読売新聞から用地に関する質問があり、学園は、地域は既存地で使用が予定と説明。

H27. 3. 13 森友学園と貸付金の見直しを申し入れ、学園は見直しを4回提出したが、不完全で工事着工不能となる。

H27. 3. 26 森友学園理事長が弁護士と発表し、昨年10月に実施した用地のポーリング調査結果を公開し、本件が不適当であり多数の施設が建設不可能の工事費を要するとして、改修料の減額と建物による校舎等の工事費を要請される（具体的な見直し方の提示なし）。

H27. 3. 31 森友学園理事長の同意を得て設計図に変更し、ポーリング調査結果について確認。

H27. 4. 2 森友学園は設計を見直し、設計の基礎工事について通常の設計より前年度を多く要する見直しであるのが、現在、詳細設計中であるため、詳しく内容を説明できる状況ではないとの説明を受ける。

H27. 4. 17 森友学園に対して、ポーリング調査結果はこれまで認識していなかった要因形成要因と判断されるため、貸付金の設定を検討するが、施設基盤等の水準が不足に起因する費用の支払いは行わないとの説明。学園はこれを承認。

H27. 4. 28 再評価に基づき貸付金を変更し、見直しを申し入れを実施。国の予定設備を確認するためで会議に至った。

書き換え後
2. 賃付決議書②「普通財産決議書（賃付）」（平成27年5月27日）

契約書等の再作成について

別紙2

（参考）ozo「契約書等の再作成について」は、書き換え前から下線が引かれている。

別紙2

契約書等の再作成について

1. 総括等

前回賃付決議（昭和20年）により作成した「普通財産賃貸付合意書」、「普通財産売買予約契約書」、「確認書」（以下、「契約書等」という）については、賃貸予定相手方である株式会社山崎建設（以下、「承受相手方」という）と5月7日（水）に賃貸賃貸の条件を改訂する予定であったが、下記のとおり、賃貸賃貸等について承受相手方が承認を示し、賃貸

会議第23号で定めた賃貸賃の取り扱い方針及び5月13日（水）までに賃貸賃等の改

訂及び公正証書の取り扱いがなかったもの。

その後、承受相手方と契約内容について協議を経て、内部検討の結果、承受相手方の要請

を含め、賃貸賃等の改訂及び公正証書の取り扱い方針及び5月13日（水）までに賃貸賃等の改

訂及び公正証書の取り扱いがなかったもの。

上での知らせ方に従い承認を求めるが、承認に至った場合、承認後に承知を求める承認があるが、賃貸賃等の改訂及び公正証書の取り扱いがなかったもの。

(着答え合せ等の要望)

4月20日（火）承認を求めるに前賃貸決議、契約書等の内容が固定し、賃貸賃貸

会の終了及び賃貸賃等の5月13日に、公正証書の作成日を5月13日に

することで合意。

4月20日（火）前賃貸決議（昭和20年）により承認を求める。

5月1日（火）賃貸決議に承知を求めるが、承知後に承認を求める承認があるが、賃貸賃等の改

訂及び公正証書の取り扱いがなかったもの。

5月7日（水）承認に至った承知を求めるが、公正証書の取り扱いがなかったもの。

承知されて承知を求める承認があるが、賃貸賃等の改

訂及び公正証書の取り扱いがなかったもの。

5月13日（月）承認を求めるに前賃貸決議、承認を求める承認が固定し、賃貸賃貸

会の終了及び賃貸賃等の5月13日に、公正証書の作成日を5月13日に

することで合意。

5月12日（火）承認を求めるに前賃貸決議、承認を求める承認が固定し、賃貸賃貸

会の終了及び賃貸賃等の5月13日に、公正証書の作成日を5月13日に

することで合意。

5月15日（金）承認を求めるに前賃貸決議、承認を求める承認が固定し、賃貸賃貸

会の終了及び賃貸賃等の5月13日に、公正証書の作成日を5月13日に

することで合意。
2. 発行後変更に対する定め

発行後変更は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。①発行後変更の条文を改訂し、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。

3. 再度契約書等作成の必要性

以上のことから、各書式について以下の修正を行なう必要があるもの。

①発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
②発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
③発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。

4. 前回発行売書約契書の変更点

○例第1：国債売買の契約書等について（発行後変更に際して）

①発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
②発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
③発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。

○例第2：国債売買契約書等について（発行後変更に際して）

①発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
②発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
③発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
④発行変更に際して、第32条の（発行の効力）において、発行は、発行翌月の15日に「一切の」の文を削除すること。27年5月13日に変更を適用するため。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>第12条（通知期限）及び第19条（契約の解除）第2項にある「一切の文言を削除。」 第22条（本契約の効力）の公表日等作成期間を平成27年6月7日に変更。</td>
<td>第12条（通知期限）及び第19条（契約の解除）第2項にある「一切の文言を削除。」 第22条（本契約の効力）の公表日等作成期間を平成27年6月7日に変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>〇別第3：国有財産売買予約契約書</td>
<td>〇別第3：国有財産売買予約契約書</td>
</tr>
<tr>
<td>①売買予約契約書変更の契約書の変更。</td>
<td>①売買予約契約書変更の契約書の変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>②契約書の変更。</td>
<td>②契約書の変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>③第2条第3項の予約売買契約書の変更。</td>
<td>③第2条第3項の予約売買契約書の変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>④第6条の予約売買契約書の変更。</td>
<td>④第6条の予約売買契約書の変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>⑤第8条の予約売買契約書の変更。</td>
<td>⑤第8条の予約売買契約書の変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>〇別第4：確認書</td>
<td>〇別第4：確認書</td>
</tr>
<tr>
<td>①契約書の変更。</td>
<td>①契約書の変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>〇別第5：合意書</td>
<td>〇別第5：合意書</td>
</tr>
<tr>
<td>①契約書の変更。</td>
<td>①契約書の変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>〇別第6：自動車安全特別会計（空港整備計画）所有者財産の契約変更の変更</td>
<td>〇別第6：自動車安全特別会計（空港整備計画）所有者財産の契約変更の変更</td>
</tr>
<tr>
<td>①文書番号の変更</td>
<td>①文書番号の変更</td>
</tr>
<tr>
<td>②自動車安全特別会計（空港整備計画）所有者財産の契約変更の変更</td>
<td>②自動車安全特別会計（空港整備計画）所有者財産の契約変更の変更</td>
</tr>
<tr>
<td>〇別第7：自動車安全特別会計（空港整備計画）所有者財産の契約完了通知について</td>
<td>〇別第7：自動車安全特別会計（空港整備計画）所有者財産の契約完了通知について</td>
</tr>
<tr>
<td>①文書番号の変更</td>
<td>①文書番号の変更</td>
</tr>
<tr>
<td>なお、前別第65としていた契約書変更の変更については、平成27年5月7日に変更が完了しているため変更。</td>
<td>なお、前別第65としていた契約書変更の変更については、平成27年5月7日に変更が完了しているため変更。</td>
</tr>
<tr>
<td>事件の背景、契約方法に関する変更等に至る経緯、処理方法についての検討は、今後の決議において変更等がないため、前回付託決議の議論を参照。</td>
<td>事件の背景、契約方法に関する変更等に至る経緯、処理方法についての検討は、今後の決議において変更等がないため、前回付託決議の議論を参照。</td>
</tr>
</tbody>
</table>
3. 布施決議書「普通財産布施決議書」（平成29年6月14日）

書き換え前

差替

調査

（参考）標価「差替」については、書き換え前から下線が引かれている。

書き換え後

1. 事業の概要

大阪航空局より処分依頼を受けた下記の財産（以下「本件土地」という。）について、学校法人森民学園（以下、「学園」という。）から、私立小学校敷地として6年間使用を許され、後に売却されることを希望された。なお、財産の処分条件に応じて、学園は財産の売却を認め、かつ、学園の役割を果たすことが必要である。よって、学園の役割を果たすために財産の売却を計画し、その内容を以下に示す。

2. 財産の概要

所在地:

豊中市野田町1001番

面積:

土地:8,770.43㎡

3. 学園の事業計画

利 用 計 画:

私立小学校新設（学校名：森民の園記念小学院）

設 計 等準備時期:

平成27年5月～平成29年3月

施工等準備期:

平成28年4月～平成29年3月

※ 貨物整列期は平成28年4月開始予定であり、工期の早期から開校を1年延期した経緯がある（用途指定の期間を1年間延長）。

4. 貨物整列までの進め方

（1）本財産は、大阪府布施市周辺における地方行政機関の三角地として、住宅等を移転措置した上で販売した財産であるが、収益区域が縮小されたことにより状態を続ける必要がなくなったため、平成28年5月日付で大阪府布施市が、土地に敷地売買による処理措置を提出。
（9）当局が平成15年6月3日から公的取得要請を廃したところ、学園から小学校敷地としての取得要請が出されたが、学園は、土地を購入するのではなく、学校経営が安定するまでの8年間程度借り受けて、その後購入したいと当局及び大阪府に要請した。

（3）学園からの要請について、大阪府知事の考えを確認したところ、大阪府知事は、返還に本財産の売却が作れない状況にいたため、一定期間返却後の売却が不可能と答弁した。また、本省財務局長の意見を聴取したところ、ニールス書面は、学校の財産を売却する大阪府知事も一定期間返却後の売却が不可能と答弁していることを指すと、学園の要請に応じざるを得ないとの趣旨になり、貸付金について検討することとした。

（4）本省財務局とも相談の上、貸付後の償還権放棄のリスクを回避し、返却期間において実質的な売払いが不可能であるとして、返却に関する要請書を提出した。

① 事業用定期借地契約を締結。

一定期間をもって建物に権利を認定させ、将来の売払いを確定的に担保する。事業用定期借地契約の設定期間は、借地効力法第23条により10年並びに50年未満と定められており、土地を取得した場合の8年から10年であるため、契約期間は、事業用定期借地契約の期間である10年とする。

② 奨学金取得契約を締結。

事業用定期借地契約の締結のほか、確定に売払いを確定するための条件として、あらかじめ売払いを確定した売払い有償契約を貸付金契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満期（10年後）までの売払いを確保する。

（5）上記（4）による貸付処理は、特例的な内容であることから、平成13年5月30日付財務省長第200号「普通財産の売払い事務処理要領」貸付案件、記の第46号の11の1に基づき財務省長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財務省第200号「普通財産の売払いに関する特別処理について」により財務省長の承認を得ている。

（6）本件売払いを前提とした貸付金については、平成27年5月10日現在の国有財産漁業施設コンセプトに関する特別処理を受けている。

（7）これらの手続きを踏まえ、平成27年5月28日学園と財務省の資産権利契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売払い有償契約を締結。定期借地契約は公正証書に取り交わしさらに必要となるため、平成27年6月8日に学園と国有財産有償貸付契約の内容を公正証書に取り交わした。
5. 本件売払いに及ぼす影響について
(1) 本件売払い行為が行政事務遂行に必要で、本件売払いにより、土地の取得に影響を及ぼす建物の解体に伴う影響を及ぼすものである。すなわち、これらは本件売払いが遂行に不可欠である。

6. 価格決定方法について
(1) 価格は、不動産鑑定士によって決定されるが、不動産鑑定士が値段を決定するためには、土地の状態、用途、周辺の状況などを考慮しなければならない。したがって、価格は不動産鑑定士の判断により決定されるものである。
### 書き換え前

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>内容</th>
</tr>
</thead>
</table>
| 7. 売買契約について | (1) 契約の概要  
| 契約相手方   | 学校法人森大学園  
| 利用期間     | 小学校敷地  
| 契約方式     | 前売契約  
| 検査方法     | 会計算点  
| 設定財産     | 交付準備  
| 支払方法     | 前売契約 (期間10年)  
| 交付予定日   | 平成31年3月31日  
| 設定財産の取引   | 学校法人森大学園  
| 支払方法     | 前売契約 (期間10年)  

※ 本件財産は、自動車事故特別会計帳簿制度であるため、平成23年8月27日付財務省3号/2002号（各学校各所別会計帳簿制度）の区分等に係る事務取扱細則について明確で、同第3条の4に基づき、各学校各所が行う自動車事故特別会計契約を行う場合等の財務大臣との協議に、協議が整っているものとして財務省普通財産の処理に準じた取扱いができるものである。

### 書き換え後

<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>内容</th>
</tr>
</thead>
</table>
| 8. 前売契約について | (1) 契約の概要  
| 契約相手方   | 学校法人森大学園  
| 利用期間     | 小学校敷地  
| 契約方式     | 前売契約  
| 検査方法     | 会計算点  
| 設定財産     | 交付準備  
| 支払方法     | 前売契約 (期間10年)  
| 交付予定日   | 平成31年3月31日  
| 設定財産の取引   | 学校法人森大学園  
| 支払方法     | 前売契約 (期間10年)  

※ 本件財産は、自動車事故特別会計帳簿制度であるため、平成23年8月27日付財務省3号/2002号（各学校各所別会計帳簿制度）の区分等に係る事務取扱細則について明確で、同第3条の4に基づき、各学校各所が行う自動車事故特別会計契約を行う場合等の財務大臣との協議に、協議が整っているものとして財務省普通財産の処理に準じた取扱いができるものである。
（2）契約書式について（略案）
①契約書式
今回は契約については、学園の代理梭選権者が異議を含むが、契約書式を兼用することとするが、これ等の規定は未定に定める協定書式と二期に分けられた協定書式の両者に含まれているためではないため、当局素振度検査範囲（所在協定書式に注意）の皆督の指示に従って特約条項を検討した。作成した特約条項については大阪航空局の確認を必要とする。契約書式の詳細は略案（2）のとおり。

②作成及び売買予約契約の要件解説
上記のとおり、本事例は平成27年5月に国有財産管理委員会及び同財産売買予約契約を検討しているため、今回売買契約を行う際にこれらの書式との関係を整理する必要がある。

当局素振度検査官（所在協定書式に注意）に確認したところ、「今回の検討してい
る売買契約は、協定書式の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加え
る内容となるため、売買予約の予約契約特則に加えならないが、新特約契約を締結する
とともに特約を付加する」ことを指摘があった。そのため、今回契約書式には、
特約書式の書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式書式
して、既に譲渡されているものを除く。
書き換え前

（平成27年3月8日付けW第33号）次に伴う賃料料清算（借地金額の変更・消滅）に基づき借種発生通知、別表7により登記完了通知を行うこととする。

○別表1：固定財産の売買契約について・・・（森友学園に通知）
○別表2：固定財産売買契約について・・・（森友学園と取引交渉）
○別表3：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表4：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表5：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表6：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表7：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の登記証明について・・・（大阪航空局に通知）

