

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 書</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㎡。 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;">調 書</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>

4. 検討

本件を処理する方法、考え方について以下のとおり検討を行う。

(1) 随契適格について

森友学園の事業計画は私立小学校の建設であり、学校教育法(昭和 22 年法律第 26 号)第 1 条に規定する学校の施設であることから、予算決算及び会計令第 99 条第 21 号により随意契約で処分することができるものである。

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

この点、大阪府は、森友学園が提出した小学校認可申請書について、国有地を 8 年間借受けることを含めて審査基準を満たしていると判断し、大阪府私立学校審議会に本件を諮問した結果、平成 27 年 1 月 27 日開催の臨時会において、条件付き「認可適当」の答申を得た。

答申には、「小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄付金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた進捗状況を次回以降の当審議会定例会にて報告すること。」の条件が付され、大阪府もこれらの進捗状況を注視するとしているが、「認可適当」の答申は得ており、森友学園が小学校開校に向けて取り組むことに問題はなく、認可申請書通りの計画が遂行できた場合、本件小学校の設置は認可されるものとなるため、随意契約の適格性は有しているものである。

(2) 売払いを前提とした貸付けについて

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

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 学校法人森友学園籓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 学校法人森友学園籓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）。
籓池理事長が、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 籓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。

(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。」

書き換え前

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（森友学園箱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きのみを可能とする「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、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。

書き換え後

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。