

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)

決裁・供覧

件名	普通財産の貸付けに係る特例処理について				文書番号		
					財理第2109号		
伺い文	上記のことについて、別案のように承認通知してよろしいか伺います。						
起 案	起案日	平成27年4月28日		受付日			
	部署	財務省 理財局 国有財産業務課 国有財産審理室 訟務係		決裁	決裁処理期限日	平成27年5月1日	
					決裁日	平成27年4月30日	
	起案者	日野 貴之		施行	施行処理期限日	平成27年5月1日	
					施行日	平成27年4月30日	
	連絡先			施行先			
	大分類	平成27年度普通財産貸付事務処			施行者		
	中分類	承認				取扱上の注意	
	名称(小分類)	決裁文書、承認申請書					
	取 扱 区 分	秘密区分	なし		格付け	機密性格付け	2
秘密期間終了日				取扱制限			
指定事由				保存	行政文書保存期間	10年	
					保存期間満了時期	平成38年3月31日	
決 裁 ・ 供 覧 欄							
備 考 欄							

理財局
飯塚 厚 (次長) 【済】

理財局 総務課
古谷 雅彦 (課長) 【済】

理財局 総務課
芹生 太郎 (課長補佐) 【済】

理財局 総務課 文書係
小西 昭夫 (係長) 【済】

理財局 国有財産企画課
中村 稔 (課長) 【済】

理財局 国有財産企画課
中村 武浩 (課長補佐) 【済】

理財局 国有財産企画課
塔崎 隆文 (係長) 【済】

決
裁
理財局 国有財産企画課
竹田 純也 (係員) 【済】

理財局 国有財産業務課
橋本 徹 (課長) 【済】

理財局 国有財産業務課 国有財産審理室
田村 嘉啓 (室長) 【済】

理財局 国有財産業務課
瀬川 正志 (専門調査官) 【後関】

供
覧
理財局 国有財産業務課
影山 剛士 (課長補佐) 【済】

理財局 国有財産業務課
和田 直之 (国有財産業務実務指導官) 【済】

理財局 国有財産業務課 債権管理係
井原 康浩 (係長) 【後関】

欄
理財局 国有財産業務課 国有財産審理室
河野 茂樹 (課長補佐) 【済】

理財局 国有財産業務課 国有財産審理室
橋本 博行 (訟務専門官) 【済】

理財局 国有財産業務課
石尾 哲郎 (国有財産情報分析官) 【同報】

理財局 国有財産業務課 債権管理係
柏倉 隆 (係員) 【同報】

(説明)

1. 本件は、大阪府豊中市に所在する国土交通省所管自動車安全特別会計空港整備勘定所属普通財産（大阪航空局からの処分依頼受財産）を、学校法人森友学園に対し、予算決算及び会計令第99条第21号を適用して随意契約により売り払うことを前提として貸し付けることについて、近畿財務局から普通財産貸付事務処理要領（平成13年3月30日付財理第1308号）記の第1節第11の1の規定に基づき承認申請があったものである。
2. 本件について、事案の内容を検討した結果、別添調書のとおり売払いを前提とした貸付けを行うことは適当と認められるので、別案により理財局長から近畿財務局長に対し承認することとした。

調 書

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（空港整備勘定）所属）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望があり、売払いを前提とした貸付けを行うため、近畿財務局から、平成13年3月30付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達（以下「貸付通達」という。）記の第1節の第11の1に基づき、承認申請があったものである。

※ 本件は、平成25年8月、鴻池祥肇議員（参・自・兵庫）から近畿局への陳情案件。

※ これまでの経緯については、別紙1のとおり。

2. 対象財産

所在地： 豊中市野田町1501番
区分・数量： 土地・8,770.43㎡
沿革： 昭和53年11月15日売買により取得
口座名： 大阪国際空港豊中市場外用地
会計名： 自動車安全特別会計空港整備勘定
処分依頼日： 平成25年4月30日
処分依頼部局： 大阪航空局

※ 国有財産近畿地方審議会の付議事案（売払、貸付とも2,000㎡以上が対象）。

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 森友学園

取得等要望内容： 購入（ただし、買受け可能時期までは借受けによる）

相手方利用計画： 私立小学校新設（定員480名 1学年あたり40名×2学級）
学校名： 瑞穂の國記念小學院

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月は借受け）

施設整備時期等： 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) 相手方の要望

- ① 私立小学校用地として本地を随意契約により取得したい。
- ② ただし、小学校設置認可に係る審査基準（総資産に占める総負債の比率制限（※））に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（8年間）貸付けを受けたい。

※ 総負債比率制限（大阪府認可基準）

「学校法人の総資産額に対する前受金を除く総負債額の割合が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帰属収入の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) 随契適格について

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 26 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 号により随意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、認可官庁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敷地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、国有地を 8 年間借受けること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 日開催の臨時会において、条件付き「認可適当」の答申を得た。

答申には、「小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、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当審議会定例会にて報告すること。」の条件が付され、大阪府もこれらの進捗状況を注視するとしているが、「認可適当」の答申は得ており、森友学園が小学校開校に向けて取り組むことに問題はなく、認可申請書通りの計画が遂行できた場合、本件小学校の設置は認可されるものとなるため、随意契約の適格性は有しているものである。

(2) 売払いを前提とした貸付けについて

貸付通達において、普通財産の買受けが確実と見込まれ、かつ、それまでの間、賃貸借を行うことが真にやむを得ないと財務局長等が認める場合で、公用、公共用又は公益事業の用に供する場合には、一時貸付に準じ、3 年間新規貸付を行うことができるとされており、これにより処理することが適当でない認められる場合は、理財局長の承認を得て別途処理することができるとされている。

収支計画上、3 年後に購入する場合には審査基準に抵触することから、小学校設置認可を得ることができない状況となるため、8 年後に買い受けたいとしており、大阪府は、この収支計画も含め、森友学園の認可申請について審査基準を満たしているものと判断している。また、大阪航空局も、売払いまでの間、数年間の貸付けによる処理を行っても問題ないとしている。

本件計画が小学校の新設という公共的な事案であることを踏まえ、本件の処理については、平成 34 年度内購入を条件に、相手方への売却が可能となるまでの間(8 年間)の貸付契約(時価)を締結することとしたい。

ただし、本件貸付けは、建物所有を目的としているため、貸付期間を 8 年間としたとしても、借地借家法の強行規定により、借主から貸付期間を 30 年と主張された場合、国は対抗することができない。

このため、売払いを前提とした貸付けにあたって、財産の確実な売払いを担保するため、以下の措置を講じることとする。

① 事業用定期借地契約を締結

一定期間をもって確実に契約期間を終了させ、将来的な売払いを確実に担保するため、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、国有地を購入せざるを得ないこととなる。

イ. 契約期間について

事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第 23 条において、10 年以上 50 年未満とされており、相手方計画の 8 年とすることはできないため、事業用定期借地の最短期間である 10 年とせざるを得ないが、これにより、契約満了時において、貸付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貸付期間満了までに土地購入をせざるを得ず、確実な売払いの担保が可能となる。

ロ. 契約解除規定の追加

大阪府が、小学校新設の認可を行う事務手順は、本件貸付契約締結後に、森友学園が認可申請書通りの事業を遂行し、完成した施設を確認後に認可するものであるが、本件は大阪府私立学校審議会の答申に条件が付された事情があり、予定通り認可が得られるか、通常の事案よりも慎重に事業推移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、用途指定期日までに大阪府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 売買予約契約を締結

事業用定期借地契約の締結のほか、確実に売払いを履行するための方策として、あらかじめ売払い時期を定めた売買予約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）までの売払いを約定させる。

イ. 違約金条項を設ける

当該売買予約の契約書において、貸付物件の買受が不能となった場合の措置として、違約金（貸付契約時の時価額の 1 割相当額）条項を設ける。

（注）貸付通達上、売払いを前提とした貸付契約を締結する場合には、当該違約金条項を設けることとしている。

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買受けの申出を受け、貸付契約を合意解除することにより借地権を消滅させてから売払いを行うこととなるため、売払価格は更地価格（売払いを行う際に鑑定評価により価格を算出）とし、その旨売買予約の契約書に定める。

5. 承認申請事項

上記検討を踏まえ、本件については、貸付通達 記の第 1 節の第 11 の 1 に定める特例承認「これにより処理することが適当でない認められる場合は、理財局長の承認を得て別途処理することができるものとする。」の規定に基づき、以下の内容により、本国有地を森友学園に対して売払いを前提とする貸付けを行うことについて承認することとし、近畿財務局長宛て通知することとしたい。

- 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 違約金条項（貸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	貸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）
H28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) 国有財産近畿地方審議会答申（写し）