※別表1、2は決裁完了後、速やかに通知等を行う。
※別表4～7は差益掛替え後、速やかに通知等を行う。

書き換え後

付契約（平成27年5月29日付けW第33号）次に伴う賃料料清算（優越金額の変更・消滅）に基づき借種発生通知、別表7により登記完了通知を行うこととする。

○別表1：固定財産の売買契約について・・・（森友学園に通知）
○別表2：固定財産売買契約について・・・（森友学園と取引交渉）
○別表3：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表4：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表5：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表6：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の売買契約に伴う契約保証金充替について・・・（大阪航空局に通知）
○別表7：自動車安全特性会計（空港設備管理）所領普通財産の登記証明について・・・（大阪航空局に通知）
接続

25.4.30 大阪府立局からの処分依頼を受けた。

25.5.30 市区町村の取得要望の事務開始。

25.6.2 学校法人森友学園より取得等要望書の提出。

27.1.27 大阪府私学審議会受理。

27.2.10 第123回国有財産取備地方審議会開会。

27.5.20 介助会議書及び出資予定財団等を提出。

28.3.24 学校法人森友学園より不動産について之を講談。連絡。

28.4.14 大阪府立局より地下埋設物の掘去・除去費用の見積もりの提出。

28.6.10 学校法人森友学園より売払申請書、延納申請書の提出。
4. 特例承認の決裁文書①「普通財産の貸付けに係る承認申請について」（平成27年2月4日）

書き換え前

調査

1. 事業の概要
大阪航空局から処分依頼を受け、大阪府豊中市所在の財産（自動車安全特別会計（空港整備標準）所有）について、学校法人森幸学園（以下「森幸学園」という）から私設小学校用地としての取得要望があり、売払いを前提とした貸付けを行うため、平成13年3月30日付財務第1380号「普通財産貸付事務処理要項」に通（以下「貸付方式」という）記の第1条の第11の1に基づき、財務省財務局への承認申請を行うものである。

※ 本件は、平成25年8月、大阪府附属高校（森・南）から着陸帯への租借案件。
※ これまでの経過については、別紙をのとおり。

2. 対象財産
所在地：豊中市立野町1501番
区分・数量：土地3,770.43㎡

住所：昭和59年11月15日売払いにより取得

会計年度：平成25年4月30日

処分依頼者：大阪航空局

※ 国有財産処分地方審議会の承認申請（売払い、貸付ともに2,000万円以上が対象）。

3. 承認方の利用計画及び要望
（1）承認方の利用計画

取得等要望承認方：学校法人 森幸学園

取得等要望内容：購入（ただし、買受可能時期または借受けによる）

学校法人利用計画：私立小学校新設（学級化2年、1年生新設）

学校名：実業の国記念小学院

取得等要望時期：平成34年度内に買受

施設整備等時期等：平成27年3月～平成28年3月（施設建設）

平成28年4月（開校）

（2）承認方の要望

① 私設小学校用地として本件を承認の要望

② ただし、学校法人設置認可に係る審査基準（総資産のうち所持の総資産の比）には抵触しないよう平成34年度内購入を条件に、それまでの間貸付けを受けたい。

※ 貸付基礎（大阪府認可基準）

「学校法人の資産に対して売払いを除く総資産の割合が30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の償還額が当該年度の増収収入の30%以内であること。」

書き換え後

調査

1. 事業の概要
大阪航空局から処分依頼を受け、大阪府豊中市所在の財産（自動車安全特別会計（空港整備標準）所有）について、学校法人森幸学園（以下「森幸学園」という）から私設小学校用地としての取得要望があり、売払いを前提とした貸付けを行うため、平成13年3月30日付財務第1380号「普通財産貸付事務処理要項」に通（以下「貸付方式」という）記の第1条の第11の1に基づき、財務省財務局への承認申請を行うものである。

※ これまでの経過については、別紙をのとおり。

2. 対象財産
所在地：豊中市立野町1501番
区分・数量：土地3,770.43㎡

住所：昭和59年11月15日売払いにより取得

会計年度：平成25年4月30日

処分依頼者：大阪航空局

※ 国有財産処分地方審議会の承認申請（売払い、貸付ともに2,000万円以上が対象）。

3. 承認方の利用計画及び要望
（1）承認方の利用計画

取得等要望承認方：学校法人 森幸学園

取得等要望内容：購入（ただし、買受可能時期または借受けによる）

学校法人利用計画：私立小学校新設（学級化2年、1年生新設）

学校名：実業の国記念小学院

取得等要望時期：平成34年度内に買受

施設整備等時期等：平成27年3月～平成28年3月（施設建設）

平成28年4月（開校）

（2）承認方の要望

① 私設小学校用地として本件を承認の要望

② ただし、学校法人設置認可に係る審査基準（総資産のうち所持の総資産の比）には抵触しないよう平成34年度内購入を条件に、それまでの間貸付けを受けたい。

※ 貸付基礎（大阪府認可基準）

「学校法人の資産に対して売払いを除く総資産の割合が30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の償還額が当該年度の増収収入の20%以内であること。」
4. 検討

本件を処理する方法、考え方について以下のとおり検討を行う。

(1) 階段構造について

森友学園の事業計画は私立小学校の建設であり、学校教育法(昭和22年法律第20号)第1条に規定する学校の施設であることから、予算決算及び会計令第99条第21号により随変契約で処分することができるものである。

ただし、私立小学校を新設するためには、認可庁管轄の大阪府の設置認可を得る必要があるため、大阪府の設置認可を求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求める求め
1. 事業用定期借地契約を締結

一定期間をもって根拠に契約期間を終了させ、将来、新たな売り払いを営業に担保するために、事業用定期借地契約を活用する。よって、相手方は学校借地を経営するためには、国有地を購入させるを得ず、相手方は学校借地を経営するためには、国有地を購入せるを得ないこととなる。

2. 契約期間について

事業用定期借地の契約期間は、借地借家契法第2条において、10年以上10年未満とする。相手方は契約の8年を終了させ、販売契約を終了させることから、相手方が事業を継続するためには販売契約を終了させず、確実な売り払いの担保が可能となる。

ロ. 契約解除規定の追加

大島町が、小学校新設の認可を行う等の事案において、相手方の不利益を防止するため、本件貸付契約締結後、森友学園が認可申請書の事業を達成し、完成した施設を認可するものであるが、本件は大島町公立学校施設法の第3条に従う条件が付されることがあり、予定通り認可が得られないか、通常の事業を別途に事業を継続を見定めていく必要がある。この事情を踏まえて、本件については、用途指定期間を満了に大島町知事から認可が得られない場合の契約解除規定を設けるものとする。

2. 売買契約を締結

事業用定期借地の契約の手続きのため、確実に売払いを履行するための手順として、あらかじめ売払い時期を定めた売買契約を貸付契約を締結することにより、事業用定期借地契約が完了する（10年後）までの売払いを約定させる。

イ. 売払い価格を設定する

当該売買契約の契約書において、貸付物件の売払いが不可能な場合について、達成売（貸付契約時価の1割相当額）を発行する。

（注）貸付物件を売払いを前提とした貸付契約を締結する場合には、当該達成売を求めることをしている。

ロ. 売払い価格について

本件については、相手方が貸付期間中に売払いの申出を受ける、貸付契約を合意解除することにより借地借家を解除させたことに払いを続けることとなるため、売払い価格は更地価格（売払いを行う際に鑑定評価により価格を算出）にし、その旨売買契約の契約書に定める。

5. 承認申請事項

上記契約を踏まえ、本件については、販売物件 記の1条の第11項の1に定める条件についても、これらを満たすことが確実でないと考えられる場合は、理財等が承認を得て別途処理をすることができるものとし、以下の内容により、国有地を森友学園に対して売払いを承認する場合において、財務省理財局へ承認申請を行い、承認を得た上で処理を行うものである。

6. 承認申請事項

上記契約を踏まえ、本件については、販売物件 記の1条の第11項の1に定める条件についても、これらを満たすことが確実でないと考えられる場合は、理財等が承認を得て別途処理をすることができるものとし、以下の内容により、国有地を森友学園に対して売払いを承認する場合において、財務省理財局へ承認申請を行い、承認を得た上で処理を行うものである。
1. 貸付契約の形態及び期間
契約形態：事業用定期借地契約
契約期間：10年間

2. 売買予約契約の締結

3. 運営管理規（貸付契約の何時価額の1割相当額）を売買予約契約に付記

4. 売買価格は市価価格とする旨を売買予約契約に付記

5. 立会会日程及び今後の予定
H26.12.18（木）大阪府私立学校審議会（新設審議とする）
H27.1.27（火）大阪府私立学校審議会（臨時会）
H27.2.10（火）財産管理審査会に本件を提出
H27.2.11（水）財産管理審査会に本件を提出
H27.3月迄（水）建物竣工工事着手
H28.3月未満（木）建物竣工後、大阪府設置認可（予定）
H28.4月（木）開校

6. 立会会日程及び今後の予定
H26.12.18（木）大阪府私立学校審議会（新設審議とする）
H27.1.27（火）大阪府私立学校審議会（臨時会）
H27.2.10（火）財産管理審査会に本件を提出
H27.2.11（水）財産管理審査会に本件を提出
H27.3月迄（水）建物竣工工事着手
H28.3月末（木）建物竣工後、大阪府設置認可（予定）
H28.4月（木）開校

7. 貸付書類等
（1）位置図
（2）現況図
（3）利用計画図
（4）大阪府私立学校審議会答申（写し）
これままでの経緯

H25. 6. 28 学校法人森友学園理事長が近畿財務局へ来所。

H25. 7. 8 学校法人森友学園理事長が近畿財務局へ来所。

H25. 8. 13 近畿財務局から森友学園に「返還」の決定。

H25. 8. 21 学校法人森友学園理事長が大阪府財務局に来所。

H25. 9. 2 森友学園が森友学園の取得要望書を近畿財務局へ提出。

H25. 9. 12 近畿財務局が学校法人森友学園に大阪府学園・大学設立に訪問し、今後の連絡について要請。

H25. 10. 30 近畿財務局が学校法人森友学園に大阪府学園・大学設立に認可の事前要件状況について面会、審査できる書類が揃っていない状況である旨が確認。

H25. 11. 23 大阪府学園・大学設立の制度については、森友学園から状況は受けていますが、資料の提出がなく、大学設立の認可を受けず、大学設立の計画を正式に受理した状況にない旨が確認。

H25. 12. 13 森友学園から、対面している26年4月の神戸特別校の建設に向けた森友学園理事会の開設等について大学設立計画の内容（大学設立の制度）を義務の停止条件として制約を設定し、大学設立の準備を進めていたとの要請があり、近畿財務局から、制約の停止条件として森友学園の大学設立の計画を計画と認定できないとして拒否。

H26. 4. 26 近畿財務局から森友学園に対して、資料提出を速やかに行うよう要請したところ、森友学園から、①当面計画していた本年7月の大阪府私立大学設立審議会への申請を本年7月に実施したいと申したので、その前提を資源として所持する必要があるため、大阪府私立大学設立の審議票案書を受理した際で、近
発財務局から豊中市に「森友学園と本財産の契約を終了することを提案する」旨の文書を提出してもらいたいとの要望がありました。

なお、即効の際、来春 4 月 26 日、交際関係総裁夫人を現地に案内し、夫人からは「厳しい態度ですから、前を進めてください」というお言葉をいただいた。この言葉は「森友学園池理事長と夫人が現地の場で挨拶を交わしている状況を提示する」

H26. 6. 20 開発行為等の手続きのみを実施可能とする「承認書」を、豊中市へ提出。

H26. 6. 20 大阪府が森友学園の設置計画書を正式承認し、平成 26 年 12 月変更
私立学校審議会での本件訴訟に関して業務を終了することを決定。

H26. 10. 2 近畿財務局から大阪府庁・大阪府に対して、審査基準（総合値比等）について開示。
森友学園が本校を購入するために銀行等から借入を行おう場合だけでなく、報酬の支払いのための際も価格を定めると考えることを確認（現在の収支計画では審査基準に沿わない）とし、本校を即購入することができないことを確認。

H26. 10. 7 近畿財務局から森友学園に対し、あらためて現状の収支計画を改善することにより、本校を即購入することができないか検討を依頼。（報酬の支払い及び分割売払い（建物等の仮払い及び分割売払い）を含む）

H26. 10. 15 森友学園から近畿財務局に対して、関係法人の資産売却や等価の増加等について議論したもの。すでに収支計画を提案することは不可能であること、大阪府の審査基準に抵触しないで本校を購入することを提案できない事を表明。

H26. 10. 31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式受理。

H26. 12. 17 近畿財務局から森友学園に、契約に向けての今後のスケジュール、予定している契約書式について説明。

H26. 12. 18 大阪府定型私立学校審議会において、児童数確保が見込める接続資料の不足などの理由から本件小学校設置計画が継続審議とされ、大阪府は、森友学園から追加資料を求めて平成 27 年 1 月中に継続審議の推進を開始することを確定。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>27.1.8 増報新聞社のインターネット記事（産経WEST産経オンライン【関西の届け】）に森友学園が小学校運用に乗り出している旨の記事が掲載。記事の中で、安部哲司氏が森友学園に訪問した際に、学園の教育方針に敬意を表した旨が掲載される。</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
5. 特例承認の決裁文書②「普通財産の貸付けに係る特例処理について」（平成 27 年 4 月 30 日）

**書き換え前**

<table>
<thead>
<tr>
<th>問</th>
<th>答</th>
</tr>
</thead>
</table>
| 1. 事案の概要 | 大阪航空局から処分依頼を受けた、大阪府豊中市所在の財産（自動車安全特別会計空港整備費）の対象として、学校法人豊田学園（以下「豊田学園」という）から私立小学校用地としての取得要請があり、売払いを前提とした貸付けを行うため、近隣航空者から平成 13 年 3 月 30 日付財理第 133 号「普通財産貸付事務処理要領」通達（以下「貸付通達」という）の第 1 項の第 11 の 1 に基づき、承認申請があったものである。*
| | 未払、平成 25 年 6 月 30 日処分依頼日、大阪航空局 |
| | 貸付通達に基づき、未払、平成 25 年 4 月 30 日処分依頼日後 |
| 2. 対象財産 | 豊中市軒町 1501番 |
| 所在地 | 土地・8,770.43 ㎡ |
| 区分・数量 | 未払、未払、平成 25 年 4 月 30 日処分依頼日 |

