

決裁文書の書き換えの状況

1. 貸付決議書①「普通財産決議書（貸付）」（平成27年4月28日）	P. 1
2. 貸付決議書②「普通財産決議書（貸付）」（平成27年5月27日）	P. 17
3. 売払決議書「普通財産売払決議書」（平成28年6月14日）	P. 20
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）	P. 28
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）	P. 35
6. 承諾書の提出について（平成26年6月30日）	P. 45
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）	P. 46
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）	P. 47
9. 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）	P. 49
10. 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）	P. 59
11. 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）	P. 61
12. 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）	P. 65
13. 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）	P. 67
14. 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）	P. 71

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

書き換え後

別紙 2

別紙 2

調 査

調 査

（参考）標題「調査」については、書き換え前から下線が引かれている。

1. 事案の概要

大阪航空局より処分依頼を受けた下記 2 の財産について、学校法人森友学園（以下「学園」という。）から私立小学校敷地としての取得要望があり、8 年程度の貸付けを受けた後に買受けたいとの学園の申し出を受けて、本省理財局の承認を得た上で、売払いを前提とした貸付けを行うもの。

具体的には、10 年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約の締結を行うこととし、当該処理に関連する文書の作成等も本決議により行うものである。

なお、本件を定期借地及び売買予約により処理する旨については、平成 27 年 2 月 10 日開催第 123 回国有財産近畿地方審議会において、処理適当との答申を得ている。

学園との交渉及び処理方針決定等経緯の詳細は、別添「事案の経緯」参照

1. 事案の概要

大阪航空局より処分依頼を受けた下記 2 の財産について、学校法人森友学園（以下、「学園」という。）から私立小学校敷地としての取得要望があり、8 年程度貸付けを受けた後に買受けたいとの学園の申し出を受けて、本省理財局の承認を得た上で、売払いを前提とした貸付けを行うもの。

具体的には、10 年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約の締結を行うこととし、当該処理に関連する文書の作成等も本決議により行うものである。

なお、本件を定期借地及び売買予約により処理する旨については、平成 27 年 2 月 10 日開催第 123 回国有財産近畿地方審議会において、処理適当との答申を得ている。

2. 財産の概要

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

（平成 17 年 10 月 5 日 土地区画整理事業による換地処分）

会計名：自動車安全特別会計 空港整備勘定

処分依頼部局：大阪航空局

2. 財産の概要

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

（平成 17 年 10 月 5 日 土地区画整理事業による換地処分）

会計名：自動車安全特別会計 空港整備勘定

処分依頼部局：大阪航空局

3. 取得等要望内容等

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（購入までの期間は借受ける）

相手方利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学院）

取得等要望時期：平成 34 年度までに買受け

施設整備時期等：平成 27 年 5 月～平成 28 年 3 月（校舎等建設）

平成 28 年 4 月（開校予定）

3. 取得等要望内容等

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（購入までの期間は借受ける）

相手方利用計画：私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学院）

取得等要望時期：平成 34 年度までに買受け

施設整備時期等：平成 27 年 5 月～平成 28 年 3 月（校舎等建設）

平成 28 年 4 月（開校予定）

4. 本件処理に至る経緯

(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騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有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時価売払いによる処分依頼を提出。

(2) 当局が平成 25 年 6 月 3 日から公的取得要望を募ったところ、学園から随意契約で取得したいとの申し出があり、学園は、同年 8 月 26 日付で取得等要望書を提出。

4. 本件処理に至る経緯

(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騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有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時価売払いによる処分依頼を提出。

(2) 当局が平成 25 年 6 月 3 日から公的取得要望を募ったところ、学園から随意契約で取得したいとの申し出があり、学園は、同年 8 月 26 日付で取得等要望書を提出。

書き換え前

(3) 学園は、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難であり、金融機関等からの借入れを行う場合、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（以下「審査基準」という。）の「総資産に占める総負債の比率制限（※）」に抵触することから、認可を得ようとする時点での借入れが困難な状況にあった。

そのため学園は、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（買付後8年後を目途）までは国有地を借り受けて、その後購入したいとして、近畿財務局及び大阪航空局に要請を行った。

（※）【審査基準第1の7(5)エ】「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) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、8年程度買付けた後に売却することで問題ないとの回答を得た。

また、本省理財局にも相談したところ、財産を所管する大阪航空局も当面買付けの後の売払いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、買付けについて検討することとした。

(5) 平成13年3月30日付財四第1308号「普通財産貸付事務処理要領」（以下「貸付適達」という。）において、貸付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ことと定められている。

3年間の買付けについて検討すると、学園の収支計画上、3年後の購入が困難であることに加えて、本件が建物所有を目的としているため校舎の建設により借地権が発生する問題が生じる。

この場合、借主から借地借家法の規定により貸付期間を30年と主張された場合、園は対抗することができないというリスクを抱えることとなり、更に貸付期間満了時に建物買取請求権を行使された場合、校舎を時価で買い取ることを余儀なくされるリスクも排除できないこととなる。

(6) しかし、本件計画が小学校の新設という公共的な事業であることを踏まえると、売払いを前提とした買付けという要請に応じざるを得ないと考え、借地権発生リスクを回避し、買付後8年を目途とする時期までに確実な売払いが担保できるよう、

書き換え後

(3) 学園は、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難であり、金融機関等からの借入れを行う場合、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（以下「審査基準」という。）の「総資産に占める総負債の比率制限（※）」に抵触することから、認可を得ようとする時点での借入れが困難な状況にあった。

そのため学園は、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（買付後8年後を目途）までは国有地を借り受けて、その後購入したいとして、近畿財務局及び大阪航空局に要請を行った。

（※）【審査基準第1の7(5)エ】「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) 学園からの申し出について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、8年程度買付けた後に売却することで問題ないとの回答を得た。

また、本省理財局にも相談したところ、財産を所管する大阪航空局も当面買付けの後の売払いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、買付けについて検討することとした。

(5) 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」（以下「貸付適達」という。）において、貸付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ことと定められている。

3年間の買付けについて検討すると、学園の収支計画上、3年後の購入が困難であることに加えて、本件が建物所有を目的としているため校舎の建設により借地権が発生する問題が生じる。

この場合、借主から借地借家法の規定により貸付期間を30年と主張された場合、園は対抗することができないというリスクを抱えることとなり、更に貸付期間満了時に建物買取請求権を行使された場合、校舎を時価で買い取ることを余儀なくされるリスクも排除できないこととなる。

(6) しかし、本件計画が小学校の新設という公共的な事業であることを踏まえると、売払いを前提とした買付けという申し出に応じざるを得ないと考え、借地権発生リスクを回避し、買付後8年を目途とする時期までに確実な売払いが担保できるよう、

書き換え前

本省理財局と相談の上、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。

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、契約期間は、事業用定期借地の最短期間である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、貸付物件の買受け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。

（7）上記（6）による貸付処理は、特例的な内容となることから、貸付通達_記の第1節の第11の1に基づき理財局長の承認を得て処理を行うこととした。

5. 随意契約の適格性について

学園の事業計画は私立小学校の新設であり、学校教育法第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り、この点については、大阪府私立学校審議会に本件小学校新設計画を諮問した結果、平成27年1月27日開催の臨時会において、条件付きで「認可適当」の答申を得ている（6. 大阪府の認可について参照）。

6. 大阪府の認可について

本件小学校新設が、認可官庁である大阪府から認可されるためには、先ず大阪府私

書き換え後

う、本省理財局と相談の上、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。

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、契約期間は、事業用定期借地の最短期間である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、貸付物件の買受け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。

（7）上記（6）による貸付処理は、貸付通達の記の第1節の第11の1に基づき理財局長の承認を得て処理を行うこととした。

5. 随意契約の適格性について

学園の事業計画は私立小学校の新設であり、学校教育法第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り、この点については、大阪府私立学校審議会に本件小学校新設計画を諮問した結果、平成27年1月27日開催の臨時会において、条件付きで「認可適当」の答申を得ている（6. 大阪府の認可について参照）。

6. 大阪府の認可について

本件小学校新設が、認可官庁である大阪府から認可されるためには、先ず大阪府私

書き換え前

立学校審議会で「認可適当」の答申を得る必要がある。

同審議会は、私立学校法第9条に基づき設置を義務付けられた期間満了であり、私立学校の設置・廃止等について、知事の諮問に応じて審議する。本件は、平成26年12月18日開催の定例審議会で、児童確保の根拠や収支計画の妥当性等について、適切な説明がないなどの理由から「継続審議」とされたが、平成27年1月27日に開催された臨時会において、条件を付して認可適当と認めるとの答申が得られたもの。

なお、付された条件の内容は、「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。」となっており、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」の答申は得ていることから、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。

大阪府の認可手続きは学校校舎の完成後になることから、開校直前の平成28年3月に認可手続きが行われる見込み。

7. 土壌汚染等に関する問題

(1) 土壌汚染及び地下埋設物について

①調査結果及び学園への説明

平成21年から24年に大阪航空局が行った調査により、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㎡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。同指定は、土地の形質の変更を行おうとする際に、施工者等が事前に行政庁に届出を行い、土壌の外部搬出等について必要な指導を受けるとされているもので、現土地所有者に汚染土壌の除去措置が義務付けられるものではない。当局は、これらの状況を明示して、本財産を現状有姿で入札等により売却予定としていたもの。

これらの状況については、学園に調査資料を交付することにより説明済みであり、学園も当該事情を踏まえて計画を作成している（H25.7学園へ資料を貸与、H26.11学園へ資料を交付）。

②有益費による処理

貸付契約締結後に、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、当局統括法務監査官（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

書き換え後

立学校審議会で「認可適当」の答申を得る必要がある。

同審議会は、私立学校法第9条に基づき設置を義務付けられた期間満了であり、私立学校の設置・廃止等について、知事の諮問に応じて審議する。本件は、平成26年12月18日開催の定例審議会で、児童確保の根拠や収支計画の妥当性等について、適切な説明がないなどの理由から「継続審議」とされたが、平成27年1月27日に開催された臨時会において、条件を付して認可適当と認めるとの答申が得られたもの。

学園が小学校開校に向けて取り組むこととなり、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。

大阪府の認可手続きは学校校舎の完成後になることから、開校直前の平成28年3月に認可手続きが行われる見込み。

7. 土壌汚染等に関する問題

(1) 土壌汚染及び地下埋設物について

①調査結果及び学園への説明

平成21年から24年に大阪航空局が行った調査により、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㎡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。同指定は、土地の形質の変更を行おうとする際に、施工者等が事前に行政庁に届出を行い、土壌の外部搬出等について必要な指導を受けるとされているもので、現土地所有者に汚染土壌の除去措置が義務付けられるものではない。当局は、これらの状況を明示して、本財産を現状有姿で入札等により売却予定としていたもの。

これらの状況については、学園に説明済みであり、学園も当該事情を踏まえて計画を作成している。

②有益費による処理

貸付契約締結後に、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、当局統括法務監査官（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

書き換え前

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、同学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国による検証を踏まえて森友学園と合意した金額を国が指定する時期に支払う旨の特約条項を設けて対応するものとした。

民法上、有益費は貸付財産の返還時に償還すればよいが、国の対応スタンスとして将来に事務手続きを残さないように、学園が除去工事を行った後、金額協議を行い、予算措置の完了次第、速やかに支払う方針としている。

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であり、貸付契約書に条項を追加して、金額合意が整った後、当局・森友学園・大阪航空局の3者間で別途「合意書」を締結する（下記 10. 契約書式等の追加・修正について（4）有益費に関する合意書参照）。

※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 198 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) 本地の地盤について

① 本地のボーリング調査について

学園は、平成 26 年に、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国に要請し、当局と大阪航空局が協議の上、平成 26 年 10 月に大阪航空局が学園に一時貸付けを行うことにより、これを許可した経緯がある。

学園は、平成 27 年 4 月になって当該ボーリング調査結果資料を当局に提示し、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（屋物基礎工事）が必要であるとして、国に工事費の負担を要請した。

② 検討及び対応

地質調査会社に、当該ボーリング調査結果を基に本地の地盤について意見を求めたところ、特別に軟弱であるとは思えないとした上で、通常と比較して軟弱かどうかという問題は、通常地盤の定義が困難であるため回答は難しいとの見解であった。

書き換え後

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、同学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国による検証を踏まえて森友学園と合意した金額を国が指定する時期に支払う旨の特約条項を設けて対応するものとした。

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であり、貸付契約書に条項を追加して、金額合意が整った後、当局・森友学園・大阪航空局の3者間で別途「合意書」を締結する（下記 10. 契約書式等の追加・修正について（4）有益費に関する合意書参照）。

※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 198 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) 本地の地盤について

① 本地のボーリング調査について

学園は、平成 26 年に、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国に要請し、当局と大阪航空局が協議の上、平成 26 年 10 月に大阪航空局が学園に一時貸付けを行うことにより、これを許可した経緯がある。

学園は、平成 27 年 4 月に当該ボーリング調査結果資料を当局に提示。

② 検討及び対応

ボーリング調査結果について、専門家に確認するとともに、不動産鑑定評価を依頼した不動産鑑定士に意見を聴取したところ、新たな価格形成要因であり、賃料に影響するとの見解があり、価格調査により、鑑定評価を見直すこととした。

書き換え前

対応方針を定めるに当たり、当局及び本省で法律相談を行い検討した結果、校舎建設の際の抗工事費用等は、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。

以上の内容について、貸付契約書及び売買予約契約書の条項に整理することで、学園と合意に至ったもの。

B. 本件の処理について

上記を踏まえて、本件の処理を以下のとおり行う。

(1) 時価貸付契約（10年間の事業用定期借地契約）の締結

通常の借地権とは異なり、当初定められた契約期間で確実に借地関係を終了させることができる定期借地契約を学園と締結し、貸付期間内に本地を学園に売却する。

①契約書式

契約書式は、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（以下「定期借地通達」という。）に定める契約書式（国有財産有償貸付合意書）を基本とするが、処理の上で必要とする追加条項等を当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して作成（詳細は10. 契約書式等の追加・修正について（1）国有財産有償貸付合意書を参照）。

②契約内容の概要

契約相手方	学校法人森友学園
利用計画	小学校敷地
契約方式	随意契約
根拠法令	・会計法第29条の3第5項 ・予算決算及び会計令第99条第21号 ・平成13年10月29日付財理第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」通達別紙1の第1の(二)1(1)
貸付期間	10年間
用途指定	指定用途：小学校敷地 指定期日：平成28年3月31日 指定期間：貸付期間中

書き換え後

対応方針を定めるに当たり、法律相談を行い検討した結果、校舎建設の際の抗工事費用等は、土壌汚染除去工事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考慮することとした。

以上の内容について、貸付契約書及び売買予約契約書の条項に整理することで、学園と合意に至ったもの。

8. 本件の処理について

上記を踏まえて、本件の処理を以下のとおり行う。

(1) 時価貸付契約（10年間の事業用定期借地契約）の締結

通常の借地権とは異なり、当初定められた契約期間で確実に借地関係を終了させることができる定期借地契約を学園と締結し、貸付期間内に本地を学園に売却する。

①契約書式

契約書式は、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（以下「定期借地通達」という。）に定める契約書式（国有財産有償貸付合意書）を基本とするが、処理の上で必要とする追加条項等を当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して作成（詳細は10. 契約書式等の追加・修正について（1）国有財産有償貸付合意書を参照）。

②契約内容の概要

契約相手方	学校法人森友学園
利用計画	小学校敷地
契約方式	随意契約
根拠法令	・会計法第29条の3第5項 ・予算決算及び会計令第99条第21号 ・平成13年10月29日付財理第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」通達別紙1の第1の(二)1(1)
貸付期間	10年間
用途指定	指定用途：小学校敷地 指定期日：平成28年3月31日 指定期間：貸付期間中

書き換え前

③貸付けに関する本省承認

上記4(7)のとおり、本件貸付処理は、特例的な内容となることから、貸付通達 記の第1節の第11の1に基づき理財局長の承認を得て処理を行う。

平成27年2月4日付近財統-1第182号「普通財産の貸付けに係る承認申請について」により当局から理財局長へ承認申請を行っており、本省担当課から承認の内諾を得ている。承認文書は、当局と学園との貸付料見積り合わせが整ったことを確認した後、契約日までの間に発出することとしている。

④一時金等の取扱い

定期借地通達 記の8(1)の規定に基づく権利金については、貸付料の鑑定に併せて、不動産鑑定士に定期借地権設定の際の権利金授受の慣行を確認したところ、本財産が所在する豊中市内における事例が見受けられないとの意見を徴したことから、権利金は徴しないこととする。

定期借地通達 記の8(2)の規定に基づく保証金については、学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させるものとする(受入れは大阪航空局)。別案6により大阪航空局に受入依頼通知を行い、貸付合意書の締結前に大阪航空局指定の金融機関(朝三豊東京UFJ銀行谷町支店)において受入れを行うものとする。

⑤貸付料

貸付料の予定価格は、定期借地通達 記の7(1)の規定に基づき算定。

同規定で定める公租公課相当額の控除についても、社会福祉施設と同様に取扱って差支えない旨を本省理財局に確認済である。

平成27年4月28日に学園と貸付料の見積り合わせを実施し、国の予定価格を超える金額で合意した27,300,000円を年額貸付料として決定。

年間の支払回数については、学園の要望により年12回としている。

※ 貸付料の再評価について

本件貸付料は、不動産鑑定士に鑑定評価を依頼した上で平成27年2月20日に予定価格を決定していたが、3月26日に相手方が本地のボ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地が軟弱地盤と見受けられるため、同調査結果を貸付料に考慮すべきとの主張がなされた。