これまでの経緯

- H25. 6. 28 森友学園理事長が近畿財務局へ来所。
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。
近畿財務局は取得要望書の提出等、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畿局へ架電。
本件土地の取得要望を提出する予定である旨の電話連絡。
- H25. 8. 13 鴻池祥肇議員■■■■秘書から近畿局へ照会（受電）。
森友学園が、本件土地について購入するまでの間、貸付けを受けることを希望しており、大阪航空局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航空局に来局（財務局同席）本件土地については、学校経営が安定する平成35年3月頃までは貸付けを受け、その後購入することを希望している旨を聴取。
- H25. 9. 2 森友学園が本件の取得要望書を近畿財務局へ提出。
- H25. 9. 12 近畿財務局が小学校設置認可権限を有する大阪府私学・大学課に訪問し、今後の連携について要請。
- H25. 10. 30 近畿財務局が小学校設置認可権限を有する大阪府私学・大学課に認可の事前審査状況について照会。審査できる書類が整っていない状況である旨を確認。
- H26. 2. 3 大阪府私学・大学課に認可の状況について照会。
森友学園から相談は受けているが、資金計画の妥当性が説明できる資料の提出がなく、小学校新設の計画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議を急ぐ必要があるため、大阪府私立学校審議会の結果（認可適当の答申）を契約の停止条件として国有地を先行して貸付けてほしいとの要請があり、近畿財務局は、国有財産近畿地方審議会及び大阪府私立学校審議会の答申を得る前の契約はできないとして断る。
- H26. 4. 28 近畿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当初計画していた本年7月の大阪府私立学校審議会への諮問を本年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豊中市と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

畿財務局から豊中市に「森友学園と本財産の契約を締結することを証する」旨の文書を提出してもらいたいとの要望あり。

なお、打合せの際、「本年4月25日、安倍昭恵総理夫人を現地に案内し、夫人からは『いい土地ですから、前に進めてください。』とのお言葉をいただいた。」との発言あり（森友学園籠池理事長と夫人が現地の前で並んで写っている写真を提示）。

- H26. 6. 2 近畿財務局から森友学園に対し、①当局の審査を延長すること、②豊中市に対して、開発行為等に係る手続のみを可能とする「承諾書」を当局から提出すること、③売払いを前提とした貸付けについては協力させていただく旨を回答。
- H26. 6. 30 開発行為等の手続のみを実施可能とする「承諾書」を、豊中市へ提出。
- H26. 8. 29 大阪府が森友学園の設置計画書を正式受理し、平成26年12月定例私立学校審議会での本件諮問に向けて事務を進めることと決定。
- H26. 10. 2 近畿財務局から大阪府私学・大学課に対して、審査基準（総負債比率制限）について照会。
森友学園が本地を購入するために銀行等から借入れを行う場合だけでなく、延納売払いの場合でも延納額が負債として計上されることを確認（現状の収支計画では審査基準に抵触し、本地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、本地を即購入することができないか検討を依頼（延納売払い及び分割売払い（建物敷地のみ先行取得）も含む）。
- H26. 10. 15 森友学園から近畿財務局に対し、関連法人の資産売却や寄付金の増加などについて検討したものの、すぐに収支計画を改善することは不可能であるため、大阪府の審査基準に抵触しないで本地を即購入することはできない旨の回答有。
- 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等について説明。
- H26. 12. 18 大阪府定例私立学校審議会において、児童数確保が見込める根拠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月中に同審議会の臨時会を開催することとした。

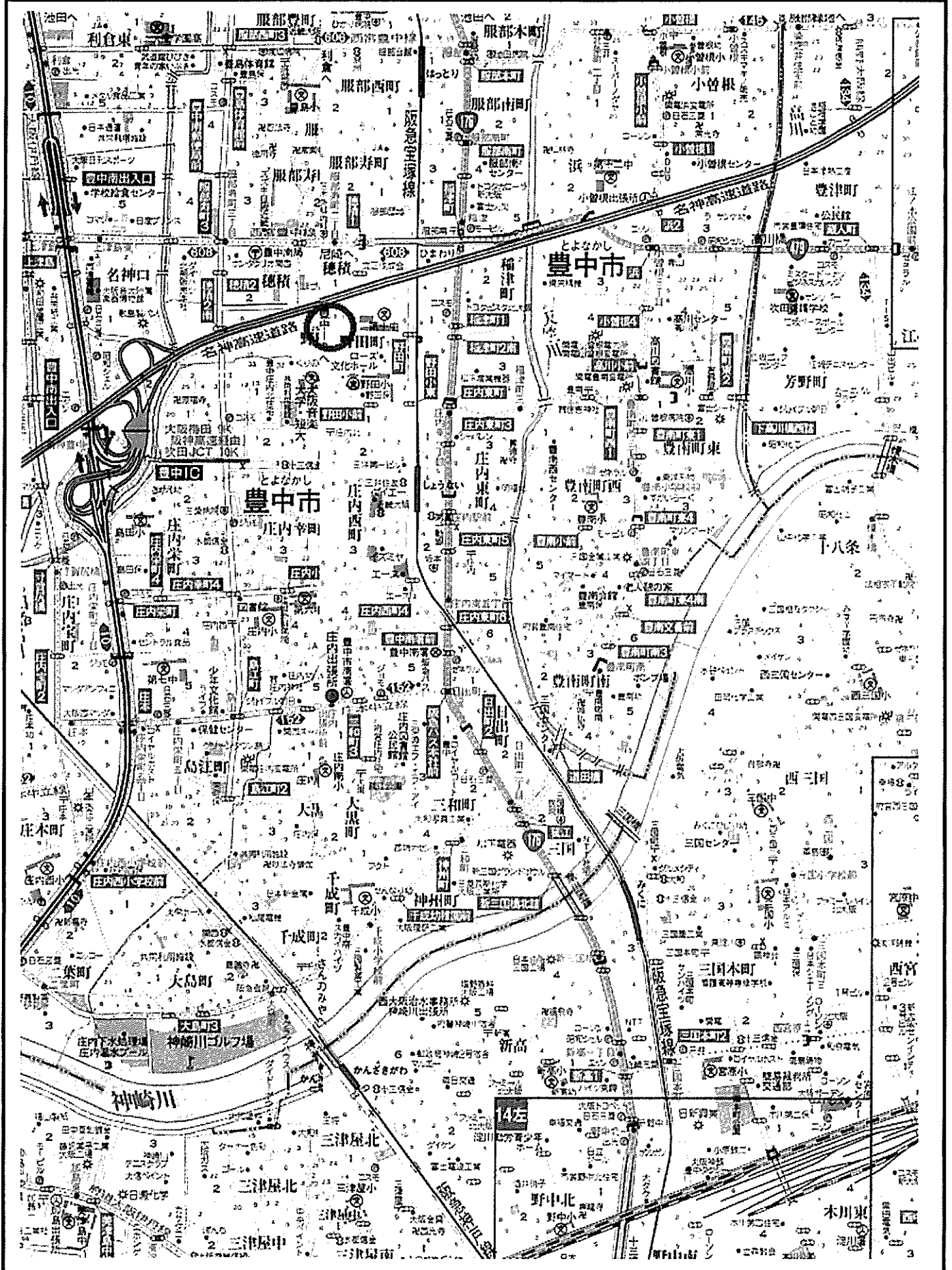
- H27. 1. 8 産経新聞社のインターネット記事（産経 WEST 産経オンライン【関西の議論】）に森友学園が小学校運営に乗り出している旨の記事が掲載。記事の中で、安部首相夫人が森友学園に訪問した際に、学園の教育方針に感涙した旨が記載される。
- H27. 1. 9 近畿財務局が森友学園を訪問し、国の貸付料の概算額を伝える。
- H27. 1. 15 森友学園が国土交通省北川イッセイ副大臣秘書官に「近畿財務局から示された概算貸付料が高額であり、副大臣に面会したい。」と要請。国土交通省は、「貸付料は近畿財務局において決定する内容であるため、面会しても意味はなさない。」旨回答。
- H27. 1. 27 大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校設置計画が以下の条件を付されて「認可適当」の答申を得る。
（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、次回以降の当審議会定例会において報告すること。」
- H27. 1. 29 平沼赳夫衆議院議員秘書から財務省に「近畿財務局から森友学園に示された概算貸付料が高額であり、何とかならないか。」と相談。財務省は、「法律に基づき適正な時価を算出する必要があるため、価格についてはどうにもならないこと、本件については学校の設立趣旨を理解し、これまで出来るだけの支援をしていること。」を説明。
- H27. 2. 10 国有財産近畿地方審議会において、本地を学校法人に小学校敷地として売払いを前提とした 10 年間の事業用定期借地契約（時価貸付）行うことについて処理適当の答申を得る。
- H27. 2. 12 森友学園が、大阪府教育記者クラブにて小学校の開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。朝日新聞から用地に関する質問があり、学園は、底地は国有地で借受予定と説明。
- H27. 2. 16 鳩山邦夫衆議院議員秘書から国会連絡室に「森友学園が近畿財務局から国有地を借受ける件について相談したい。」との連絡。
- H27. 2. 17 鳩山邦夫衆議院議員秘書が近畿財務局に来局し「近畿財務局から森友学園に示された概算貸付料が高額であり、何とかならないか。」と相談。近畿財務局は H27. 1. 29 の財務省対応と同様な説明を行う。
- H27. 3. 13 森友学園と貸付料の見積り合わせを実施。学園は、事前に伝えている概算金額から相当に低い額の見積書提示を繰り返し（3 回）、見積り

