

決裁・供覧

件名	行政機関の保有する情報の公開に関する法律第9条第1項に基づく開示決定について (豊中市野田町1501番)			文書番号			
				近財統 - 1 第587号			
伺い文	別紙1参照						
起案	起案日	平成30年5月8日		受付日			
	部署	財務省 近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1		決裁	決裁処理期限日		
					決裁日	平成30年5月10日	
	起案者	[REDACTED]		施行	施行処理期限日		
					施行日	平成30年5月11日	
	連絡先			施行先	【受信者】 [REDACTED]		
					施行者	【発信者】近畿財務局長	
	分類名称	大分類	平成30年度行政文書開示請求		行	取扱上の注意	
		中分類	開示決定等				
		名称(小分類)	決裁文書				
取扱区分	秘密区分	なし		格付け	機密性格付け	2	
	秘密期間終了日				取扱制限		
	指定事由			保存	行政文書保存期間	特定日以後5年	
					保存期間満了時期		
決裁・供覧欄							
備考欄	文書日付：平成30年5月11日						

近畿財務局 総務部
岸山 敏浩(総務部長)【済】

近畿財務局 総務部
中尾 直樹(総務部次長)【済】

近畿財務局 総務部 総務課
小西 慶典(総務課長)【済】

近畿財務局 総務部 総務課
[REDACTED](課長補佐)【済】

近畿財務局 総務部 総務課
[REDACTED](文書係長)【後閲】

近畿財務局 総務部 総務課 情報管理係
[REDACTED](情報管理係長)【済】

近畿財務局 管財部
楠 敏志(管財部長)【済】

決 近畿財務局 管財部
小西 眞(次長)【済】

裁 近畿財務局 管財部 管財総括第一課
山田 修司(管財総括第一課長)【済】

近畿財務局 管財部 管財総括第一課
[REDACTED](国有財産総括専門官)【済】

近畿財務局 管財部 管財総括第一課
[REDACTED](国有財産管理官)【済】

供 近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1
塩垣 勉(統括国有財産管理官)【済】

近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1
[REDACTED](国有財産管理官)【済】

覧 近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官 1
[REDACTED](国有財産管理官)【同報】

欄

平成30年3月12日付で受付した行政文書開示請求書については、別添「情報公開事務審査票」のとおり開示（一部開示）することが適当と認められるので、別案により開示請求者に対し通知してよろしいか。

また、行政文書の開示の実施方法等申出書の提出後は、別添開示文書のとおり、請求者に対して開示してよろしいか。

（開示する行政文書の名称）
別紙のとおり

伺
い
文

行政文書開示決定通知書

様

近畿財務局長 美並義人

平成30年3月8日付（平成30年3月12日受付）の行政文書の開示請求について、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成11年法律第42号）第9条第1項の規定に基づき、下記のとおり、開示することと決定しましたので通知します。

記

1 開示する行政文書の名称

別紙のとおり

2 不開示とした部分とその理由

普通財産売払申請書（平成28年6月9日）のうち、

・学校法人森友学園理事長の署名

当該部分を公にした場合、署名が偽造され悪用されるおそれがあるなど、理事長の権利利益を害するおそれがあるため（行政機関の保有する情報の公開に関する法律第5条第1号に該当）

・学校法人森友学園の印影

当該部分を公にした場合、印影が偽造され悪用されるおそれがあるなど、当該学校法人の正当な利益を害するおそれがあるため（行政機関の保有する情報の公開に関する法律第5条第2号イに該当）

なお、請求内容のうち、「予定価格算出内訳明細書」、「評価調書」、「管財事務処理カード」、「応接記録簿」、「記録書」及び「陳情記録」につきましては、当局において作成していない又は、保存期間満了により廃棄済みのため、不存在となります。

*この決定に不服がある場合は、行政不服審査法（平成26年法律第68号）の規定により、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、財務大臣に対して審査請求をすることができます。