本地のボーリング調査は、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、国が貸付料鑑定評価依頼を行う際に認識してい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意見評価を徴して貸付料の見直しを行い、その結果を踏まえて平成27年4月27日に予定価格を再決定した。

書き換え後

③貸付けに関する本省承認

上記4(7)のとおり、本件貸付処理は、貸付通達の記の第1節の第11の1に基づき理財局長の承認を得て処理を行う。

平成27年2月4日付近財統-1第182号「普通財産の貸付けに係る承認申請について」により当局から理財局長へ承認申請を行っている。

④一時金等の取扱い

定期借地通達 記の8(1)の規定に基づく権利金については、貸付料の鑑定に併せて、不動産鑑定士に定期借地権設定の際の権利金授受の慣行を確認したところ、本財産が所在する豊中市内における事例が見受けられないとの意見を徴したことから、権利金は徴しないこととする。

定期借地通達 記の8(2)の規定に基づく保証金については、学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させるものとする(受入れは大阪航空局)。別案6により大阪航空局に受入依頼通知を行い、貸付合意書の締結前に大阪航空局指定の金融

機関(朝三豊東京UFJ銀行谷町支店)において受入れを行うものとする。

⑤貸付料

貸付料の予定価格は、定期借地通達の記の7(1)の規定に基づき算定。

同規定で定める公租公課相当額の控除についても、社会福祉施設と同様に取扱って差支えない旨を本省理財局に確認済である。

平成27年4月28日に学園と貸付料の見積り合わせを実施し、国の予定価格を超える金額で合意した27,300,000円を年額貸付料として決定。

※ 貸付料の再評価について

本件貸付料は、平成27年1月に当初の不動産鑑定評価が提出された後、同年4月、学園から本地のボーリング調査結果資料が提出された。

本地のボーリング調査は、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、国が貸付料鑑定評価依頼を行う際に認識してい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提示して、改めて貸付料の評価を依頼し、その結果を踏まえて平成27年4月27日に価格調査報告書が提出されたものである。

書き換え前

今後の貸付料の改定、増額請求等の事務については、本件の特殊性を踏まえて、当局と大阪航空局とで協議を行い、事務の担当を決定するものとする（場合により大阪航空局から改めて依頼文書を徴して当局で処理を行う）。

⑥公正証書の作成

本件貸付契約は、定期借地通達 記の14の規定に基づき公正証書により作成する必要がある。公正証書作成決議は別途決議を行う。

(2) 売買予約契約の締結

学園に本地を確実に売却するための方策として、貸付契約と同時に売買予約契約を締結することにより、学園に事業用定期借地契約期間満了（10年後）までの買受を約定させるもの。

①契約書式

売買予約契約書は国有財産関係通達に標準契約書式がないため、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）作成の原素に基づき、大阪航空局との調整を了して作成。

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引取扱契機について」通達 別紙第7号様式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価充払用）を使用する（詳細は10.契約書式等の追加・修正について（2）国有財産売買予約契約書を参照）。

②契約内容の概要

学園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して借地権を消滅させてから売払いを行う。売払価格は売払時点の更地価格とし、その旨を売買予約契約に定める。

また、将来、締結する売買契約書には、以下の用途指定を付す。

用途指定	指定用途	小学校敷地
	指定期日	なし（既に小学校が開校している想定）
	指定期間	売買契約締結日から10年間

③違約金の算出

学園が貸付期間内に予約完結後の行使を行わず、本地を買受けなかった場合の違約金条項を盛り込むこととしており（4. 本件処理に至る経緯（6）②イ参照）、違約金額は、別添違約金算出図書のとおり、不動産鑑定士が貸付料鑑定評価時に算出した基礎価格を基に時点修正を加えて算出した。

書き換え後

⑥公正証書の作成

本件貸付契約は、定期借地通達 記の14の規定に基づき公正証書により作成する必要がある。

(2) 売買予約契約の締結

学園に本地を確実に売却するための方策として、貸付契約と同時に売買予約契約を締結することにより、学園に事業用定期借地契約期間満了（10年後）までの買受を約定させるもの。

①契約内容の概要

学園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して借地権を消滅させてから売払いを行う。売払価格は売払時点の更地価格とし、その旨を売買予約契約に定める。

また、将来、締結する売買契約書には、以下の用途指定を付す。

用途指定	指定用途	小学校敷地
	指定期日	なし（既に小学校が開校している想定）
	指定期間	売買契約締結日から10年間

②違約金の算出

学園が貸付期間内に予約完結後の行使を行わず、本地を買受けなかった場合の違約金条項を盛り込むこととしており（4. 本件処理に至る経緯（6）②イ参照）、違約金額は、別添違約金算出図書のとおり、不動産鑑定士が貸付料鑑定評価時に算出した基礎価格を基に時点修正を加えて算出した。

書き換え前

(3) 買受けに関する確認書の締結

学園の早期買受けを担保するために作成した書式であり、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、早期の買受けについて努力させるもの。当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)作成の原案に基づき、大阪航空局との調整を了して作成。

学園から毎年、経営、資金状況等を示す決算書等書類を提出させ、経営、資金状況、本物件買受代金の積立状況等について説明を求めるとともに、国から学園に路線価に基づいた評価額等の参考情報を提供して早期の買受けを促す。

(4) 有益費に関する合意書の提示

上記(1)貸付合意書第6条に基づき、学園が土壤汚染除去工事等の実施後に国が有益費として学園に返還する金額について、当局・森友学園・大阪航空局で協議の上、締結を予定する文書であり、当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)作成の原案に基づき、大阪航空局との調整を了して作成したもの。

書式については、三者で合意済であるが、貸付契約時に学園に再度提示して確認させるものとする。

9. 本決議書別案について

本件の処理については、別案1により相手方に契約等締結通知を行い、契約保証金の受入れ確認後、別案2、3、4により貸付契約等を取り交わすものとする。別案5については、有益費に関する金額協議を行い合意した後に、当局、森友学園、大阪航空局で締結するものとする。

また、大阪航空局に対しては、別案6により事前に契約保証金の受入れ依頼を行い、公正証書作成後に別案7により貸付料債権発生にかかる通知、別案8により契約完了通知を行うこととする。

別案3～8について本件貸付決議に兼ねるものとし、公正証書の取り交しについては、別途決議とする。

○別案1：国有財産の貸付契約等について・・・(森友学園に通知)

○別案2：国有財産有償貸付合意書・・・(森友学園と取り交わし)

○別案3：国有財産売買予約契約書・・・(森友学園と取り交わし)

○別案4：確認書・・・(森友学園と取り交わし)

書き換え後

(3) 買受けに関する確認書の締結

学園の早期買受けを担保するために作成した書式であり、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、早期の買受けについて努力させるもの。当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)作成の原案に基づき、大阪航空局との調整を了して作成。

学園から毎年、経営、資金状況等を示す決算書等書類を提出させ、経営、資金状況、本物件買受代金の積立状況等について説明を求めるとともに、国から学園に路線価に基づいた評価額等の参考情報を提供して早期の買受けを促す。

(4) 有益費に関する合意書の提示

上記(1)貸付合意書第6条に基づき、学園が土壤汚染除去工事等の実施後に国が有益費として学園に返還する金額について、当局・森友学園・大阪航空局で協議の上、締結を予定する文書であり、当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)作成の原案に基づき、大阪航空局との調整を了して作成したもの。

書式については、三者で合意済であるが、貸付契約時に学園に再度提示して確認させるものとする。

9. 本決議書別案について

本件の処理については、別案1により相手方に契約等締結通知を行い、契約保証金の受入れ確認後、別案2、3、4により貸付契約等を取り交わすものとする。別案5については、有益費に関する金額協議を行い合意した後に、当局、森友学園、大阪航空局で締結するものとする。

また、大阪航空局に対しては、別案6により事前に契約保証金の受入れ依頼を行い、公正証書作成後に別案7により貸付料債権発生にかかる通知、別案8により契約完了通知を行うこととする。

別案3～8について本件貸付決議に兼ねるものとし、公正証書の取り交しについては、別途決議とする。

○別案1：国有財産の貸付契約等について・・・(森友学園に通知)

○別案2：国有財産有償貸付合意書・・・(森友学園と取り交わし)

○別案3：国有財産売買予約契約書・・・(森友学園と取り交わし)

○別案4：確認書・・・(森友学園と取り交わし)

(参考)別案1～4については、書き換え前から下線が引かれている。

書き換え前

- 別案5：合意書・・・(当局、森友学園、大阪航空局の三者で貸付後に取り交わす)
- 別案6：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付けにかかる契約保証金受入れについて・・・(大阪航空局に通知)
- 別案7：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付契約に伴う債権発生通知について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案8：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の契約完了通知について・・・(大阪航空局に通知)

10. 契約書式等の追加・修正について

本件の処理に当たっては、通達に定める標準書式では対応できない内容があるため、追加を必要とする書式及び通達で定める書式に加える特約条項を、当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して、以下のとおり作成した。

(1) 国有財産有償貸付合意書・・・別案2

定期借地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。

①第3条(本契約の目的)・・・標準書式を修正

標準書式で定める契約の更新ができないとする規定を、本契約が定期借地地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(買受けの特約)・・・標準書式に追加

貸付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(土壌汚染及び地下埋設物)・・・標準書式に追加

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。

④第6条(土壌汚染除去等費用)・・・標準書式に追加

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。支払い時期、方法は国が指定する。

(参考)別案5～8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

- 別案5：合意書・・・(当局、森友学園、大阪航空局の三者で貸付後に取り交わす)
- 別案6：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付けにかかる契約保証金受入れについて・・・(大阪航空局に通知)
- 別案7：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付契約に伴う債権発生通知について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案8：自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の契約完了通知について・・・(大阪航空局に通知)

10. 契約書式等の追加・修正について

本件の処理に当たっては、追加等する特約条項を、当局統括法務監査官(所属法曹有資格者)のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して、以下のとおり作成した。

(1) 国有財産有償貸付合意書・・・別案2

定期借地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。

①第3条(本契約の目的)

本契約が定期借地地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(買受けの特約)

貸付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(土壌汚染及び地下埋設物)

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。

④第6条(土壌汚染除去等費用)

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。支払い時期、方法は国が指定する。

書き換え前

- ⑤第8条（貸付料）・・・標準書式に追加
第3項に、第2項に定める「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との説明を追加。
- ⑥第12条（指定期日）・・・標準書式の条項の一部追加
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。
- ⑦第19条（契約の解除）・・・標準書式に追加
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。
- ⑧第20条（原状回復）・・・標準書式の条項を修正（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、相手方が別に民法第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。
- ⑨第30条（地盤調査結果に関する特約）・・・標準書式に追加
地盤調査結果を貸付料に考慮すると共に、相手方は別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。
- ⑩第31条（その他有益費等の放棄）・・・標準書式に追加
標準書式第20条（原状回復）第5項の記載内容のうち、相手方が別に民法第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。
- ⑪第32条（本契約の効力）・・・標準書式に追加
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・・・別表3（通達等に書式なし）
① 第2条

11

書き換え後

- ⑤第8条（貸付料）
第3項に、第2項に定める「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との説明を追加。
- ⑥第12条（指定期日）
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。
- ⑦第19条（契約の解除）
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。
- ⑧第20条（原状回復）
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、相手方が別に民法第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。
- ⑨第30条（地盤調査結果に関する特約）
地盤調査結果を貸付料に考慮すると共に、相手方は別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。
- ⑩第31条（その他有益費等の放棄）
標準書式第20条（原状回復）第5項の記載内容のうち、相手方が別に民法第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。
- ⑪第32条（本契約の効力）
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・・・別表3
① 第2条

書き換え前

学園は事業用定期借地契約満了（10年後）までの期間に売買予約契約の予約完結権を行使しなければならないものと定めて、貸付期間内の買受けを義務付ける。なお、学園は8年以内に固有地を買受けるという意味を示しているが、期間10年の事業用定期借地契約との整合性があるため、8年以内の買受けを売買予約契約に定めて義務付けることはできないもの。

② 第4条

学園が予約完結権を行使し本財産を買受ける際の価格算定においては、国はその時点の更地価格を評価して借地権は控除しないものとし、評価方法は、その時点の財務省評価通達に基づくことを明記。

事前に情報提供した土壌汚染と地下埋設物に関しては、貸付期間中に学園が実施する除去工事の状況に基づき評価する（全て除去済みの場合、評価上の減額はなし）。

また、校舎建物の杭工事等、地盤対策工事費について、学園が国に費用償還請求等をできないとする一方で、売却価格算定の際には、その時点の地盤状況を考慮することを第4項に明記。価格算定時の地盤状況を判断する資料については、今回のボーリング調査結果報告書の使用を含め、事前に学園と協議して決定する。

③ 第6条

貸付物件の買受け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。貸付通達 記の第1節の第10の(1)に準じてこれを定めるもの。

④ 第8条

貸付合意書締結後、公正証書の取り交わしができなかった場合に、売買予約契約が失効する旨の規定を整理。

⑤ 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、標準書式 第7号様式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売却用）を使用するが、以下の内容について修正。

イ. 第13条（指定期日）・・・削除

本件の場合、売買契約締結時には既に私立小学校の指定用途に供されていることから指定期日は設けないものとし、本条項を削除。

書き換え後

学園は事業用定期借地契約満了（10年後）までの期間に売買予約契約の予約完結権を行使しなければならないものと定めて、貸付期間内の買受けを義務付ける。

② 第4条

学園が予約完結権を行使し本財産を買受ける際の価格算定においては、国はその時点の更地価格を評価して借地権は控除しないものとするを明記。

事前に情報提供した土壌汚染と地下埋設物に関しては、貸付期間中に学園が実施する除去工事の状況に基づき評価する（全て除去済みの場合、評価上の減額はなし）。

また、校舎建物の杭工事等、地盤対策工事費について、学園が国に費用償還請求等をできないとする一方で、売却価格算定の際には、その時点の地盤状況を考慮することを第4項に明記。

③ 第6条

貸付物件の買受け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。貸付通達 記の第1節の第10の(1)に準じてこれを定めるもの。

④ 第8条

貸付合意書締結後、公正証書の取り交わしができなかった場合に、売買予約契約が失効する旨の規定を整理。

⑤ 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、第7号様式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売却用）を使用するが、以下の内容について修正。

イ. 第13条（指定期日）

本件の場合、売買契約締結時には既に私立小学校の指定用途に供されていることから指定期日は設けないものとし、本条項を削除。

書き換え前

ロ. 第31条(特約条項)・・・標準書式に追加

貸付合意書に合わせて作成したが、貸付期間中に相手方が実施する土壌汚染等除去工事の程度により、必要に応じて相手方と協議の上、本特約条項の削除・修正を行う。

(3) 買受時期に関する確認書・・・別案4(通達等に書式なし)

学園の早期買受けを担保するために作成した書式であるが、学園に買受けを強制させる法的な拘束力があるものではない。

(4) 有益費に関する合意書・・・別案5(通達等に書式なし)

国(大阪航空局)が予算化を了した後でなければ学園に支払いができないことから、第1条に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ている。

11. 学園提出の要望書について

学園は、当初から8年後を目途に本財産を買受けるとしていたが、平成27年3月4日に学園が提出した貸付けに関する要望書には、7年後を目途に買受けたいのと記載がなされていた。学園(理事長)に確認すると「少しでも早期に買受けたいとする意気込みを示したもの。」との説明があり、買受時期を8年後としている各種の提出資料に変更が生じるものではない。

書き換え後

ロ. 第31条(特約条項)

貸付合意書に合わせて作成したが、貸付期間中に相手方が実施する土壌汚染等除去工事の程度により、必要に応じて相手方と協議の上、本特約条項の削除・修正を行う。

(3) 買受時期に関する確認書・・・別案4

学園の早期買受けを担保するために作成した書式であるが、学園に買受けを強制させる法的な拘束力があるものではない。

(4) 有益費に関する合意書・・・別案5

国(大阪航空局)が予算化を了した後でなければ学園に支払いができないことから、第1条に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ている。

書き換え前

事案の経緯

- 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地の取得を検討している旨を聴取。
当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. 2 森友学園（代理人）に本地の土地履歴調査報告書、地下埋設物調査報告書、土壌汚染調査報告書を貸与。
- H25. 7. 8 森友学園理事長から、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. 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。
対応方針について、大阪航空局から「現行の固有財産制度で対応できるのであれば、貸付けを検討してもらいたい。」との意向が出され、本省理財局に相談の結果、貸付けを検討する対応方針が指示される。
- 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. 10. 30 当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したところ、審査できる書類の提出がなされ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（認可相当の答申）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、当局は、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 当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、当局から豊中市に「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

(参考)標頭「事案の経緯」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

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来電。
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. 9. 2 森友学園が本件の取得要望書を近畿財務局へ提出。
- H26. 10. 31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式受理。
- 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「認可相当」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、次回以降の審議会定例会において報告すること。」
- H27. 2. 10 国有財産近畿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10年間の事業用定期借地契約（時価貸付）を行うことについて処理相当の答申を得る。

書き換え前

書き換え後

を提出してもらいたいとの要望あり。

- H26. 6. 2 対応について、本省理財局と相談の結果、当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する旨を回答。
- 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. 7 当局から森友学園に対し、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(延納売払い等を含む)。
- H26. 10. 15 森友学園から当局に対し、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. 21 森友学園から、開校スケジュールの関係上、早期に設計に着手した
いとして本地内のボーリング調査(2ヶ所)の実施要請がなされる。
当局と大阪航空局が協議した結果、大阪航空局が一時貸付を行うこ
とにより要請に対応(H26. 10. 21~31)。
- H26. 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
したいとする森友学園の要請を踏まえ、平成27年2月10日に国有財
産近畿地方審議会開催を決定。)
- H26. 11. 7 学校法人と土壌汚染対策費用の処理方法(有益費による処理)等
について打合せ。
- H26. 12. 17 当局から森友学園に、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月に同審議会の臨時
会を開催することとした。