**書き換え後**

<table>
<thead>
<tr>
<th>問</th>
<th>答</th>
</tr>
</thead>
</table>
| 1. 事案の概要 | 大阪航空局から処分依頼を受け、大阪府豊中市所在の財産（自動車安全特別会計空港整備費）の対象として、学校法人豊田学園（以下「豊田学園」という）から私立小学校用地としての取得要請があり、売払いを前提とした貸付けを行うため、近隣航空者から平成 13 年 3 月 30 日付財理第 133 号「普通財産貸付事務処理要領」通達（以下「貸付通達」という）の第 1 項の第 11 の 1 に基づき、承認申請があったものである。
| | 豊中市軒町 1501番 |
| 2. 対象財産 | 土地・8,770.43 ㎡ |
| 所在地 | 未払、未払、平成 25 年 4 月 30 日処分依頼日 |

3. 相手方の利用計画及び要望

(1) 相手方の利用計画

| 取得等要望相手方 | 学校法人豊田学園 |
| 取得等要望内容 | 購入（ただし、買受け可能時期までに買受けせるによる） |
| 相手方利用計画 | 私立小学校新設（児童 480名、1学年あたり 48 名×2学級） |
| 学校名 | 増報総合記念小学校 |
| 取得等要望時期 | 平成 34年度内に買受け (平成 27年2月～平成35年3月) |
| 施設整備時期 | 平成 27年3月～平成29年3月（施設建設） |
| | 平成 28年4月（開校） |

(2) 相手方の要望

1. 私立小学校用地として本校を整備計画により取得したい。
2. ただし、小学校設置認可に係る審査基準（経済力に占める負債の比率制限（%）に抵触しないよう平成 24年度内購入を条件に、それまでの間（8年間）貸付受けたこと。
3. 経済力比率制限（大阪府認可基準）
   - 学校法人の経済力に対する負債を支払う能力の割合が 30%以下であり、かつ、学校法人の負債に係る各年度の財政状況が当該年度の諸経費の 20%以内であること。
4. 検討

4.1 被検説明について
森友学園の重要当事者は私立小学校の建築であり、学校教育法（昭和 22 年法律第 26 条）第 1 条に規定する学校の設置であることから、立入検査及び宮内庁令令第 99 条第 21 号により随意契約で処分することがあるものである。

ただし、私立小学校を新設するためには、認可申請である大阪府の設置認可を得る必要があるため、大阪府の設置認可を条件として森友学園に対して本地を私立小学校設立として随意契約により処分する必要がある。

この点、大阪府は、森友学園が提出した小学校認可申請書について、国府令を基に Krakoff 番号で 8 年間検証を含めて審査基準を満たしていると判断し、大阪府私立学校審議会に本件を諮問した結果、平成 27 年 1 月 27 日開催の初回会において、条件付き「認可適当」の旨を発表した。

答申には、「小学校建設に係る工事請負契約の総括状況、寄付金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた進捗状況を次回以降の同会議の全会にて報告すること。」の件が含まれ、大阪府もこれに進捗状況を追加しているが、「認可適当」の答申は得られており、森友学園が小学校開校に向けて取り組むことの問題はなく、認可申請審議の件が遂行でき、条件付き「認可適当」の答申が得られている。

4.2 売払いを前提とした貸付件について
貸付金運用において、普通財産の売受けが確保され見込まれ、かつ、それまでの間、貸付金運用が確保され、貸付金運用の確立が見込まれるため、大阪府の認可申請に対して、売払いを前提とした貸付件が得られることが確認されている。

なお、本件は、売払いを前提とした貸付件において、普通財産の売受けが確立され見込まれ、かつ、それまでの間、貸付金運用が確保され、貸付金運用の確立が見込まれるため、大阪府の認可申請に対して、売払いを前提とした貸付件が得られることが確認されている。

なお、本件は、売払いを前提とした貸付件において、普通財産の売受けが確立され見込まれ、かつ、それまでの間、貸付金運用が確保され、貸付金運用の確立が見込まれるため、大阪府の認可申請に対して、売払いを前提とした貸付件が得られることが確認されている。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前の行</th>
<th>書き換え後の行</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1. 事業用定期指値契約を締結</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>一時期間をもって最終に約束期間を一定させ、将来の売払いを確実に担保するため、事業用定期指値契約を活用する。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>これにより、相手方が学校財産を防ぐためには、国費を購入させを得ない事となる。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>付款条件について</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>事業用定期指値の設定期間は、国費借家法第23条において、10年以上50年未満となっている。相手方計画の8年とすることはできないため、事業用定期指値の最長期間である10年とされている。が、これにより、契約期を10年において、販売契約は終了することから、相手方が事業を継続するためには、販売期限満了までに土地購入させるを得ず、確実な売払いの担保が可能となる。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>2. 結替手数料について</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>事業用定期指値契約の締結のほか、確実に売払いを現金するための方法として、あらかじめ売払い金額を定めた売払い契約を貨物契約と同時に締結することにより、事業用定期指値契約満了（10年後）までの売払いを約定とする。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>④ 結替手数料について</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>本件については、相手方から貨物契約中に際送金の申出を受け、貨物契約を会社承認することにより土地借家を消滅させながら売払いを行うこととなるため、売払い価格は事前に価格（売払いを行う際に推定価格により価格を算出）とし、その旨売払い契約の契約書に定め。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>5. 承認申請事項</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>上記契約を除き、本件については、貨物契約 記の第1節の第11の1に定める条件を会社承認することにより現金化を消滅させながら売払いを行うこととなるため、売払い価格は事前に価格（売払いを行う際に推定価格により価格を算出）とし、その旨売払い契約の契約書に定め。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>① 事業用定期指値契約を締結</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>結替期をもって最終に契約期間を一定させ、将来の売払いを確実に担保するため、事業用定期指値契約を活用する。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>これにより、相手方は学校財産を防ぐためには、国費を購入させを得ないことになる。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>付款条件について</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>事業用定期指値の設定期間は、国費借家法第23条において、10年以上50年未満となっている。相手方計画の8年とすることはできないため、事業用定期指値の最長期間である10年とされている。が、これにより、契約期を10年において、販売契約は終了することから、相手方が事業を継続するためには、販売期限満了までに土地購入させを得ず、確実な売払いの担保が可能となる。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>付款条件について</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>事業用定期指値契約の締結のほか、確実に売払いを現金するための方法として、あらかじめ売払い金額を定めた売払い契約を貨物契約と同時に締結することにより、事業用定期指値契約満了（10年後）までの売払いを約定とする。</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>④ 結替手数料について</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>本件については、相手方から貨物契約中に際送金の申出を受け、貨物契約を会社承認することにより土地借家を消滅させながら売払いを行うこととなるため、売払い価格は事前に価格（売払いを行う際に推定価格により価格を算出）とし、その旨売払い契約の契約書に定め。</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
① 賃付契約の形態及び期間
   契約期間：10年間
② 売買予約契約の締結
③ 違約金条項（賃付契約時の時価額の1割相当額）を売買予約契約に付記
④ 売買価格は更地価格とする旨を売買予約契約に付記

6. 今後の予定等
   H27年5月7日  賃付契約及び売買予約契約締結
   H27年5月中旬頃～ 建物建築工事着工
   H28年3月末まで 建物竣工後、大阪府設置認可（予定）
   H29年4月 開校

7. 添付書類等
   (1) 位置図
   (2) 現況図
   (3) 利用計画図
   (4) 大阪府私立学校審議会答申（写し）
   (5) 国有財産処理地方審議会答申（写し）
これまでの経緯

H25. 6. 28 森友学園理事会が近鉄財務局へ要望。
小学校用地として本件土地の取得を検討している旨を聴取。
近鉄財務局は取得実態書の提出等、必要となる手続きについて説明。

H25. 7. 8 森友学園理事長が近鉄局へ要望。
不動産用地取得要望書を提出する予定である旨の電話連絡。

H25. 8. 13 鴨池祥雄議員秘書から近鉄局へ照会（文部省）。
森友学園が、本件土地について購入するまでの間、貸付けを受けたとの要望を受けることを確認しており、大阪市内に直接相談したいとの要請を受ける。

H25. 8. 21 森友学園理事長が大阪市税局に要望書を提出（財務局）。
森友学園が、本件土地について購入するまでの間、貸付けを受けたとの要望を受ける。

H25. 9. 2 森友学園が本件の取得要望書を近鉄財務局へ提出。

H25. 9. 12 近鉄財務局が森友学園要望書の内容に応じた大阪府私学・大学に対する連絡し、今後の連絡について要請。

H25. 10. 30 近鉄財務局が森友学園要望書の内容に応じた大阪府私学・大学に対する連絡し、今後の連絡について要請。

H26. 2. 3 大阪府私学・大学に対する連絡について照会。
森友学園から要望書は受けているが、財務局の要望が説明できる資料の提出がなく、森友学園の要望書を正式に受理した状況にない旨を確認。

H26. 4. 15 森友学園から、計画している平成28年4月の開校に向けて豊中市との開発協調が必要であるため、大阪府私立学校審議会の結果（認可覚書の案内）を本件用地として認めているとの要望があり、近鉄財務局は、有財産近鉄地方審議会及び大阪府私立学校審議会の承認を得る前の要望はできないとして断。

H26. 4. 28 近鉄財務局から森友学園に対し、資料提出を速やかに行うよう要請したところ、森友学園から、①当初計画していた平成28年7月の大阪府私立学校審議会への報告を平成12月に変更したいので、その前提で対応してほしいとの要望とともに、②豊中市の開発協議を急ぐ必要があるため、大阪府が小学校新設に係る設置計画書を受理した段階で、近鉄財務局から要望書を提出できるとの要望がある旨を確認。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>6.2 近畿財務局から森友学園に対して、①当局の審査を延長すること、② 芳中市に対して、開発行為等に係る手続きの相談をするよう求める。①を当局から提出すること、③売払いを前提とした貸付については協力させていただく旨を回答。</td>
<td>6.2 近畿財務局から森友学園に対して、①当局の審査を延長すること、② 芳中市に対して、開発行為等に係る手続きの相談をするよう求める。①を当局から提出すること、③売払いを前提とした貸付については協力させていただく旨を回答。</td>
</tr>
<tr>
<td>6.30 開発行為等の手続きのみを実施可能とする「承諾書」を、芳中市へ提出。</td>
<td>6.30 開発行為等の手続きのみを実施可能とする「承諾書」を、芳中市へ提出。</td>
</tr>
<tr>
<td>8.29 大阪府が森友学園の設置計画書を正式発表し、平成26年12月定例私立学校登録決議会での本件調査に向けて効力を及ぼすことと決定。</td>
<td>8.29 大阪府が森友学園の設置計画書を正式発表し、平成26年12月定例私立学校登録決議会での本件調査に向けて効力を及ぼすことと決定。</td>
</tr>
<tr>
<td>10.2 近畿財務局から大阪府学区、学区長に対して、審査基準（総販売価格基準）について用意。</td>
<td>10.2 近畿財務局から大阪府学区、学区長に対して、審査基準（総販売価格基準）について用意。</td>
</tr>
<tr>
<td>10.7 近畿財務局から森友学園に対して、該当区の観光宣伝を改善することにより、森友学園の事情をよく察し、即座に相談することを求める。</td>
<td>10.7 近畿財務局から森友学園に対して、該当区の観光宣伝を改善することにより、森友学園の事情をよく察し、即座に相談することを求める。</td>
</tr>
<tr>
<td>10.15 森友学園から近畿財務局に対し、開発法人の資産売却や寄付金の増加などについて取扱ったものの、すぐに収益計画を改善することは不可能であるため、大阪府の要件が満たされない場合を除き、即時即頒布することを求める旨を回答。</td>
<td>10.15 森友学園から近畿財務局に対し、開発法人の資産売却や寄付金の増加などについて取扱ったものの、すぐに収益計画を改善することは不可能であるため、大阪府の要件が満たされない場合を除き、即時即頒布することを求める旨を回答。</td>
</tr>
<tr>
<td>10.31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式承認。</td>
<td>10.31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式承認。</td>
</tr>
<tr>
<td>12.17 近畿財務局から森友学園に対して、契約に向けての今後のスケジュール、予定している契約書類等について説明。</td>
<td>12.17 近畿財務局から森友学園に対して、契約に向けての今後のスケジュール、予定している契約書類等について説明。</td>
</tr>
<tr>
<td>12.18 大阪府が定例私立学校登録審査において、児童福祉法に定める保護被る料の不足などの理由から本件小学校設置計画が検討基準とされ、大阪府は、森友学園からの追加資料を求めて平成27年1月に同審議会の臨時会を開催することとした。</td>
<td>12.18 大阪府が定例私立学校登録審査において、児童福祉法に定める保護被る料の不足などの理由から本件小学校設置計画が検討基準とされ、大阪府は、森友学園からの追加資料を求めて平成27年1月に同審議会の臨時会を開催することとした。</td>
</tr>
</tbody>
</table>
書き換える前

H27.1.8 座談新聞社のインターネット記事（座談WEST,座談オンライン【関西の誇り】）に森友学園が小学校運営に乗り出すという旨の記事が掲載。記載の中で、行政担当者があなた学園に訪問した際に、学園の教育方針に感謝した旨が記載される。

H27.1.9 近畿財務局が森友学園を訪問し、国の貸付金の返済状況を伝える。

H27.1.15 森友学園が国土交通省北川大輔副大臣秘書官に「近畿財務局から寄せられた詳細貸付条件が難解であり、返済には対応した」と表明。国土交通省は、「貸付金は財務局において決定する内容であるため、直接しても実務はなし」と回答。

H27.1.27 大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校抜点計画における条件小学校設置計画が以下の条件を付与され「認可適当」の旨申した。（条件）「小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄附金の受け入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた準備状況を、次回以降の各審議会に提案される。」

H27.1.20 境越大学会議部会長から財務局に「近畿財務局から森友学園に示された詳細貸付条件が難解である、何とかならないか」と相談。財務局は、「法律に基づき適正な整理を図るが必要であるため、条件についてはどうなるかなど、資料をもとにした結果を理解し、これだけ出来ることだけを手続きしていること。」と説明。

H27.2.10 国有財産近衛地方審議会において、本件小学校案件に小学校地として認定を前提とした10年の事業用条件契約（時貸付）を行うことについて処理過程の後申を持ちます。

H27.2.12 森友学園が、大阪府教育省地物局において小学校の開設について記者会見を実施。出席者は、朝日新聞、読売新聞、毎日新聞、朝日新聞、朝日新聞に使用する関係者であり、発会は、発会は異業界で相談元であり、相談者の関係者を相談元とする相談。森友学園は、貸付金の条件を検討中と説明。