（なお、決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、決定があった日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。また、この決定の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）の規定により、この決定があったことを知った日から6か月以内に、国を被告として（訴訟において国を代表する者は法務大臣となります。）、東京地方裁判所又は大阪地方裁判所に処分取消しの訴えを提起することができます（なお、決定が

あったことを知った日から6か月以内であっても、決定の日から1年を経過した場合には処分取消しの訴えを提起することができなくなります。)

3 開示の実施の方法等

(1) 開示の実施の方法等

*同封の説明事項をお読みください。

行政文書の種類・数量等	開示の実施の方法	算定基準（行政機関の保有する情報の公開に関する法律施行令（以下「施行令」という。）別表第1の下欄に定める額）	行政文書全体について開示の実施を受けた場合の基本額	納付する開示実施手数料（左記基本額－開示請求手数料300円（施行令第13条第1項第2号イに規定する開示請求手数料相当額）（施行令第13条第1項第2号ロ若しくは同号ハに規定する、行政機関の長が分担するものとして当該独立法人等と協議して定める額））
A4版文書 16枚 うち白黒文書 11枚 うちカラー文書 5枚	①閲覧	100枚までごとにつき100円	100円	無料
	②複写機によりすべて白黒で複写したものの交付	用紙1枚につき10円	160円	無料
	③複写機により白黒とカラーをそれぞれ複写したものの交付	白黒は用紙1枚につき10円	110円	/
		カラーは用紙1枚につき20円	100円	
	計		210円	無料
④スキャナにより読み取ってできた電磁的記録を光ディスクに複写したものの交付	1枚につき100円に該当文書1枚ごとに10円を加えた額		260円	無料

(注) 納付する開示実施手数料は、基本額（複数の開示の実施の方法を選択した場合はそれぞれの合算額）から300円（施行令第13条第1項第2号イに規定する開示請求手数料相当額）（施行令第13条第1項第2号ロ若しくは同号ハに規定する、行政機関の長が分担するものとして当該独立行政法人等と協議して定める額）を控除した金額となります（当該基本額が300円（施行令第13条第1項第2号イに規定する開示請求手数料相当額）（施行令第13条第1項第2号ロ若しくは同号ハに規定する、行政機関の長が分担するものとして当該独立行政法人等と協議して定める額）以下の場合には無料となります。）

(2) 事務所における開示を実施することができる日時、場所

平成30年 月 日から平成30年 月 日まで（土・日曜日等閉庁日を除く）

の9：00から16：30まで（昼休みを除く）

場所：大阪府中央区大手前4丁目1番76号

大阪合同庁舎4号館8階

近畿財務局 総務部 総務課

(3) 写しの送付を希望する場合の準備日数、送付に要する費用（見込み額）

日数：「開示の実施の方法等に係る申出書」が提出された日から1週間後までに発送予定
送付に要する費用（見込額）：通常郵便物（定形外） 205円

* 担当課等

(問い合わせ先) 近畿財務局 総務部 総務課

TEL：06-6949-6390

(文書主管課) 近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官(1)

TEL：06-6949-6386

<説明事項>

1 「開示の実施の方法等」の選択について

開示の実施の方法等については、この通知書を受け取った日から30日以内に、同封した「行政文書の開示の実施方法等申出書」に所要の開示実施手数料を納付して、申出を行ってください。

開示の実施の方法は、3(1)「開示の実施の方法等」に記載されている方法から自由に選択できます。必要な部分のみの開示を受けること(例えば、100頁ある文書について冒頭の10頁のみ閲覧する等)や部分ごとに異なる方法を選択すること(冒頭の10頁は「写しの交付」を受け、残りは閲覧する等)もできます。なお、一旦、全部閲覧をした上で、後に必要な部分の写しの交付を受けることもできます(ただし、その場合は、最初に閲覧を受けた日から30日以内に、別途「行政文書の更なる開示の申出書」を提出していただく必要があります。)