合わせ不調となる。

- H27. 3. 26 森友学園理事長が弁護士と来局し、昨年10月に実施した本地のボーリング調査結果を提示し、本地が軟弱地盤であり多額の建物基礎杭等の工事費を要するとして、貸付料の減額と国による杭工事等の工事費負担を要請される（具体的な要請金額の提示はなし）。
- H27. 4. 2 森友学園委託設計業者をヒアリング。校舎の基礎工事について通常的设计より杭の本数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る。
- H27. 4. 17 森友学園に対して、ボーリング調査結果はこれまで認識していなかった価格形成要因と判断されるため、貸付料の修正を検討するが、建物基礎杭工事費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. 28 再評価に基づく貸付料により、見積り合わせを実施。

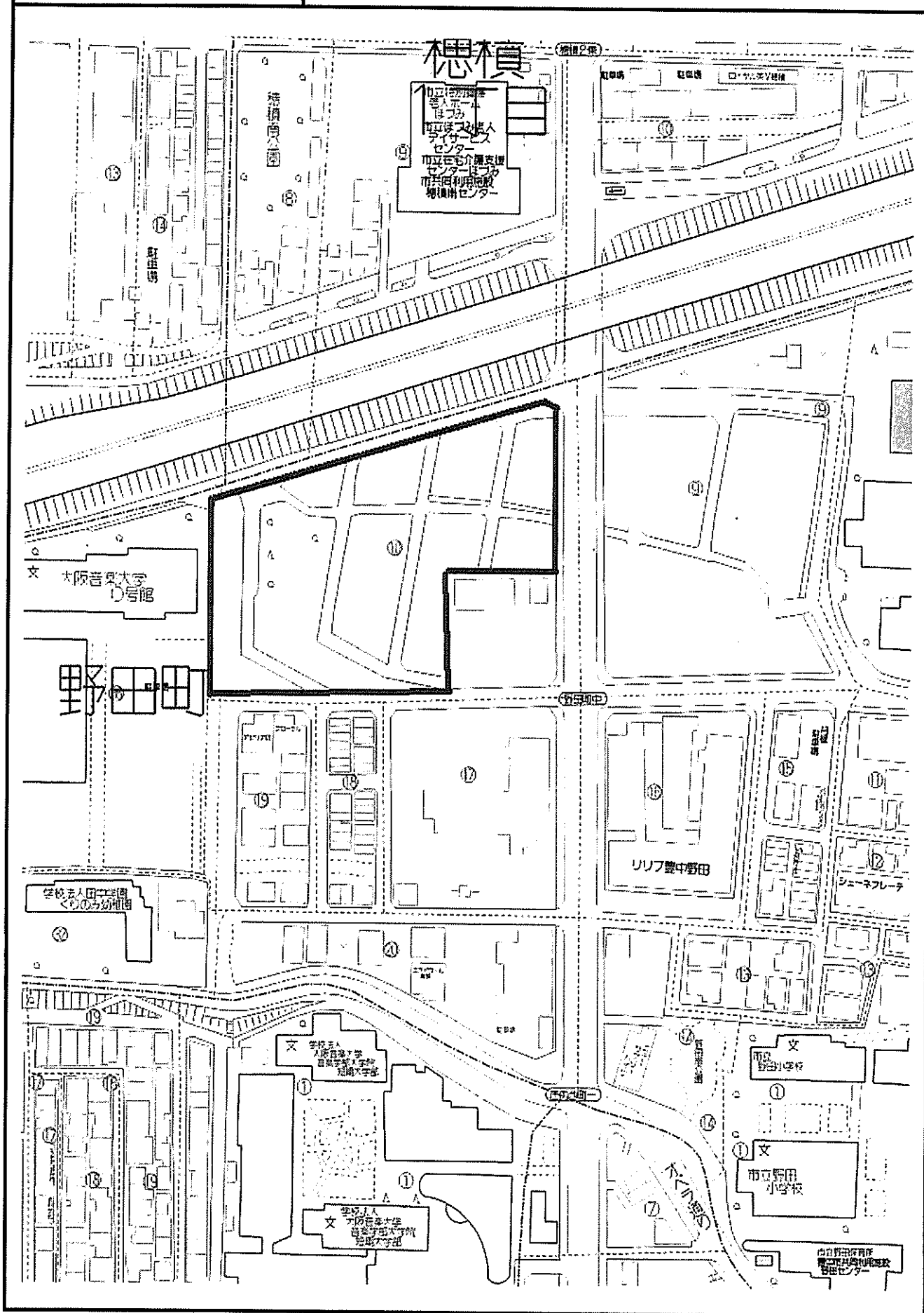
位置図

豊中市野田町1501番



案内図

豊中市野田町1501番



○航空写真（大阪府豊中市野田町1501番）



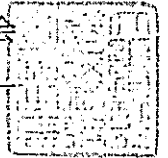
大私審第15号

平成27年1月30日

大阪府知事 松井 一郎 様

大阪府私立学校審議会

会長 梶田 徹



小学校の設置について（答申）

平成26年12月9日付け私第2826号で諮問のあった事項については、平成27年1月27日開催の大阪府私立学校審議会臨時会において、下記のとおり結論を得たので答申します。

記

第4号議案 瑞穂の國記念小學院の設置の件

慎重審議の結果、上記の件について以下の条件を附して認可相当と認める。

小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄附金の受入れ状況、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、次回以降の当審議会定例会において報告すること。

平成 27 年 2 月 10 日

近畿財務局長 殿

国有財産近畿地方審議会

会 長 中 野 健 二 郎



答 申 書

別紙諮問事項については、平成 27 年 2 月 10 日（火）開催
の第 123 回国有財産近畿地方審議会において慎重に審議した
結果、原案どおり可とする結論を得たので、答申する。

(別 紙)

諮 問 事 項

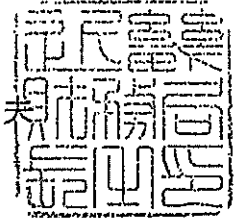
- 豊中市に所在する普通財産を小学校敷地として学校法人
森友学園に貸付け及び売払いを行うことについて

近財統一1第182号

平成27年 2月 4日

財務省理財局長 殿

近畿財務局長 富永 哲夫



普通財産の貸付けに係る承認申請について

学校法人森友学園から取得要望のある下記財産については、別添調書のとおり売
払いを前提とした貸付けを行うことが適当と認められるため、平成13年3月30日
付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達 記の第1節の第11の1に基
づき承認願いたく、関係書類を添えて申請します。

記

(国有財産の表示)

所在地 : 大阪府豊中市野田町1501番

区分・数量 : 土地・8,770.43㎡

所属会計 : 自動車安全特別会計 (空港整備勘定)

調 書

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（空港整備勘定）所属）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付財理第1308号「普通財産貸付事務処理要領」通達（以下「貸付通達」という。）記の第1節の第11の1に基づき、財務省理財局への承認申請を行うものである。

- ※ 本件は、平成25年8月、鴻池祥肇議員（参・自・兵庫）から近畿局への陳情案件。
- ※ これまでの経緯については、別紙1のとおり。

2. 対象財産

所在地： 豊中市野田町1501番
区分・数量： 土地・8,770.43㎡
沿革： 昭和53年11月15日売買により取得
口座名： 大阪国際空港豊中市場外用地
会計名： 自動車安全特別会計空港整備勘定
処分依頼日： 平成25年4月30日
処分依頼部局： 大阪航空局

- ※ 国有財産近畿地方審議会の付議事案（売払、貸付とも2,000㎡以上が対象）。

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 森友学園
取得等要望内容： 購入（ただし、買受け可能時期までは借受けによる）
相手方利用計画： 私立小学校新設（定員480名 1学年あたり40名×2学級）
学校名： 瑞穂の國記念小学院
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月は借受け）
施設整備時期等： 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) 相手方の要望

- ① 私立小学校用地として本地を随意契約により取得したい。
- ② ただし、小学校設置認可に係る審査基準（総資産に占める総負債の比率制限（※））に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（8年間）貸付けを受けたい。

※ 総負債比率制限（大阪府認可基準）

「学校法人の総資産額に対する前受金を除く総負債額の割合が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帰属収入の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) 随契適格について

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 26 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 号により随意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、認可官庁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敷地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、国有地を 8 年間借受けること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 日開催の臨時会において、条件付き「認可適当」の答申を得た。

答申には、「小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、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当審議会定例会にて報告すること。」の条件が付され、大阪府もこれらの進捗状況を注視するとしているが、「認可適当」の答申は得ており、森友学園が小学校開校に向けて取り組むことに問題はなく、認可申請書通りの計画が遂行できた場合、本件小学校の設置は認可されるものとなるため、随意契約の適格性は有しているものである。