H27.2.16 境越大学会議部会長から財務局に「森友学園が近畿財務局から貸付金条件提出する」「相談を受け付ける件について相談したい」との連絡。

H27.2.17 境越大学会議部会長から財務局に「森友学園が近畿財務局から貸付金条件提出する」「相談を受け付ける件について相談したい」との連絡。財務局は、H27.1.20の財務局の効果を用いた政策を実施。

H27.2.18 森友学園に示された詳細貸付条件が難解であり、何とかならないか」と相談。財務局は、「財務局の効果を用いた政策を実施。学園は、財務局の効果を用いた政策を実施。学園は、財務局の効果を用いた政策を実施。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>合わせ不願となる。</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

H27.3.26 森友学園理事長が弁護士を用意し、昨年10月に実施した本地のポーリング調査結果を提示し、本地が最良地盤であり多湿の建物基礎確認の必要性を強調するとして、貸付条件や建物による地基工事等の工事負担を要請される（具体的な要請金額の提示はない）。

H27.4.2 森友学園委託設計者を含むアリング。校舎の基礎工事について通常の設計より前の段階を多く必要とする見込みであるが、現在、建物設計中であるため、詳しい内容を説明できる状況ではないとの説明を受けた。

H27.4.17 森友学園に対して、ポーリング調査結果はこれまでに認識していないとの説明を受けた判断されるため、貸付条件の修正を検討するが、建物基礎工事等の地耐力不足に起因する費用の支払いは行わないと説明。学園はこれを了解。

H27.4.20 再評価に基づく貸付条件により、見積り合わせを実施。
「学校法人 森友学園」の概要等

1. 森友学園の概要
   (1) 用途
      学校法人森友学園は、塚本幼稚園幼稚園教育学園（昭和28年、大阪府の認可を受けた私立学校法人初の幼稚園）を運営。

   (2) 理事長
      竹内明雄（別冊名簿参照）
      同氏は、「日本会議大阪（注）代表・運営委員」を始めとする諸団体に関与している。

   (注) 日本会議大阪は、全国的な国民運動団体である「日本会議」（美しい日本の再建と誇りある国づくりのために政策提言と国民運動を推進することを目的として設立された）の全国団体になり、平成9年に設立さられた。内部に設けられた役立つ種類の国民運動を推進し、平成10年6月に設立された任実団体。

   なお、団体においては、日本会議と関係する組織として、規約による「日本会議全国会館設立会」が平成9年5月に設立。現在、役員には特別顧問として政友会財務大臣、会長に平沼越行議員、副会長に安倍晋三総理が就任。

   (参考) 森友学園等の諸団体等の等の概要
   平成20年11月 宮崎県知事（宮崎・大分）就任
   平成25年9月 平沼越行議員（長崎・鹿児島）就任
   平成26年12月 日本隆盛の会（長崎・鹿児島）就任
   小野寺茂樹（小野寺茂樹）就任
   平成26年4月 安倍晋三総理（大阪）就任

2. 教育方針・教育内容
   本学園の教育方針は、日本人としての礼儀を尊び、それに基づかれた愛情心と誇りを育てる。教育内容は、朝の朝礼において、教育勧励の朗読、国家「君が代」を演奏。また、年1回「伊勢神宮」へ参拝。

2. 関係する幼稚園等
   (1) 理事長が別途経営する学校法人図書学園が、関藤幼稚園（売却予定）を運営。

   (2) 理事長親族（図書橋子氏）が、社会福祉法人等 関東教育学園第一幼稚園を運営。
申請書

6. 承認書の提出について（平成26年6月30日）

調書

（参考）書き換え前の項目「1. 事務の概要」、「2. 対象財産の概要」、「3. 救急及び荒廃市との協議書状」および「4. 今後の処理」については、下記が引かれている。

調書

1. 事務の概要
　当局が大阪東航局に処分をした下記の財産について、学校法人森友学園（以下「森友学園」という）から私立小学校用地としての取得要請を受領（平成25年5月22日）し、これにより、処分を和解方策の決定のため、調査研究を延長し示されてきている。今後、森友学園から、開発行為の手続を進めることを決定したが、豊中市への開発行為に係る案件の提出要請があったもの。

2. 対象財産の概要
　所 在 地：大阪府豊中市木田町1501番
　区分・数値：土地・8,770.43 m²
　会 計 名：自動車安全特別会計豊中管理財团
　地 址：大阪府豊中市

3. 疫指及び豊中市との協議結果
　今後は、通常、申請者が開発行為の手続を遂行する場合には、土地所有者が工事進行を当財産の開発行為に異議なく承諾することを前提している。森友学園とは、既に交渉している平成20年4月開発のためには、現時点で豊中市との開発協議を開始する必要があるとして、開発協議を先行して進めたいと当局に要請した。
　当局は、対処について全会議決定の指示に基づき、交渉を進めた上で、現時点で工事進捗までを承諾する文書の提出はできないが、開発行為の現状確認、協議等の手続きを行うことを前提条件を設ける文書の提出は可能であるとの意見を示しており、手続きを要請している。
　なお、緊急の事情については、開発行為が予定区域に所在するため、必要な情報を速やかに提供することを要請した。

4. 今後の処理
　上記の総合結果を森友学園に伝えたところ、森友学園から、今後開発行為を進めるにあたり、関係文書を提出することを要請している。

以上
7．未利用国有地等の処分等の相手方の決定通知について（平成27年2月20日）

<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>（注）参考情報として追加で添付したもの。</td>
<td>参考</td>
</tr>
</tbody>
</table>

処分相手方決定通知について（通知文書に添付）

本公文は平成23年5月23日付田園第2192号「未利用国有地等の処分等の処分相手方の決定通知について」通知に基づき、国有地の処分相手方を学校法人法人決定に決定したものである。

本公文により処分相手方を決定し、文書を送付する予定であったが、参考情報との関係性に時間を要したため、処分相手方決定の旨は口頭で通知を行い、文書通知は実施しないと整理したものである。
8. 予定価格の決定について（年額貸付料（定期借地））（平成27年4月27日）

<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td><strong>調査</strong></td>
<td><strong>調査</strong></td>
</tr>
</tbody>
</table>

1. 本事案の根拠

下記2の財産については、平成25年9月2日、学校法人清見学園より取得等要綱を提示し、学校敷地として時価貸付（固定払いを前提とする10年間の事業用定期借地）を行う処理方針について、平成27年2月10日の中団財産処理地方審議会に提出した結果、処理適当の答申を得たため、相手方との貸付契約において、年額貸付料の設定価格を決定するものである。

本事案については、不動産鑑定士による貸付料の鑑定評価を依頼し、貸付料の予定価格を決定していたが、3月26日に相手方が本団のポーリング調査結果資料を提示して、同調査結果に基づくと本団が実施地盤と見受けられるため、同調査結果を貸付料に考慮するべきとの主張がなされた。

本団のポーリング調査は、平成26年10月に大阪航空局が相手方に一時貸付けを行うことにより認めていたものであるが、当該調査の結果は、固定払込型貸付料価格採用を行う際の基礎に用いられなかった内容であり、土地の価格に影響を及ぼす価格形成要因となるものであった。

そのため、当該調査結果の貸付料に対する影響を再検討することとし、当初に依頼した不動産鑑定士に再評価を依頼し、貸付料の見直しを行い、その結果を踏まえて予定価格を決定するものである。

2. 財産の概要

所在地：泉市野町1501番
区分：土地（宅地）
面積：8,770.43㎡
会計：自動車安全特別会計（空港整備基準）
平成25年4月30日 大阪航空局より処理依頼

3. 処理区分等

相手方：学校法人清見学園
利用目的：小学校敷地
処理区分：時価貸付（10年間の事業用定期借地）
契約形式：固定払い
適用法令：会計法第28条の3第5項、予算法及び会計法第9条第21号
用途指定：小学校敷地

4. 予定価格

年額貸付料予定価格は、別添予定価格書のとおり。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
</table>

5. 見積り合せの実施
経図等予定者等に対し4月28日付で見積り合せを実施する旨(口明)通知を行い、予定価格以上の価格の見積書の提出により実質価格を決定する。
9. 特例会計所屬普通財産の処理方針の決定について（平成27年4月28日）

書き換え前

調  案

1. 事業の概要

平成25年4月28日付概要第227号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、本会計年度に普通財産の処理方針を決定。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所 在 地</th>
<th>区分</th>
<th>数量</th>
<th>合算価格（万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>境内</td>
<td>土地</td>
<td>8,770.43</td>
<td>763,027.410</td>
</tr>
</tbody>
</table>

自動車安全特別会計（国庫整備特別会計）に従事

書き換え後

調  案

1. 事業の概要

平成23年4月30日付財務省第210号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、平成27年4月27日付財務省第227号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、本会計年度に普通財産の処理方針を決定。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所 在 地</th>
<th>区分</th>
<th>数量</th>
<th>合算価格（万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>境内</td>
<td>土地</td>
<td>8,770.43</td>
<td>763,027.410</td>
</tr>
</tbody>
</table>

自動車安全特別会計（国庫整備特別会計）に従事

3. 財産の状況

本財産は、境内にある土地等であり、財産の状況は次の通り。

書き換え前

調  案

1. 事業の概要

平成25年4月28日付概要第227号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、本会計年度に普通財産の処理方針を決定。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所 在 地</th>
<th>区分</th>
<th>数量</th>
<th>合算価格（万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>境内</td>
<td>土地</td>
<td>8,770.43</td>
<td>763,027.410</td>
</tr>
</tbody>
</table>

自動車安全特別会計（国庫整備特別会計）に従事

書き換え後

調  案

1. 事業の概要

平成23年4月30日付財務省第210号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、平成27年4月27日付財務省第227号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、本会計年度に普通財産の処理方針を決定。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所 在 地</th>
<th>区分</th>
<th>数量</th>
<th>合算価格（万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>境内</td>
<td>土地</td>
<td>8,770.43</td>
<td>763,027.410</td>
</tr>
</tbody>
</table>

自動車安全特別会計（国庫整備特別会計）に従事

3. 財産の状況

本財産は、境内にある土地等であり、財産の状況は次の通り。

書き換え後

調  案

1. 事業の概要

平成23年4月30日付財務省第210号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、平成27年4月27日付財務省第227号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、本会計年度に普通財産の処理方針を決定。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所 在 地</th>
<th>区分</th>
<th>数量</th>
<th>合算価格（万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>境内</td>
<td>土地</td>
<td>8,770.43</td>
<td>763,027.410</td>
</tr>
</tbody>
</table>

自動車安全特別会計（国庫整備特別会計）に従事

3. 財産の状況

本財産は、境内にある土地等であり、財産の状況は次の通り。

書き換え後

調  案

1. 事業の概要

平成23年4月30日付財務省第210号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、平成27年4月27日付財務省第227号「各特別会計所附属普通財産の処理方針」に基づき、本会計年度に普通財産の処理方針を決定。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所 在 地</th>
<th>区分</th>
<th>数量</th>
<th>合算価格（万円）</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>境内</td>
<td>土地</td>
<td>8,770.43</td>
<td>763,027.410</td>
</tr>
</tbody>
</table>

自動車安全特別会計（国庫整備特別会計）に従事
5. 校長方の要請


c

6. 附属契約の締結状況について

7. 貸付財にかかる検討

8. 附属契約の進捗状況について

9. 貸付に関する検討

（3）貸付の要請について

（2）売払いを前提とした貸付について

（1）貸付の要請について
書き換え前

用に供する場合には、一時売払いに準、3年間期貨買付を行うことができるさており、これに
より処理することが困難でないと認められる場合には、明記若しの承認を得て別掲書類することで
きている。

森友学園の改修工事、3年後の購入は事業収入及び消費税が分か見ている事案での取引である
ため、依頼自体の約3年後に実行はしたとといえない。3年の貸付期間では学期等の視野に合わ
ないほか、本件は信用保証を目的としているため借作は購入することとなる。この場合、借主か
ら借入保証の規定による貸付期間を3年と明示された場合、借入者が約3年後に実行することをい
うリスクを有することとなる。また、貸付期間を満たして借入保証が購入された場合、借入を約3
年後に実行することを必要とさせるリスクを排除できないこととなる。

しかし、本件の価値が学校の改修という公共的な目的であることを考慮すると、売払いを前提
とした交渉行為は合理的に成立させざるをえないと考え、信頼規約のリスクを回避し、貸付後8年を
目途とする時期までに確定的な売払いが担保できるよう、以下の措置を講じることとした。

(a) 確実な売払いを担保するための措置

① 事業用定期地契約の締結

一定期間を通じて売払いの期間を定めさせ、将来の売払いを確実に担保するため、事業
用定期地契約を締結する。

これにより、相手方は学校事業を継続するためには、売払いを確定させる必要があることと
なる。

② 契約解除規定の追加

大学側が、小学校制度の認可を行い事後手続きは、本件貸付契約終了後に、森友学園の認可
申請書を送付することを改め、売払いの期間を約3年とすることにより、本件には相当の要件
が必要とされたこと、あるいは売払いを期待できず、通常の事業により
も確実に売払いを約束していない必要がある。これに比べて売払いの期間を約3年とすることにより、本件についても、売払いの期間を約3年とすることにより、確定的な売払いを約束し、内における利益を得ることができることが可能となる。

ロ、契約解除規定の追加

大学側が、小学校制度の認可を行い事後手続きは、本件貸付契約終了後に、森友学園の認可
申請書を送付することを改め、売払いの期間を約3年とすることにより、本件には相当の要件
が必要とされたこと、あるいは売払いを期待できず、通常の事業により
も確定に売払いを約束していない必要がある。これに比べて売払いの期間を約3年とすることにより、本件についても、売払いの期間を約3年とすることにより、確定的な売払いを約束し、内における利益を得ることができることが可能となる。

書き換え後

用に供する場合には、一時売払いに準、3年間期貨買付を行うことができるさており、これに
より処理することが困難でないと認められる場合には、明記若しの承認を得て別掲書類することで
きている。

森友学園の改修工事、3年後の購入は事業収入及び消費税が分か見ている事案での取引である
ため、依頼自体の約3年後に実行はしたとといえない。3年の貸付期間では学期等の視野に合わ
ないほか、本件は信用保証を目的としているため借作は購入することとなる。この場合、借主か
ら借入保証の規定による貸付期間を3年と明示された場合、借入者が約3年後に実行することをい
うリスクを有することとなる。また、貸付期間を満たして借入保証が購入された場合、借入を約3
年後に実行することを必要とさせるリスクを排除できないこととなる。

しかし、本件の価値が学校の改修という公共的な目的であることを考慮すると、売払いを前提
とした交渉行為は合理的に成立させざるをえないと考え、信頼規約のリスクを回避し、貸付後8年を
目途とする時期までに確定的な売払いが担保できるよう、以下の措置を講じることとした。

