


【機密性2情報】

【職員限り】

総務官	上席監査官	法務監査官
		

2016年1月12日
5年(2020年度末まで)
統括法務監査官

《 法令照会・リーガルチェック 回答 》

予約完結権の行使にかかる書面について(1統)

平成27年12月1日に照会のあった標記の件について、以下のとおり回答します。
なお、本回答は、主として法令面からの検討意見であり、各事案の処理方針については、あくまでも所管部門の判断で行っていただくものであることを申し添えます。

【事案概要】

第1 事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付け及び貸付期間内に土地を買受けるとする売買予約契約を行った事案(対象物件等の詳細については、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり)について、学校法人が売買予約契約書に定める予約完結権行使の意思表示を行う場合の書式について整理しておきたいもの。

第2 売買時の事務手順について

売買予約契約書においては、同契約書第4条により学校法人が土地を買受ける価格は学校法人が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達に定める評価基準により売買価格を算定するものと規定している。

具体的な事務処理としては、売買予約期間内に学校法人から買受けたいとの申し出があれば、国は、不動産鑑定士に土地の鑑定評価依頼を行った上で予定価格を算出して売買価格を決定することとなる。

第3 質問事項

- (1) 学校法人が国に予約完結権行使の意思表示をする場合の売買予約契約書第2条第5項に定める書面(案)を作成したため、リーガルチェックをお願いしたい。
- (2) 学校法人が資金繰りの問題等から国の提示する金額で買受けできない場合も考えられるため、実務的には、予約完結権行使前に売買価格を学校法人に提示して買受けの可否を判断させるなどの調整が必要なものと考えている。

また、売買予約契約書に添付した売買契約書には、売買価格や違約金額の記載がないこともあり、行政手続きの観点から学校法人と金額が記載された売買契約書を取り交わすことが必須であると考えている。

これらに対応する手続きについて検討したためご意見を伺いたい。(売買契約締結までの事務処理手順(案)参照)

【回答】

(1) 別紙書面案にコメントを付加することで回答する。

(2) 下記及び別紙事務処理手順（案）にコメントを付加することで回答する。

1 本件においては売買予約契約書で代金の算定方法について合意があるため、売買価格も既に合意済と評価され得る。

そのため、改めて売買契約書を作成し直さなくとも、契約相手方の予約完結権行使の意思表示によって、国有財産売買予約契約書記載のとおり¹の売買契約（売買予約契約書添付の売買契約書）が当然に成立するため、改めて売買契約書を作成する必要はないと考える。

ちなみに、契約相手方が売買予約の予約完結権を行使する場合に、国の定めた売買価格を相手方に通知する必要があると考えられるが、同通知は、売買予約完結の要件ではないと解され得る¹。

そのため、契約相手方が売買予約完結権を行使し、その意思表示が到達した時点において、売買予約契約において合意した売買契約が法律上成立すると考える。

ただ、国有財産売却処理手続上成立した売買契約と同内容の契約書の書面作成を事務処理手続上必要とのことであれば、主に以下のような懸念が存するため、注意されたい。

2 事前に金額を記載した売買契約書を契約相手方に交付する行為は、売買予約契約書に添付した売買契約書と同内容の書面にすべきである（売買価格の空欄を補充する際には、売買予約契約書に記載されている方法に従い算出され、契約相手方に通知した金額を記載すべきであり、売買予約契約書において合意のない事項については記載しないように注意すべきである）。

仮に、売買予約契約に添付した売買契約書と異なる売買契約書を契約相手方に交付すれば、新たな売買契約の申込みと解釈される可能性がある

また、契約相手方に対して金額を補充した売買契約書については、可能な限り事前に交付することは避けた方が良いと考える。

具体的には、予約完結権行使書のやりとりの際に、売買代金及び登記書類と引き換えに行うことが望ましい。

事前に交付する際には、売買契約書の交付をもって、新たな売買契約の申込みではなく、売買予約契約の予約完結権の意思表示の要件でもない点について留意のう

¹最判昭和37年2月15日によると、売買代金は時価を勘案して決定すべき旨が約定された再売買の予約について、同予約に基づく売買完結の意思表示をするにつき、同予約で定めた方法により決定すべき代金額を申出することは売買完結の意思表示の要件ではないとしている。

えで、登記その他の事務処理上作成する書面に過ぎない点を事前に説明しておくべきである。

そのため、契約相手方から予約完結権行使の意思表示を受けた場合には、同売買契約書の作成の有無にかかわらず、売買予約契約に添付された売買契約が法律上は成立している点を踏まえて説明すべきことに留意する必要がある。