書き換え前

- H27. 1. 9 当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. 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. 2. 10 国有財産近畿地方審議会において、本拠を森友学園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)を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. 3. 13 森友学園と貸付料の見積り合わせを実施。学園は見積書を3回提出したが、予定価格を上回らず不調となる。
- 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. 3. 31 森友学園理事長の同意を得て設計業者に連絡し、ボーリング調査結果について確認。
- 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の設計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。国の予定価格を超える金額で合意に至った。

書き換え後

2. 貸付決議書②「普通財産決議書（貸付）」（平成 27 年 5 月 27 日）

書き換え前	書き換え後
<p style="text-align: center;">別紙 2</p> <p style="text-align: center;">契約書等の再作成について</p> <p>1. 経緯等</p> <p>前回貸付決議（EW 第 20 号）により作成した「国有財産有償貸付合意書」、「国有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、貸付予定相手方である学校法人森友学園（以下、「森友学園」という。）と 5 月 7 日（木）に契約を締結する予定であったが、下記のとおり、違約金額等について森友学園が不応を示し、貸付合意書第 32 条で定めた公正証書の取り交わし期限 5 月 13 日（水）までに契約書等の締結及び公正証書の取り交わしができなかったもの。</p> <p>その後、森友学園と契約内容について協議を続け、内部検討の結果、森友学園の要請事項のうち、貸付合意書の文言の一部修正には応じることとするが、売買予約契約書の違約金額の減額には応じないことで対応する方針。</p> <p>上記の処理方針にて森友学園と折衝を行うが、合意に至った場合、森友学園の工事スケジュールから契約を急ぐ必要があることから、契約書等を再作成するもの。</p> <p>（見積り合わせ以後の経緯）</p> <p>4 月 28 日（火）見積り合わせにより貸付料決定。契約書等の内容が確定し、契約保証金の納入及び契約締結日を 5 月 7 日に、公正証書作成日を 5 月 13 日にすることで合意。</p> <p>4 月 30 日（木）前回貸付決議（EW 第 20 号）により契約書等を作成。</p> <p>5 月 1 日（金）契約書等を森友学園に持参。森友学園は、公正証書作成手数料の全額負担について難色を示し、国との折半を求め、（貸付合意書では借主負担と規定）また、国が先行して契約書等に押印するべきとして書類を受け取らなかった。</p> <p>5 月 7 日（木）森友学園が契約保証金を納入。公正証書作成手数料の問題については、森友学園側負担にて一応了解したものの、契約書等へ押印する段階になって、売買予約契約書第 6 条の違約金条項及びその金額について、納付できないとして契約は不成立。</p> <p>5 月 11 日（月）違約金条項について再度説明するも納得せず。</p> <p>5 月 12 日（火）相手方弁護士も交え再度説明を試みたが、違約金条項に加え、貸付合意書第 12 条（指定期日）及び第 19 条（契約の解除）の文言修正に応じなければ、契約はできないとして押印を拒否。本日契約締結できなければ、翌 5 月 13 日の公正証書の取り交わしができず、契約手続きは一旦リセットされることを説明し、相手方も了解。</p> <p>5 月 13 日（水）当方から貸付合意書修正案を提示。</p> <p>5 月 15 日（金）森友学園より近畿財務局長宛てに、売買予約契約書第 6 条の違約金減額の申入れ文書を内容証明郵便（5 月 14 日付）にて送付あり。</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">別紙 2</p> <p style="text-align: center;">契約書等の再作成について</p> <p>1. 経緯等</p> <p>前回貸付決議（EW 第 20 号）により作成した「国有財産有償貸付合意書」、「国有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、貸付予定相手方である学校法人森友学園（以下、「森友学園」という。）と 5 月 7 日（木）に契約を締結する予定であったが、その後、相手方との調整が整わず、契約書等の再作成をおこなうものである。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: fit-content;"> <p>（参考）標題「契約書等の再作成について」については、書き換え前から下線が引かれている。</p> </div>

書き換え前

5月25日(月)局長説明を了し、5月15日に送付のあった内容証明郵便による文書への回答を27日に行うことで調整。森友学園が了解し契約内容について合意できれば、契約締結に向けて日程調整を行う予定。

2. 森友学園の要請に対する対応

森友学園は、①貸付合意書第12条から「一切の」の文言を削除すること、②売買予約契約書第6条の違約金額を75,000,000円に減額することを要請している。①については、「一切の」を削除したとしても「大阪府知事からの学校の設置の認可を得た上で」の文言により指定用途に供していることが担保されると考えられるため、これを削除することとし、併せて関連する第19条第2項からも「一切の」を削除することとした。一方で違約金の減額には応じないこととした。

3. 再度契約書等を作成する必要性

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) 貸付合意書については、第32条(本契約の効力)において、本契約は、平成27年5月13日までに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ものとなっていること。また、一部条項(第12条(指定期日)及び第19条(契約の解除))について修正が生じたこと。
- (2) 売買予約契約書については、第8条において、合意書で定めている公正証書が平成27年5月13日までに締結できなかった場合には、本契約は失効するものとなっていること。
- (3) 確認書については、第3条において、本件売買予約の締結と同時に効力を発するものとされていることから、売買予約契約書と合わせる必要があること。

4. 前回貸付決議書からの別案の変更点

○別案1：国有財産の貸付契約等について(森友学園への通知文書)

※契約書等を再作成するため、再度作成するもの。

- ①文書番号の変更
- ②貸付契約と同時に納付する契約保証金については、5月7日に納入済みのため、関連する文言を削除。

○別案2：国有財産有償貸付合意書

- ①貸付合意書表紙の契約番号の変更。
- ②冒頭部分の公正証書の締結期限を平成27年6月8日に変更。
- ③第2条(貸付期間)を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。
- ④第8条(貸付料)第1項の貸付料据置期間を平成27年6月8日～平成30年6月7日に、各年次の期間も合わせて変更。
- ⑤第9条(貸付料の納付)第1年次の第2回以降の納付期限を平成27年7月20日からに変更。第2・3年次も合わせて変更。

書き換え後

2. 再度契約書等を作成する必要性

各書式について以下の修正を行なう必要があるもの。

- (1) 貸付合意書については、第32条(本契約の効力)において、本契約は、平成27年5月13日までに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ものとなっていること。また、一部条項(第12条(指定期日)及び第19条(契約の解除))について修正が生じたこと。
- (2) 売買予約契約書については、第8条において、合意書で定めている公正証書が平成27年5月13日までに締結できなかった場合には、本契約は失効するものとなっていること。
- (3) 確認書については、第3条において、本件売買予約の締結と同時に効力を発するものとされていることから、売買予約契約書と合わせる必要があること。

3. 前回貸付決議書からの別案の変更点

○別案1：国有財産の貸付契約等について(森友学園への通知文書)

※契約書等を再作成するため、再度作成するもの。

- ①文書番号の変更
- ②貸付契約と同時に納付する契約保証金については、5月7日に納入済みのため、関連する文言を削除。

○別案2：国有財産有償貸付合意書

- ①貸付合意書表紙の契約番号の変更。
- ②冒頭部分の公正証書の締結期限を平成27年6月8日に変更。
- ③第2条(貸付期間)を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。
- ④第8条(貸付料)第1項の貸付料据置期間を平成27年6月8日～平成30年6月7日に、各年次の期間も合わせて変更。
- ⑤第9条(貸付料の納付)第1年次の第2回以降の納付期限を平成27年7月20日からに変更。第2・3年次も合わせて変更。

(参考)別案2の②～④については、書き換え前から下線が引かれている。

書き換え前

⑤第12条(指定期日)及び第19条(契約の解除)第2項にある「一切」の文言を削除。

⑦第32条(本契約の効力)の公正証書作成期限を平成27年6月8日に変更。

○別案3: 国有財産売買予約契約書

①売買予約契約書表紙の契約番号の変更。

②冒頭部分の契約番号の変更。

③第2条第2項の予約完結権行使時期を平成~~27~~³⁷年6月8日に変更。

④第2条第3項の予約完結権行使期間を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。

⑤第8条の予約完結権行使期間を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。

⑥第8条の公正証書締結期限を平成27年6月8日に変更。

⑦別添「国有財産売買契約書」第2条の契約番号の変更。

※ 下線部分の日付は、森友学園との調整後に決定するもの

○別案4: 確認書

①冒頭部分の契約番号の変更。

○別案5: 合意書

①冒頭部分の契約番号の変更。

○別案6: 自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付契約に伴う債権発生通知について(前回別案7)

①文書番号の変更

②3. 債権金額の別紙1の第1年次の第2回以降の納付期限を平成27年7月20日からに変更。第2・3年次も合わせて変更。

○別案7: 自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の契約完了通知について(前回別案8)

①文書番号の変更

なお、前回別案6としていた契約保証金受入れについての大阪航空局への通知については、平成27年5月7日付で既に納付が完了しているため不要。

事案の概要、森友学園に対する貸付等処理に至る経緯、処理方法についての検討は、今回の決議において変更等はないため、前回貸付決議の調書を参照。

書き換え後

⑤第12条(指定期日)及び第19条(契約の解除)第2項にある「一切」

の文言を削除。

⑦第32条(本契約の効力)の公正証書作成期限を平成27年6月8日に変更。

○別案3: 国有財産売買予約契約書

①売買予約契約書表紙の契約番号の変更。

②冒頭部分の契約番号の変更。

③第2条第2項の予約完結権行使時期を平成37年6月8日に変更。

④第2条第3項の予約完結権行使期間を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。

⑤第6条の予約完結権行使期間を平成27年6月8日から平成37年6月7日に変更。

⑥第8条の公正証書締結期限を平成27年6月8日に変更。

⑦別添「国有財産売買契約書」第2条の契約番号の変更。

※ 下線部分の日付は、森友学園との調整後に決定するもの

○別案4: 確認書

①冒頭部分の契約番号の変更。

○別案5: 合意書

①冒頭部分の契約番号の変更。

○別案6: 自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の貸付契約に伴う債権発生通知について(前回別案7)

①文書番号の変更

②3. 債権金額の別紙1の第1年次の第2回以降の納付期限を平成27年7月20日からに変更。第2・3年次も合わせて変更。

○別案7: 自動車安全特別会計(空港整備勘定)所属普通財産の契約完了通知について(前回別案8)

①文書番号の変更

なお、前回別案6としていた契約保証金受入れについての大阪航空局への通知については、平成27年5月7日付で既に納付が完了しているため不要。

事案の概要、森友学園に対する貸付等処理に至る経緯、処理方法についての検討は、今回の決議において変更等はないため、前回貸付決議の調書を参照。

(参考)別案2の⑦及び別案3の③～⑥については、書き換え前から下線が引かれている。

3. 売払決議書「普通財産売払決議書」(平成28年6月14日)

書き換え前

差替前

調書

1. 事案の概要

大阪航空局より処分依頼を受けた下記2の財産(以下「本件土地」という。)については、学校法人森友学園(以下、「学園」という。)から、私立小学校敷地として8年程度貸付けを受けた後に買受けたいとの申し出を受けて、対応を検討した結果、本省理財局承認を得て、国有財産近畿地方審議会の答申を得た上で、平成27年5月に学園と売払いを前提とした貸付等契約(10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約)を行っている。

今般、学園から早期に本件土地を買受けたいとの要請を受けて、価格等について協議した結果、学園が買受けることで合意したため、本件土地の売払いを行うと共に事業用定期借地契約等を合意解除するものである。

2. 財産の概要

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

(平成17年10月5日 土地区画整理事業による換地処分)

会計名：自動車安全特別会計 空港整備勘定

処分依頼部局：大阪航空局

貸付契約日：平成27年5月29日。10年間の事業用定期借地契約締結

(平成27年6月8日・同内容を学園と公正証書により取り交わし)

3. 学園の事業計画

利用計画：私立小学校新設(学校名：瑞穂の園記念小学院)

施設整備時期等：平成27年5月～平成29年3月(校舎等建設)

平成29年4月開校予定

※ 貸付契約当初は平成28年4月開校予定としていたが、工期の問題等から開校を1年延期した経緯がある(用途指定の指定期日を1年延長)。

4. 貸付契約までの経緯

(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騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有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時価売払いによる処分依頼を提出。

書き換え後

調書

1. 事案の概要

大阪航空局より処分依頼を受けた下記2の財産(以下「本件土地」という。)については、学校法人森友学園(以下、「学園」という。)から、私立小学校敷地として8年程度貸付けを受けた後に買受けたいとの申し出を受けて、対応を検討した結果、本省理財局承認を得て、国有財産近畿地方審議会の答申を得た上で、平成27年5月に学園と売払いを前提とした貸付等契約(10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約)を行っている。

今般、学園から早期に本件土地を買受けたいとの申し出があり、売払申請書の提出があったことから、本件土地の売払いを行うと共に事業用定期借地契約等を合意解除するものである。

2. 財産の概要

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

(平成17年10月5日 土地区画整理事業による換地処分)

会計名：自動車安全特別会計 空港整備勘定

処分依頼部局：大阪航空局

貸付契約日：平成27年5月29日。10年間の事業用定期借地契約締結

(平成27年6月8日 同内容を学園と公正証書により取り交わし)

3. 学園の事業計画

利用計画：私立小学校新設(学校名：瑞穂の園記念小学院)

施設整備時期等：平成27年5月～平成29年3月(校舎等建設)

平成29年4月開校予定

※ 貸付契約当初は平成28年4月開校予定としていたが、工期の問題等から開校を1年延期した経緯がある(用途指定の指定期日を1年延長)。

(参考) 標題「調書」については、書き換え前から下線が引かれている。

書き換え前

(2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学園から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、土地をすぐ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、その後に購入したいと当局及び大阪航空局に要請した。

(3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことは問題ないとの回答を得た。

また、本省理財局に相談したところ、本事業計画は私立小学校の新設であり事業の公共性があること、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないとの結論になり、貸付けについて検討することとした。

(4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実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。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、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、事業用定期借地の最短期間である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。

(5) 上記(4)による貸付処理は、特例的な内容となることから、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」貸付通達 記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号「普通財産の貸付けに係る特例処理について」により理財局長承認を得ている。

(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日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。

(7) これらの手続きを踏まえて、平成27年5月29日に学園と国有財産有償貸付契約(事業用定期借地契約)及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、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より取り交わした。

書き換え後

書き換え前

5. 本件売払に至る経緯について

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、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、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貸付契約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設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。

(2) 学園の代理人弁護士からは、本地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、小学校建設の工期が遅延しないよう国による即座のゴミ撤去が要請されたが、大阪航空局は予算が確保できていない等の理由から即座の対応は困難である旨を学園に回答した。

(3) これを受けて学園の代理人弁護士から、本来は国に対して損害賠償請求を行うべきものと考えているが、現実的な問題解決策として早期の土地買受けによる処理案が提案された。具体的には、国が本地の現状を踏まえた鑑定評価による売払価格を示し、学園は、その金額が納得できれば本地に関する今後の損害賠償等を行わないとする条件で売買契約を締結するという提案であった。

(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共に小学校建設の中止による更なる問題発生可能性があることも含めて、当局及び大阪航空局にて処理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価格提示を行うこととしたものである。

なお、国と学園が締結している定期借地契約は、学園は借地期間内のいつでも本件土地を国から買受けることができると規定している。

6. 価格決定及び契約方法について

(1) 今回の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号;別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行うものとした。

(2) これを踏まえて、平成28年4月1日を価格時点として平成28年4月15日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行った(不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で評価依頼を行っている)。

(3) 不動産鑑定士から不動産鑑定評価書の提出を受けて、当局首席国有財産鑑定官の

書き換え後

4. 本件売払に至る経緯について

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、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、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貸付契約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設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。

(2) その後、同年3月に、森友学園から、早期に学校を整備し開校するために、埋設物の撤去及び建設工事等を実施する必要があり、国有地を購入したい旨の要望があったものである。

5. 価格決定及び契約方法について

(1) 今回の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行うものとした。

(2) これを踏まえて、平成28年4月22日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行った(不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で評価依頼を行っている)。

(3) 不動産鑑定士から不動産鑑定評価書の提出を受けて、当局首席国有財産鑑定官の

書き換え前

審査を踏まえて、予定価格を134,000,000円と決定した。

(4) 未利用地を公共団体等に随意契約を行う場合、近畿財務局は相手方と見積り合わせを行って売却価格を決定しているが、本件は定期借地による貸付中の財産であるため、相手方への価格通知が可能なものである。平成28年6月1日に学園に価格通知(口頭)を行った結果、学園から買受ける意思表示がなされた。

(5) 学校法人に対して売払いを行う場合、国有財産特別措置法第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)の延納によることが可能。学園は、今回の売払いに際して、学校法人として借入金を抑える必要があるとして、延納による買受けを希望したことから、本財産を担保に供して10年間の延納による売買契約を行うこととしたものである(別添 延納調書参照)。

7. 売買契約について

(1) 契約の概要

契約相手方	学校法人森友学園
利用計画	小学校敷地
契約方式	随意契約
根拠法令	・会計法第29条の3第5項 ・予算決算及び会計令第99条第21号 ・平成13年10月29日付財理第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」通達別紙1の第1の(二)1(1)
用途指定	指定用途：小学校敷地 指定期日：平成29年3月31日 指定期間：売買契約日から10年間
契約書特約条項	下記(3)のとおり
支払方法	延納契約(期間10年) ・国有財産法特別措置法第11条第1項第1号