(2) 売払いを前提とした貸付けについて

貸付通達において、普通財産の買受けが確実と見込まれ、かつ、それまでの間、賃貸借を行うことが真にやむを得ないと財務局長等が認める場合で、公用、公共用又は公益事業の用に供する場合には、一時貸付に準じ、3 年間新規貸付を行うことができるとされており、これにより処理することが適当でないと認められる場合は、理財局長の承認を得て別途処理することができるとされている。

収支計画上、3 年後に購入する場合には審査基準に抵触することから、小学校設置認可を得ることができない状況となるため、8 年後に買い受けたいとしており、大阪府は、この収支計画も含め、森友学園の認可申請について審査基準を満たしているものと判断している。また、大阪航空局も、売払いまでの間、数年間の貸付けによる処理を行っても問題ないとしている。

本件計画が小学校の新設という公共的な事案であることを踏まえ、本件の処理については、平成 34 年度内購入を条件に、相手方への売却が可能となるまでの間(8 年間)の貸付契約(時価)を締結することとしたい。

ただし、本件貸付けは、建物所有を目的としているため、貸付期間を 8 年間としたとしても、借地借家法の強行規定により、借主から貸付期間を 30 年と主張された場合、国は対抗することができない。

このため、売払いを前提とした貸付けにあたって、財産の確実な売払いを担保するため、以下の措置を講じることとする。

① 事業用定期借地契約を締結

一定期間をもって確実に契約期間を終了させ、将来的な売払いを確実に担保するため、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、国有地を購入せざるを得ないこととなる。

イ. 契約期間について

事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条において、10年以上50年未満とされており、相手方計画の8年とすることはできないため、事業用定期借地の最短期間である10年とせざるを得ないが、これにより、契約満了時において、貸付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貸付期間満了までに土地購入をせざるを得ず、確実な売払いの担保が可能となる。

ロ. 契約解除規定の追加

大阪府が、小学校新設の認可を行う事務手順は、本件貸付契約締結後に、森友学園が認可申請書通りの事業を遂行し、完成した施設を確認後に認可するものであるが、本件は大阪府私立学校審議会の答申に条件が付された事情があり、予定通り認可が得られるか、通常の事案よりも慎重に事業推移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、用途指定期日までに大阪府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 売買予約契約を締結

事業用定期借地契約の締結のほか、確実に売払いを履行するための方策として、あらかじめ売払い時期を定めた売買予約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）までの売払いを約定させる。

イ. 違約金条項を設ける

当該売買予約の契約書において、貸付物件の買受が不能となった場合の措置として、違約金（貸付契約時の時価額の1割相当額）条項を設ける。

（注）貸付通達上、売払いを前提とした貸付契約を締結する場合には、当該違約金条項を設けることとしている。

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買受けの申出を受け、貸付契約を合意解除することにより借地権を消滅させてから売払いを行うこととなるため、売払価格は更地価格（売払いを行う際に鑑定評価により価格を算出）とし、その旨売買予約の契約書に定める。

5. 承認申請事項

上記検討を踏まえ、本件については、貸付通達 記の第1節の第11の1に定める特例承認「これにより処理することが適当でない認められる場合は、理財局長の承認を得て別途処理することができるものとする。」の規定に基づき、以下の内容により、本国有地を森友学園に対して売払いを前提とする貸付けを行うことにつ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 違約金条項（貸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. 審議会日程及び今後の予定

H26. 12. 18 (木)	大阪府私立学校審議会 継続審議となる
H27. 1. 27 (火)	大阪府私立学校審議会 (臨時会) 条件付き「認可適当」の答申を得る
H27. 2. 10 (火)	国有財産近畿地方審議会に本件を諮問
貸付契約締結まで	特例承認決裁 (本省)
H27. 2月末まで	貸付契約及び売買予約契約締結
H27. 3～	建物建築工事着工
H28. 3月末まで	建物竣工後、大阪府設置認可 (予定)
H28. 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)

これまでの経緯

- H25. 6. 28 学校法人森友学園籠池理事長が近畿財務局へ来所。
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。
近畿財務局は取得要望書の提出等、必要となる手続きについて説明。
- H25. 7. 8 学校法人森友学園籠池理事長が近畿局へ架電。
本件土地の取得要望を提出する予定である旨の電話連絡。
- H25. 8. 13 鴻池祥肇議員 秘書から近畿局へ照会（受電）。
籠池理事長が、本件土地について購入するまでの間、貸付けを受けることを希望しており、大阪航空局に直接相談したいとの要請を受ける。
- H25. 8. 21 学校法人森友学園 籠池理事長が大阪航空局に来局（財務局同席）
本件土地については、学校経営が安定する平成35年3月頃までは貸付けを受け、その後購入することを希望している旨を聴取。
- H25. 9. 2 森友学園が本件の取得要望書を近畿財務局へ提出。
- H25. 9. 12 近畿財務局が小学校設置認可権限を有する大阪府私学・大学課に訪問し、今後の連携について要請。
- H25. 10. 30 近畿財務局が小学校設置認可権限を有する大阪府私学・大学課に認可の事前審査状況について照会。審査できる書類が整っていない状況である旨を確認。
- H26. 2. 3 大阪府私学・大学課に認可の状況について照会。
森友学園から相談は受けているが、資金計画の妥当性が説明できる資料の提出がなく、小学校新設の計画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議を急ぐ必要があるため、大阪府私立学校審議会の結果（大阪府の認可）を契約の停止条件として国有地を先行して貸付けてほしいとの要請があり、近畿財務局は、国有財産近畿地方審議会及び大阪府私立学校審議会の答申を得る前の契約はできないとして断る。
- H26. 4. 28 近畿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当初計画していた本年7月の大阪府私立学校審議会への諮問を本年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豊中市と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

畿財務局から豊中市に「森友学園と本財産の契約を締結することを証する」旨の文書を提出してもらいたいとの要望あり。

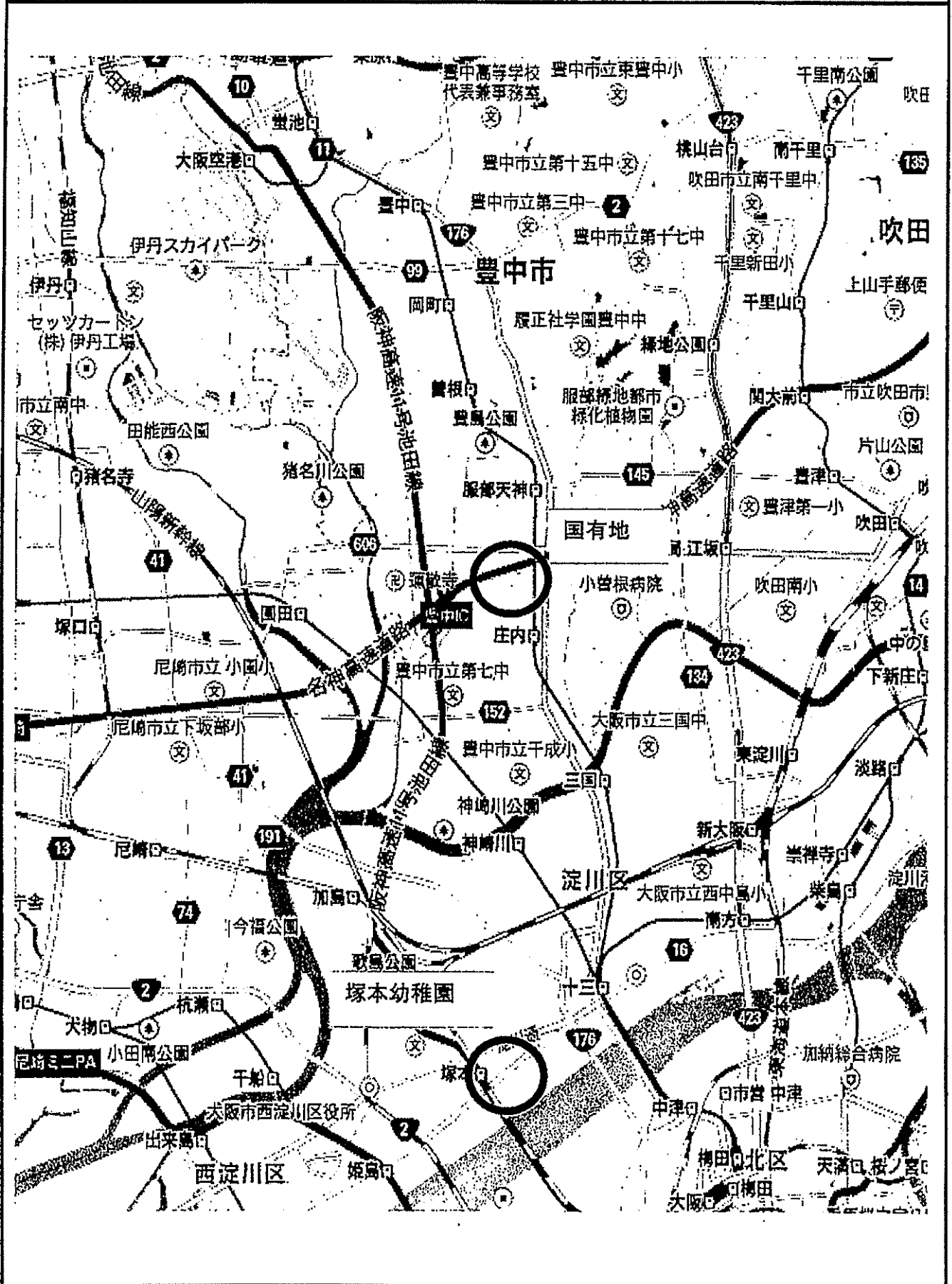
なお、打合せの際、「本年4月25日、安倍昭恵総理夫人を現地に案内し、夫人からは『いい土地ですから、前に進めてください。』とのお言葉をいただいた。」との発言あり（森友学園籠池理事長と夫人が現地の前で並んで写っている写真を提示）。