事務所における開示の実施を選択される場合は、3(2)「事務所における開示を実施することができる日時、場所」に記載されている日時から、ご希望の日時を選択してください。記載された日時に都合がよいものがない場合は、お手数ですが、「5 担当課等」に記載した担当までご連絡ください。なお、開示の実施の準備を行う必要がありますので、「行政文書の開示の実施方法等申出書」は開示を受ける希望日の1週間前には、当方に届くようにご提出願います。

また、写しの送付を希望される場合は、上記申出書にその旨を記載してください。なお、この場合は、開示実施手数料のほかに、送付に要する費用(郵便切手又は総務大臣が定めるこれに類する証票)が必要になります。

2 開示実施手数料の算定について

(1) 手数料額の計算方法

開示実施手数料は、選択された開示の実施の方法に応じて、定められた算定方法に従って基本額(複数の実施の方法を選択した場合はそれぞれの合算額)を計算し、その額が300円、施行令第13条第1項第2項イに規定する開示請求手数料相当額又は同号ロ若しくは同号ハに規定する、行政機関の長が分担するものとして当該独立行政法人等と協議して定める額までは無料、これらの金額を超える場合は当該額からこれらの金額を差し引いた額となります。

(例：開示請求手数料が300円の場合)

150頁ある行政文書を閲覧する場合：

100枚までごとにつき100円 → 基本額200円 → 手数料は無料

150頁ある行政文書の写しの交付を受ける場合：

用紙1枚につき10円 → 基本額1500円 → 手数料は1200円

150頁ある行政文書のうち100頁を閲覧し、20頁について写しの交付を受ける場合(残りの30頁は開示を受けない)：

閲覧に係る基本額100円 + 写しの交付に係る基本額200円 = 計300円 → 手数料は無料

(2) 手数料の減免

生活保護を受けているなど経済困難により手数料を納付する資力がないと認められる方については、開示請求1件につき2000円を限度として、手数料の減額又は免除を受けることができます。減額又は免除を受けたい方は、「開示実施手数料の減額(免除)申請書」を提出してください。

(3) 手数料の納付

開示実施手数料は、提出される「行政文書の開示の実施方法等申出書」に相当額の収入印紙をはって納付してください。

なお、手数料は原則として収入印紙による納付をお願いしておりますが、現金によることもできます。

3 不開示部分に係る審査請求等

開示しないこととされた部分について、不服がある場合には、行政不服審査法(平成26年法律第68号)の規定により、この決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、財務大臣に対して審査請求をすることができます(なお、決定があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内であっても、決定があった日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。)

また、この決定の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)の規定により、この決定があったことを知った日から6か月以内に、国を被告として(訴訟において国を代表する者は法務大臣となります。)、東京地方裁判所又は大阪地方裁判所に処分の取消しの訴えを提起することができます(なお、決定があったことを知った日から6か月以内であっても、決定の日から1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)

4 開示の実施について

事務所における開示の実施を選択され、その旨「行政文書の開示の実施方法等申出書」により申出られた場合は、開示を受ける当日、事務所に来られる際に、本通知書をご持参ください。

5 担当課等

開示の実施の方法等、開示実施手数料の算定・納付方法、審査請求の方法等について、ご不明な点等がございましたら、本欄に記載した担当までお問い合わせください。

開示する行政文書の名称

請求書に記載された行政文書の名称 (大阪府豊中市野田町1501の国有地に関する)	開示する行政文書の名称	
	行政文書の名称	該当する行政文書の件名
国有財産売買契約通知書	平成28年6月15日付ES第28号「国有財産の売買契約について」	普通財産売払決議書
普通財産売払調書	調書及び延納調書	
普通財産売払申請書	普通財産売払申請書(平成28年6月9日)	
予定価格決定決議書	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(鑑)	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
予定価格決定調書	調書	
予定価格	予定価格	

行政文書の開示の実施方法等申出書

近畿財務局長 殿

氏名又は名称

住所又は居所

連絡先電話番号

行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成11年法律第42号）第14条第2項の規定に基づき、下記のとおり申出をします。