※ 本件財産は、自動車安全特別会計所属財産であるため、平成23年6月27日付財理第3002号「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」通達 記の第3の4に基づき、各省各庁の長が行う随意契約を行う場合等の財務大臣との協議は、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。

4

書き換え後

審査を踏まえて、予定価格を134,000,000円と決定した。

(4) 未利用地を公共団体等に随意契約を行う場合、近畿財務局は相手方と見積り合わせを行って売却価格を決定しているが、本地については、学園において地下埋設物の撤去費用を積算することが困難であると考えられたことから、平成28年6月1日に学園に価格提示を行った結果、学園から買受ける意思表示がなされた。

(5) 学校法人に対して売払いを行う場合、国有財産特別措置法第11条第1項ただし書の規定により、10年以内の延納によることが可能。学園は、今回の売払いに際して、学校法人として借入金を抑える必要があるとして、延納による買受けを希望したことから、本財産を担保に供して10年間の延納による売買契約を行うこととしたものである(別添 延納調書参照)。

6. 売買契約について

(1) 契約の概要

契約相手方	学校法人森友学園
利用計画	小学校敷地
契約方式	随意契約
根拠法令	・会計法第29条の3第5項 ・予算決算及び会計令第99条第21号 ・平成13年10月29日付財理第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」通達別紙1の第1の(二)1(1)
用途指定	指定用途：小学校敷地 指定期日：平成29年3月31日 指定期間：売買契約日から10年間
契約書特約条項	下記(3)のとおり
支払方法	延納契約(期間10年) ・国有財産法特別措置法第11条第1項第1号

※ 本件財産は、自動車安全特別会計所属財産であるため、平成23年6月27日付財理第3002号「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」通達 記の第3の4に基づき、各省各庁の長が行う随意契約を行う場合等の財務大臣との協議は、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。

書き換え前

(2) 契約書式について (概要)

①特約条項

今回の契約については、学園の代理人弁護士が提案する今後の損害賠償等は行わないとする旨を売買契約書に盛り込むこととするが、これらの規定は通達に定める標準書式で設けられているものではないため、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項案について大阪航空局の確認も了した上で相手方代理人弁護士に提示して交渉を重ねた結果、当局の提示案をもって合意に至ったものである。追加条項の詳細は下記（3）のとおり。

②貸付契約及び売買予約契約の合意解除

上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産有償貸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書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済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、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回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。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付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（3）参照）。

③契約保証金の返還

学園との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通達に基づき学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させている（受入れは大阪航空局）。貸付契約を合意解除することに伴い、当該保証金を学園に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を本件売買代金に充当することは可能とのことであった。学園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規定して処理するものとした。

(3) 契約書式について (追加・修正等の詳細)

本件売買契約書については、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」で定める標準契約書式第2号書式（代金延納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払い）を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局も了解済である。

①第2条（売買代金）・・・標準書式を修正。

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い国が学園に

書き換え後

(2) 契約書式について (概要)

①特約条項

今回の契約については、今後の損害賠償等は行わないとする旨を売買契約書に盛り込むこととするが、これらの規定は通達に定める標準書式で設けられているものではないため、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項案について大阪航空局の確認も了している。追加条項の詳細は下記（3）のとおり。

②貸付契約及び売買予約契約の合意解除

上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産有償貸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書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済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、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回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。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付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（3）参照）。

③契約保証金の返還

学園との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通達に基づき学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させている（受入れは大阪航空局）。貸付契約を合意解除することに伴い、当該保証金を学園に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を本件売買代金に充当することは可能とのことであった。学園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規定して処理するものとした。

(3) 契約書式について (追加・修正等の詳細)

本件売買契約書については、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」で定める標準契約書式第2号書式（代金延納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払い）を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局も了解済である。

①第2条（売買代金）

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い国が学園に

書き換え前

返還する保証金から充当する旨を規定。

②第3条（即納金の支払い）・・・標準書式を修正。

即納金は契約保証金充当分を除いた金額にする旨を規定。

③第7条（登記嘱託請求書）・・・標準書式を修正。

非課税証明書を提出した場合は登録免許税相当額の現金領収証書の提出は不要な旨を規定。

④（かし担保）・・・標準書式から削除。

別途特約条項により瑕疵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日から2年間責任を負う条項を削除。

⑤第16条（延納特約の解除）・・・標準書式を修正。

乙において売買物件の管理が不十分な場合等の延納の特約解除規定を削除。

⑥第23条（指定用途）・・・標準書式を修正。

学園代理人弁護士からの申し出に基づき「指定用途と本旨において相違ない付随あるいは関連する用途に供する場合」を追加。

⑦第42条（瑕疵担保責任免除特約等）・・・標準書式に追加。

売買契約締結後、国は一切、地下埋設物等の瑕疵担保責任を負わないことを規定。本件のポイントになる条項であり、当局統括法務監査官の指導を受けて作成した原案を、学園代理人弁護士が了解したもの。

※ただし、想定し得ない内容（例えば地下から不発弾が発見された場合等）まで免責することは、法律上どのような条項を準備しても無理であるもの（統括法務監査官）。

⑧第43条（売買予約契約の合意解除）・・・標準書式に追加。

上記（2）の②のとおり今回予定する契約書は、売買予約契約で定めていた売買契約書の書式を変更（特約条項の付加等）するため、締結済の国有財産売買予約契約を合意解除する旨を規定。

⑨第44条（貸付契約の合意解除）・・・標準書式に追加。

本件売買契約の締結により締結済の貸付契約を合意解除する旨を規定。その前提条件として売買契約日に貸付料の清算を行うことを規定。

B. 本決議書別案について

本件の処理については、別案1により相手方に契約締結通知を行い、別案2により売買契約を取り交わすものとする。

また、大阪航空局に対しては、別案3により相手方に契約締結通知を行った旨及び契約保証金の売買代金への充当通知を行い、別案4により契約完了通知、別案5により売買代金（即納金、延納代金及び延納利息）に係る債権発生通知、別案6により貸付契約

書き換え後

返還する保証金から充当する旨を規定。

②第3条（即納金の支払い）

即納金は契約保証金充当分を除いた金額にする旨を規定。

③第7条（登記嘱託請求書）

非課税証明書を提出した場合は登録免許税相当額の現金領収証書の提出は不要な旨を規定。

④（かし担保）

別途特約条項により瑕疵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日から2年間責任を負う条項を削除。

⑤第16条（延納特約の解除）

乙において売買物件の管理が不十分な場合等の延納の特約解除規定を削除。

⑥第23条（指定用途）

「指定用途と本旨において相違ない付随あるいは関連する用途に供する場合」を追加。

⑦第42条（瑕疵担保責任免除特約等）

売買契約締結後、国は一切、地下埋設物等の瑕疵担保責任を負わないことを規定。本件のポイントになる条項であり、当局統括法務監査官の指導を受けて作成した原案を、学園代理人弁護士が了解したもの。

※ただし、想定し得ない内容（例えば地下から不発弾が発見された場合等）まで免責することは、法律上どのような条項を準備しても無理であるもの（統括法務監査官）。

⑧第43条（売買予約契約の合意解除）

上記（2）の②のとおり今回予定する契約書は、売買予約契約で定めていた売買契約書の書式を変更（特約条項の付加等）するため、締結済の国有財産売買予約契約を合意解除する旨を規定。

⑨第44条（貸付契約の合意解除）

本件売買契約の締結により締結済の貸付契約を合意解除する旨を規定。その前提条件として売買契約日に貸付料の清算を行うことを規定。

7. 本決議書別案について

本件の処理については、別案1により相手方に契約締結通知を行い、別案2により売買契約を取り交わすものとする。

また、大阪航空局に対しては、別案3により相手方に契約締結通知を行った旨及び契約保証金の売買代金への充当通知を行い、別案4により契約完了通知、別案5により売買代金（即納金、延納代金及び延納利息）に係る債権発生通知、別案6により貸

書き換え前

(平成27年5月29日付EW第38号) 終了に伴う貸付料清算(債権金額の変更・消滅)に係る債権発生通知、別案7により登記完了通知を行うこととする。

- 別案1: 国有財産の売買契約について・・・(森友学園に通知)
- 別案2: 国有財産売買契約書・・・(森友学園と取り交わし)
- 別案3: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の売買契約に伴う契約保証金充当について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案4: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の売買完了通知について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案5: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の売買契約に伴う債権発生通知について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案6: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の貸付契約終了に伴う債権発生通知について(変更・消滅)・・・(大阪航空局に通知)
- 別案7: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の登記嘱託について・・・(大阪航空局に通知)

※別案1、3は決裁完了後、速やかに通知等を行う。
別案4～7は契約締結後、速やかに通知等を行う。

(参考)別案1～7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

付契約(平成27年5月29日付EW第38号) 終了に伴う貸付料清算(債権金額の変更・消滅)に係る債権発生通知、別案7により登記完了通知を行うこととする。

- 別案1: 国有財産の売買契約について・・・(森友学園に通知)
- 別案2: 国有財産売買契約書・・・(森友学園と取り交わし)
- 別案3: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の売買契約に伴う契約保証金充当について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案4: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の売買完了通知について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案5: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の売買契約に伴う債権発生通知について・・・(大阪航空局に通知)
- 別案6: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の貸付契約終了に伴う債権発生通知について(変更・消滅)・・・(大阪航空局に通知)
- 別案7: 自動車安全特別会計(空港整備勘定) 所属普通財産の登記嘱託について・・・(大阪航空局に通知)

書き換え前

書き換え後

経緯

H25.4.30 大阪航空局からの処分依頼を受理。

H25.6.3 公用・公共用の取得等要望の受付開始

H25.9.2 学校法人森友学園より取得等要望書の提出。

H27.1.27 大阪府私学審議会答申。

H27.2.10 第123回国有財産近畿地方審議会答申。

H27.5.29 貸付合意書及び売買予約契約書等を締結。

H28.3.24 学校法人森友学園より本地を購入したい旨、連絡。

H28.4.14 大阪航空局より地下埋設物の撤去・除去費用の見積りの提出。

H28.6.10 学校法人森友学園より売却申請書、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	書き換え後
<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>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、鴻池特審議員（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。</p> <p>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）。</p> <p>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）。</p> <p>(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。」</p> <p style="text-align: center;">- 1 -</p>	<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>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。 ※ これまでの経緯については、別紙のとおり。</p> <p>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）。</p> <p>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）</p> <p>(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。」</p> <p style="text-align: center;">- 1 -</p>

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、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。

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。

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、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。

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。

書き換え前

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」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。

書き換え後

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」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。

書き換え前

- 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)。

書き換え後

- 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)

書き換え前

書き換え後

これまでの経緯

(別紙1)

- H25. 6. 28 学校法人森友学園箱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 学校法人森友学園箱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)。箱池理事長が、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 箱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

(参考) 標題「これまでの経緯」については、書き換え前から下線が引かれている。

(別紙)

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. 9. 2 森友学園が本件の取得要望書を近畿財務局へ提出。
- H26. 10. 31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式受理。
- 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「認可相当」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。」

書き換え前

書き換え後

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（森友学園龍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 開発行為等の手続き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。

書き換え前

書き換え後

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「認可相当」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。

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	書き換え後
<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>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。</p> <p>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 m² 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 m²以上が対象）。</p> <p>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： 瑞穂の園記念小学院 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）</p> <p>(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。」</p> <p style="text-align: center;">- 1 -</p>	<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>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。 ※ これまでの経緯については、別紙のとおり。</p> <p>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 m² 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 m²以上が対象）。</p> <p>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： 瑞穂の園記念小学院 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）</p> <p>(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。」</p> <p style="text-align: center;">- 1 -</p>

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。

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。

書き換え前

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。

書き換え後

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。

書き換え前

- 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）

書き換え後

- 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）

書き換え前

書き換え後

これまでの経緯

(別紙1)

- 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 鴻池特筆議員()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(認可相当の答申)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請とともに、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

(参考) 標題「これまでの経緯」については、書き換え前から下線が引かれている。

これまでの経緯

(別紙)

- 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. 9. 2 森友学園が本件の取得要望書を近畿財務局へ提出。
- H26. 10. 31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式受理。
- 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「認可相当」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. 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却を前提とした10年間の事業用定期借地契約(時価貸付)を行うことについて処理相当の答申を得る。

書き換え前

書き換え後

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。

書き換え前	書き換え後
<p>H27. 1. 8 <u>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。</u></p>	
<p>H27. 1. 9 <u>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。</u></p>	
<p>H27. 1. 15 <u>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。</u></p>	
<p>H27. 1. 27 <u>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。」</u></p>	
<p>H27. 1. 29 <u>平沼起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。</u></p>	
<p>H27. 2. 10 <u>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）を行うことについて処理適当の答申を得る。</u></p>	
<p>H27. 2. 12 <u>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。</u></p>	
<p>H27. 2. 16 <u>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。</u></p>	
<p>H27. 2. 17 <u>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。</u></p>	
<p>H27. 3. 13 <u>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</u></p>	

書き換え前

書き換え後

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の設計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。

「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^{ちようこうしん} 国舎高等森友学園保育園を運営。

（参考）標題「1 森友学園の概要」、「2 関連する幼稚園等」については、書き換え前から下線が引かれている。

「学校法人 森友学園」の概要等

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) 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。

6. 承諾書の提出について（平成 26 年 6 月 30 日）

書き換え前	書き換え後
<p style="text-align: center;">調 書</p> <p style="text-align: center;">1. 事案の概要</p> <p>当局が大阪航空局から処分依頼を受けた下記2 所在の財産について、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等要望を受理（平成 25 年 9 月 2 日）し、これまで、処分等相手方決定のため、審査期間を延長し対応してきているところ、今般、森友学園から、開発行為の手続きを進めるため、豊中市への開発行為に係る承諾書の提出要望があったもの。</p> <p>※ 平成 25 年 8 月、鴻池祥肇議員（参・自・兵庫）事務所（<u> </u>秘書）から陳情があったもの。</p> <p>2. 対象財産の概要</p> <p>所 在 地： 大阪府豊中市野田町 1 5 0 1 番 区 分・数 量： 土地・8, 7 7 0. 4 3 m² 会 計 名： 自動車安全特別会計空港整備勘定 処分依頼部局： 大阪航空局</p> <p>3. 検討及び豊中市との協議結果</p> <p>豊中市は、通常、申請者が開発行為の手続きを行う場合には、土地所有者が工事施工までを含む開発行為に異議なく承諾する旨の承諾書の提出を求めている。森友学園への国有地の貸付けについては、国有財産近畿地方審議会及び大阪府私学審議会において適当の答申を得た後となるが、森友学園は、予定している平成 28 年 4 月開校のためには、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。</p> <p>当局は、対応について本省審理室の指導に基づき、法律相談を踏まえた上で、現時点で工事施工までを承諾する文書の提出はできないが、開発行為の事前相談・協議等の手続きを行うことのみを承諾する文書の提出は可能であるとの処理方針を定め、承諾書の内容について、豊中市と協議した結果、今回承諾書の提出をもって開発行為の事前相談・協議等の手続きを進めると整理したもの。</p> <p>（※ H26. 4. 28～H26. 5. 23 本省相談メモ、法律相談結果等参照）</p> <p>なお、承諾書については、①開発許可判定願、②開発行為等事前相談書及び③開発行為等協議申出書の提出先が全て異なるため、承諾書については個別に作成するよう豊中市から要請されたもの（上記①～③がそれぞれ別案 1～3 に対応）。</p> <p>4. 今後の処理</p> <p>上記 3 の協議結果を森友学園に伝えたところ、森友学園から、今回承諾書様式に署名捺印された書面が提出されたため、別案承諾書に押印し、豊中市に提出することとする。</p> <p style="text-align: center;">以 上</p>	<p style="text-align: center;">調 書</p> <p style="text-align: center;">1. 事案の概要</p> <p>当局が大阪航空局から処分依頼を受けた下記 2 の財産について、学校法人森友学園（以下「学園」という。）から私立小学校用地としての取得等要望を受理（平成 25 年 9 月 2 日）し、これまで、処分相手方決定のための対応を続けているところ。今般、学園から、開校スケジュールを踏まえると豊中市への開発行為に係る関係書面の提出が必要であると相談があり、学園が現時点で処分相手方として決定されていない状況を踏まえて、条件を付した承諾書を提出することで対応を行うもの。</p> <p>2. 対象財産</p> <p>所 在 地： 豊中市野田町 1501 番 区 分・数 量： 土地・8, 770. 43 m² 会 計 名： 自動車安全特別会計（空港整備勘定）</p> <p>3. 要請があった経緯と対応</p> <p>豊中市は、通常、申請者が開発行為の手続きを行う場合、土地所有者が開発行為に異議なく承諾する旨の各種の承諾書の提出を求めている。</p> <p>学園は平成 28 年 4 月に開校するためには、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、開発協議を先行したいと当局に要請した。</p> <p>必要な書類は、①開発許可判定願、②開発行為等事前相談書、③開発行為等協議申出書の 3 種類で、これらの申請手続きは予定図面の作成等が主体であり、国有地の形状変更を伴う内容ではないことから、今後予定される大阪府私学審議会での本件設置計画が認可適当な旨の答申及び国有財産近畿地方審議会において本件処理（売買前提の貸付）が適当な旨の答申を得ることを条件として承諾を出すこととしたい。</p> <p>なお、承諾書の内容について豊中市と協議したところ、別案 1～3 により開発の協議手続きを進めるとされたことから、学園に内容を確認させるため、承諾書様式の中に学園が内容を了解する押印欄を設けて、学園からの押印を前提として対応するものである。</p>