(a) 確実な売払いを担保するための措置

① 事業用定期地契約の締結

一定期間を通じて売払いの期間を定めさせ、将来の売払いを確実に担保するため、事業
用定期地契約を締結する。

これにより、相手方は学校事業を継続するためには、売払いを確定させる必要があることと
なる。

② 契約解除規定の追加

大学側が、小学校制度の認可を行い事後手続きは、本件貸付契約締結後に、森友学園の認可
申請書を送付することを改め、売払いの期間を約3年とすることにより、本件には相当の要件
が必要とされたこと、あるいは売払いを期待できず、通常の事業により
も確定に売払いを約束していない必要がある。これに比べて売払いの期間を約3年とすることにより、本件についても、売払いの期間を約3年とすることにより、確定的な売払いを約束し、内における利益を得ることができることが可能となる。

ロ、契約解除規定の追加

大学側が、小学校制度の認可を行い事後手続きは、本件貸付契約締結後に、森友学園の認可
申請書を送付することを改め、売払いの期間を約3年とすることにより、本件には相当の要件
が必要とされたこと、あるいは売払いを期待できず、通常の事業により
も確定に売払いを約束していない必要がある。これに比べて売払いの期間を約3年とすることにより、本件についても、売払いの期間を約3年とすることにより、確定的な売払いを約束し、内における利益を得ることができることが可能となる。
約金（貸付契約の取引価格の1割の按分）を請求する。なお、
（注）貸付費に上記の金額を加算した貸付額を検証する場合には、当該還付金条項を観
することとしている。

ロ、売買価格について

本件については、相手方から貸付期間中に賃受けの申出を受け、貸付契約を金額解除す
ることにより相手方を減資させた上で売払いを行うこととなり、売払い契約は金額解除
（売払いを行う際に抑制価格を算出）として、その翌売買の契約書に定める。

⑨ 売買契約の解除についての確認書

森友學園による早期賃受けを担保するため、同園学園から毎年、期日、売買状況等を示す決算
書等観注表を提出させ、期日、売買状況、本物質賃受け料の現状状況等について説明を求めると
もとに、当園から同物質の取引価格に基づいた評価価格等の参考価格を提供することにより、双方
で賃貸負担及び賃貸可能時期について協議する内容を盛り込んだ確認書を検証する。

八、処理方針

上記検討を踏まえて、本件の処理については以下のとおり行うこととする。

（1）相手方

学校法人森友学園

（2）利用期間

小学校校地

（3）処理区分

賃貸賃貸（10年間の事業用定幅地及び時貸売売（売買予約））

（4）契約方式

仮覚覚約（仮覚覚約後29日の定幅地、賃貸借契及び定幅地承認第21号）

（5）瑕疵担保（昭和41年2月22日付有之有第203号「普通賃貸にかかる用法差別の完全為に
て」の別解第2の1）

指定用途 小学校校地

指定期間 平成28年3月31日

指定期間 賃貸期間中（将来の売買契約事前、契約査定時から10年間）

（6）譲渡等承認について

売払い契約の売払い承認については、売払いに優先されない特段の処理方法とな
るが、視野の売払いの際の売払いの承認を得て譲渡処理を行うもので
ある。なお、平成27年2月4日付無複有第542号「普通賃貸に賃貸に係る用法差別の完全為に
て」の別解第2の1に譲渡内容において、売払いの売払い承認を得たもので
ある。
9. 土壌汚染及び地下埋設物について

事前調査により本財団に関しては、土壌汚染及び地下埋設物の存在が判明しており、土壌汚染については、471.8トンの土壌汚染対策計画11処分の財務管理部長が通知されている。関連状況は、

なお、土壌汚染の状況は、地元に通知を行うものとし、財団は財務管理部長が通知を行った場合、財団の見解を基に適切な措置を講じるものとする。

なお、これらの状況を明示して、本財団を現状維持で売却する予定としていたものである。

今後、森友学校に財務管理を行いますが、これらの事実調査結果で示されている土壌汚染及び地下埋設物について、貸付前及び財務調査で会計監査を行った際には、これを注意深く取り扱い、国による検証を踏まえて森友学校と合意した金額を固定する時期に支払うものとする。

上記内容については、国税庁県税務部長に再申を求めるものとし、会計監査人が監視の下、財務調査を実施した結果、貸付金の財務管理及び会計監査に必要な手続きを講じるものとする（下記①）。

なお、国税庁県税務部長（財務調査結果に基づき国税庁県税務部長）が決定する時期に支払うものとする（下記②）。

※ 国税庁県税務部長（財務調査結果に基づき国税庁県税務部長）は、貸付金財務に関する注意事項を講じるものとする（下記①）。
1.1. 契約書

本件の処理については、承認に重要な根拠文書は対応できないにもかかわらず、不正に必要とする書式（提案で定める書式に加えた特別条項を含む）を、近鉄築港会社係法務部室長所署法務部会議のリーダーシップを賜った上で、大阪府航局との調整をうけて以下のように作成した。

（1）承認者証明交付手続

平成23年3月31日付（法務省保険契約法務局）「保険契約書の形式を定める条項の改正」を、保険契約書の形式を定める条項を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

① 第1条（本契約の目的）等

本契約の本件の目的であるとして契約の目的を明確化する記載により修正。

② 第4条（契約の解除）等

契約期間の満了前に契約を終了して本地を買い受けることができる旨を定める。

③ 第5条（保険料の支払い）等

相手方に本件の保険料及び仮下保険料の支払いを差し支えない旨を定める。

④ 第6条（返還の条件）等

保険料及び仮下保険料の返還を定める必要がある旨を定める。

⑤ 第12条（解除の条件）等

保険料及仮下保険料の返還を定める必要がある旨を定める。

⑥ 第19条（契約の解除）等

契約の解除を定める条件を定める。

⑦ 第20条（保証書）等

保証書の条項を修正（一部削除）
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>第5項の記載内容のうち、質問請求ができないものとして工作物及び遮光等を加えるほか、相手方は別に国家普通第68条に定める費用（必要費、有益費）の徴収等の請求ができないとする旨を明確にし、同内容を別紙第31条に設けて明確化。</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
| ①第30条（地価調査結果に関する特約）...標準条文に追加
地価調査結果を貸付料に考慮すると、相手方は別に国家普通第68条に定める費用（必要費、有益費）を請求できない旨について、別紙条項を設けて明確化。 |
| ②第31条（その他有益費等の設定）...標準条文に追加
標準条文第20条（規制同様）第5項の記載内容のうち、相手方が別に国家普通第68条に定める費用（必要費、有益費）を請求できない旨について、別紙条項を設けて明確化。 |
| ③第32条（不動産の効力）...標準条文に追加
公定班の取り扱いにより本合意書の効力が生じることを明確化。 |
| なお、定期借地契約は借地家法の規定に基づき公定班書による必要があるため、本合意書の締結後に、本合意書の内容を公定班書により取り扱う。 |
| ⑴国土地価実現予約契約書...別紙2
農業用附着地価実現予約契約書10年後までの賞受を約定させるため、有償貸付合意書と同時に不動産予約契約を締結する。
①第31条に、相手方は農業用附着地価実現予約契約書10年後までの賞受を約定させるため、有償貸付合意書と同時に不動産予約契約を締結する。
②第4条に、相手方は農業用附着地価実現予約契約書10年後までの賞受を約定させるため、有償貸付合意書と同時に不動産予約契約を締結する。
③第4条に、相手方は農業用附着地価実現予約契約書10年後までの賞受を約定させるため、有償貸付合意書と同時に不動産予約契約を締結する。
事前に情報提供した土壌汚染及び地下埋設物に関しては、貸契期間中に相手方が実施する検査工事の状況に基づき評価する（全て除去工事の場合、評価上の減価不生）。
また、校合附着の他工事等、地盤改良工事等について、相手方に費用（必要費、有益費）を請求できない旨を明確にし、同内容を別紙第31条に設けて明確化。 |
| ④第32条（不動産の効力）...標準条文に追加
公定班の取り扱いにより本合意書の効力が生じることを明確化。 |
| なお、定期借地契約は借地家法の規定に基づき公定班書による必要があるため、本合意書の締結後に、本合意書の内容を公定班書により取り扱う。 |
| ⑵国土地価実現予約契約書...別紙2
農業用附着地価実現予約契約書10年後までの賞受を約定させるため、有償貸付合意書と同時に不動産予約契約を締結する。
①第31条に、相手方は農業用附着地価実現予約契約書10年後までの賞受を約定させるため、有償貸付合意書と同時に不動産予約契約を締結する。
②第4条に、相手方は農業用附着地価実現予約契約書10年後までの賞受を約定させるため、有償貸付合意書と同時に不動産予約契約を締結する。
事前に情報提供した土壌汚染及び地下埋設物に関しては、貸契期間中に相手方が実施する検査工事の状況に基づき評価する（全て除去工事の場合、評価上の減価不生）。
また、校合附着の他工事等、地盤改良工事等について、相手方に費用（必要費、有益費）を請求できない旨を明確にし、同内容を別紙第31条に設けて明確化。 |
| ⑶第32条（不動産の効力）...標準条文に追加
公定班の取り扱いにより本合意書の効力が生じることを明確化。 |
<p>| なお、定期借地契約は借地家法の規定に基づき公定班書による必要があるため、本合意書の締結後に、本合意書の内容を公定班書により取り扱う。 |</p>
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>できないとする一方で、売買価格交渉の際には、その時点の市場状況を考慮することを第4条に定める。承認事項の重要な事項を判断する資料については、今回のポリシーの取得先を協議会の使用を含め、事前に承認と締結して決定する。</td>
<td>できないとする一方で、売買価格交渉の際には、その時点の市場状況を考慮することを第4条に定める。承認事項の重要な事項を判断する資料については、今回のポリシーの取得先を協議会の使用を含め、事前に承認と締結して決定する。</td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>第5条第4節</td>
<td>第5条第4節</td>
</tr>
<tr>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
（4）合意書・…如第４（承認に署名なし）

上記（1）同様文書合意書の第２条に基づき、第３条に示す土地改良及び地下埋設物等について相手方の存続等を行った場合の費用について、相手方に不利益として処理する金額を整備するもので、相手方が実施する土地改良及び地下埋設工事の完了後に近隣取引業、大阪航空局、相手方のニ別（不）議の上、処理する。

なお、本会審議は大阪航空局の受理発表時に変更を生ずるため、大阪航空局が不適當を発表した段階で相手方に文書通知することにより効力が発生する旨の停止条件を付したもののとする。

12. その他参考事項

（1）大阪府私立学校審議会

私立学校法第８条に基づき設置を兼ね備えられたもので、私立学校の設置・廃止・設置者変更等、法に定める事項について、知事の諮問に応じて審議するほか、私立学校に関する重要事項について、関係者会議に開催された関係者の参加を求めるにあたり、制度を付して認可適当と認めるとの申請が得られたもの。

なお、付された条項の内容は、「学校設置基準に関する工事等の契約の状況、被災金の受入れ状況、設備状況、類似なカリキュラム及び入学制覧等の出願状況等、関係者会に開催された関係者の参加を求めるにあたり、制度を付して認可適当と認めるとの申請が得られたもの。

（2）国有財産処分地方審議会

一定期間以上の不利益国有財産を随意契約により処分する際に、国有財産処分地方審議会（以下「国有財産審議会」という）への付議が必要となるもの。土壌（1）のとおり、国有財産審議会にて「認可適当」との審議が得られたことになり、国有財産処分地方審議会にて「認可適当」との審議が得られたことから、財務省地方交付税に関する審議事項（東京都市に所在する国庫補助金を受けた学校及び学校法人に関する取引）について付議し、処理適当との審議が得られたもの。

11. その他の参考事項

（1）大阪府私立学校審議会

私立学校法第８条に基づき設置を兼ね備えられたもので、私立学校の設置・廃止・設置者変更等、法に定める事項について、知事の諮問に応じて審議するほか、私立学校に関する重要事項について、関係者会議に開催された関係者の参加を求めるにあたり、制度を付して認可適当と認めるとの申請が得られたもの。

なお、付された条項の内容は、「学校設置基準に関する工事等の契約の状況、被災金の受入れ状況、設備状況、類似なカリキュラム及び入学制覧等の出願状況等、関係者会に開催された関係者の参加を求めるにあたり、制度を付して認可適当と認めるとの申請が得られたもの。

（2）国有財産処分地方審議会

一定期間以上の不利益国有財産を随意契約により処分する際に、国有財産処分地方審議会（以下「国有財産審議会」という）への付議が必要となるもの。土壌（1）のとおり、国有財産審議会にて「認可適当」との審議が得られたことから、財務省地方交付税に関する審議事項（東京都市に所在する国庫補助金を受けた学校及び学校法人に関する取引）について付議し、処理適当との審議が得られたもの。
月4日に提出された資料に関する要望書には、7年後を目途に実施したいとの記載がなされていた。

但し、非売品（従事者）に指出すると「少しでも早期に実施したいとする意見申し述べたもの」と

との説明があり、資料内容を3年後としている各種提出資料に変更が生じるものではない。
10．有益費支払いに関する意見について（平成28年2月25日）

書き換え前

問書

1．概要

大阪航空局から処分依頼を受けた豊中市所在地の下記、関係財産については、学校法人親善学園（以下「学園」と言う）と学校法人として定期借地契約を締結している。

本件に関しては、昭和40年以后の土壌汚染及びコンクリート地ゴムの地下埋設物の存在が判明しており、学園が除去措置を行った場合、措置費用のうち損害者に適当と認められた額を有益費として学園に返還することを学園側に明示した上で学園が行ったことを原案書に記載した上で契約を行っている。

今般、学園から、土壌汚染及び地下埋設物の除去工事及び工事費の支出を了したとして関係資料の提出を受けたことから、予算措置及び支払いを行う大阪航空局に金額の妥当性等について意見を伺うもの。

2．対象財産

所在地：豊中市野田町1501番
区分・敷地：土地・8,770.43㎡（他倉庫敷地 763.03741㎡）
用途：昭和53年11月15日公業により取得

合計名：自転車安全特別会計（空港臨時財）

3．契約内容

借地日：平成27年6月20日合意書締結
（平成27年6月8日に合意書内容を公正証書により取り扱い
定期借地契約が成立）

付 期 日：平成27年6月8日～平成27年6月7日
指定用塗：学校敷地

指定用事：学校敷地

指定期日：平成28年2月31日

4．国が有益費を支払う理由

本件定期借地契約の処理方針を策定する際に「貸付契約を締結した後に学園が本地の土壌汚染及び地下埋設物除去を行った場合の費用負担等の問題」について、当局指図法務監督官（所管法律家有資格者）に認証したところ、「貸付契約者が実施する土壌汚染除去等の措置は、貸付財産の価値を向上させることから民法第606条第2項に定める有益費（次）に該当する可能性があるため、貸付者において費用負担を一切行わないと整理することは法律的に問題がある」との見解を得た。