記

1 行政文書開示決定通知書の番号等

*日付 平成30年 月 日
文書番号 近財統-1第 号

2 求める開示の実施の方法

下表から実施の方法を選択し、該当するものに○印を付してください。

行政文書の名称	種類・量	実施の方法	
別紙のとおり	A4版文書 16枚 うち白黒文書 11枚 うちカラー文書 5枚	1 閲覧	①全部 ②一部 ()
		2 写しの交付(白黒)	①全部 ②一部 ()
		3 写しの交付(白黒とカラー)	①全部 ②一部 ()
		4 スキャナにより読み取ってできた電磁的記録を光ディスクに複写したものの交付	①全部 ②一部 ()

3 開示の実施を希望する日

4 「写しの送付」の希望の有無 有 : 無

同封する郵便切手

円

開示実施手数料 _____円	ここに収入印紙をはってください。 (消印はしないでください。)	金額 _____円 領収証書番号 _____
-------------------	------------------------------------	------------------------------

* 開示実施手数料が無料であり、かつ、開示請求書に記載された開示の実施の方法等に変更がなければ、この申出書を提出する必要はありませんが、開示の実施手続のため、変更がない旨を下記担当課等までご連絡ください。

* 担当課等（問い合わせ先）近畿財務局 総務部 総務課 TEL 06-6949-6390

（文書主管課） 近畿財務局 管財部 統括国有財産管理官（1）

TEL 06-6949-6386

請求者等の住所（所在地） 及び氏名（名称）	住 所	〒 [REDACTED]		
	氏 名	[REDACTED]		
	電 話			
	備 考	担当： [REDACTED]		
請求に係る行政文書の件名	大阪府豊中市野田町1501の国有地に関する国有財産売買契約通知書/普通財産売払調書/普通財産売払申請書/予定価格決定決議書/予定価格決定調書/予定価格/予定価格算出内訳明細書/評価調書/管財事務処理カード/応接記録簿、記録書、陳情記録			
受 理 年 月 日	平成30年3月12日			
主 管 課 等	・管財部 統括国有財産管理官（1） ・担当者 [REDACTED] 内線 [REDACTED]			
開示請求書の補正を要した場合の日数等	補正に要した日数 0日（決定期限予定 4月11日）			
決 定 期 間 延 長 通 知 書 の 送 付 日 等	送 付 日	平成30年4月11日		
	延長理由	文書特定及び審査等に時間を要するため		
	延長期間	平成30年5月11日（延長期間30日）		
期 限 延 長 の 特 例	送 付 日	平成 年 月 日		
	延長理由			
	延長期間	平成 年 月 日（延長期間 日）		
第三者情報の調査手続 （意見書提出に係る適用条項 法第13条第1項 任意 法第13条第2項 必要	照 会 先			
	内 容			
	照 会 日			
	回 答 日			
	結果通知			
事 案 の 移 送	移 送 先		移 送 年 月 日	
開 示 判 定 等 審 査 委 員 会	開 催 日 ・	平成 年 月 日		
	結 果			
本 省 地 方 課 へ の 照 会	概 要	平成 年 月 日		
開 示 可 否 の 決 定 等	1 開示	[理由]		
	② 一部開示	・当該部分を公にした場合、署名が偽造され悪用されるおそれがあるなど、理事長の権利利益を害するおそれがあるため（法第5条第1号に該当）		
	3 不開示	・当該部分を公にした場合、印影が偽造され悪用されるおそれがあるなど、当該学校法人の正当な利益を害するおそれがあるため（法第5条第2号イに該当）		
	4 存否			
	5 不存在			
決 定 書 等 の 送 付	平成 年 月 日			
開 示 の 実 施	実 施 日	平成 年 月 日		
	手 数 料	閲覧 件 円	写し 枚 円	
	郵 送 等	有・無	送付に要する費用	未・済（受領日・・・円切手・証票）
備 考	本件開示請求への対応については、現時点で保有している行政文書を開示対象文書とするよう本省理財局より指示があったものである。			