（参考）書き換え前の標題「1 事案の概要」、「2 対象財産の概要」、「3 検討及び豊中市との協議結果」及び「4 今後の処理」については、下線が引かれている。

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）

書き換え前

書き換え後

(注) 参考情報として追加で添付したもの。

参考

処分相手方決定通知について（通知文書について）

本決議は平成 23 年 5 月 28 日付財理第 2189 号「未利用国有地等の管理処分方針について」「通達」に基づき、国有地の処分相手方を学校法人森友学園に決定したものである。

本決議により処分相手方を決定し、文書を手交する予定であったが、森友学園との日程調整に時間を要したことから、処分相手方決定の旨は口頭で通知を行い、文書通知は行わ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）

書き換え前

調 査

1. 事案の概要

下記2の財産については、平成25年9月2日、学校法人森友学園より取得等要望書を受領し、小学校敷地として時価貸付（売払いを前提とする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日の国有財産近畿地方審議会に諮問した結果、処理適当の答申を得たため、相手方との貸付契約に向けて、年額貸付料の予定価格を決定するものである。

本件については、不動産鑑定士に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日に相手方が本地のボ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地が軟弱地盤と見受けられるため、同調査結果を貸付料に考慮すべきとの主張がなされた。

本地のボーリング調査は、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、国が貸付料鑑定評価依頼を行う際に認識してい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意見評価を徴して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：豊中市野田町1501番

区分：土地（宅地）

数量：8,770.43㎡

会計：自動車安全特別会計（空港整備勘定）

平成25年4月30日 大阪航空局より処分依頼

3. 処理区分等

相手方：学校法人森友学園

利用計画：小学校敷地

処理区分：時価貸付（10年間の事業用定期借地）

契約方式：随意契約

適用法令：会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号

用途指定：有（小学校敷地）

4. 予定価格

年額貸付料予定価格は、別添予定価格調書のとおり。

書き換え後

調 査

1. 事案の概要

下記2の財産については、平成25年9月2日、学校法人森友学園より取得等要望書を受領し、小学校敷地として時価貸付（売払いを前提とする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日の国有財産近畿地方審議会に諮問した結果、処理適当の答申を得たため、相手方との貸付契約に向けて、年額貸付料の予定価格を決定するものである。

本件については、不動産鑑定士に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日に相手方が本地のボ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地が軟弱地盤と見受けられるため、同調査結果を貸付料に考慮すべきとの主張がなされた。

本地のボーリング調査は、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、国が貸付料鑑定評価依頼を行う際に認識してい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意見評価を徴して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：豊中市野田町1501番

区分：土地（宅地）

数量：8,770.43㎡

会計：自動車安全特別会計（空港整備勘定）

平成25年4月30日 大阪航空局より処分依頼

3. 処理区分等

相手方：学校法人森友学園

利用計画：小学校敷地

処理区分：時価貸付（10年間の事業用定期借地）

契約方式：随意契約

適用法令：会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号

用途指定：有（小学校敷地）

4. 予定価格

年額貸付料予定価格は、別添予定価格調書のとおり。

書き換え前

書き換え後

5. 見積り合せの実施

処分等予定相手方に対して4月28日付で見積り合せを実施する旨(口頭)通知を行い、予定価格以上の価格の見積書の提出により年額貸付料を決定する。

9. 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）

書き換え前

説明 書

1. 事案の概要

平成25年4月30日に大阪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、平成23年6月27日付財理第3002号「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」通達記の第3の2に基づき、大阪航空局に対し処理方針を通知するもの。

2. 財産の所在地及び区分、数量

所在地	区分	数量	台帳価格	備考
		m	円	
豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地)	土地	8,770.43	763,027,410	自動車安全特別会計 (空港整備勘定)

3. 財産の位置及び周辺状況等

本財産は、豊中市の中西部に位置し、阪急宝塚線「庄内」駅の北西方約800mに所在しており、東側は南北の幹線道路である幅員約16mの市道穂積菟江線が、すぐ北側には名神高速道路が通っており、「豊中インターチェンジ」が南西方約1,200mの位置にある。

東側に野田中央公園が整備されているほか、中高層の共同住宅、一般住宅等が建ち並んでおり、周辺には保育所、幼稚園、小・中学校、大学が存在する文教エリアとなっている。

4. 経緯

- 本財産は、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、昭和49年度から平成元年度にかけて、航空機騒音防止法第9条に基づき、建物等を移転補償し買収した土地であり、空港整備特別会計（現在は自動車安全特別会計（空港整備勘定））の行政財産として管理していたが、昭和62年の航空機騒音防止法改正により騒音区域が縮小されたことから、行政財産として保有を継続する必要性が乏しくなり、平成5年1月に用途廃止された財産である。
- 平成25年4月30日付で大阪航空局より処分依頼（時価売払い）を受けた。
- 平成25年6月3日より同年9月2日までの間に公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園（以下「森友学園」という。）より随意契約で取得したいとの申し出があり、同年8月26日付で、当面の期間は借受けて、その後に買受けたいとする取得等要望書の提出があったため、平成23年5月23日付財理第2199号「未利用国有地等の管理処分方針について」通達に基づき、審査を行っていたもの。

書き換え後

説明 書

1. 事案の概要

平成25年4月30日に大阪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、平成23年6月27日付財理第3002号「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」通達記の第3の2に基づき、大阪航空局に対し処理方針を通知するもの。

2. 財産の所在地及び区分、数量

所在地	区分	数量	台帳価格	備考
		m	円	
豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地)	土地	8,770.43	763,027,410	自動車安全特別会計 (空港整備勘定)

3. 財産の位置及び周辺状況等

本財産は、豊中市の中西部に位置し、阪急宝塚線「庄内」駅の北西方約800mに所在しており、東側は南北の幹線道路である幅員約16mの市道穂積菟江線が、すぐ北側には名神高速道路が通っており、「豊中インターチェンジ」が南西方約1,200mの位置にある。

東側に野田中央公園が整備されているほか、中高層の共同住宅、一般住宅等が建ち並んでおり、周辺には保育所、幼稚園、小・中学校、大学が存在する文教エリアとなっている。

4. 経緯

- 本財産は、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、昭和49年度から平成元年度にかけて、航空機騒音防止法第9条に基づき、建物等を移転補償し買収した土地であり、空港整備特別会計（現在は自動車安全特別会計（空港整備勘定））の行政財産として管理していたが、昭和62年の航空機騒音防止法改正により騒音区域が縮小されたことから、行政財産として保有を継続する必要性が乏しくなり、平成5年1月に用途廃止された財産である。
- 平成25年4月30日付で大阪航空局より処分依頼（時価売払い）を受けた。
- 平成25年6月3日より同年9月2日までの間に公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園（以下「森友学園」という。）より随意契約で取得したいとの申し出があり、同年8月26日付で、当面の期間は借受けて、その後に買受けたいとする取得等要望書の提出があったため、平成23年5月23日付財理第2199号「未利用国有地等の管理処分方針について」通達に基づき、審査を行っていたもの。

5. 相手方の要請

森友学園は、本地に小学校を新設したいと考えていたが、同学園の資金計画において、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難であり、金融機関等からの借入れを行う場合、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（以下「審査基準」という。）の第1学校の設置認可7資産(5)エにある「総資産に占める総負債の比率制限（※）」に抵触することから、認可を得ようとする時点での借入れが困難な状況にあった。

そのため森友学園は、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（貸付後8年後を目標）までは国有地を借り受けて、その後に購入したいと要請してきたものである。

（※）【審査基準第1の7(5)エ】「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。」

6. 随意契約の適格性について

森友学園の事業計画は私立小学校の新設であり、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り、この点については、大阪府私立学校審議会（以下、「私学審議会」という。）に本件小学校新設計画を諮問した結果、平成27年1月27日開催の臨時会において、条件付きで「認可適当」の答申を得ているもの（詳細は12. その他参考事項(1)のとおり）。

7. 貸付けに関する検討

(1) 貸付けの適否について

森友学園からの上記要請について、処分依頼を行った大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売却しなければならない状況にないため、8年程度貸付けた後に売却することで問題ないとの回答を得た。また、財務省理財局国有財産審理室にも相談したところ、財産を所管する大阪航空局も当面貸付けの後の売却いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、森友学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、貸付けについて検討することとした。

(2) 売払いを前提とした貸付けについて

平成13年3月30日付財令第1308号「普通財産貸付事務処理要領」（以下「貸付通達」という。）において、売払いを前提とする場合は、貸付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

5. 相手方の要請

森友学園は、本地に小学校を新設したいと考えていたが、同学園の資金計画において、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難であり、金融機関等からの借入れを行う場合、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（以下「審査基準」という。）の第1学校の設置認可7資産(5)エにある「総資産に占める総負債の比率制限（※）」に抵触することから、認可を得ようとする時点での借入れが困難な状況にあった。

そのため森友学園は、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（貸付後8年後を目標）までは国有地を借り受けて、その後に購入したいと要請してきたものである。

（※）【審査基準第1の7(5)エ】「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。」

6. 随意契約の適格性について

森友学園の事業計画は私立小学校の新設であり、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り、この点については、大阪府私立学校審議会（以下、「私学審議会」という。）に本件小学校新設計画を諮問した結果、平成27年1月27日開催の臨時会において、条件付きで「認可適当」の答申を得ているもの。

7. 貸付けに関する検討

(1) 貸付けの適否について

森友学園からの上記要請について、処分依頼を行った大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売却しなければならない状況にないため、8年程度貸付けた後に売却することで問題ないとの回答を得た。また、財務省理財局国有財産審理室にも相談したところ、財産を所管する大阪航空局も当面貸付けの後の売却いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、森友学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、貸付けについて検討することとした。

(2) 売払いを前提とした貸付けについて

平成13年3月30日付財令第1308号「普通財産貸付事務処理要領」（以下「貸付通達」という。）において、売払いを前提とする場合は、貸付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。

森友学園の収支計画上、3年後の購入は事業収入及び内部留保が十分でない状況から困難であるため、経営が安定する8年後に買い受けたいとしている。3年の貸付期間では同学園の要請に合わないほか、本件は建物所有を目的としているため借地権が発生することとなる。この場合、借主から借地借家法の規定により貸付期間を30年と主張された場合、国は対抗することができないというリスクを抱えることとなるほか、貸付期間満了時に建物買取請求権を行使された場合、校舎を時価で買い取ることを余儀なくされるリスクも排除できないこととなる。

しかし、本件計画が小学校の新設という公共的な事業であることを踏まえると、売払いを前提とした貸付けという要請に応じざるを得ないと考え、借地権発生リスクを回避し、貸付後8年を目途とする時期までに確実な売払いが担保できるよう、以下の措置を講ずることとした。

(3) 確実な売払いを担保するための措置

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を購入せざるを得ず、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、完成した施設の確認後に認可するものであるが、本件は私学審議会の審中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否か、通常の事業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、貸付物件の買受けが不能となった場合の措置として、違

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。

森友学園の収支計画上、3年後の購入は事業収入及び内部留保が十分でない状況から困難であるため、経営が安定する8年後に買い受けたいとしている。3年の貸付期間では同学園の要請に合わないほか、本件は建物所有を目的としているため借地権が発生することとなる。この場合、借主から借地借家法の規定により貸付期間を30年と主張された場合、国は対抗することができないというリスクを抱えることとなるほか、貸付期間満了時に建物買取請求権を行使された場合、校舎を時価で買い取ることを余儀なくされるリスクも排除できないこととなる。

しかし、本件計画が小学校の新設という公共的な事業であることを踏まえると、売払いを前提とした貸付けという要請に応じざるを得ないと考え、借地権発生リスクを回避し、貸付後8年を目途とする時期までに確実な売払いが担保できるよう、以下の措置を講ずることとした。

(3) 確実な売払いを担保するための措置

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を購入せざるを得ず、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、完成した施設の確認後に認可するものであるが、本件は私学審議会の審中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否か、通常の事業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、貸付物件の買受けが不能となった場合の措置として、違

書き換え前

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を行うこととなるため、売払価格は更地価格（売払いを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。

③ 売買予約契約についての確認書

森友学園による早期買受けを担保するため、同学園から毎年、経営、資金状況等を示す決算書等書類を提出させ、経営、資金状況、本物件買受代金の積立状況等について説明を求めるとともに、国からは本物件の路線価に基づいた評価額等の参考情報を提供することにより、双方で情報交換及び買受可能時期について協議する内容を盛り込んだ確認書を締結する。

8. 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) 処分相手方
学校法人森友学園
- (2) 利用計画
小学校敷地
- (3) 処理区分
時価貸付（10年間の事業用定期借地）及び時価売払（売買予約）
- (4) 契約方式
随意契約（会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号）
- (5) 用途指定（昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙第2の1）
指定用途 小学校敷地
指定期日 平成28年3月31日
指定期間 貸付期間中（将来の売買契約時は、契約締結時から10年間）

《理財局長承認について》

売払いを前提とした貸付け処理については、貸付通達に特段定めのない特例的な処理となることから、両通達の記の第1節の第11に基づき理財局長の承認を得て別途処理を行うものである。なお、平成27年2月4日付近財統-1第182号「普通財産の貸付けに係る承認申請について」で理財局長へ承認申請を行っており、契約日までに承認は得られる見込み。

書き換え後

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を行うこととなるため、売払価格は更地価格（売払いを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。

③ 売買予約契約についての確認書

森友学園による早期買受けを担保するため、同学園から毎年、経営、資金状況等を示す決算書等書類を提出させ、経営、資金状況、本物件買受代金の積立状況等について説明を求めるとともに、国からは本物件の路線価に基づいた評価額等の参考情報を提供することにより、双方で情報交換及び買受可能時期について協議する内容を盛り込んだ確認書を締結する。

8. 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) 処分相手方
学校法人森友学園
- (2) 利用計画
小学校敷地
- (3) 処理区分
時価貸付（10年間の事業用定期借地）及び時価売払（売買予約）
- (4) 契約方式
随意契約（会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号）
- (5) 用途指定（昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙第2の1）
指定用途 小学校敷地
指定期日 平成28年3月31日
指定期間 貸付期間中（将来の売買契約時は、契約締結時から10年間）

《理財局長承認について》

売払いを前提とした貸付け処理については、貸付通達の記の第1節の第11に基づき理財局長の承認を得て別途処理を行うものである。

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産には、土壌汚染と地下埋設物の存在が判明しており、土壌汚染については、471.875㎡が土壌汚染対策法第11条で定める形質変更時要届出区域に指定されている。同指定は、土地の形質の変更を行おうとする際に、施工者等が事前に行政庁に届出を行い、土壌の外部搬出等について必要な指導を受けるとされているもので、現土地所有者に汚染土壌の除去措置が義務付けられるものではない。国は、これらの状況を明示して、本財産を現状有姿で売却予定としていたものである。

今回、森友学園に定期借地を行うが、これらの事前調査資料で明示している土壌汚染と地下埋設物について貸付後に森友学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国による検証を踏まえて森友学園と合意した金額を国が指定する時期に支払うものとする。

上記内容については、国有財産有償貸付合意書に条項を追加するものとし、金額合意が整った後、近畿財務局・森友学園・大阪航空局の3者間で別途「合意書」を締結して合意金額及び支払方法等について整理するものとする（下記11. 契約書等参照）。

※ 国の定期借地契約書式（定期借地通達で定める国有財産有償貸付合意書）では、貸付相手方に民法608条に基づく費用（必要費・有益費）の償還は行わないこととしている。

10. 本地の地盤について

森友学園は、平成26年に、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国に要請し、当局と大阪航空局が協議の上、平成26年10月に大阪航空局が学園に一時貸付けを行うことにより、これを許可した経緯がある。

森友学園は、平成27年4月になって当該ボーリング調査結果資料を当局に提示し、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（鋼物基礎工事）が必要であるとして、国に工事費の負担を要請した。

地質調査会社に、当該ボーリング調査結果を基に本地の地盤について意見を求めたところ、特別に軟弱であるとは思えないとした上で、通常と比較して軟弱かどうかという問題は、通常地盤の定義が曖昧であるため回答は難しいとの見解であった。

対応方針を定めるに当たり、当局及び本省で法律相談を行った上で検討した結果、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。

以上の内容について、貸付契約書及び売買予約契約書の条項に整理することで、森友学園と合意に至っている。

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産には、土壌汚染と地下埋設物の存在が判明しており、土壌汚染については、471.875㎡が土壌汚染対策法第11条で定める形質変更時要届出区域に指定されている。同指定は、土地の形質の変更を行おうとする際に、施工者等が事前に行政庁に届出を行い、土壌の外部搬出等について必要な指導を受けるとされているもので、現土地所有者に汚染土壌の除去措置が義務付けられるものではない。国は、これらの状況を明示して、本財産を現状有姿で売却予定としていたものである。

今回、森友学園に定期借地を行うが、これらの事前調査資料で明示している土壌汚染と地下埋設物について貸付後に森友学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国による検証を踏まえて森友学園と合意した金額を国が指定する時期に支払うものとする。

上記内容については、国有財産有償貸付合意書に条項を追加するものとし、金額合意が整った後、近畿財務局・森友学園・大阪航空局の3者間で別途「合意書」を締結して合意金額及び支払方法等について整理するものとする（下記10. 契約書等参照）。