3 なお、本件においては徴収していないが、随意契約を締結するにあたり見積書の提出を求めているため、同見積書の提出の要否について、念のため付言しておく。

随意契約を締結するにあたって、契約相手方からの見積書の提出は、売買契約における「契約の申込み²」に該当すると考えられ、「なるべく二人以上から見積書を徴さなければならない」（予算決算及び会計令99条の6）と規定されている。

但し、いかなる場合にあってても全て見積書を徴さなくてはならないというのではなく、一定の場合には、口頭による見積もり合わせ又は市場価格調査等の補助手段を講じて見積書の徴収を省略する³ことも可能であると考えられているようである。

本件においては、契約相手方から、見積書の提出を受けることは、新たな売買契約の申込みを受けたと評価される可能性があるため、見積書の提出を求めることは適切ではないと考える。

(以上)

² 会計法精解平成23年改訂版【(財)大蔵財務協会】P558

³ 会計法精解平成23年改訂版【(財)大蔵財務協会】P558

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 森友学園
理事長

印

通知書 (予約完結権の行使)

平成27年5月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、同売買予約契約書第2条第1項に規定する売買予約完結権を行使したく同条第5項に基づき書面により予約完結の意思表示をいたします。

ついては、本日付で同売買予約契約書に定めた売買条件に基づく国有財産売買契約書を締結願います。

記

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43㎡

コメント【1】: 本予約完結権行使により、法律上は、売買予約契約書に添付している国有財産売買契約書が成立しているため、改めて売買契約をする必要はありませんので、この表現は必要ないと思います。
事務処理手続上、同日付の契約書が必要であり作成したとしても、既に成立している契約内容を確認するに過ぎません(従前の契約内容と異なる合意をした場合は別途の合意が成立したことになりますが)、あえて記載するとしたら、「ついては、今後の諸手続につきご指示願います」とかでしょうか。

二 売買契約締結までの事務処理手順（案）

1. 売買予約期間内に学校法人が国に別紙1「買受予約完結権行使に際しての
売買価格開示申出書」を提出

2. 不動産鑑定士への鑑定評価依頼を踏まえて国が売買価格を決定

3. 国から学校法人へ別紙2「通知書」により売買価格等を通知

4. 学校法人が売買の適否を判断

仮に学校法人が通知した金額の準備ができないとして買受けを次年度（売買予約期間内が前提）に改めたいとした場合には、学校法人が国に別紙3「依頼申出書」を提出

5. 学校法人が買受可能であった場合には、金額入りの売買契約書を渡して、日程調整の上、(問1)の予約完結権行使の書面提出と同じ日に売買契約書を締結する。

※売買金額の支払方法や登記手続きについては売買契約書の条項において定めている。

※売買価格の通知については、関東財務局が公共団体に対する随意契約による売払いの際に行っている事務処理手順（価格通知方式）を参考にしたもの。

なお、予算を必要とする不動産鑑定士の鑑定評価まで行った後に学校法人が買わないとする結果にならないよう売買金額については、できる限り学校法人との事前調整に努めるものとする。

コメント【1】: 法令照会回答(2)2のとおり可能な限り事前に交付することは避けた方が良いと考える。

別紙1

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 森友学園
理事長

印

買受申出書予約完結権行使に際しての売

買価格開示申出書

平成27年5月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、予約完結権の行使につき買受けの検討をしたいため同売買予約契約書第4条に基づき算定した平成〇年〇月〇日時点における売買価格につき、事前に開示されるよう申し出ます。

ついては、速やかに同価格を算定のうえ、ご通知願います必要な手続きについてご指示願います。

記

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43 m²

別紙2

平成 年 月 日

学校法人 森友学園
理事長

殿

近畿財務局長

通 知 書

年 月 日付〇〇申出書買受申出書に基づき、下記1の財産の売買価格を下記2のとおり算定したため通知します。

なお、当該価格の有効期間は 年 月 日までであり、当該期間内に売買予約完結権行使に係る書面の提出の提出及び国有財産売買契約書の締結をお願いいたします。

同期間満了後において予約完結権を行使する場合には、下記1の財産の売買価格につき、改めて算定し直すこととなりますので、予めご了承ください。

記

1. 財産の明細

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43 m²

2. 売買価格

円

別紙3

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 森友学園
理事長

印

依 頼 書 申 出 書

平成27年5月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、貴局からいただいた 年 月 日 付通知書に基づき買受予約完結権行使についての検討をいたしましたが、
の理由から今回の行使買受は断念したく申し出ます。