行政文書開示請求書

2018年 3月8日

近畿財務局長 美並 義人 殿

氏名又は名称：(法人その他の団体にあつてはその名称及び代表者の氏名)



住所又は居所：(法人その他の団体にあつては主たる事務所等の所在地)



連絡先：(連絡先が上記の本人以外の場合は、連絡担当者の住所・氏名・電話番号)



行政機関の保有する情報の公開に関する法律(平成11年法律第42号)第4条第1項の規定に基づき、下記のとおり行政文書の開示を請求します。

記

1 請求する行政文書の名称等

大阪府豊中市野田町1501の国有地に関する国有財産売買契約通知書/普通財産売払調書/普通財産売払申請書/予定価格決定決議書/予定価格決定調書/予定価格/予定価格算出内訳明細書/評価調書/管財事務処理カード/入接記録簿,記録書,陳情記録

2 求める開示の実施の方法等 (本欄の記載は任意です。)

ア又はイに○印を付してください。アを選択された場合は、その具体的な方法を記載してください。

ア 事務所における開示の実施を希望する。
<実施の方法> ① 閲覧 ② 写しの交付 ③ その他()
<実施の希望日>
イ 写しの送付を希望する。

Table with 3 columns: 開示請求手数料 (1件300円), 収入印紙 (300円) with stamp and text '収入印紙をはってください', (受付印)

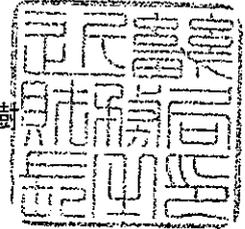
※ この欄は記入しないでください

Table with 2 columns: 担当課, 備考

E S 第 28 号
平成 28 年 6 月 15 日

学校法人森友学園
理事長 籠池 康博 殿

近畿財務局長 武 内 良 樹



国有財産の売買契約について

平成 28 年 6 月 9 日付で申請のありました国有財産の売払いにつきまして、下記のとおり売買契約を締結しますので、契約締結日当日に別添に記載しておりますものをご持参願います。

記

所 在 地	区 分	数 量 (m ²)	売 買 代 金 (円)
豊中市野田町 1501 番	土 地	8,770.43	134,000,000(※)

契約の日時 平成 28 年 6 月 20 日 (月) 午前 10 時 00 分

契約の場所 近畿財務局管財部統括国有財産管理官 (1)
(大阪合同庁舎 4 号館 9 階)

(※) 内訳

【即納金】 27,870,000 円 (うち 27,300,000 円は保証金より充当)

【延納代金】 106,130,000 円

(別添)

○契約日当日にご持参頂くもの

1. この書面 (国有財産の売買契約について)
2. 買受人の印鑑届をしている印 (法人実印)
3. 現金 1,467,534 円 (お釣りのないようにご準備願います)
(内訳: ①即納金 27,870,000 円のうち契約保証金 27,300,000 円を
充当した残額の 570,000 円
②貸付料の清算 (6/8~6/19 までの 12 日間分) 897,534 円)
4. 登録免許税非課税証明書 (原本)
5. 収入印紙 60,000 円分 (事前にご購入のうえご持参願います)
6. 保管金受領証書 (契約保証金受入れの際にお渡ししている書類になります。同封しております別紙の原本をご持参願います)
7. 所有権移転登記識別情報等郵送依頼書 (※登記済証の郵送を希望される場合は本書及び 860 円分の切手 (配達証明送料) を提出願います)

○契約日当日に当局で準備しており、署名及び押印をいただく書類

1. 売買契約書 2 部
2. 所有権移転登記嘱託請求書
3. 買戻特約の登記についての承諾書
4. 買戻特約設定登記に係る登記原因証明情報
5. 抵当権設定登記承諾書
6. 抵当権設定登記に係る登記原因証明情報

調 査 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：瑞穂の國記念小学院）

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. 本件売払い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る、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。