※ 国の定期借地契約書式（定期借地通達で定める国有財産有償貸付合意書）では、貸付相手方に民法608条に基づく費用（必要費・有益費）の償還は行わないこととしている。

書き換え前

1.1 契約書等

本件の処理については、通達に定める標準書式では対応できない内容があるため、処理に必要とする書式（通達で定める書式に加えた特約条項を含む）を、近畿財務局統括法務監査官所属法曹有資格者のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して以下のとおり作成した。

(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。

① 第3条（本契約の目的）・・・標準書式を修正

標準書式で定める契約の更新ができないとする規定を、本契約が定期借地地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（買受けの特約）・・・標準書式に追加

貸付期間の満了前に契約を終了して本地を買受けることができる旨を定める。

③ 第5条（土壌汚染及び地下埋設物）・・・標準書式に追加

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。

④ 第6条（土壌汚染除去等費用）・・・標準書式に追加

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。支払時期、方法は国が指定する。

⑤ 第12条（指定期日）・・・標準書式の条項に一部追加

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。

⑥ 第19条（契約の解除）・・・標準書式に追加

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。

⑦ 第20条（原状回復）・・・標準書式の条項を修正（一部削除）

6

書き換え後

1.0. 契約書等

本件の処理については、通達に定める標準書式では対応できない内容があるため、処理に必要とする書式（通達で定める書式に加えた特約条項を含む）を、近畿財務局統括法務監査官所属法曹有資格者のリーガルチェックを踏まえた上で、大阪航空局との調整を了して以下のとおり作成した。

(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。

① 第3条（本契約の目的）

本契約が定期借地地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（買受けの特約）

貸付期間の満了前に契約を終了して本地を買受けることができる旨を定める。

③ 第5条（土壌汚染及び地下埋設物）

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。

④ 第6条（土壌汚染除去等費用）

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。支払時期、方法は国が指定する。

⑤ 第12条（指定期日）

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。

⑥ 第19条（契約の解除）

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。

⑦ 第20条（原状回復）

書き換え前

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。

⑨第30条（地盤調査結果に関する特約）・・・標準書式に追加

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。

⑩第31条（その他有益費等の放棄）・・・標準書式に追加

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。

⑪第32条（本契約の効力）・・・標準書式に追加

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。

なお、定期借地契約は借地借家法の規定に基づき公正証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正証書により取り交わす。

(2) 国有財産売買予約契約書・・・別添2（通達に書式なし）

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るため、有償貸付合意書と同時に売買予約契約を締結する。

- ① 第2条に、相手方は事業用定期借地契約満了（10年後）までの期間に国有財産売買予約契約の予約完結権を行使しなければならないものと定めて、貸付期間内の買受けを義務付ける。
 なお、相手方は8年以内に国有地を買受けするという意思を示しているが、期間10年の事業用定期借地契約との整合性があるため、8年以内の買受けを売買予約契約に定めて義務付けることはできないもの。

- ② 第4条に学園が予約完結権を行使し本財産を買受けの際の価格算定においては、国はその時点の更地価格を評価して借地権は控除しないものとし、評価方法は、その時点の財務省評価通達に基づくこと等を整理。

事前に情報提供した土壌汚染と地下埋設物に関しては、貸付期間中に学園が実施する除去工事の状況に基づき評価する（全て除去済みの場合、評価上の減額はなし）。
 また、校舎建物の杭工事等、地盤対策工事費について、学園が国に費用償還請求等を

書き換え後

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。

⑧第30条（地盤調査結果に関する特約）

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。

⑨第31条（その他有益費等の放棄）

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。

⑩第32条（本契約の効力）

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。

なお、定期借地契約は借地借家法の規定に基づき公正証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正証書により取り交わす。

(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るため、有償貸付合意書と同時に売買予約契約を締結する。

- ① 第2条に、相手方は事業用定期借地契約満了（10年後）までの期間に国有財産売買予約契約の予約完結権を行使しなければならないものと定めて、貸付期間内の買受けを義務付ける。

- ② 第4条に学園が予約完結権を行使し本財産を買受けの際の価格算定においては、国はその時点の更地価格を評価して借地権は控除しないものとする。

事前に情報提供した土壌汚染と地下埋設物に関しては、貸付期間中に学園が実施する除去工事の状況に基づき評価する（全て除去済みの場合、評価上の減額はなし）。
 また、校舎建物の杭工事等、地盤対策工事費について、学園が国に費用償還請求等を

書き換え前

できないとする一方で、売払価格算定の際には、その時点の地盤状況を考慮することを第4項に明記。価格算定時の地盤状況を判断する資料については、今回のボーリング調査結果報告書の使用を含め、事前に学園と協議して決定する。

- ③ 第6条に貸付物件の買受け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。

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10の(1)に定める売払いを前提とした新規貸付けを行う際に付す特約条項（貸付期間満了までに貸付物件を買い受けることができなかった場合の違約金（貸付契約締結時の時価額の1割相当額））に準じてこれを定めるもの。

- ④ 第8条に有償貸付合意書締結後、公正証書の取り交わしができなかった場合には、売買予約契約は失効する旨の規定。

売買予約契約書は国有財産有償貸付合意書と同時に締結するが、借地借家法に基づき定期借地契約は、公正証書により取り交わす必要がある。そのため、国有財産有償貸付合意書を締結した後に、当該内容を別途公正証書により取り交わすため、同公正証書の取り交わしができない場合、売買予約契約書は無効となる旨を明記する。

- ⑤ 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、以下の内容について修正。

イ. 第13条（指定期日）・・・削除

本件の場合、売買契約締結時には既に私立小学校の指定用途に供されていることから指定期日は設けないものとし、本条項を削除。

ロ. 第31条（特約条項）・・・標準書式に追加

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。

※貸付期間中に相手方が実施する土壌汚染除去工事の程度により、本特約条項の修正が必要となる場合がある。

- (3) 確認書・・・別添3（通達に書式なし）

上記（1）及び（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もの。

書き換え後

できないとする一方で、売払価格算定の際には、その時点の地盤状況を考慮することを第4項に明記。

- ③ 第6条に貸付物件の買受け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。

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10の(1)に定める売払いを前提とした新規貸付けを行う際に付す特約条項（貸付期間満了までに貸付物件を買い受けることができなかった場合の違約金（貸付契約締結時の時価額の1割相当額））に準じてこれを定めるもの。

- ④ 第8条に有償貸付合意書締結後、公正証書の取り交わしができなかった場合には、売買予約契約は失効する旨の規定。

売買予約契約書は国有財産有償貸付合意書と同時に締結するが、借地借家法に基づき定期借地契約は、公正証書により取り交わす必要がある。そのため、国有財産有償貸付合意書を締結した後に、当該内容を別途公正証書により取り交わすため、同公正証書の取り交わしができない場合、売買予約契約書は無効となる旨を明記する。

- ⑤ 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、以下の内容について修正。

イ. 第13条（指定期日）

本件の場合、売買契約締結時には既に私立小学校の指定用途に供されていることから指定期日は設けないものとし、本条項を削除。

ロ. 第31条（特約条項）

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。

※貸付期間中に相手方が実施する土壌汚染除去工事の程度により、本特約条項の修正が必要となる場合がある。

- (3) 確認書・・・別添3

上記（1）及び（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もの。

書き換え前

(4) 合意書・・・別添4 (通達ニ書式なし)

上記(1)有償貸付合意書の第6条に基づき、第5条に示す土壌汚染及び地下埋設物について、相手方が除去等を行った場合の費用について、相手方に有益費として返還する金額を整理するもので、相手方が実施する土壌汚染等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。

1.2. その他参考事項

(1) 大阪府私立学校審議会

私立学校法第9条に基づき設置を義務付けられたもので、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建議する諮問機関であり、本件小学校新設にあたっては、平成26年12月18日開催の定例の私学審議会では、児童確保の根拠や収支計画の妥当性等について、適切な説明がなされていないなどの理由から「継続審議」とされたが、平成27年1月27日に開催された臨時の私学審議会において、条件を付して認可相当と認めるとの答申が得られたもの。

なお、付された条件の内容は、「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席状況等、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。」となっており、大阪府もこれらの進捗状況を注視しているが、「認可相当」の答申は得ていることから、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) 国有財産近畿地方審議会

一定規模以上の未利用国有地を随意契約により処分する際に、国有財産近畿地方審議会(以下「国有審議会」という。)への付議が必要となるもの。上記(1)のとおり、私学審議会にて「認可相当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有審議会に諮問事項「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」を付議し、処理相当との答申が得られたもの。

(3) 相手方提出要望書について

森友学園からのこれまでの要請で10年後を目途に本財産を買受けるとしていたが、平成27年3

書き換え後

(4) 合意書

上記(1)有償貸付合意書の第6条に基づき、第5条に示す土壌汚染及び地下埋設物について、相手方が除去等を行った場合の費用について、相手方に有益費として返還する金額を整理するもので、相手方が実施する土壌汚染等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。

1.1. その他参考事項

(1) 大阪府私立学校審議会

私立学校法第9条に基づき設置を義務付けられたもので、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建議する諮問機関であり、本件小学校新設にあたっては、平成26年12月18日開催の定例の私学審議会では、児童確保の根拠や収支計画の妥当性等について、適切な説明がなされていないなどの理由から「継続審議」とされたが、平成27年1月27日に開催された臨時の私学審議会において、条件を付して認可相当と認めるとの答申が得られたもの。

森友学園が小学校開校に向けて取り組むこととなり、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) 国有財産近畿地方審議会

一定規模以上の未利用国有地を随意契約により処分する際に、国有財産近畿地方審議会(以下「国有審議会」という。)への付議が必要となるもの。上記(1)のとおり、私学審議会にて「認可相当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有審議会に諮問事項「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」を付議し、処理相当との答申が得られたもの。

書き換え前

月4日に提出された貸付けに関する要望書には、7年後を目途に買受けたいと記載がなされてい
た。相手方（理事長）に確認すると「少しでも早期に買受けたいとする意気込みを示したもの。」
との説明があり、買受時期を8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。

書き換え後

10. 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）

書き換え前

調 書

1. 概要

大阪航空局から処分依頼を受けた豊中市所在の下記 2. 記載財産については、学校法人森友学園（以下「学園」と言う。）と 8 年後の売却を前提に、小学校用地として定期借地契約を締結している。

本財産には契約前から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、学園が除去措置を行った場合、措置費用のうち国が適正と認めた額を有益費として学園に返還することを契約書に明記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払い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・数量：土地・8,770.43 ㎡（台帳価格 763,027,410 円）

沿革：昭和 53 年 11 月 15 日売買により取得。

会計名：自動車安全特別会計（空港整備勘定）。

3. 契約内容

相手方：学校法人森友学園。

契約日：平成 27 年 5 月 29 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交わし定期借地契約が成立）。

貸付期間：平成 27 年 6 月 8 日～平成 37 年 6 月 7 日

指定用途：小学校敷地。

指定期日：平成 28 年 3 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、当局統括法務監査官（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的に問題がある。」との見解を得た。

書き換え後

調 書

1. 概要

大阪航空局から処分依頼を受けた豊中市所在の下記 2. 記載財産については、学校法人森友学園（以下「学園」と言う。）と 8 年後の売却を前提に、小学校用地として定期借地契約を締結している。

本財産には契約前から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、学園が除去措置を行った場合、措置費用のうち国が適正と認めた額を有益費として学園に返還することを契約書に明記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払い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・数量：土地・8,770.43 ㎡（台帳価格 763,027,410 円）

沿革：昭和 53 年 11 月 15 日売買により取得

会計名：自動車安全特別会計（空港整備勘定）

3. 契約内容

相手方：学校法人森友学園

契約日：平成 27 年 5 月 29 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交わし定期借地契約が成立）

貸付期間：平成 27 年 6 月 8 日～平成 37 年 6 月 7 日

指定用途：小学校敷地

指定期日：平成 28 年 3 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、当局統括法務監査官（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的に問題がある。」との見解を得た。

書き換え前

そのため、学園に事前説明済みの土壌汚染及び地下埋設物に関する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、学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国の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、有益費は貸付財産の返還時に償還すればよいが、大阪航空局は将来に事務手続きを残さないよう、予算措置ができ次第、速やかに支払う方針としている。*

有益費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、別案文書により金額検証を含めた有益費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 28 年度当初に有益費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。」。

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、その価格の増加が現存する場合に限り、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、悪意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限を許与することができる。」

以上

書き換え後

そのため、学園に事前説明済みの土壌汚染及び地下埋設物に関する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、学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国の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。

有益費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、別案文書により金額検証を含めた有益費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 28 年度当初に有益費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。」

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、その価格の増加が現存する場合に限り、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、悪意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限を許与することができる。」

以上

11. 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）

書き換え前	書き換え後
<p style="text-align: center;">関 書</p> <p>1. 概要 大阪航空局から処分依頼を受けた豊中市所在の下記 2. 記載財産については、学校法人森友学園（以下「学園」と言う。）と 8 年後の売却を前提に、小学校用地として定期借地契約を締結している。/ 本財産には契約前から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、学園が除去措置を行った場合、措置費用のうち国が適正と認めた額を有益費として学園に返還することを契約書に明記した上で契約を行っている。/ 有益費の予算措置及び支払いは国土交通省予算により大阪航空局が行うこととし、処理に当たっては、契約担当官である近畿財務局、学園、大阪航空局の三者で合意書を取り交わし、大阪航空局から学園に直接支払いを行うこととしている。/ 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払いを了し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額の妥当性等について意見を伺った結果、学園が実施した工事内容及びその支払金額も適正なものであり、国が有益費として当該金額を学園に支払うことは妥当であるとの見解を得たため、支払手続きの前提となる三者合意書を取り交わすもの。</p> <p>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㎡（台帳価格 763,027,410 円） 沿革：昭和 53 年 11 月 15 日売買により取得 会計名：自動車安全特別会計（空港整備勘定）</p> <p>3. 契約内容 相手方：学校法人森友学園 契約日：平成 27 年 5 月 29 日国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という）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交わし定期借地契約が成立） 貸付期間：平成 27 年 6 月 8 日～平成 37 年 6 月 7 日 指定用途：小学校敷地 指定期日：平成 28 年 3 月 31 日</p> <p>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、当局統括法務監査官（所屬法曹有資格者）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</p>	<p style="text-align: center;">関 書</p> <p>1. 概要 大阪航空局から処分依頼を受けた豊中市所在の下記 2. 記載財産については、学校法人森友学園（以下「学園」と言う。）と 8 年後の売却を前提に、小学校用地として定期借地契約を締結している。 本財産には契約前から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、学園が除去措置を行った場合、措置費用のうち国が適正と認めた額を有益費として学園に返還することを契約書に明記した上で契約を行っている。 有益費の予算措置及び支払いは国土交通省予算により大阪航空局が行うこととし、処理に当たっては、契約担当官である近畿財務局、学園、大阪航空局の三者で合意書を取り交わし、大阪航空局から学園に直接支払いを行うこととしている。 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払いを了し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額の妥当性等について意見を伺った結果、学園が実施した工事内容及びその支払金額も適正なものであり、国が有益費として当該金額を学園に支払うことは妥当であるとの見解を得たため、支払手続きの前提となる三者合意書を取り交わすもの。</p> <p>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㎡（台帳価格 763,027,410 円） 沿革：昭和 53 年 11 月 15 日売買により取得 会計名：自動車安全特別会計（空港整備勘定）</p> <p>3. 契約内容 相手方：学校法人森友学園 契約日：平成 27 年 5 月 29 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交わし定期借地契約が成立） 貸付期間：平成 27 年 6 月 8 日～平成 37 年 6 月 7 日 指定用途：小学校敷地 指定期日：平成 28 年 3 月 31 日</p> <p>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、当局統括法務監査官（所屬法曹有資格者）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</p>

書き換え前

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土壌汚染及び地下埋設物に関する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、学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国の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、有益費は貸付財産の返還時に償還すればよいが、大阪航空局は将来に事務手続きを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、平成 28 年度当初予算により予算措置を完了している。

※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。」

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、その価格の増加が現存する場合に限り、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、悪意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限を許与することができる。」

5. 学園の請求内容

学園は、土壌汚染除去及び地下埋設物除去に関する工事費用として合計 131,760,000 円の支払いを行い、これを請求額としている。

土壌改良他工事費（第 1 期工事） 103,140,000 円

敷地南側地中障害撤去工事（第 2 期工事） 28,620,000 円

土壌汚染除去工事については、環境行政当局である豊中市と調整の上、必要な範囲について汚染土壌の除去を行った結果、土壌汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく形質変更時要届出区域に指定された 471.875 m²について平成 27 年 10 月 26 日に区域指定が解除されている。

地下埋設物除去工事については、学園（設計業者、工事業者）の判断により校舎建設予定箇所は地下 3m、運動場箇所は地下 1m の範囲で大型・中型のガラ等を処分している。

6. 有益費としての支払いについて（検証）

本件の処理を進めるに当たっては、今般、学園が実施して支払いを終えた工事が、合意書第 6 条第 1 項で定める土壌汚染及び地下埋設物の除去工事に該当し、当該工事費が合意書第 6 条第 2 項で定める有益費として国が支払える内容であるかを検証する必要がある。

検証作業については、実際に予算措置の上で支払手続きを行う大阪航空局に意見照会を行い、

書き換え後

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土壌汚染及び地下埋設物に関する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、学園が除去等の措置を行った場合には、これを有益費と取扱い、国の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。」

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、その価格の増加が現存する場合に限り、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、悪意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限を許与することができる。」