書き換え後

問書

1．概要

大阪航空局から処分依頼を受けた豊中市所在地の下記、関係財産については、学校法人親善学園（以下「学園」と言う）と学校法人として定期借地契約を締結している。

本件に関しては、昭和40年以后の土壌汚染及びコンクリート地ゴムの地下埋設物の存在が判明しており、学園が除去措置を行った場合、措置費用のうち損害者に適当と認められた額を有益費として学園に返還することを学園側に明示した上で学園が行ったことを原案書に記載した上で契約を行っている。

今般、学園から、土壌汚染及び地下埋設物の除去工事及び工事費の支出を了したとして関係資料の提出を受けたことから、予算措置及び支払いを行う大阪航空局に金額の妥当性等について意見を伺うもの。

2．対象財産

所在地：豊中市野田町1501番
区分・敷地：土地・8,770.43㎡（他倉庫敷地 763.03741㎡）
用途：昭和53年11月15日公業により取得

合計名：自転車安全特別会計（空港臨時財）

3．契約内容

借地日：平成27年6月20日合意書締結
（平成27年6月8日に合意書内容を公正証書により取り扱い
定期借地契約が成立）

付 期 日：平成27年6月8日～平成27年6月7日
指定用塗：学校敷地

指定用事：学校敷地

指定期日：平成28年2月31日

4．国が有益費を支払う理由

本件定期借地契約の処理方針を策定する際に「貸付契約を締結した後に学園が本地の土壌汚染及び地下埋設物除去を行った場合の費用負担等の問題」について、当局指図法務監督官（所管法律家有資格者）に認証したところ、「貸付契約者が実施する土壌汚染除去等の措置は、貸付財産の価値を向上させることから民法第606条第2項に定める有益費（次）に該当する可能性があるため、貸付者において費用負担を一切行わないと整理することは法律的に問題がある」との見解を得た。
そのため、学園に事前説明済みの士壌汚染及び地下埋設物に関する損害賠償請求若者料賃被要求には応じないとする一方で、学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益額と承認、国日基準により検証した結果、適正とされた額を支払うものとし、支払時期、方法は国が指定する旨の特約条項を定期借地契約に設けて対応するものとした。

民法上、有益額は有益額の計算時に考慮されればよいが、大阪航空局は将来にあって手続きは残さないように、予算措置ができ次第、速やかに支払う方針としている。

有益額の金額検証は大阪航空局が行うことで事前調整を了しており、別途契約により金額検証を含めた有益額の取扱いについて大阪航空局の意見を求めるものである。なお、大阪航空局は平成20年度当初に有益額に関する予算が措置できる見込みとしている。

※民法第608条第2項
「賃借人が賃借物について有益額を支出したときは、賃借人は、賃借借の終了の時に、第196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。（ただし、裁判所は、賃借人の請求により、その償還について相当の期間を許可することができる。）」

民法第196条第2項
「占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その実効の増加が現実に認められる場合には、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増価額を償還させることができる。ただし、事実の占有者に対しては、裁判所は、回復者の請求により、その償還について相当の期間を許可することができる。」
11. 有益費を支払いにに関する三者合意書の締結について（平成28年3月20日）

書き換え前

調書

1. 総合

大阪航空局より処分依頼を受けた呉市市在所の下記2. 記載財産については、学校法人故

次学園（以下「学校」と言う）に平成29年の売却を前提に、小学校用地として売却価格を基準

を観る在。堀

本財産については契約前に土地処分及びコンクリートなどがの地下施設物の存在が判明して

あり、学校が実施必要を行った者で、使用を目的の者が購入と必要な範を有するとして学校

に返金することを約束し契約した上で契約を行っている。

有償の予算指標及び支払いは国交省台所省による大阪航空局が行うこととし、処分に

当たっては、契約当該である学校財団法人、学校、大阪航空局の三者合意書を取り交わし

大阪航空局から学校に直接支払いを行うことをとしている。

学校から、土地処分及び地下施設物の除去工事及び工事費の支払いを受けたとして関係資

料の提出を受けたことから、支払いを行う大阪航空局に金銭の任意処理内容について意見を交

じた結果、学校が実施した工事内容及びその支払金額は適正なものであり、有償の予算として

当該金額を学校に支払うことは妥当であると見解を得たため、支払予定の前日とな

取約書を交わすもの。

2. 外部内容

所在地：呉市中野町183-1

区分・数値：土地・8,770.43㎡（台帳価格 785,067,410円）

建物：昭和53年11月15日完成

会計名：自動車安全指導会計（佐藤啓孝推薦）

3. 契約内容

相手方：学校法人故次学園

契約日：平成29年3月30日小学校用地

貰付期間：平成27年5月8日～平成29年6月25日

指定用地：小学校用地

指定日：平成29年3月31日

4. 国が有益費を支払いに理由

平成29年度地方税の財源不足を解消する目的に「貰付契約を締結した際に学校が土地売

却及び土地処分除去を行った場合の費用負担等の問題」について、当府財務審議会答申（所

務参考文献）に答申したところ。貰付契約が実施する土壌汚染除去等の措置は、貰付

財産の価値を上昇させることから関係省 898 条第2項に定める有益費（支）に該当する可成

書き換え後

調書

1. 総合

大阪航空局より処分依頼を受けた呉市市在所の下記2. 記載財産については、学校法人故

次学園（以下「学校」と言う）と8年後の売却を前提に、小学校用地として売却価格を基準

を観る在。堀

本財産については契約前に土地処分及びコンクリートなどがの地下施設物の存在が判明して

あり、学校が実施必要を行った者で、使用を目的の者が購入と必要な範を有するとして学校

に返金することを約束し契約した上で契約を行っている。

有償の予算指標及び支払いは国交省台所省による大阪航空局が行うこととし、処分に

当たっては、契約当該である学校財団法人、学校、大阪航空局の三者合意書を取り交わし

大阪航空局から学校に直接支払いを行うことをとしている。

学校から、土地処分及び地下施設物の除去工事及び工事費の支払いを受けたとして関係資

料の提出を受けたことから、支払いを行う大阪航空局に金銭の任意処理内容について意見を交

じた結果、学校が実施した工事内容及びその支払金額は適正なものであり、有償の予算として

当該金額を学校に支払うことは妥当であると見解を得たため、支払予定の前日とな

取約書を交わすもの。

2. 外部内容

所在地：呉市中野町183-1

区分・数値：土地・8,770.43㎡（台帳価格 785,067,410円）

建物：昭和53年11月15日完成

会計名：自動車安全指導会計（佐藤啓孝推薦）

3. 契約内容

相手方：学校法人故次学園

契約日：平成29年5月25日小学校用地

貰付期間：平成27年5月8日～平成29年6月25日

指定用地：小学校用地

指定日：平成29年3月31日

4. 国が有益費を支払いに理由

平成29年度地方税の財源不足を解消する目的に「貰付契約を締結した際に学校が土地売

却及び土地処分除去を行った場合の費用負担等の問題」について、当府財務審議会答申（所

務参考文献）に答申したところ。貰付契約が実施する土壌汚染除去等の措置は、貰付

財産の価値を上昇させることから関係省 898 条第2項に定める有益費（支）に該当する可成
そのために、負担を直接負担することを目的としている場合には、負担者の合意に基づき、負担者の意見を尊重する必要がある。
7. 工事完了後の新たな廃棄物発生等について

学問は、昨年12月に今回の有益貢献の対象となる土壌汚染及び地下塗装物除去工事を完了させた後、今秋、別の工事完了により廃棄物処理方法に留意していた。同業者が仕様改良工事（地盤工事）実施の際に、約3mを越える土壌の汚染範囲に至る工事内容である。さらに、廃棄物処理のため、施工業者が仕様改良工事（地盤工事）実施の際に、約3mを越える土壌の汚染範囲に至る工事内容である。

また、新たな廃棄物発生は、まず污染が検出されるべきおおきな量を示しているが、それらを発生させないことも、施工業者との協議を通じて解決している。地下塗装物に関する工事においては、施工業者との協議を通じて、発生すべき廃棄物が適正に処理されている。

8. 三者合意書について

本件廃棄物は、国土交通省（大阪航空局）が所掌する社会資材整備事業特別会計空港整備事業所管理財産であり、現在は自動車安全整備会計空港整備事業所に所属している。一部の廃棄物については、施工業者との協議を通じて、適正に処理されている。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>(参考) 大阪航空局の支出予算科目</td>
<td>(参考) 大阪航空局の支出予算科目</td>
</tr>
<tr>
<td>(会計) 自動車安全特別会計</td>
<td>(会計) 自動車安全特別会計</td>
</tr>
<tr>
<td>(財務) 空港整備費</td>
<td>(財務) 空港整備費</td>
</tr>
<tr>
<td>(目的) 賠償償還及び払戻金</td>
<td>(目的) 賠償償還及び払戻金</td>
</tr>
</tbody>
</table>

以上
<table>
<thead>
<tr>
<th>項目</th>
<th>内容</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>国有財産の鑑定評価委託業務について（平成28年4月14日）</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

〇今回、売買における鑑定評価を行うことについて。

【財産状況】
- 塚上町1501番地
- 土地8,770.43㎡
- 学校法人森立学園
- 資産保有者：学校法人森立学園
- 使用目的：学校敷地
- 所属機関：大阪市教委

【事例等について】
- 平成28年3月11日、設付相手方である森立学園より、学校建築予定用地を
- 買収工事にあたり調整したところ、過去に生じていない事故が発生している
- とおり学校が進退できない事態が見られた。同校は学校の進退を防ぐため
- と密に接触したところ、学校から工事に着手するよう国において低減化
- を進め、さらに不安定等の被害を防ぐよう要請がなされた。
- 大阪市教委において、当該施設物の撤去処理にかかる処理方法等を検討して
- いたところ、森立代理弁護士から、現在を踏まえた評価による価格提示が
- あるならば、本件を質に入り、問題解決を図りたいとの要請がなされた。
- 森立の撤去処理については、大阪市教委で検討した結果、森立自らが撤去
- する工事の実施は時機的に間に合わず、森立において工事を実施させて高圧
- 費用として支払すると考えた方法も手急で判定が困難（早くとも19年度まで）
- の状況であった。
- また、森立の撤去処理を学園に提示できないことから、当社に対応便
- 等による建物建替え事業を契約している学園にとっての、未来に生じた
- 事態のあった売払いによる影響を防ぐことが、問題解決の必要性を読み
- とられるため、今回、売払いに係る鑑定評価を行うものである。
- なお、今後、森立が学校敷地に建っている等の施設物の存在に関する権利
- 練習がなされるリスクを排除するため、森立はこれらの費用を行わな
- ねを別途合同委員会
- により取り扱う予定である。

【評価・反映する条件について】
- 下記条件に関しては、財産の所有者である大阪市教委の判断に基づき、
- 額を含めて提示するものである。

（地下埋設物）
地下埋設物については、学園内に存在する地下構造物調査業務報告書（平成21年8月）をもとに学園が実施した構造物調査工事により一定深度（1〜3m）までコンクリートガラスが確認されたが、木造北側部分を中心に当該埋設工事を行った深度より深い箇所に校舎建築に支障となる高濃度ゴミ等腐食物が存在していることが確認した。

そのため、該当されている地中埋設物の除去費用相当額を処理に盛り込むことを条件とする。

（軟弱地質）

本地区は過去に実施したポーリング調査により軟弱地盤であることが判明しており、高濃度の腐蝕物を確認するためには、支持層まで打設打ち等の地質調査が必要であることを踏まえて評価に反映することを条件とする。

なお、土壌汚染については、平成27年に学園が実施した土壌汚染除去工事により、児童生徒等の健康を損なう可能性がある箇所に存在する Adjustableガラスを除去したため、区域指定は解消されている。

【土壤条件に係る説明等への提示資料について】

地下埋設物除去に係る費用等の資料及び軟弱地盤に関する調査等について、学園航空局において作成されるもの。
13. 予定価格の決定（売買価格）及び相手方への価格通知について（平成 28 年 5 月 31 日）

書き換え前

調査

1. 事業の概要
大阪航空局より売分依頼を受けた下記2の財産については、学校法人教友学園（以下、「学園」という）から、私立小学校新設として8年間販売を受けた後に売却したいとの申し出を受けて、申し込み検査をした結果、大阪教育局長の許認可を得て、国税庁長官の許可を得て、国税審査基準の許可を得た上で、平成27年5月に学園と売却依頼を受領した売買等契約（10年間の事業用定期値売契約及び売買予約契約）を行っている。

今回、学園から早期に売却を実行したいとの要望を受けたため、不動産業者に売買価格の査定評価を依頼し、査定結果について学園に対し提示した査定価格を参考に、査定価格により予定価格の決定を行うと共に、学園に査定提示を行うものである。

2. 財産の概要
所在地：豊中市野田町1501番地
区分・敷地：土地・6,770.43 m²

(平成17年10月5日 土地区画整理事業による換地処分)

会社名：自動車販売特別会社 空港整備指定

売却契約日：平成27年5月29日 10年間の事業用定期値売契約締結

(平成27年5月8日 10年間の事業用定期値売契約締結)

3. 学園の事業計画
利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学校）
施設登録等：平成27年5月 - 平成29年3月（善隣等登録）
平成29年4月開校予定
※ 売買契約当時は平成28年4月開校予定としていたが、工務の遅延等から開校を1年延期した状態である。利用計画の指定日を1年延長）

4. 連絡方法その他の連絡

書き換え後

調査

1. 事業の概要
大阪航空局より売分依頼を受けた下記2の財産については、学校法人教友学園（以下、「学園」という）から、私立小学校新設として8年間販売を受けた後に売却したいとの申し出を受けて、申し込み検査をした結果、大阪教育局長の許認可を得て、国税庁長官の許可を得て、国税審査基準の許可を得た上で、平成27年5月に学園と売却依頼を受領した売買等契約（10年間の事業用定期値売契約及び売買予約契約）を行っている。

今回は、学園から早期に売却を実行したいとの要望を受けたため、不動産業者に売買価格の査定評価を依頼し、査定結果について学園に対し提示した査定価格を参考に、査定価格により予定価格の決定を行うと共に、学園に査定提示を行うものである。