- H26. 6. 2 近畿財務局から森友学園に対し、①当局の審査を延長すること、②豊中市に対して、開発行為等に係る手続のみを可能とする「承諾書」を当局から提出すること、③売払いを前提とした貸付けについては協力させていただく旨を回答。
- H26. 6. 30 開発行為等の手続のみを実施可能とする「承諾書」を、豊中市へ提出。
- H26. 8. 29 大阪府が森友学園の設置計画書を正式受理し、平成26年12月定例私立学校審議会での本件諮問に向けて事務を進めることと決定。
- H26. 10. 2 近畿財務局から大阪府私学・大学課に対して、審査基準（総負債比率制限）について照会。
森友学園が本地を購入するために銀行等から借り入れを行う場合だけでなく、延納売払いの場合でも延納額が負債として計上されることを確認（現状の収支計画では審査基準に抵触し、本地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、本地を即購入することができないか検討を依頼（延納売払い及び分割売払い（建物敷地のみ先行取得）も含む）。
- H26. 10. 15 森友学園から近畿財務局に対し、関連法人の資産売却や寄付金の増加などについて検討したものの、すぐに収支計画を改善することは不可能であるため、大阪府の審査基準に抵触しないで本地を即購入することはできない旨の回答有。
- 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等について説明。
- H26. 12. 18 大阪府定例私立学校審議会において、児童数確保が見込める根拠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月中に同審議会の臨時会を開催することとした。

- H27. 1. 8 産経新聞社のインターネット記事（産経WEST 産経オンライン【関西の議論】）に森友学園が小学校運営に乗り出している旨の記事が掲載。記事の中で、安部首相夫人が森友学園に訪問した際に、学園の教育方針に感涙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、国の貸付料の概算額を伝える。
- H27. 1. 15 森友学園が国土交通省北川イッセイ副大臣秘書官に「近畿財務局から示された概算貸付料が高額であり、副大臣に面会したい。」と要請。国土交通省は、「貸付料は近畿財務局において決定する内容であるため、面会しても意味はなさない。」旨回答。
- H27. 1. 27 大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校設置計画が以下の条件を付されて「認可適当」の答申を得る。
（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、次回以降の当審議会定例会において報告すること。」
- H27. 1. 29 平沼赳夫衆議院議員秘書から財務省に「近畿財務局から森友学園に示された概算貸付料が高額であり、何とかならないか。」と相談。財務省は、「法律に基づき適正な時価を算出する必要があるため、価格についてはどうにもならないこと、本件については学校の設立趣旨を理解し、これまで出来るだけの支援をしていること。」を説明。