5. 学園の請求内容

学園は、土壌汚染除去及び地下埋設物除去に関する工事費用として合計 131,760,000 円の支払いを行い、これを請求額としている。

土壌改良他工事費（第 1 期工事） 103,140,000 円

敷地南側地中障害撤去工事（第 2 期工事） 28,620,000 円

土壌汚染除去工事については、環境行政当局である豊中市と調整の上、必要な範囲について、汚染土壌の除去を行った結果、土壌汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく形質変更時要届出区域に指定された 471.875 m²について平成 27 年 10 月 26 日に区域指定が解除されている。

地下埋設物除去工事については、学園（設計業者、工事業者）の判断により校舎建設予定箇所は地下 3m、運動場箇所は地下 1m の範囲で大型・中型のガラ等を処分している。

6. 有益費としての支払いについて（検証）

本件の処理を進めるに当たっては、今般、学園が実施して支払いを終えた工事が、合意書第 6 条第 1 項で定める土壌及び地下埋設物の除去工事に該当し、当該工事費が合意書第 6 条第 2 号に定める有益費として国が支払える内容であるかを検証する必要がある。

検証作業については、実際に予算措置の上で支払い手続きを行う大阪航空局に意見

大阪航空局から、平成28年3月8日付阪空補第418号「有益費支払いに関する意見について（回答）」（別添参照）による回答文書を受理しており、大阪航空局は、学園が支払った工事費用を国が学園に返還する有益費として妥当なものと認める旨を回答している。

大阪航空局は、学園が工事業者に発注した工事内容は、土壌汚染も適切に除去されているなど合意書第6条第1項で定める土壌汚染及び地下埋設物の除去工事と認められる内容であり、工事金額についても、学園から提出された資料を検証した結果、適切な内容と判断したものである。

そのため、今回の学園からの請求を有益費として国が支払うことについては、当局としても同意するものとし、別案三者合意書（下記8参照）を締結することとしたい。

7. 工事完了後の新たな廃棄物発生等について

学園は、昨年12月に今回の有益費の対象となる土壌汚染及び地下埋設物除去工事を完了させた後、今般、別の工事業者により校舎建設工事に着手したが、同業者が柱状改良工事（地盤工事）実施の際に、深さ約9mまで直径1m程度の穴を開けるため、掘削して地下の土壌を引き上げたところ家庭ゴミ等の廃棄物が引き上げられた。

校舎建設予定箇所の地下埋設物除去工事は地下3mまでの範囲で行われたため、3m以深の廃棄物は除去されずに今回の作業で噴出したものである。

また、前工事業者の地下埋設物除去工事は大型・中型のガラ等を撤去したものであり、細かいガラス片等が地表に残っていたため、それらを撤去すべきかの検討も併せて行われているなど本地の地下埋設物の問題については、学園と国（近畿財務局及び大阪航空局）との間で継続して協議すべき問題が残っている。

地下埋設物に関する国と学園との協議については、整理すべき内容も多く、解決まで時間を要する見込みである。

大阪航空局は今回支払いを予定する有益費を平成28年度当初に支払う予定で事務を進めてきており、学園が実施した工事範囲において適切に工事を完了していると認められることから、新たに噴出した廃棄物の問題とは切り離して速やかに支払いを行う意向である。

8. 三者合意書について

本件財産は、国土交通省（大阪航空局）が所管する社会資本整備事業特別会計空港整備勘定所管財産であった移転補償跡地財産であり、現在は自動車安全特別会計空港整備勘定に所属している。

本件有益費の支払いは自動車安全特別会計空港整備勘定から予算措置されて、大阪航空局が支払いを行うものであるため、手続きについては、契約の当事者である近畿財務局、学園に大阪航空局を加えた三者で有益費支払いに関する別案合意書を取り交わし、大阪航空局から学園へ直接支払う処理をすることで、定期借地契約の前から三者で申し合わせを行っていたものである。

上記7のとおり、本地の地下埋設物の問題については、継続して協議を続けるべき内容も出てきていることから、三者合意書の中で継続協議の条項を含めて作成しており、同書式については、大阪航空局も了解しているものである。

照会を行い、大阪航空局から、平成28年3月8日付阪空補第418号「有益費支払いに関する意見について（回答）」（別添参照）による回答文書を受理しており、大阪航空局は、学園が支払った工事費用を国が学園に返還する有益費として妥当なものと認める旨を回答している。

大阪航空局は、学園が工事業者に発注した工事内容は、土壌汚染も適切に除去されているなど合意書第6条第1項で定める土壌汚染及び地下埋設物の除去工事と認められる内容であり、工事金額についても、学園から提出された資料を検証した結果、適切な内容と判断したものである。

そのため、今回の学園からの請求を有益費として国が支払うことについては、当局としても同意するものとし、別案三者合意書（下記8参照）を締結することとしたい。

7. 工事完了後の新たな廃棄物発生等について

学園は、昨年12月に今回の有益費の対象となる土壌汚染及び地下埋設物除去工事を完了させた後、今般、別の工事業者により校舎建設工事に着手したが、同業者が柱状改良工事（地盤工事）実施の際に、深さ約9mまで直径1m程度の穴を開けるため、掘削して地下の土壌を引き上げたところ家庭ゴミ等の廃棄物が引き上げられた。

地下埋設物に関する国と学園との協議については、整理すべき内容も多く、解決まで時間を要する見込みである。

大阪航空局は今回支払いを予定する有益費を平成28年度当初に支払う予定で事務を進めてきており、学園が実施した工事範囲において工事を完了していると認められることから、新たに噴出した廃棄物の問題とは切り離して速やかに支払いを行う意向である。

8. 三者合意書について

本件財産は、国土交通省（大阪航空局）が所管する社会資本整備事業特別会計空港整備勘定所管財産であった移転補償跡地財産であり、現在は自動車安全特別会計空港整備勘定に所属している。

本件有益費の支払いは自動車安全特別会計空港整備勘定から予算措置されて、大阪航空局が支払いを行うものであるため、手続きについては、契約の当事者である近畿財務局、学園に大阪航空局を加えた三者で有益費支払いに関する別案合意書を取り交わし、大阪航空局から学園へ直接支払う処理をすることで、定期借地契約の前から三者で申し合わせを行っていたものである。

上記7のとおり、本地の地下埋設物の問題については、継続して協議を続けるべき内容も出てきていることから、三者合意書の中で継続協議の条項を含めて作成しており、同書式については、大阪航空局も了解しているものである。

書き換え前

(参考) 大阪航空局の支払予算科目

(会 計) 自動車安全特別会計

(部局等) 空港整備勘定

(項) 空港等維持運営費

(目) 賠償償還及払戻金

以上

書き換え後

(参考) 大阪航空局の支払予算科目

(会計) 自動車安全特別会計

(部局等) 空港整備勘定

(項) 空港等維持運営費

(目) 賠償償還及払戻金

以上

決 裁 参 考

（参考）「決裁参考」については、書き換え後に削除。

○今回、売払いにかかる鑑定評価を行うことについて、

【財産概要】

豊中市野田町1501番 土地8,770.43㎡
 学校法人森友学園に貸付中（定期借地契約期間：H27.6.8～H37.6.7）
 使用目的 小学校新設用地、
 自動車安全特別会計（空港整備勘定）所属財産、
 所管部局：大阪航空局

【経緯等について】

平成 28 年 3 月 11 日、貸付相手方である森友学園より、校舎建築予定箇所を基礎工事にあたり掘削したところ、撤去されていない廃棄物が埋設されており校舎が建築できない旨の連絡があった。現地にて確認を行い、今後の対応について協議したところ、学園から工期が間に合うよう国において廃棄物を速やかに撤去するなどの措置を講ずるよう要請がなされた。

大阪航空局において、当該廃棄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、学園代理人弁護士から、現状を踏まえた評価による価格提示があるならば、本地を買受けて問題解決を図りたいとの提案がなされた。

廃棄物撤去処理については、大阪航空局で検討した結果、航空局自らが発注する工事の実施は時間的に間に合わず、学園において工事を実施させて有益費等として返還する方法も早急な予算確保が困難（早くとも 29 年度予算）な状況であった。

国として有効な問題解決方法を学園に提示できないことから、国の対応遅延等による損害賠償請求を受けるリスクを抱えている現状にあるため、弁護士から提案のあった売払いによる処理を進めることが、問題解決の現実的な選択肢と考えられるため、今回、売払いに係る鑑定評価を行うものである。

なお、今後、学園から廃棄物等地下埋設物の存在に関する費用請求がなされるリスクを排除するため、売払後はこれらの請求を行わない旨を別途合意書等により取り交わす予定である。

【評価へ反映する条件について】

下記条件に関しては、財産の所管部局である大阪航空局の判断に基づき、鑑定士に対して提示するものである。

（地下埋設物）

書き換え前

地下埋設物については、学園に提供した地下構造物状況調査業務報告書（平成 21 年 8 月）をもとに学園が実施した埋設物撤去工事により一定深度（1～3 m）までコンクリートガラ等は撤去されたが、本地北側部分を中心に当該撤去工事を行った深度よりも深い箇所^{（注）}に校舎建築に支障となる家庭ゴミ等廃棄物が存していることが判明した。

そのため、想定される地中廃棄物の撤去費用相当額を評価に盛り込むことを条件とする。

（軟弱地盤）

本地は過去に実施したボ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、高層階の建物を建築するためには、支持層までの杭打ち等の地盤対策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、豊中市から土壌汚染対策法第 11 条第 1 項に基づく形質変更時要届出区域の指定を受けていた箇所全てについて汚染土壌の除去を完了させたため、区域指定は解除されている。

【上記条件に係る鑑定士への提示資料について】

地下埋設物撤去に係る費用等の資料及び軟弱地盤に関する資料については、大阪航空局において作成するもの。

書き換え後

13. 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）

書き換え前	書き換え後
<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>1. 事案の概要 大阪航空局より処分依頼を受けた下記2の財産については、学校法人森友学園（以下、「学園」という。）から、私立小学校敷地として8年度貸付けを受けた後に買受けたいとの申し出を受けて、対応を検討した結果、本省理財局承認を得て、国有財産近畿地方審議会の答申を得た上で、平成27年5月に学園と売払いを前提とした貸付等契約（10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約）を行っている。 今般、学園から早期に土地を買受けたいとの要請を受けたため、不動産鑑定士に売払価格の鑑定評価を依頼し、鑑定結果について首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格の決定を行うと共に、学園に価格提示を行うものである。</p> <p>2. 財産の概要 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 （平成17年10月5日 土地区画整理事業による換地処分） 会計名： 自動車安全特別会計 空港整備勘定 処分依頼部局： 大阪航空局 貸付契約日： 平成27年5月29日 10年間の事業用定期借地契約締結 （平成28年6月8日 同内容を学園と公正証書により取り交わし）</p> <p>3. 学園の事業計画 利用計画： 私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学院） 施設整備時期等： 平成27年5月～平成29年3月（校舎等建設） 平成29年4月開校予定 ※ 貸付契約当初は平成28年4月開校予定としていたが、工期の問題等から開校を1年延期した経緯がある（用途指定の指定期日を1年延長）。</p> <p>4. 貸付契約までの経緯 (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騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有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時価売払いによる処分依頼を提出。</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p style="text-align: center;">調 査</p> <p>1. 事案の概要 大阪航空局より処分依頼を受けた下記2の財産については、学校法人森友学園（以下、「学園」という。）から、私立小学校敷地として8年度貸付けを受けた後に買受けたいとの申し出を受けて、対応を検討した結果、本省理財局承認を得て、国有財産近畿地方審議会の答申を得た上で、平成27年5月に学園と売払いを前提とした貸付等契約（10年間の事業用定期借地契約及び売買予約契約）を行っている。 今般、学園から早期に土地を買受けたいとの要請を受けたため、不動産鑑定士に売払価格の鑑定評価を依頼し、鑑定結果について首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格の決定を行うと共に、学園に価格提示を行うものである。</p> <p>2. 財産の概要 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 （平成17年10月5日 土地区画整理事業による換地処分） 会計名： 自動車安全特別会計 空港整備勘定 処分依頼部局： 大阪航空局 貸付契約日： 平成27年5月29日 10年間の事業用定期借地契約締結 （平成28年6月8日 同内容を学園と公正証書により取り交わし）</p> <p>3. 学園の事業計画 利用計画： 私立小学校新設（学校名：瑞穂の園記念小学院） 施設整備時期等： 平成27年5月～平成29年3月（校舎等建設） 平成29年4月開校予定 ※ 貸付契約当初は平成28年4月開校予定としていたが、工期の問題等から開校を1年延期した経緯がある（用途指定の指定期日を1年延長）。</p> <p>4. 貸付契約までの経緯 (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騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有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時価売払いによる処分依頼を提出。</p> <p style="text-align: center;">1</p>

書き換え前

- (2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学園から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難と見込まれたことから、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（貸付後8年後を目途）までは国有地を借り受けて、その後に購入したいとして、近畿財務局及び大阪航空局に要請を行った。
- (3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことで問題ないとの回答を得た。
また、本省理財局に相談したところ、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、貸付けについて検討することとした。
- (4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実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。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、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、事業用定期借地の最短期間である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。
- (5) 上記（4）による貸付処理は、特例的な内容となることから、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」貸付通達 記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号「普通財産の貸付けに係る特例処理について」により理財局長承認を得ている。
- (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日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適當の答申を受けている。
- (7) これらの手続きを踏まえて、平成27年5月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、平成28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より取り交わした。

書き換え後

- (2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学園から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、校舎建設等必要な初期投資については自己資金で賄うものの、土地購入資金までの捻出は困難と見込まれたことから、学校経営が安定し、買受けが可能となる時期（貸付後8年後を目途）までは国有地を借り受けて、その後に購入したいとして、近畿財務局及び大阪航空局に要請を行った。
- (3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことで問題ないとの回答を得た。
また、本省理財局に相談したところ、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していること、本事業計画は私立小学校の新設であり、小学校経営という事業の公共性があることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないという結論となり、貸付けについて検討することとした。
- (4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実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。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、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、事業用定期借地の最短期間である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。
- (5) 上記（4）による貸付処理は、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」貸付通達 記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号により理財局長承認を得ている。
- (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日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適當の答申を受けている。
- (7) これらの手続きを踏まえて、平成27年5月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、平成28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より取り交わした。

書き換え前

5. 本件売払いについて

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、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、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貸付契約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設工事に着手したところ、平成28年3月に国から事前に交付され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。

(2) 学園の代理人弁護士からは、本地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、小学校建設の工期が遅延しないよう国による即座のゴミ撤去が要請されたが、大阪航空局は予算が確保できていない等の理由から即座の対応は困難である旨を学園に回答した。

(3) これを受けて学園の代理人弁護士から、本来は国に対して損害賠償請求を行うべきものと考えているが、現実的な問題解決策として早期の土地買受けによる処理案が提案された。具体的には、国が本地の現状を踏まえた鑑定評価による売払価格を示し、学園は、その金額が納得できれば本地に関する今後の損害賠償等を行わないとする条件で売買契約を締結するという提案であった。

(4) 当局と大阪航空局で対応を検討した結果、学園の提案に応じなかった場合、損害賠償に発展すると共に小学校建設の中止による社会問題を惹起する可能性もあるため、処理方針を検討した結果、売払いによる問題解決を目指すこととしたものである。

6. 予定価格の決定について

(1) 今回の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号:別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行うものとした。

(2) これを踏まえて、平成28年4月1日を価格時点として平成28年4月15日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行った。不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で評価依頼を行っている。

(3) 不動産鑑定士から別添不動産鑑定評価書の提出を受けて、別添審査調書のとおり当局首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格を決定するものである。

書き換え後

5. 本件売払いについて

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、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、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貸付契約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設工事に着手したところ、平成28年3月に国から事前に交付され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。

(2) その後、同年3月に、森友学園から、早期に学校を整備し開校するために、埋設物の撤去及び建設工事を実施する必要があり、国有地を購入したい旨の要望があったものである。

6. 予定価格の決定について

(1) 今回の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号:別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行うものとした。

(2) これを踏まえて、平成28年4月1日を価格時点として平成28年4月15日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行った。不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で評価依頼を行っている。

(3) 不動産鑑定士から別添不動産鑑定評価書の提出を受けて、別添審査調書のとおり当局首席国有財産鑑定官の審査も了したため、本決議により予定価格を決定するものである。

書き換え前

7. 価格提示について

公共随意契約を行う場合の相手方に対する価格通知の取扱いについては、各財務局様々であるが、近畿財務局は価格を通知せず相手方と見積り合わせを行っているところ。

本件は通常の売払いではなく、定期借地による貸付契約中の財産について、売買予約契約を締結して貸付期間中に売却予定のものであることから、関東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価格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

学園の代理人弁護士が提案する今後の損害賠償等は行わないとする旨を売買契約書に盛り込むことについては、今回の売買契約書に特約条項を定めて整理する予定であり、現在、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて学園と契約書式についての協議を続けているところ。

本件売払いは、国と学園とで契約書式の合意ができることを前提条件として行うものである（売払決議は別途処理予定）。

(2) 貸付契約及び売買予約契約の合意解除について

上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産有償貸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書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済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、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回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。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付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の付加を予定している。

書き換え後

7. その他参考事項

(参考)「本件売払いは…別途処理予定。」については、書き換え前から下線が引かれている。

貸付契約及び売買予約契約の合意解除について

上記4のとおり、本件は平成27年5月に国有財産有償貸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書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済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、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回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。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付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の付加を予定している。