売買予約期間内に必ず改めて売買予約完結権を行使致しません買受けを行いますので猶予をお願いいたします。

記

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43㎡

平成27年12月1日

【法律相談書】

原課名：管財部統括国有財産管理官（1）

予約完結権の行使に係る書面について（リーガルチェック）

第1 事案の概要

学校法人に10年間の事業用定期借地による貸付け及び貸付期間内に土地を買受けるとする売買予約契約を行った事案（対象物件等の詳細については、平成26年9月29日付法律相談書ほか記載のとおり）について、学校法人が売買予約契約書に定める予約完結権行使の意思表示を行う場合の書式について整理しておきたいもの。

第2 売買時の事務手順について

売買予約契約書においては、同契約書第4条により学校法人が土地を買受ける価格は学校法人が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達に定める評価基準により売買価格を算定するものと規定している。

具体的な事務処理としては、売買予約期間内に学校法人から買受けたいとの申し出があれば、国は、不動産鑑定士に土地の鑑定評価依頼を行った上で予定価格を算出して売買価格を決定することとなる。

第3 質問事項

（問1）学校法人が国に予約完結権行使の意思表示をする場合の売買予約契約書第2条第5項に定める書面（案）を作成したため、リーガルチェックをお願いしたい。

（問2）学校法人が資金繰りの問題等から国の提示する金額で買受けできない場合も考えられるため、実務的には、予約完結権行使前に売買価格を学校法人に提示して買受けの可否を判断させるなどの調整が必要なものと考えている。

また、売買予約契約書に添付した売買契約書には、売買価格や違約金額の記載がないこともあり、行政手続きの観点から学校法人と金額が記載された売買契約書を取り交わすことが必須であると考えている。

これらに対応する手続きについて検討したためご意見を伺いたい。

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 森友学園
理事長

印

通知書（予約完結権の行使）

平成27年5月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、同売買予約契約書第2条第1項に規定する売買予約完結権を行使したく同条第5項に基づき書面により予約完結の意思表示をいたします。

ついては、本日付で同売買予約契約書に定めた売買条件に基づく国有財産売買契約書を締結願います。

記

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43㎡

売買契約締結までの事務処理手順（案）

1. 売買予約期間内に学校法人が国に別紙1「買受申出書」を提出
2. 不動産鑑定士への鑑定評価依頼を踏まえて国が売買価格を決定
3. 国から学校法人へ別紙2「通知書」により売買価格等を通知
4. 学校法人が売買の適否を判断
仮に学校法人が通知した金額の準備ができないとして買受けを次年度（売買予約期間内が前提）に改めたいとした場合には、学校法人が国に別紙3「依頼書」を提出
5. 学校法人が買受可能であった場合には、金額入りの売買契約書を渡して、日程調整の上、(問1)の予約完結権行使の書面提出と同じ日に売買契約書を締結する。

※売買金額の支払方法や登記手続きについては売買契約書の条項において定めている。

※売買価格の通知については、関東財務局が公共団体に対する随意契約による売払いの際に行っている事務処理手順（価格通知方式）を参考にしたもの。

なお、予算を必要とする不動産鑑定士の鑑定評価まで行った後に学校法人が買わないとする結果にならないよう売買金額については、できる限り学校法人との事前調整に努めるものとする。

別紙1

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 森友学園
理事長

印

買受申出書

平成27年5月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、買受けの検討をしたいため申し出ます。
ついては、必要な手続きについてご指示願います。

記

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43 m²

別紙2

平成 年 月 日

学校法人 森友学園
理事長

殿

近畿財務局長

通 知 書

年 月 日付買受申出書に基づき、下記1の財産の売買価格を下記2のとおり算定したため通知します。

なお、当該価格の有効期間は 年 月 日までであり、当該期間内に売買予約完結権行使に係る書面の提出及び国有財産売買契約書の締結をお願いいたします。

記

1. 財産の明細

所在地	豊中市野田町1501番
区分・数量	土地 8,770.43 m ²

2. 売買価格

円

別紙3

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 森友学園
理事長

印

依 頼 書

平成27年5月29日付EW第38号国有財産売買予約契約書により売買予約を締結した下記の土地につきまして、貴局からいただいた 年 月 日 付通知書に基づき買受けの検討をいたしましたが、 の理由から今回の買受けは断念したく申し出ます。

売買予約期間内に必ず買受けを行いますので猶予をお願いいたします。

記

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43 m²