(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（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）

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払申請書、延納申請書の提出。

延 納 調 査 書

第10号書式別表

※ 該当事項は○内にレ印をすること

売買代金	134,000,000 円	即納金	27,870,000 円	延納代金	106,130,000 円
延納利息の利率	年 1.0 %	適用理由	(用途) 私立小学校敷地 (延納年数) 10 年		
被担保価格	延納代金 × (1 + 1 × 0.010) = 107,191,300 円				
	所在地	区分	種目	数量(m ²)	価 格
担保物件及び価格	● 売払物件の全部 豊中市野田町1501番	土地	宅地	8770.43	(評価格) × 0.8 134,000,000 × 0.8 = 107,200,000 円
					計
付保物件及び価格	○ 売払物件のうちの建物の全部				
連帯保証人	住 所	氏 名	職 業	関 係	
延納を認めた理由	その他参考事項(延納を認めた理由)のとおり。			事業内容	私立小学校の設置及び運営
				資産の総額	420,287,862円 (H26.3.31時点)
根拠法令	期 間	国有財産特別措置法第11条第1項 1 号 普通財産取扱規則別表 3			
	利 息	普通財産取扱規則第17条第 3 号			
違 約 金	1. 違約金(売買代金の1割)	134,000,000 円 × 0.1 =	13,400,000 円		
	2. 違約金(売買代金の3割)	134,000,000 円 × 0.3 =	40,200,000 円		
そ の 他 参 考 事 項	(延納を認めた理由)				
	申請法人は小学校新設にあたり当国有地を取得しようとするものであるが、法人として借入金を抑える必要があり、全額一時払いすることが困難な状況にあることから、期間10年での延納契約を希望している。なお、延納期間については、学校法人であることから、国有財産特別措置法第11条第1項ただし書及び普通財産取扱規則別表3により10年以内であれば認められるもの。				
	延納代金の支払いについては、申請法人の直近3期分の計算書類から資産状況、損益状況(一般企業の最終損益にあたる消費収支額が毎年度の延納額を超過)に特段の問題等は見られない。				

区分	納付期限	延納代金			延納利息			合計額	未払元本			延納利息計算期間
		土地	建物	計	土地	建物	計		土地	建物	計	
延第1回	平成 29 年 5 月 31 日	10,144,125		10,144,125	1,003,146		1,003,146	11,147,271	95,985,875		95,985,875	平成 28 年 6 月 21 日から 平成 29 年 5 月 31 日まで
延第2回	平成 30 年 5 月 31 日	10,245,567		10,245,567	959,858		959,858	11,205,425	85,740,308		85,740,308	平成 29 年 6 月 1 日から 平成 30 年 5 月 31 日まで
延第3回	平成 31 年 5 月 31 日	10,348,022		10,348,022	857,403		857,403	11,205,425	75,392,286		75,392,286	平成 30 年 6 月 1 日から 平成 31 年 5 月 31 日まで
延第4回	平成 32 年 5 月 31 日	10,451,503		10,451,503	753,922		753,922	11,205,425	64,940,783		64,940,783	平成 31 年 6 月 1 日から 平成 32 年 5 月 31 日まで
延第5回	平成 33 年 5 月 31 日	10,556,018		10,556,018	649,407		649,407	11,205,425	54,384,765		54,384,765	平成 32 年 6 月 1 日から 平成 33 年 5 月 31 日まで
延第6回	平成 34 年 5 月 31 日	10,661,578		10,661,578	543,847		543,847	11,205,425	43,723,187		43,723,187	平成 33 年 6 月 1 日から 平成 34 年 5 月 31 日まで
延第7回	平成 35 年 5 月 31 日	10,768,194		10,768,194	437,231		437,231	11,205,425	32,954,993		32,954,993	平成 34 年 6 月 1 日から 平成 35 年 5 月 31 日まで
延第8回	平成 36 年 5 月 31 日	10,875,876		10,875,876	329,549		329,549	11,205,425	22,079,117		22,079,117	平成 35 年 6 月 1 日から 平成 36 年 5 月 31 日まで
延第9回	平成 37 年 5 月 31 日	10,984,634		10,984,634	220,791		220,791	11,205,425	11,094,483		11,094,483	平成 36 年 6 月 1 日から 平成 37 年 5 月 31 日まで
延第10回	平成 38 年 5 月 31 日	11,094,483		11,094,483	110,944		110,944	11,205,427	0		0	平成 37 年 6 月 1 日から 平成 38 年 5 月 31 日まで
延第11回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第12回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第13回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第14回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第15回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第16回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第17回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第18回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第19回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延第20回	平成 年 月 日											平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
計		106,130,000		106,130,000	5,866,098		5,866,098	111,996,098				