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

書き換え後

差替前

訂正 書

訂正 書

1. 事案の概要

平成25年4月30日付阪空補第590号で大阪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23年6月27日付財理第3002号「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」通達（以下、「処分依頼通達」という。）記の第3の2に基づき、平成27年4月30日付近財統-1第539号により大阪航空局に対し処理方針（処理区分は「任意契約による時価貸付（10年間の事業用定期借地）及び時価売却（売買予約）」）を通知していたものである。

今般、貸付相手方に本財産を売却する予定となったことに伴い、平成28年4月14日付阪空補第15号により大阪航空局から改めて処分依頼を受けたため、同通達に基づき処理方針を通知するもの。

1. 事案の概要

平成25年4月30日付阪空補第590号で大阪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23年6月27日付財理第3002号「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」通達（以下、「処分依頼通達」という。）記の第3の2に基づき、平成27年4月30日付近財統-1第539号により大阪航空局に対し処理方針（処理区分は「任意契約による時価貸付（10年間の事業用定期借地）及び時価売却（売買予約）」）を通知していたものである。

今般、貸付相手方に本財産を売却する予定となったことに伴い、平成28年4月14日付阪空補第15号により大阪航空局から改めて処分依頼を受けたため、同通達に基づき処理方針を通知するもの。

2. 財産の所在地及び区分、数量

所在地	区分	数量	台帳価格	備考
豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地)	土地	m ² 8,770.43	円 763,027,410	自動車安全特別会計 (空港整備勘定)

2. 財産の所在地及び区分、数量

所在地	区分	数量	台帳価格	備考
豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地)	土地	m ² 8,770.43	円 763,027,410	自動車安全特別会計 (空港整備勘定)

3. 財産の位置及び周辺状況等

本財産は、豊中市の中西部に位置し、阪急宝塚線「庄内」駅の北西方向約800mに所在しており、東側は南北の幹線道路である幅員約16mの市道穂積菟江線が、すぐ北側には名神高速道路が通っており、「豊中インターチェンジ」が南西方向約1,200mの位置にある。

東側に野田中央公園が整備されているほか、中高層の共同住宅、一般住宅等が建ち並んでおり、周辺には保育所、幼稚園、小・中学校、大学が存在する文教エリアとなっている。

3. 財産の位置及び周辺状況等

本財産は、豊中市の中西部に位置し、阪急宝塚線「庄内」駅の北西方向約800mに所在しており、東側は南北の幹線道路である幅員約16mの市道穂積菟江線が、すぐ北側には名神高速道路が通っており、「豊中インターチェンジ」が南西方向約1,200mの位置にある。

東側に野田中央公園が整備されているほか、中高層の共同住宅、一般住宅等が建ち並んでおり、周辺には保育所、幼稚園、小・中学校、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、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有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時価売却による処分依頼を提出。

(2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園（以下「学園」という。）から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、土地をすぐ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、その後に購入したいと当局及び大阪航空局に要請した。

4. 貸付契約までの経緯

(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騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有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時価売却による処分依頼を提出。

(2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園（以下「学園」という。）から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、土地をすぐ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、その後に購入したいと当局及び大阪航空局に要請した。

書き換え前

(3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売却しなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売却することは問題ないとの回答を得た。

また、本省理財局に相談したところ、本事業計画は私立小学校の新設であり小学校経営という事業の公共性があること、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売却いでも問題ないと回答していることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないとの結論になり貸付けについて検討することとした。

(4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実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。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、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、事業用定期借地の最短期間である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。

(5) 上記(4)による貸付処理は、特例的な内容となることから、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」貸付通達 記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号「普通財産の貸付けに係る特例処理について」により理財局長承認を得ている。

(6) 本財産を売払い前提の貸付け及び売払いを行うことについては、平成27年2月10日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。

(7) これらの手続きを踏まえて、平成27年5月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、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より取り交わした。

5. 売払いに至る経緯

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、本財産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、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貸付契

書き換え後

(3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売却しなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売却することは問題ないとの回答を得た。

また、本省理財局に相談したところ、本事業計画は私立小学校の新設であり小学校経営という事業の公共性があること、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売却いでも問題ないと回答していることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないとの結論になり貸付けについて検討することとした。

(4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実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。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、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、事業用定期借地の最短期間である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。

(5) 上記(4)による貸付処理は、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」貸付通達 記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号により理財局長承認を得ている。

(6) 本財産を売払い前提の貸付け及び売払いを行うことについては、平成27年2月10日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。

(7) これらの手続きを踏まえて、平成27年5月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、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より取り交わした。

5. 売払いに至る経緯

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、本財産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、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貸付契約及び売買予約契約を締結している。

書き換え前

約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設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。

(2) 学園の代理人弁護士からは、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、小学校建設の工期が遅延しないよう国による即座のゴミ撤去が要請されたが、大阪航空局は予算が確保できていない等の理由から即座の対応は困難である旨を学園に回答した。

(3) これを受けて学園の代理人弁護士から、本来は国に対して損害賠償請求を行うべきものと考えているが、現実的な問題解決策として早期の土地買受けによる処理案が提案された。具体的には、国が本財産の現状を踏まえた鑑定評価による売却価格を示し、学園は、その金額が納付できれば本財産に関する今後の損害賠償等を行わないとする条件で売買契約を締結するという提案であった。

(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共に小学校建設の中止による更なる問題発生可能性があることも含めて、当局及び大阪航空局にて処理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却価格の通知を行うこととした。

鑑定評価を行った上で、学園に価格通知を行った結果、学園から買受ける意思表示がなされたため、売却手続きを進めることとしたものである。

6. 評価について

(1) 本財産の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号:別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行った。

(2) 平成28年4月1日を価格時点として平成28年4月15日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行い(不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で依頼)、鑑定士から不動産鑑定評価書の提出を受けて、当局首席国有財産鑑定官の審査を踏まえて、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(概要)

①特約条項

今回の契約については、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する旨を売買契約書に盛り込むこととするが、これらの規定は通達に定める標準書式で設けられている

書き換え後

学園が校舎建設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。

(2) その後、同年3月に、森友学園から、早期に学校を整備し開校するために、埋設物の撤去及び建設工事等を実施する必要があり、国有地を購入したい旨の要望があったものである。

6. 評価について

(1) 本財産の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号:別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行った。

(2) 平成28年4月22日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行い(不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で依頼)、鑑定士から不動産鑑定評価書の提出を受けて、当局首席国有財産鑑定官の審査を踏まえて、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(概要)

①特約条項

今回の契約については、今後の損害賠償等を行わないとする旨を売買契約書に盛り込むこととするが、これらの規定は通達に定める標準書式で設けられているものではないため、当局統括法

書き換え前

ものではないため、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項案について大阪航空局の確認も了した上で相手方代理人弁護士に提示して交渉を重ねた結果、当局の提示案をもって合意に至ったものである。追加条項の詳細は下記（２）のとおり。

②貸付契約及び売買予約契約の合意解除

上記４のとおり、本件は平成 27 年 5 月に国有財産有償貸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書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済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、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回新たな売買契約を締結すると整理すべき。」との指導があった。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付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）。

③契約保証金の返還

学園との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通達に基づき学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させている（受入れは大阪航空局）。貸付契約を合意解除することに伴い、当該保証金を学園に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を本件売買代金に充当することは可能とのことであった。学園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規定して処理するものとした。

2) 契約書式について（追加・修正等の詳細）

本件売買契約書については、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」で定める標準契約書式 第 2 号書式（代金延納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払い）を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局も了解済である。

①第 2 条（売買代金）・・・標準書式を修正。

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い国が学園に返還する保証金から充当する旨を規定。

②第 3 条（即納金の支払い）・・・標準書式を修正。

即納金は契約保証金充当分を除いた金額にする旨を規定。

③第 7 条（登記嘱託請求書）・・・標準書式を修正。

非課税証明書提出の場合は登録免許税相当額の現金領収証書の提出が不要な旨を規定。

④（かし担保）・・・標準書式から削除。

別途特約条項により瑕疵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

書き換え後

務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項案について大阪航空局の確認も了している。追加条項の詳細は下記（２）のとおり。

②貸付契約及び売買予約契約の合意解除

上記４のとおり、本件は平成 27 年 5 月に国有財産有償貸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書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済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、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回新たな売買契約を締結すると整理すべき。」との指導があった。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付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）。

③契約保証金の返還

学園との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通達に基づき学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させている（受入れは大阪航空局）。貸付契約を合意解除することに伴い、当該保証金を学園に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を本件売買代金に充当することは可能とのことであった。学園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規定して処理するものとした。

(2) 契約書式について（追加・修正等の詳細）

本件売買契約書については、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」で定める標準契約書式 第 2 号書式（代金延納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払い）を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局も了解済である。

①第 2 条（売買代金）

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い国が学園に返還する保証金から充当する旨を規定。

②第 3 条（即納金の支払い）

即納金は契約保証金充当分を除いた金額にする旨を規定。

③第 7 条（登記嘱託請求書）

非課税証明書提出の場合は登録免許税相当額の現金領収証書の提出が不要な旨を規定。

④（かし担保）

別途特約条項により瑕疵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

書き換え前

日から2年間責任を負う条項を削除。

⑤第16条（延納特約の解除）・・・標準書式を修正

乙において売買物件の管理が不十分な場合等の延納の特約解除規定を削除。

⑥第23条（指定用途）・・・標準書式を修正

学園代理人弁護士からの申し出に基づき「指定用途と本旨において相違ない付随あるいは関連する用途に供する場合」を追加。

⑦第42条（瑕疵担保責任免除特約等）・・・標準書式に追加

売買契約締結後、国は一切、地下埋設物等の瑕疵担保責任を負わないこと等を規定。本件のポイントになる条項であり、当局統括法務監査官の指導を受けて作成した原案を、学園代理人弁護士が了解したもの。

※ただし、想定し得ない内容（例えば地下から不発弾が発見された場合等）まで免責することは、法律上どのような条項を準備しても無理であるもの（統括法務監査官）。

⑧第43条（売買予約契約の合意解除）・・・標準書式に追加

上記（1）の②のとおり今回予定する契約書は、売買予約契約で定めていた売買契約書の書式を変更（特約条項の付加等）するため、締結済の国有財産売買予約契約を合意解除する旨を規定。

⑨第44条（貸付契約の合意解除）・・・標準書式に追加

本件売買契約の締結により締結済の貸付契約を合意解除する旨を規定。その前提条件として売買契約日に貸付料の清算を行うことを規定。

(3) 売買代金の延納

学校法人に対して売払いを行う場合、国有財産特別措置法第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）の延納によることが可能。

学園は、今回の売払いに際して、学校法人として借入金を抑える必要があるとして、延納による買受けを希望したことから、本財産を担保に供して10年間の延納による売買契約を行うこととしたものである。

8. 処理方針

以上のことを踏まえて本件の処理は以下のとおり行うこととする。

(1) 処分相手方

学校法人森友学園

(2) 利用計画

小学校敷地

(3) 処理区分

時価売払（延納契約）

書き換え後

日から2年間責任を負う条項を削除。

⑤第16条（延納特約の解除）

乙において売買物件の管理が不十分な場合等の延納の特約解除規定を削除。

⑥第23条（指定用途）

「指定用途と本旨において相違ない付随あるいは関連する用途に供する場合」を追加。

⑦第42条（瑕疵担保責任免除特約等）

売買契約締結後、国は一切、地下埋設物等の瑕疵担保責任を負わないこと等を規定。本件のポイントになる条項であり、当局統括法務監査官の指導を受けて作成した原案を、学園代理人弁護士が了解したもの。

※ただし、想定し得ない内容（例えば地下から不発弾が発見された場合等）まで免責することは、法律上どのような条項を準備しても無理であるもの（統括法務監査官）。

⑧第43条（売買予約契約の合意解除）

上記（1）の②のとおり今回予定する契約書は、売買予約契約で定めていた売買契約書の書式を変更（特約条項の付加等）するため、締結済の国有財産売買予約契約を合意解除する旨を規定。

⑨第44条（貸付契約の合意解除）

本件売買契約の締結により締結済の貸付契約を合意解除する旨を規定。その前提条件とし

て売買契約日に貸付料の清算を行うことを規定。

(3) 売買代金の延納

学校法人に対して売払いを行う場合、国有財産特別措置法第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）の延納によることが可能。

学園は、今回の売払いに際して、学校法人として借入金を抑える必要があるとして、延納による買受けを希望したことから、本財産を担保に供して10年間の延納による売買契約を行うこととしたものである。

8. 処理方針

以上のことを踏まえて本件の処理は以下のとおり行うこととする。

(1) 処分相手方

学校法人森友学園

(2) 利用計画

小学校敷地

(3) 処理区分

時価売払（延納契約）

書き換え前

(4) 契約方式

随意契約（会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号）。

(5) 用途指定（昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙第2の1）

指定用途 小学校敷地

指定期日 平成29年3月31日

指定期間 指定期日翌日から平成38年6月19日（予定）まで
（売買契約日から10年間）

9. その他参考事項

(1) 各省各庁の長が行う財務大臣との協議について。

本財産は、自動車安全特別会計所屬財産であるため、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所屬普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達 記の第3の4に基づき、各省各庁の長が行う随意契約を行う場合等の財務大臣との協議は、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、認可官庁である大阪府の認可が必要であり、認可の前提として私立学校法第9条に基づき設置された大阪府私学審議会に諮問を行い、処理適当の答申を得る必要がある。本件私立小学校の新設については、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「認可適当」の答申を得ている。なお、大阪府の認可手続きは学校校舎の完成後になることから、開校直前の平成29年3月に認可手続きが行われる見込み。

(3) 国有財産近畿地方審議会

一定規模以上の未利用国有地を随意契約により処分する際に、国有財産近畿地方審議会（以下「国有審議会」という。）への諮問が必要となる。上記（2）のとおり、本件小学校の新設が平成27年1月27日の大阪府私立学校審議会で「認可適当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有財産近畿地方審議会に「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」を諮問し、定期借地による貸付けを行うこと及び貸付期間中に売払いを行うことについて処理適当との答申が得られたものである。

書き換え後

(4) 契約方式

随意契約（会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号）

(5) 用途指定（昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙第2の1）

指定用途 小学校敷地

指定期日 平成29年3月31日

指定期間 指定期日翌日から平成38年6月19日（予定）まで
（売買契約日から10年間）

9. その他参考事項

(1) 各省各庁の長が行う財務大臣との協議について

本財産は、自動車安全特別会計所屬財産であるため、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所屬普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達 記の第3の4に基づき、各省各庁の長が行う随意契約を行う場合等の財務大臣との協議は、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、認可官庁である大阪府の認可が必要であり、認可の前提として私立学

校法第9条に基づき設置された大阪府私学審議会に諮問を行い、処理適当の答申を得る必要がある。本件私立小学校の新設については、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「認可適当」の答申を得ている。なお、大阪府の認可手続きは学校校舎の完成後になることから、開校直前の平成29年3月に認可手続きが行われる見込み。

(3) 国有財産近畿地方審議会

一定規模以上の未利用国有地を随意契約により処分する際に、国有財産近畿地方審議会（以下「国有審議会」という。）への諮問が必要となる。上記（2）のとおり、本件小学校の新設が平成27年1月27日の大阪府私立学校審議会で「認可適当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有財産近畿地方審議会に「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」を諮問し、定期借地による貸付けを行うこと及び貸付期間中に売払いを行うことについて処理適当との答申が得られたものである。

書き換え前

書き換え後

経緯

差替前

特例処理方針

(参考) 課題「経緯」については、書き換え前から下線が引かれている。

経緯

- 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要望書が提出される。
- H26. 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 月に工事着工したいとする森友学園の要請を踏まえ、平成 27 年 2 月 10 日に国有財産近畿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 国有財産近畿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け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 森友学園と見積り合わせ。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、本省承認決裁完了。
- 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証役場にて公正証書作成。貸付開始。
- H27. 8. 11 森友学園理事長、副園長、代理人弁護士が来局し、工期の関係等から平成 28 年 4 月の開校が困難になったとして開校の 1 年延期について相談を受ける。
- H28. 3. 14 当局、大阪航空局、森友学園、工事業者、設計業者が現地に集まり打合せ。校舎建設工事に伴い廃棄物が発見された現状を確認。
- H28. 3. 24 森友学園が代理人弁護士同行で来局（大阪航空局同席）。弁護士から「事業を中止して国に損害賠償請求する選択肢もあるが、学園は事業継続を強く望んでいるため国有地を買い取るにより問題解決を行いたい。」との提案がある。
- 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地の売払いにより問題解決を図る方向で調整。また、指定期日延長に伴う貸付合意書（一部変更）の取り交わし等を完了。

- 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要望書が提出される。
- H26. 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 月に工事着工したいとする森友学園の要請を踏まえ、平成 27 年 2 月 10 日に国有財産近畿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 国有財産近畿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け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 森友学園と見積り合わせ。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、本省承認決裁完了。
- 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証役場にて公正証書作成。貸付開始。
- H28. 3. 14 近畿財務局、大阪航空局及び現場関係者と現地確認を実施。
- H28. 3. 24 学校法人森友学園から本地を購入したい旨連絡。
- H28. 4. 14 大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書（貸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に付加する特約条項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. 10 森友学園から売払申請書、延納申請書が提出される。

書き換え前	書き換え後
<p>H28. 4. 14 大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書（貸付中相手方への売払い）が提出される。</p>	
<p>H28. 6. 1 代理人弁護士から契約書に付加する特約条項等を了解する旨を確認したため、売払価格を口頭通知。</p>	
<p>H28. 6. 6 <u>森友学園理事長、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。</u></p>	
<p>H28. 6. 10 森友学園から売払申請書、延納申請書が提出される。</p>	