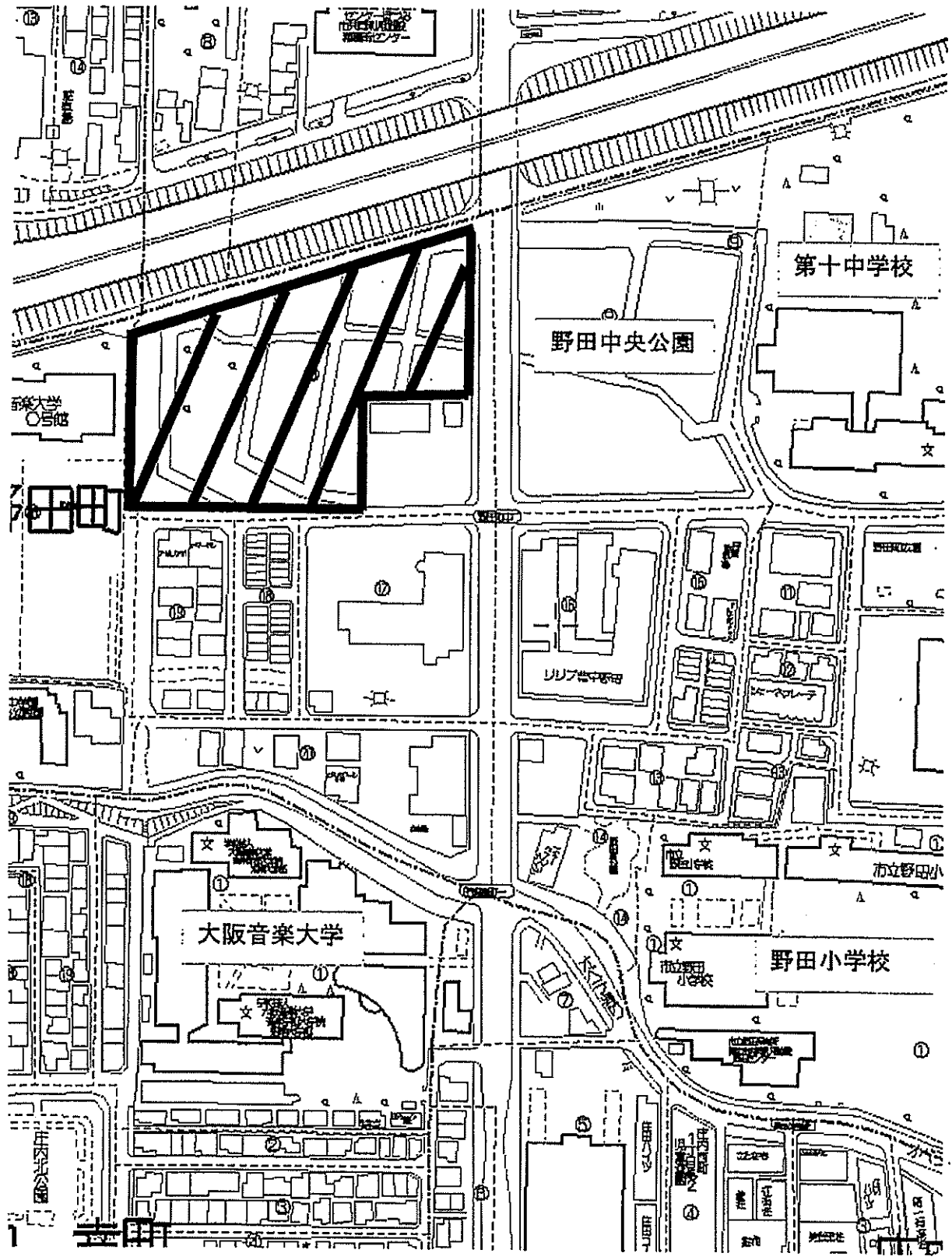
位置図

豊中市野田町1501番

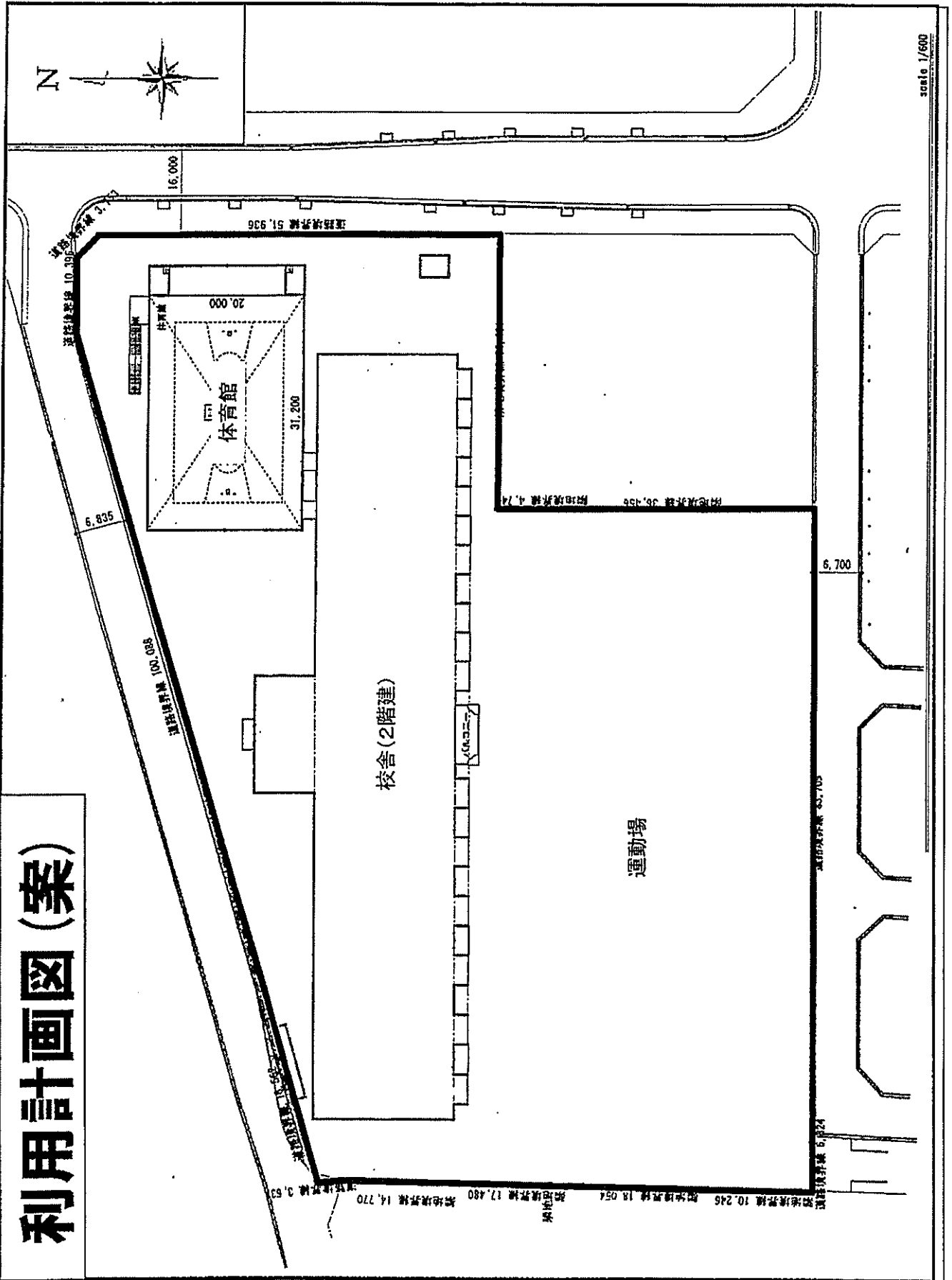


現況図

豊中市野田町1501番



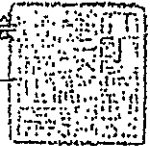
利用計画図(案)



大私審第15号
平成27年1月30日

大阪府知事 松井 一郎 様

大阪府私立学校審議会
会長 梶田 敬



小学校の設置について（答申）

平成26年12月9日付け私第2826号で諮問のあった事項については、平成27年1月27日開催の大阪府私立学校審議会臨時会において、下記のとおり結論を得たので答申します。

記

第4号議案 瑞穂の園記念小學院の設置の件

慎重審議の結果、上記の件について以下の条件を附して認可相当と認める。

小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄附金の受入れ状況、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、次回以降の当審議会定例会において報告すること。

〔決裁参考〕

1. 土壌汚染及び地下埋設物について

大阪航空局の調査により、本地には土壌汚染及びコンクリートガラ等の地下埋設物の存在が判明しており、土壌汚染については、本地の一部 471.875 m²が平成 25 年 4 月 26 日に豊中市において土壌汚染対策法第 11 条第 1 項に定める形質変更時要届出区域に指定された経緯がある。

これらの状況については相手方に関係資料を交付することにより説明済みであり、相手方も当該事情を踏まえた上で利用計画を作成している。

貸付契約締結後に、相手方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、近畿財務局所属法曹有資格者に確認したところ、「貸付相手方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 608 条第 2 項に定める有益費（※）に該当する可能性があるため、貸し手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。そのため貸付契約書に、事前に説明済みの土壌汚染及び地下埋設物の存在に基づく損害賠償請求や貸付料減免要求には応じないとする一方で、土壌汚染除去等の結果、貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費と取扱い、適正と認められる金額を国が支払う旨の特約条項を設けて対応するものとする。

上記の措置は、有益費の予算措置を行う大阪航空局も了解済である。

※民法第 608 条第 2 項

「賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、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、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許可することができる。」

2. 本地のボーリング調査結果について

相手方は、開校スケジュールから早期に設計に着手したいため本地のボーリング調査を行いたいと要請し、大阪航空局がこれを許可した経緯がある。

相手方は、当該ボーリング調査結果資料を提示し、本地は軟弱地盤であり貸付料に反映されるべきものと主張し、併せて校舎建設の際に通常を上回る杭工事（建物基礎工事）が必要であるとして、国に工事費の負担を要請した。

法律的な見解も踏まえて検討した結果、校舎建設の際の杭工事費用等は、土壌汚染除去工事費とは異なり有益費として整理すべき内容とは考えられないことから、国は当該工事費を負担しないこととするが、貸付料及び将来の売却時の売却価格を評価する際には当該調査結果等により地盤の状況を考慮することとした。

3. 契約書等各種書式について

本件の処理については、以下の各書式により契約等を締結する。なお、以下書

式は全て近畿財務局所属法曹有資格者のリーガルチェックを了しており、大阪航空局も了解済のものである。

① 国有財産有償貸付合意書・・・別添 1

平成 23 年 3 月 31 日付財理第 1539 号「社会福祉施設等の整備を目的とした社会福祉法人等に対する定期借地権の設定について」通達に定める契約書式を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

イ. 第 5 条（土壌汚染及び地下埋設物）・・・新設

相手方に本地の土壌汚染及び地下埋設物の存在を認識させる。

ロ. 第 6 条（土壌汚染除去等費用）・・・新設

第 5 条に定める土壌汚染及び地下埋設物の除去費用を有益費とみなし、国の基準により検証した結果、適正とされた額を支払う旨を整理。

ハ. 第 12 条（指定期日）・・・修正（一部追加）

大阪府私立学校審議会の認可適当答申に条件が付されたことから、指定期日までに大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで指定用途に供する必要がある旨の文言を追加。

ニ. 第 19 条（契約の解除）・・・修正（追加）

第 2 項に、第 12 条に定める用途指定期日までに、工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができなかった場合の解除規定を追加。

ホ. 第 20 条（原状回復）・・・修正（一部削除）

第 5 項の記載内容のうち、買取請求ができないものとして工作物及び造作等を加えるほか、相手方が国に民法第 608 条に定める費用（必要費、有益費）の償還等の請求ができないとする旨を削除し、同内容を別途第 31 条に設けて明確化。

ヘ. 第 30 条（地盤調査結果に関する特約）・・・新設

地盤調査結果を貸付料に考慮すると共に、相手方は国に地耐力不足等地盤を原因とする財産上の請求ができないことを整理。

ト. 第 31 条（その他有益費等の放棄）・・・新設

標準書式第 20 条（原状回復）第 5 項の記載内容のうち、相手方が国に民法第 608 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、別途条項を設けて明確化。

チ. 第 32 条（本契約の効力）・・・新設

公正証書の取り交しにより本合意書の効力が生じることを明確化。

② 国有財産売買予約契約書・・・別添 2

事業用定期借地契約満了（10 年後）までの買受けを約定させ、貸付物件の買受

が不能となった場合の違約金条項（貸付契約時の時価額の1割相当額）を付す。

売買予約契約書の別紙に売買契約締結時に使用する契約書式を添付する。

売買契約書は、平成13年3月30日付財理第1298号「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式及び同取扱要領について」通達 別紙第7号様式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）を使用するが、本件の場合、売買契約締結時には小学校が既に運営されていることから指定期日は設けないものとする。

③ 確認書・・・別添3

上記①、②の契約書締結と同時に、本確認書を締結して、毎年、相手方に買受けについての国との協議を義務付けて、早期買受けについて努力させる。

④ 合意書・・・別添4

上記①合意書第6条に基づき国が相手方に有益費として返還する金額について整理するもので、相手方が実施する土壌汚染及び地下埋設物除去工事の完了後に近畿財務局、大阪航空局、相手方の三者で協議の上、締結する。

なお、本合意書は大阪航空局の予算措置前に締結を予定するため、大阪航空局が予算措置を完了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とする。

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成27年〇月〇日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)	備考
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年〇月〇日から平成37年〇月〇日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

3 本件契約は、法第3条から第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第4条 乙は、第2条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

3 乙が、第1項に基づき貸付財産を甲から買受けける場合には、乙は第20条第1項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第5条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書 平成23

年11月)、「平成23年度大阪国際空港場外用地(0A301)土壌汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」(以下「本件報告書等」という。)に記載の地下埋設物の存在及び土壌汚染の存在等を了承するものとする。

- 2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壌汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。
- 3 乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

(土壌汚染除去等費用)

第6条 乙が、前条第1項記載の土壌汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

- 2 前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。
- 3 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。
- 4 前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。
- 5 第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。
- 6 第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壌汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

(契約保証金)

第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金(貸付料年額)円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。
- 5 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を第18条第1項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。
- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第20条第3項に定める原状回復に要する費