2. 財産の概要
所在地：豊中市野田町1501番地
区分・敷地：土地・6,770.43 m²

(平成17年10月5日 土地区画整理事業による換地処分)

会社名：自動車販売特別会社 空港整備指定

売却契約日：平成27年5月29日 10年間の事業用定期値売契約締結

(平成28年6月8日 同内容を学園と公正証書により取り消し)

3. 学園の事業計画
利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学校）
施設登録等：平成27年5月 - 平成29年3月（善隣等登録）
平成29年4月開校予定
※ 売買契約当時は平成28年4月開校予定としていたが、工務の遅延等から開校を1年延期した状態である。利用計画の指定日を1年延長）

4. 連絡方法その他の連絡

(1) 本財産は、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空機運行対策の一環として、騒音等を揚げ排除した上で販売した財産であるが、騒音等が軽減されたことにより住民が収益を受けることができなくなったため、平成26年4月30日付大阪航空局が当局に時限販売による売分依頼を提出。
（4）本省理財局に調整の上、貸付等の償還確認のリスクを回避し、償還期間内に確定的な売払いが担保できるよう以下の措置により処理することとした。

① 事業用定期借地契約を締結

一定期間をもって確約に契約期間を終了させ、将来の売払いを確約に担保する。事業用定期借地の設定期間は、借地保証法第23条により10年以上50年未満と確定されており、敷方計画のB区化に伴うものでないため、契約期間は、事業用定期借地の設定期間である10年とする。

② 売買予約契約を締結

事業用定期借地契約の締結のほか、確約に売払いを実行するための方法として、あらかじめ売払いを決定した売買予約契約を売買契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10年後）までの売払いを約束させる。

（6）本件売払いを前提とした貸付けについては、平成27年2月10日開催の国土交通

近畿地方事務局会に同調の上、処理適当の案を提出している。

（7）これらの手続きを踏み立て、平成27年5月28日に学園と国有財産売買貸付契約（事業用定期借地契約）及び国税財産売買予約契約を締結、敷方売払いの権利を公正証書による取り扱いが確約となるため、平成28年8月8日に学園と国有財産売

買貸付契約の内容を公正証書により取り扱った。
5. 本件係争について

（1）大阪航空局が行った事前調査において、土地には塩分污染及びコンクリートダム等の地下埋設物の存在が判明しており、国はこれらの状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で履行契約及び売買契約の締結を検討している。

（2）学園が再試験に関する要請をしたが、平成28年6月1日に土地に施工された書類を基に、土地の状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で履行契約及び売買契約の締結を検討している。

（3）これらを受けて学園の代理人事務局長から、本件に関して損害賠償請求を行うべきとの判断を示しているが、国は学園の照会に答えて、学園の状況を踏まえた賠償対応に基づく処理を承認している。

6. 予定価格の決定について

（1）今後の事前調査においては、大阪航空局から、地下埋設物の発見状況等を反映した「新築敷地の状況について（仮称）」（平成28年4月14日付送信番第17号）の提出を受け、大阪航空局からの事情に基づき、学園の状況を踏まえた評価を行うこととした。

（2）これを受けまして、平成28年4月1日を最終時点として平成28年4月15日付送信番第1号第442号により不動産鑑定士に地鉱評価の発注を行った。不動産鑑定士は上記（1）航空局の照会を基に、学園の状況を踏まえた評価を行うこととした。

（3）不動産鑑定士から別途不動産鑑定評価書の提出を受けて、別途調査委員のとおり当面の必要に応じて査定を要したため、本件については予定価格を決定するものである。
7. 勘定提示について
 公共給与契約を行う場合の相手方に対する勘定提示の取扱いについては、各財務局
 採々であるが、近隣財務局は提示を通知せずに相手方と見越しあわせを行っていると
 ところ。
 本件は通常の売払いではなく、定期供給による売買契約の財源について、再販売
 契約を主とした売付期間中に売払う予約のものであるから、同国財務局等が採
 用している方法を参考に、口頭により相手方に提示を通知するものとする。

8. その他参考事項
（1）売買契約書について
 ㈱の株式会社が提供する体の構造案内図等は行わないようすると共に売買契
 約書に記載することについては、今回、売買契約書に合意条項を定めて書面の
 訲を記載する必要がある。現在、当局経済財務局（所属法人等の承認）の指導を受けて来局
 と段階的につなぐことが必要である。
 本件売払いは、国と従業者で契約書式の会社ができることを前提条件として行う
 ものである（売払い様式は別途処理予定）。

（2）寄付契約及び売買予約契約の合意解消について
 上記4.のとおり、本件は平成27年5月に国有財産売買寄付契約及び国有財産売
 買予約契約を締結しているため、今回、売買契約を行う際にはこれらの合意書との関
 係を破棄する必要がある。
 当局経済財務局（所属法人等の承認）に確認したところ、「今回予定している
 寄付契約は、補償の売買予約契約で定めた売買契約に新たな合約内容を加える
 内容とするため、売買予約の契約詳細化のためには、今回新たな売買契約を締
 結することを提案すべき」との指導があった。そのため、今回、売買契約書には、
 複数の国国財産売買寄付契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の合意
 条項の付加を予定している。

（参考）「本件売払いは…別途処理予定」については、書
 き換え前に下線が引かれていた。
14. 特別会計所属普通財産の処理方針の決定について（28年6月14日）

書き換え前

1. 事業の概要

平成25年6月30日付航空庁第500号で大熊航空局より処分依頼を受けた下記2.の財産（以下「本財産」という。）については、平成26年8月27日付財務省第10号「各機関普通財産特別処理財産の処分に係る事項取扱基準について」（以下、「財務省財産取扱基準」という。）を基に第2の財産については、平成27年8月1日付財務省第14号で大熊航空局に処分依頼をした。処分方針（財産区分は「選択状況による売価を付付（10年の実績用延価値及び売価見込額）」）を通知しており、永続、貸付員等に本財産を売払う予定となったことに伴い、平成28年4月14日付航空庁第15号により大熊航空局から改めて処分依頼を受けたため、同基準に基づき処分方針を通知するもの。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地区分</th>
<th>数量</th>
<th>合同価格</th>
<th>備考</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>8,770,43</td>
<td>763,027,410</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>自動車整備特別計（空港整備計）</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

書き換え後

1. 事業の概要

平成25年6月30日付航空庁第500号で大熊航空局より処分依頼を受けた下記2.の財産（以下「本財産」という。）については、平成26年8月27日付財務省第10号「各機関普通財産特別処理財産の処分に係る事項取扱基準について」（以下、「財務省財産取扱基準」という。）を基に第2の財産については、平成27年8月1日付財務省第14号で大熊航空局に処分依頼をした。処分方針（財産区分は「選択状況による売価を付付（10年の実績用延価値及び売価見込額）」）を通知しており、永続、貸付員等に本財産を売払う予定となったことに伴い、平成28年4月14日付航空庁第15号により大熊航空局から改めて処分依頼を受けたため、同基準に基づき処分方針を通知するもの。

2. 財産の所在地及び区分、数量

<table>
<thead>
<tr>
<th>所在地区分</th>
<th>数量</th>
<th>合同価格</th>
<th>備考</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>1.</td>
<td>8,770,43</td>
<td>763,027,410</td>
<td></td>
</tr>
<tr>
<td>自動車整備特別計（空港整備計）</td>
<td></td>
<td></td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>

3. 財産の位置及び現状状況等

本財産は、千葉県の中央部に位置し、樹木埋設株式会社「株式」の北向き約1,000mに所在しており、

東南は住宅地、西側は林道が巡り、北側は住宅地が巡り、南側は林道が巡り、前後は住宅地が巡り、大学が存在する文教エリアとなっている。

4. 貸付契約までの経緯

（1）本財産は、大熊航空局が、大阪国際空港周辺における航空路線設備等の一環として、地政図等を

（2）当局が平成25年6月30日付公的取得要望を出したところ、学校法人林秀学園（以下「学校」という。）から小学校校地として取得要望がなされたが、学園は、土地をすでに購入するのではなく、学区関係者が学区を学区関係者に要望して、その後に購入したいと当局及び大熊航空局に要望した。
（3）学園からの要請について、大阪航路局の考え方を確認したところ、大阪航路局は、至急に本財産を売払うべきと答えたことによつて、一定期間を設けた後売払うことは問題ないと答えた。

また、本件理財局に相談したところ、本件理財局は、本件財産を売払うべきと答えた。以上のことにより、一定期間を設けた後売払うことは問題ないと答えたということを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないと結論になり貸付を行って経済効果を得たこととした。

（4）本件理財局との沖縄の上、貸付後の借者権のリスクを回避し、借地期間内に確実な売払いが得られるよう以下の措置により処理することとした。

① 事業用建物の権利を解約し、一定期間を設けて確実に借地権を終了させ、将来の売払いを確実に当座する。事業用建物の権利が消滅する期間は、借地建物法第23条により10年を超えて定められているが、相続法第2条の8年を超えることはできないため、契約期間は、事業用建物の権利が消滅する10年とする。

② 売払いの契約を解約し、事業用建物の権利が消滅する期間は、将来の売払いを確実にするため、売払いの契約を設定する。借地建物の権利が消滅する10年後の売払いを確実にする。

（5）上記（4）による貸付処理は、平成20年3月31日付財務省第133号「普通財産貸付事務処理要領」貸付関連の第131号に基づく理財局の承認を得て行うことが必要とし、平成20年3月31日付財務省第133号「普通財産貸付事務処理要領」に基づき理財局の承認を得ている。

（6）本件財産売払い前の貸付及び売払いを行うことについては、平成26年2月10日開催の国有財産処理地方審議会に提出の上、処理要領の旨を承認している。

（7）この手続きを踏まえた、平成26年5月31日に学園と国有財産有価貸付契約（事業用建物）及び国有財産有価貸付契約を締結し、借地権の権利を終了させ、借地権を消滅する必要があるため、平成27年6月8日に学園と国有財産有価貸付契約の内容を公正証書によって取り扱った。

5. 売払いに至る経過

（1）大阪航路局が行った事前に、本財産には売買価格及びコンクリート状況の地下埋設物の存在が確認しており、以上、これらの状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で貸付契約を締結した。
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>約及び売買予約契約を締結している。*</td>
<td>学園が役員退職工事に着手したところ、平成28年3月に、国が事前に学園に交付した資料では想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。*</td>
</tr>
<tr>
<td>学園が役員退職工事に着手したところ、平成28年3月に、国が事前に学園に交付した資料では想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。*</td>
<td>学園が役員退職工事に着手したところ、平成28年3月に、国が事前に学園に交付した資料では想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。</td>
</tr>
<tr>
<td>（2）学園の代理人弁護士から、本財産は小学校を運営するという目的を達成できない土地であるとして、小学校建物の工事が無効であるとする訴願の棄却が確定され、大阪市は無効として修復することができる理由を学園側は説明して回答した。*</td>
<td>（2）その後、同年9月に、学園学長から、早期に学校を運営し再開するために、埋設物の撤去及び建物工事を実施する必要があり、国有地を使用しない旨の要望があったものである。</td>
</tr>
<tr>
<td>（3）これに反して学園の代理人弁護士は、本件裁判において損害賠償請求を行うべきであると考えているが、現状の問題解決策として早期の土地売受付による処理方針を検討した結果、学園は、国が本財産の現在状態を認め、鑑定評価による売買価格を提示し、学園は、その金額が納得できれば本件財産に関する今後の損害賠償等を行わないという条件で売買契約を締結するという提案であった。*</td>
<td>（3）これに反して学園の代理人弁護士は、本件裁判において損害賠償請求を行うべきであると考えているが、現状の問題解決策として早期の土地売受付による処理方針を検討した結果、学園は、国が本財産の現在状態を認め、鑑定評価による売買価格を提示し、学園は、その金額が納得できれば本件財産に関する今後の損害賠償等を行わないという条件で売買契約を締結するという提案であった。</td>
</tr>
<tr>
<td>（4）学園の提案に応じなかった場合、損害賠償に発展するとともに本件財産の処理に変わる問題の発生の可能性があることも含め、当局及び大阪市がにて合意方針を検討した結果、学園の提案に応じて鑑定評価を行い売買価格の通訳を行うことに致し。*</td>
<td>（4）学園の提案に応じなかった場合、損害賠償に発展するとともに本件財産の処理に変わる問題の発生の可能性があることも含め、当局及び大阪市がにて合意方針を検討した結果、学園の提案に応じて鑑定評価を行い売買価格の通訳を行うことに致し。</td>
</tr>
<tr>
<td>鑑定評価を行った上で、学園に売買通知を行った結果、学園から買受する意思表示がなされたため、売買を予定されたものとすることである。*</td>
<td>鑑定評価を行った上で、学園に売買通知を行った結果、学園から買受する意思表示がなされたため、売買を予定されたものとすることである。</td>
</tr>
</tbody>
</table>

6. 評価について

（1）本財産の鑑定評価に当たっては、大阪市消防局から、地下埋設物の撤去費用等を反映させたいと
する依頼文書「不動産鑑定評価について（様式）」（平成28年4月14日付大阪市第17号）の提出を受け、大阪市消防局からの依頼に基づき本件の現状を踏まえた評価を行った。

（2）平成28年4月1日を指定期日とし、同年4月15日付財務省第440号により不動産鑑定士による鑑定評価の結果、学園は、不動産鑑定士に不動産鑑定結果書の提出を要請し、不動産鑑定士が提出した資料に基づき、当局は学園の要求に基づき、国が学園に徴収した予定価格を134,000,000円と決定。

6. 評価について

（1）本財産の鑑定評価に当たっては、大阪市消防局から、地下埋設物の撤去費用等を反映させたいと
する依頼文書「不動産鑑定評価について（様式）」（平成28年4月14日付大阪市第17号）の提出を受け、大阪市消防局からの依頼に基づき本件の現状を踏まえた評価を行った。

（2）平成28年4月1日を指定期日とし、同年4月15日付財務省第440号により不動産鑑定士による鑑定評価の結果、学園は、不動産鑑定士に不動産鑑定結果書の提出を要請し、不動産鑑定士が提出した資料に基づき、当局は学園の要求に基づき、国が学園に徴収した予定価格を134,000,000円と決定。

7. 契約書及び契約方法について

（1）契約書式について（摘要）

①契約条件
今後の契約については、学園の代理人弁護士が提案する今後の損害賠償等を行わないという旨を書面で約束の条件を設定されることであるが、これからの規定は通常の契約書式で設定されているものではないため、当局は指示