第1回の延納利息の計算式

(延納代金)
106,130,000

×

1%

×

345/365※ = 1,003,146

※閏年についても分母は365日とする。

検算者

清水良岳





統括官	上席管理官	

第3号様式

平成28年6月9日

財務大臣 殿

住所又は所在地 大阪市淀川区塚本1丁目6番25号

申請者 学校法人 森友学園
氏名又は名称 理事長

普通財産売払申請書

下記のとおり普通財産の売払いを受けたく、関係書類を添えて申請します。

記

所在地	区分	種目	構造	数量	売払希望価	使用目的	摘要
豊中市野田町 1501番	土地	宅地		8,770.43 ㎡		小学校敷地	

近畿財務局決裁文書 (甲)

行政文書 ファイル名 (大) 平成28年度普通財産の売払 (中) 財産の処分 (小) 普通財産時価売払決議書

保存期間

30年

保存期間 満了日

2046年度末

情報の格付け 取扱制限		機密性 (3 ・ 2 ・ 1) 情報				文書記号 番号	近財統一1第 号				
照合	月 日	標識欄 ()	至急 その他 ()	發送種別	普通 速達 書留 簡易書留 特定記録 親展 使送 電気通信回線 () その他 ()	受領印	文書日付	平成 年 月 日			
發送	月 日					決裁日付	平成 28 年 5 月 3 / 日				
完結	月 日					起案日付	平成 28 年 5 月 31 日				
局長	主管部長 供覧	主管次長 委任	主管課長	上席管理官	担当管理官	文書取扱 主任	起案者	起案番号 第 658 号			
	総務部長	総務部次長	総務課長	課長補佐	文書係長						
合議部課							公印押印済表示 電子署名付与済表示				
受信者 伺 (学校法人森友学園)					発信者 (近畿財務局長)						
件名 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						伺 決 申 回	定 請 答	供 通 依 進	覧 達 頼 達	報 通 照 承	告 知 会 認
下記国有地について、別紙のとおり予定価格を決定するとともに、決定した価格をもって下記相手方に											
通知してよろしいか。											
記											
(所 在 地) 豊中市野田町1501番											
(区 分 ・ 数 量) 土 地 ・ 8 , 7 7 0 . 4 3 m ²											
(売 払 予 定 相 手 方) 学校法人森友学園《定期借地契約 (平成27年5月) により本財産を貸付中》。											

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。

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）

3. 学園の事業計画

利用計画： 私立小学校新設（学校名：瑞穂の國記念小学院）

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。

- (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」貸付通達の記の第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。

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等を実施する必要がある、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。

7. その他参考事項

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。

機密性 3
関係者限り・複製要許可

平成 28 年 5 月 31 日
文書保存期間中

予 定 価 格

物 件 所 在 地	豊中市野田町 1 5 0 1 番
区 分 ・ 数 量	土地 (宅地) ・ 8, 7 7 0. 4 3 m ²
処 分 相 手 方	学校法人森友学園

¥ 1 3 4, 0 0 0, 0 0 0 —

(売払価格)

平成 2 8 年 5 月 3 / 日

近畿財務局 管財部次長 稲見 寿夫