用の一部に充てるものと解釈しない。

- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年〇月〇日から平成30年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年 月 日至平成28年 月 日	〇円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	〇円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	〇円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定する甲の定める貸付料算定基準は、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1308号 普通財産貸付事務要領」に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第9条 乙は、前条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	〇円	納入告知書の指定期日	
	第2回	〇円	平成27年6月 日	
	第3回	〇円	平成27年7月 日	
	第4回	〇円	平成27年8月 日	
	第5回	〇円	平成27年9月 日	
	第6回	〇円	平成27年10月 日	
	第7回	〇円	平成27年11月 日	
	第8回	〇円	平成27年12月 日	
	第9回	〇円	平成28年1月 日	
	第10回	〇円	平成28年2月 日	
	第11回	〇円	平成28年3月 日	
	第12回	〇円	平成28年4月 日	

	計	○円		
第二 年次	第1回	○円	平成28年5月	日
	第2回	○円	平成28年6月	日
	第3回	○円	平成28年7月	日
	第4回	○円	平成28年8月	日
	第5回	○円	平成28年9月	日
	第6回	○円	平成28年10月	日
	第7回	○円	平成28年11月	日
	第8回	○円	平成28年12月	日
	第9回	○円	平成29年1月	日
	第10回	○円	平成29年2月	日
	第11回	○円	平成29年3月	日
	第12回	○円	平成29年4月	日
	計	○円		
第三 年次	第1回	○円	平成29年5月	日
	第2回	○円	平成29年6月	日
	第3回	○円	平成29年7月	日
	第4回	○円	平成29年8月	日
	第5回	○円	平成29年9月	日
	第6回	○円	平成29年10月	日
	第7回	○円	平成29年11月	日
	第8回	○円	平成29年12月	日
	第9回	○円	平成30年1月	日
	第10回	○円	平成30年2月	日
	第11回	○円	平成30年3月	日
	第12回	○円	平成30年4月	日
	計	○円		

2 前項の規定は、前条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（指定用途）

第11条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得な

いで変更してはならない。

(指定期日)

第12条 乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

(貸付料の延滞金)

第13条 乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第24条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第14条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第7条第7項及び第22条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

(使用上の制限)

第15条 乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更(軽微な変更を除く。)をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

(財産保全義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第17条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。
- 3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

- (1) 第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円
- (2) 第11条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円
- (3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金（契約保証金）円

2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- 4 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 - 5 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 - 6 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。
 - 7 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(原状回復)

- 第20条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。
- 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
 - 3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
 - 4 前項に定める金員は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 5 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買取るべきことを請求することはできない。

(貸付料滞納時の強制執行)

- 第21条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第 22 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第 7 条第 7 項又は前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 24 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第 25 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 26 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第 27 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第 28 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第 29 条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(地盤調査結果に関する特約)

第 30 条 甲及び乙は、第 8 条の貸付料が、平成 27 年 4 月 2 日に乙が甲に提出した「(仮称) M 学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を考慮した貸付料であることを確認する。

2 乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

3 乙が貸付財産に関して、地盤の整備、改良等の工事を実施した場合でも、乙は、同工事費用その他費用につき、民法第 608 条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

(その他有益費等の放棄)

第 31 条 乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(本契約の効力)

第 32 条 本契約は、平成 27 年〇月〇日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成 27 年 月 日

貸付人 国

契約担当官 近畿財務局長 ○○○○

印

借受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目 6 番 25 号

氏名 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○

印

国有財産売買予約契約書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成27年〇月〇日付 第〇〇号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町1501番
区分・数量	土地・8,770.43㎡

第1条 甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第2条 本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙「国有財産売買契約書」記載の売買契約が成立するものとする。

2 予約完結権は、甲においては、合意書第2条に定める貸付期間を満了した平成〇年〇月〇日に行使しなければならないものとする。

3 予約完結権は、乙においては、合意書第2条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に行使しなければならないものとする。

4 甲及び乙の予約完結権は、前2項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

5 甲及び乙は、第1項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

6 甲及び乙は、第1項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第3条 本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりである

ことを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間10年の事業用定期借地契約を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第4条 本売買予約契約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1317号 国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

- 2 前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。
- 3 第1項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第2条に記載する。
- 4 甲は、第1項に定める買受価格の算定の際には、本物件の算定時における地盤の現況を価格要素として考慮する。

第5条 第2条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

- 2 甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第6条 乙が合意書第2条に定める貸付期間内（平成○年○月○日から平成○年○月○日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金○円（本書作成時の本物件の時価額の1割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。

第7条 乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第2条に定めた予約完結権を行使した場合には、事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものと

みなすこととする。

第8条 合意書冒頭で平成○年○月○日までに締結している公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第9条 本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条 本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成27年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 ○○○○ 印

(乙) 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○ 印

別 紙

第7号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量（㎡）		備考
豊中市野田町 1501番	土地	8,770	43	

（売買代金）

第2条 売買代金は、平成〇年〇月〇日付 第〇〇号国有財産売買予約契約書第4条に基づく金額とする。

（代金の支払い）

第3条 乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第4条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（かし担保）

第7条 甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。

（危険負担）

第8条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（事業計画等の変更）

第9条 乙は、第14条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第10条 乙は、売払申請書に添付した利用計画（甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。）に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(用途指定)

第11条 甲は、売買物件について、次条から第15条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画（甲が第9条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第13条 (削除)

(指定期間)

第14条 乙は、売買物件を本契約締結の日から10年間（以下「指定期間」という。）指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定（以下「権利の設定」という。）をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転（以下「所有権の移転」という。）をしてはならない。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (2) 第12条及び第14条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (3) 第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第17条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第21条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

(用途指定の変更、解除等)

第18条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第12条から第15条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第16条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第19条 甲は、乙の第12条から第15条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から第14条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、前2項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第20条 乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（売買代金の1割）円

(2) 第12条及び第14条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（売買代金の3割）円

2 乙は、第12条から第15条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第16条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（売買代金の1割）円の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条第3項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（売買代金の1割）円の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、第26条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻権の行使)

第21条 甲は、第16条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約の解除)

第 22 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

- 2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
 - (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成 3 年法律第 77 号）第 2 条第 2 号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第 2 条第 6 号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき
 - (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき
- 3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
- 4 乙は、甲が第 2 項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第 23 条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

- 2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第 24 条 乙は、甲が第 16 条第 1 項の規定により買戻権を行使したとき又は第 22 条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第 1 項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(特別違約金)

第 25 条 甲は、第 16 条第 1 項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第 11 条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の 3 割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の 3 割に相当する額から第 20 条第 1 項に定める違約金を控除した額

(損害賠償)

第 26 条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第 27 条 甲は、第 23 条第 1 項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第 20 条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第 28 条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第 29 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 30 条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(特約条項)

- 第31条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書（OA301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染概況調査業務報告書 平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。
- 2 乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部 471.875 m²が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。
- 3 前2項のかしについては、第7条の隠れたかしに該当しない。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売出人	国				
	契約担当官	近畿財務局長	〇〇〇〇		印
買受人	住所	大阪市淀川区塚本一丁目6番25号			
	氏名	学校法人 森友学園 理事長	〇〇〇〇		印

確認書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付 第〇〇号により締結した下記物件（以下「本物件」という。）の国有財産売買予約契約（以下、「本件売買予約」という。）について、次のとおり確認する。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・8,770.43 m ²

第1条 乙は、経営努力を行い、可及的速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使するよう努める。

第2条 乙は、本確認書の発効後、本件売買予約に基づく全ての債務の履行が完了するまでの間、毎年5月31日までに乙の経営、資金状況等を示す一切の書類（決算書、その他甲が指定する書類）を甲に提出する。

2 甲は、必要に応じて、乙の経営、資金状況及び本物件買受代金の積立状況等について、乙に説明を求めることができる。

3 甲は、毎年5月31日までに、本件売買予約の予約完結権を乙が行使するにあたり参考となる情報（国税庁が発表する最新の路線価に基づいた評価額等。但し、あくまでも本物件の本件売買予約に基づく売買代金は、本件売買予約契約書に基づいて算定する。）を乙に提供する。

4 前3項の情報交換の結果、甲が必要と判断した場合には、本件売買予約の予約完結権行使時期等、本件売買予約の履行の詳細について、甲は、乙に協議に応じることを求めることができる。

5 前項の協議の結果、乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にあることが判明した場合には、乙は、甲に対して、速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使することを誓約する。

6 前項の「乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にある」とは、乙の本物件の買受代金の原資としての手持ち資金及び大阪府私立小学校及び中学校の設置認可等に関する審査基準第1の7の(5)の工の基準の範囲内で外部調達可能な金額の合計額が、第3項により、甲が乙に提供した参考価格を超えた場合を指す。

第3条 本確認書は、本件売買予約の締結と同時に効力を発するものとする。

第4条 本確認書の解釈に疑義が生じたとき、又は本確認書に定めのない事項は、甲及び乙が協議して決定する。

以上を確認した証として、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 ○○○○ 印

(乙) 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○ 印

合 意 書

国近畿財務局（以下「甲」という。）、学校法人森友学園（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲乙間で締結した、大阪府豊中市野田町1501番所在の土地（面積：8,770.43㎡、以下「本物件」という。）に係る平成〇年〇月〇日付 第〇〇号の国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）第6条に定める土壤汚染除去等費用の処理について、以下のとおり合意する。