①契約条件
今後の契約については、今後の損害賠償等を行わないという旨を売買契約書に盛り込むこととするが、これからの規定は通常の契約書式で設定されているものではないため、当局は指示
<table>
<thead>
<tr>
<th>書き換え前</th>
<th>書き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>ものではないため、当局統括法務監査官（所属法務庁許可者）の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項について当該部門の承認を経た上で作成方法などを調整し、当該条項を含めた皆背当の検討に至ったものである。追加条項の詳細は下記（2）のとおり。</td>
<td>新規契約（所属法務庁許可者）の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項については当該部門の承認を経た上で当該条項を含めた皆背当の検討に至ったものである。追加条項の詳細は下記（2）のとおり。</td>
</tr>
<tr>
<td>②貸付契約及び売買予約契約の合意解除</td>
<td>②貸付契約及び売買予約契約の合意解除</td>
</tr>
<tr>
<td>上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産（国有財産付託契約及び国有財産売買予約契約を締結しているため、今後、売買契約を行う際にはこれらの勧説との関係を整理する必要がある。</td>
<td>上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産（国有財産付託契約及び国有財産売買予約契約を締結しているため、今後、売買契約を行う際にはこれらの勧説との関係を整理する必要がある。</td>
</tr>
<tr>
<td>当局統括法務監査官（所属法務庁許可者）に確認したところ、今後予定している売買契約は、特約条項の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加える内容となるため、売買契約の予約売買期延長は、今後新たな売買契約を締結すると整理するべき」との指導があった。</td>
<td>当局統括法務監査官（所属法務庁許可者）に確認したところ、今後予定している売買契約は、特約条項の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加える内容となるため、売買契約の予約売買期延長は、今後新たな売買契約を締結すると整理するべき」との指導があった。</td>
</tr>
<tr>
<td>そのため、今回の売買契約書には、締結契約の国有財産購入付託契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の特約条項を付加している（詳細下記（2）参照）。</td>
<td>そのため、今回の売買契約書には、締結契約の国有財産購入付託契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の特約条項を付加している（詳細下記（2）参照）。</td>
</tr>
<tr>
<td>③契約保証金の返還</td>
<td>③契約保証金の返還</td>
</tr>
<tr>
<td>学問との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通知に基づき学問から年額貸付利息相当額の保証金を返還させている（受入れは大阪航空局）。貸付契約を合意解除することにより、当該保証金を学問に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を学問貸付契約に充当することは可能なのである。学問も売買代金への充当を希望したため、売買契約書にその旨を記載して処理することにした。</td>
<td>学問との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通知に基づき学問から年額貸付利息相当額の保証金を返還させている（受入れは大阪航空局）。貸付契約を合意解除することにより、当該保証金を学問に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を学問貸付契約に充当することは可能なのである。学問も売買代金への充当を希望したため、売買契約書にその旨を記載して処理することにした。</td>
</tr>
<tr>
<td>2）契約書式について（追加・修正等の詳細）</td>
<td>2）契約書式について（追加・修正等の詳細）</td>
</tr>
<tr>
<td>本件売買契約書については、平成32年5月24日付財務省令第1298号（普通財産の管理及び処分に関する明細契約書及び同通控受契約に関する）で定める明細契約書 第2号書式（交付金額、用途指定、支出保証金、時間保証金）等を基本資料として、以下の条項の追加・修正を行う。</td>
<td>本件売買契約書については、平成32年5月24日付財務省令第1298号（普通財産の管理及び処分に関する明細契約書及び同通控受契約に関する）で定める明細契約書 第2号書式（交付金額、用途指定、支出保証金、時間保証金）等を基本資料として、以下の条項の追加・修正を行う。</td>
</tr>
<tr>
<td>なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局にて承認である。</td>
<td>なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局にて承認である。</td>
</tr>
<tr>
<td>①第2条（売買代金）・・・・(略字様式を修正)</td>
<td>①第2条（売買代金）</td>
</tr>
<tr>
<td>売買代金のうち27,300,000円は定期借地契約の合意解除に伴う借地が学問に返還する保証金から充当する旨を規定。</td>
<td>売買代金のうち27,300,000円は定期借地契約の合意解除に伴う借地が学問に返還する保証金から充当する旨を規定。</td>
</tr>
<tr>
<td>②第3条（利息の支払い）・・・・(略字様式を修正)</td>
<td>②第3条（利息の支払い）</td>
</tr>
<tr>
<td>貸付契約は契約締結日から貸付期間を満たした旨を規定。</td>
<td>貸付契約は契約締結日から貸付期間を満たした旨を規定。</td>
</tr>
<tr>
<td>③第7条（仮契約書等書作）・・・・(略字様式を修正)</td>
<td>③第7条（仮契約書等書作）</td>
</tr>
<tr>
<td>仮契約書等書作の提出の場合は登録保証税相当額の現金預託書の提出が必要とする旨を規定。</td>
<td>仮契約書等書作の提出の場合は登録保証税相当額の現金預託書の提出が必要とする旨を規定。</td>
</tr>
<tr>
<td>④(略字様式)・・・・(略字様式を修正)</td>
<td>④(略字様式)</td>
</tr>
<tr>
<td>別途特約条項により保証担保責任免除特約等を付すため標準書式で定められている引渡</td>
<td>別途特約条項により保証担保責任免除特約等を付すため標準書式で定められている引渡</td>
</tr>
</tbody>
</table>
日から2年間責任を負う条項を削除。⑩第18条（廃棄物の処理）・・標準書式が改正

乙において売買物件の価格が不十分な場合等の廃棄物の処理規定を削除。
⑩第23条（指定用途）・・標準書式が改正

学校改革委員会からの申し立てに基づき「指定用途」本文において指定できない付帯あるとい

関連する用途に供する場合」を追加。
⑩第42条（徴収担保不動産特約等）・・標準書式が追加

売買契約特約中、売却者、土地建物等の商用建物不動産を賃貸すること等を定める。本件

のポイントになる条載であり、当該規約委員会の規約を設けた後、学校改革委員会が了解したもの。

ただし、仮に売買契約中に売却者（注）以下売買契約が発生した場合でも、法務者とのよ

うな交渉を考慮しても無理であるもの（契約条項規定）。
⑩第43条（売買契約の合意解除）・・標準書式が追加

上記（1）の2の3の規定にかかる文書は、売買契約契約で定めている売買契約の

書式を変更（特別条項の付加等）するため、原則的に合意解除契約を合意解除する

意を定める。
⑩第44条（貨物契約の合意解除）・・標準書式が追加

本件売買契約の締結により経済的負担を合意解除する旨を定め、その前提条件とし

て売買契約時に負担の清算を行うことを定めた。

（3）売買契約の評価

学校法人に支分払いを行う場合、国庫債務特別措置法第11条第1項ただし書の規定により、
10年以内（売買代金1億2,000万円以上の場合）の延滞によることが可能。

学校法人は、今回の売買契約に基づき、学校法人として借入金を補填する必要があるとして、延滞によ

る責を受けを希望したことから、財務を担保に供して10年間の延滞による売買契約を行うことと

したものである。

6. 効力

(1) 汚染相手方

学校法人森学園

(2) 利用計画

小学校敷地

(3) 梯子

付帯設備（延納契約）
<table>
<thead>
<tr>
<th>看き換え前</th>
<th>看き換え後</th>
</tr>
</thead>
<tbody>
<tr>
<td>(4) 帯化方式、</td>
<td>帯化方式、</td>
</tr>
<tr>
<td>随意契約（会計法第39条の3第5項、予算決定及び会計令第49条第21号）*</td>
<td>随意契約（会計法第39条の3第5項、予算決定及び会計令第49条第21号）*</td>
</tr>
<tr>
<td>帯化契約（会計法第39条の3第5項、予算決定及び会計令第49条第21号）*</td>
<td>帯化契約（会計法第39条の3第5項、予算決定及び会計令第49条第21号）*</td>
</tr>
<tr>
<td>随意契約（会計法第39条の3第5項、予算決定及び会計令第49条第21号）*</td>
<td>随意契約（会計法第39条の3第5項、予算決定及び会計令第49条第21号）*</td>
</tr>
<tr>
<td>(5) 用途指定（昭和41年2月22日付遺書第23号第9項 予算財政にかかる用途指定の処理要領について ）</td>
<td>用途指定（昭和41年2月22日付遺書第23号第9項 予算財政にかかる用途指定の処理要領について ）</td>
</tr>
<tr>
<td>通知日</td>
<td>通知日</td>
</tr>
<tr>
<td>小学教育簿</td>
<td>小学教育簿</td>
</tr>
<tr>
<td>指定日</td>
<td>指定日</td>
</tr>
<tr>
<td>平成29年3月31日</td>
<td>平成29年3月31日</td>
</tr>
<tr>
<td>指定期間</td>
<td>指定期間</td>
</tr>
<tr>
<td>指定日翌日から平成29年8月19日（予定）まで</td>
<td>指定日翌日から平成29年8月19日（予定）まで</td>
</tr>
<tr>
<td>（児童教育法から10年間）</td>
<td>（児童教育法から10年間）</td>
</tr>
<tr>
<td>9. その他参考事項</td>
<td></td>
</tr>
</tbody>
</table>
(1) 各校各所の長が行う財務大臣との協議について |
本財務は、自動車安全管理特別会計所有財産であるため、平成26年8月27日付財務省第2002号「各
校各所の長が行う財務大臣との協議について」（昭和 新の第3の4に
基づき、各校各所の長が行う財務大臣との協議について、協議が整っているも
のとして財務省普通財産の処理に準じた取扱いができるものである。
| (2) 大阪府私立学校審議会 |
| 小学校を新設する場合、認可審査である大阪府の認可が必要であり、認可の前後として私立学
校審議会の審査を経た後に設置された学校の学校教育法に関する監査を行ったため、認可審査の答申を
する必要がある。本府私立学校の審査については、平成27年1月7日開催の大阪府私立学校審議会（協定会
会）において「認可過程」の審査を担当している。なお、大阪府の認可手続きは学校決算の発表後 |
| (3) 民間財団活動推進財団 |
| 一定規模以上の財団財が自立的に提案する際に、財団財団推進法第6条（以下
「認可運営」）の表記が必要となる。上記（2）のとおり、本府私立学校の審議会が平
成26年8月27日大阪府私立学校審議会で「認可運営」の答申が得られたことから、同年3月
10日の中学校普通財産推進財団が「認可運営」の審査を担当したが、同年3月10日 |
| (5) 用途指定（昭和41年2月22日付遺書第23号第9項 予算財政にかかる用途指定の処理要領について ） | 用途指定（昭和41年2月22日付遺書第23号第9項 予算財政にかかる用途指定の処理要領について ） |
| 通知日 | 通知日 |
| 小学教育簿 | 小学教育簿 |
| 指定日 | 指定日 |
| 平成29年3月31日 | 平成29年3月31日 |
| 指定期間 | 指定期間 |
| 指定日翌日から平成29年8月19日（予定）まで | 指定日翌日から平成29年8月19日（予定）まで |
| （児童教育法から10年間） | （児童教育法から10年間） |

9. その他参考事項
(1) 各校各所の長が行う財務大臣との協議について
本府財務は、自動車安全管理特別会計所有財産であるため、平成26年8月27日付財務省第2002号「各
校各所の長が行う財務大臣との協議について」（昭和 新の第3の4に
基づき、各校各所の長が行う財務大臣との協議について、協議が整っているも
のとして財務省普通財産の処理に準じた取扱いができるものである。

(2) 大阪府私立学校審議会
小学校を新設する場合、認可審査である大阪府の認可が必要であり、認可の前後として私立学校
審議会の審査を経た後に設置された学校の学校教育法に関する監査を行ったため、認可審査の答申を
する必要がある。本府私立学校の審査については、平成27年1月7日開催の大阪府私立学校審議会（協定会
会）において「認可過程」の審査を担当している。なお、大阪府の認可手続きは学校決算の発表後 |

(3) 民間財団活動推進財団
一定規模以上の財団財が自立的に提案する際に、財団財団推進法第6条（以下
「認可運営」）の表記が必要となる。上記（2）のとおり、本府私立学校の審議会が平
成26年8月27日大阪府私立学校審議会で「認可運営」の答申が得られたことから、同年3月
10日の中学校普通財産推進財団が「認可運営」の審査を担当したが、同年3月10日 |
H25. 4.30 大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書が提出される。

H25. 9.2 森友学園から当局に本財産の取得等依頼書が提出される。

H25. 10.31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式受理。
（大阪府の認可申請受理を受けて、当局は、平成27年3月に工事着工し、5月に完成。森友学園の要請を踏まえ、平成27年7月10日に国財産暹羅地方審議会開催を決定。）

H27. 1.27 大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校設置計画が「認可適当」の答申を得る。

H27. 2.10 国有財産暹羅地方審議会において、本地を森友学園に小学校敷地として売払いを前提とした貸付及び売払いを行うことについて処理適当の答申を得る。

H27. 4.28 森友学園と見張り合わせ、国の予定価格を超える金額で合意。

H27. 4.30 貸付通達上の特例処理について、本府承認決裁完了。

H27. 5.29 貸付合意書及び売買予約契約書等を締結。

H27. 6.8 貸付合意書の内容について公表役場にて公正証書作成、貸付開始。

H27. 8.11 森友学園理事長、副理事長、代理人弁護士が来局し、二期の関連等から平成27年春の開校が困難と考えて開校の1年延期について相談を承える。

H28. 3.14 当局、大阪航空局、森友学園、工事業者、建築事務所が地にあり打合せ、校舎建設計画に伴う事業費が発見された状況を確認。

H28. 3.24 森友学園が代理人弁護士で来局（大阪航空局、弁護士の代理人弁護士の代理人弁護士の代理人弁護士）弁護士から「事案を中止して国に損害賠償請求する選択肢もあるが、学校は事業総額を強く望んでいるため国財産を買い取ることにより問題解決を行いたい」との様態がある。

H28. 3.30 当局、大阪航空局が森友学園に訪問し、今後の処理について国有財産の売払いにより問題解決を望む方針で調整。さらに、建築事務所に伴う貸付合意書（一括交渉）の取り扱い等を完了。
書き換え前

H28. 4. 14  大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書（賃付中相手方への売払い）が提出される。

H28. 6. 1  代理人弁護士から契約書付加する特約項締等を了解する旨を確認したため、売払価格を口頭通知。

H28. 6. 6  杉原学園理事長、代理人弁護士から金額について了解するため買取を受けたいとする旨を確認。即納での購入は難しいとして10年間の延納での購入要請が結論となる。6月20日を契約予定日として調整することで合意。

H28. 6. 10  芦原学園から売払申請書、延納申請書が提出される。

書き換え後