第1条 甲及び乙は、合意書第6条第2項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」につき、下記事実を停止条件として金〇〇円と定めることを合意する。なお、下記停止条件事実が成就しないことが確定した場合には、丙は乙にその旨通知する。

記

（停止条件となる事実）

上記合意金額につき、丙の予算措置が完了し、丙の乙に対する合意金額の支払時期、方法につき乙に文書により通知し、同通知が乙に到達すること

第2条 丙は、前条の金額を自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第3条 丙は、第1条で定まった金額につき、丙の指定する方法によって分割又は一括にて乙に支払うこととし、同金員に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを、甲、乙及び丙は確認する。

第4条 甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第6条に定める土壤汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

本合意の成立を証するため、本書3通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 ○○○○ 印

(乙) 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○ 印

(丙) 国 大阪航空局長 ○○○○ 印

〔関係法令等抜粋〕

●随意契約関係

○会計法（昭和二十二年三月三十一日法律第三十五号）（抄）

第二十九条の三 契約担当官及び支出負担行為担当官（以下「契約担当官等」という。）は、売買、貸借、請負その他の契約を締結する場合においては、第三項及び第四項に規定する場合を除き、公告して申込みをさせることにより競争に付さなければならない。

5 契約に係る予定価格が少額である場合その他政令で定める場合においては、第一項及び第三項の規定にかかわらず、政令の定めるところにより、指名競争に付し又は随意契約によることができる。

○予算決算及び会計令（昭和二十二年四月三十日勅令第百六十五号）（抄）

（随意契約によることができる場合）

第九十九条 会計法第二十九条の三第五項の規定により随意契約によることができる場合は、次に掲げる場合とする。

二十一 公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要な物件を直接に公共団体又は事業者売り払い、貸し付け又は信託するとき。

○財務省所管一般会計所属普通財産の管理及び処分を行う場合において指名競争に付し又は随意契約によることについての財務大臣との包括協議について（抄） （平成 13 年 10 月 29 日付財理第 3660 号）

別紙 1

包括協議事項

第 1 予算決算及び会計令第 99 条第 20 号から第 22 号までの規定に係る協議事項

（二）第 21 号「公共用、公用又は公益事業の用に供するため必要な物件を直接に公共団体又は事業者売り払い、貸し付け又は信託するとき」に該当するものうち、

1 次の各号に掲げる施設又は事業の用に供するため、必要な物件を直接に当該施設の経営又は事業の実施に当たる公共団体、公益法人その他の事業者売り払い、又は貸し付けるとき。

（1）学校教育法（昭和 22 年法律第 26 号）第 1 条に規定する学校の施設（学校給食の実施に必要な施設を含み、下記（5 の 2）に掲げるものを除く。）

●貸付関係

○借地借家法（平成三年十月四日法律第九十号）（抄）

（定義）

第二条 この法律において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 借地権 建物の所有を目的とする地上権又は土地の賃借権をいう。

（借地権の存続期間）

第三条 借地権の存続期間は、三十年とする。ただし、契約でこれより長い期間を定めたときは、その期間とする。

（強行規定）

第九条 この節の規定に反する特約で借地権者に不利なものは、無効とする。

（事業用定期借地権等）

第二十三条 専ら事業の用に供する建物（居住の用に供するものを除く。次項において同じ。）の所有を目的とし、かつ、存続期間を三十年以上五十年未満として借地権を設定する場合には、第九条及び第十六条の規定にかかわらず、契約の更新及び建物の築造による存続期間の延長がなく、並びに第十三条の規定による買取りの請求をしないこととする旨を定めることができる。

- 2 専ら事業の用に供する建物の所有を目的とし、かつ、存続期間を十年以上三十年未満として借地権を設定する場合には、第三条から第八条まで、第十三条及び第十八条の規定は、適用しない。

○普通財産貸付事務処理要領（平成13年3月30日付財理第1308号）（抄）

第1節 共通事項

第1 基本方針

1 新規貸付

(1) 次に掲げる場合には、普通財産の新規貸付を行うことができるものとする。

ロ 売払い又は交換を前提とする場合

貸付財産の買受け又は交換が確実と見込まれ、かつ、それまでの間、賃貸借を行うことが真にやむを得ないと財務局長等（財務局長、福岡財務支局長及び沖縄総合事務局長をいう。以下同じ。）が認める場合で、公用、公共用又は公益事業の用に供する場合。

第2 貸付期間等

1 貸付期間

(8) 上記以外の有償貸付を行う場合 3年以内

第11 その他

1 特例処理

この要領により処理することが適当でない認められる場合には、理財局長の承認を得て別途処理することができるものとする。

○各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について（抄）
（平成 23 年 6 月 27 日付財理第 3002 号）

第 2 委任の範囲

2 委任の対象となる事務

(1) 各省各庁の長から委任を受けて、財務局長等が処理することとなる事務の範囲は次に掲げるものとする。

イ 処分等の契約に関する事務

処分等の契約に関する事務とは、売払い、貸付け、譲与及び交換に係る契約に関する事務のうち、次に掲げる事務をいう。

- ① 地方公共団体等からの公的要望の確認
- ② 処分等方針の決定（国有財産地方審議会への諮問を含む。）
- ③ 契約に関する事務（評価及び調査に関する事務を含む。）

（注）貸付けに係る契約については、処分を前提とする貸付けだけでなく、定期借地権を利用した新規の貸付けや売払いまでの間の一時貸付も含むものとする。

ただし、貸付けの実施に当たっては、その可否及び期間等について、特別会計の資金繰りや財産の性格を踏まえる必要があることから、特別会計ごとに各省各庁と調整の上、別途通知する。

第 3 事務処理要領

4 財務局長等は、指名競争契約又は随意契約により処理しようとする場合で、財務大臣（国庫大臣）との協議を必要とするときは、当該協議は別途各省各庁の長が行わなければならないため、処分等方針の決定前に部局長に対し当該協議の手続き方を行うよう通知するものとする。

ただし、(1)に掲げる特別会計に所属する普通財産について、(2)に掲げる財務大臣（国庫大臣）との協議が調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を行う場合はこの限りではない。

(1) 対象となる特別会計

⑤ 自動車安全特別会計（自動車検査登録勘定及び空港整備勘定に所属するものに限る。）

(2) 財務大臣（国庫大臣）との協議が調っているものとして財務省普通財産の処理に準じて行うことができる処理

① 予算決算及び会計令（昭和 22 年勅令第 165 号、以下「予決令」という。）第 102 条の 4 本文の規定による当該特別会計を所管する各省各庁の長と財務大臣（国庫大臣）との協議に係る以下の通達に準じた処理

ロ 平成 13 年 10 月 29 日付在理第 3660 号「財務省所管一般会計所属普通財産の管理及び処分を行う場合において指名競争に付し又は随意契約によることについての財務大臣との包括協議について」

「学校法人 森友学園」の概要等

1 森友学園の概要

(1) 運営事業

学校法人森友学園は、塚本幼稚園幼児教育学園（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

籠池康博氏（別添名刺参照）

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任意団体）が平成 9 年に設立されたのに呼応する形で、大阪に根付いたより広汎な国民運動を推進すべく、平成 10 年 6 月に設立された任意団体。

なお、国会においては、日本会議と連携する組織として、超党派による「日本会議国会議員懇談会」が平成 9 年 5 月に設立され、現在、役員には特別顧問として麻生太郎財務大臣、会長に平沼赳夫議員、副会長に安倍晋三総理らが就任。

（参考）森友学園への議員等の来訪状況

平成 20 年 11 月 中山成彬議員（衆・維・比例九州）講演会

平成 25 年 9 月 平沼赳夫議員（衆・維・岡山 3 区）講演会

平成 25 年 12 月 日本維新の会女性局（三木圭恵議員、杉田水脈議員、上田小百合議員（いずれも衆・維・比例近畿）等）視察

平成 26 年 4 月 安倍昭恵総理夫人 講演・視察

(3) 教育方針・教育内容

本学園の教育方針は、日本人としての礼節を尊び、それに裏打ちされた愛国心と誇りを育てる。教育内容は、毎朝の朝礼において、教育勅語の朗唱、国家「君が代」を斉唱。また、年 1 回「伊勢神宮」へ参拝。

2 関連する幼稚園等

(1) 理事長が別途経営する学校法人籠池学園が、開成幼稚園（売却予定）を運営。

(2) 理事長親族（籠池諄子氏）が、社会福祉法人 ^{ちょうこくしゃ} 肇国舎高等森友学園保育園を運営。

財理第 号
平成27年 月 日

近畿財務局長 殿

財務省理財局長 中原 広

普通財産の貸付けに係る特例処理について

平成27年2月4日付近財統一1第182号で申請のあった標記のことについては、申請のとおり承認する。