

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
<p style="text-align: right;">別紙 2</p> <p style="text-align: center;">調 査</p> <p>1. 事業の概要</p> <p>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学園の申し出を受けて、本審理財局の承認を得た上で、売却を前提とした貸付けを行うもの。</p> <p>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。</p> <p>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「事業の経緯」を参照</p> <p>2. 財産の概要</p> <p>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 処分依頼番号：大阪航空局</p> <p>3. 取得等要望内容等</p> <p>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）</p> <p>4. 本件処理に至る経緯</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>	<p style="text-align: right;">別紙 2</p> <p style="text-align: center;">調 査</p> <p>(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。</p> <p>1. 事業の概要</p> <p>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学園の申し出を受けて、本審理財局の承認を得た上で、売却を前提とした貸付けを行うもの。</p> <p>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。</p> <p>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。</p> <p>2. 財産の概要</p> <p>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6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 処分依頼番号：大阪航空局</p> <p>3. 取得等要望内容等</p> <p>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）</p> <p>4. 本件処理に至る経緯</p> <p>(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。</p> <p>(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。</p>

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。

(※)【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、至急に本財産を売却し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却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日付財環第1308号「普通財産買付事務処理要領」（以下「買付通達」という。）において、買付財産の買受けが確実と見込まれ、かつ、それまでの間、買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、一時買付に準じ、3年間新規買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、売却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。

(※)【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、至急に本財産を売却し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却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日付財環第1308号「普通財産買付事務処理要領」（以下「買付通達」という。）において、買付財産の買受けが確実と見込まれ、かつ、それまでの間、買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、一時買付に準じ、3年間新規買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、売却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

本府理財局と相談の上、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長期間である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る。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、本府理財局と相談の上、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長期間である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る。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請問機関であり、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進行できた場合、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、土壌の外排除去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、学園に関係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請問機関であり、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進行できた場合、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、土壌の外排除去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済みであり、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196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許可することができる。」

(2) 本地の地盤について

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（埋物基礎工事）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済みであり、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196条第2項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許可することができる。」

(2) 本地の地盤について

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、資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、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、貸付期間内に本拠を学園に売却する。

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、校舎建設の際の杭工事費用等は、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、貸付期間内に本拠を学園に売却する。

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振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の(1)の規定に基づく権利金については、貸付料の勘定に併せて、不動産鑑定士に定期借地権設定の際の権利金授受の履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の(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の(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振り合わせを実施し、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る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 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の(1)の規定に基づく権利金については、貸付料の勘定に併せて、不動産鑑定士に定期借地権設定の際の権利金授受の履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の(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の(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振り合わせを実施し、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、改めて資料の評価を依頼し、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）作成の原本に基づき、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同取扱要領について」通達 別紙第 7 号様式（代金納付、用途指定（買戻特約付き）、時価充私用）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却を行う。売却価格は売却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、別添違約金算出調書のとおり、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却を行う。売却価格は売却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、別添違約金算出調書のとおり、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、本物件買受け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) 有益買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、学園が土壌汚染除去工事等の実施後に国が有益買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、有益買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については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、本物件買受け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) 有益買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、学園が土壌汚染除去工事等の実施後に国が有益買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、有益買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については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償還発生通知について・・・(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、迅速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迅速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買手ができないとする規定を、本契約が定期借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償還発生通知について・・・(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。

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。

(2) 国有財産売買予約契約書・・・別案3（通達等に書式なし）

① 第2条

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）

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）

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・・・別案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年以内に国有地を買受け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

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）

学園の早期買受を担保するために作成した書式であるが、学園に買受を強
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。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

学園の早期買受を担保するために作成した書式であるが、学園に買受を強
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「現行の国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、本官庁に相談の結果、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、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）標題「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
<p>を提出してもらいたいとの要望あり。</p>	
<p>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 を前提とした買付けについては協力する旨を回答。</p>	
<p>H26. 8. 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。</p>	
<p>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。</p>	
<p>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)。</p>	
<p>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 できない旨の回答者。</p>	
<p>H26. 10. 21 森友学園から、開放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、大阪航空局が一時買付を行うこ とにより要請に対応(H26. 10. 21~31)。</p>	
<p>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日に固有財 産近畿地方審議会開催を決定。)</p>	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	

書き換え前	書き換え後
<p>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。</p>	
<p>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。」</p>	
<p>H27. 2. 10 国有財産近畿地方審議会において、本館を森友学園に小学校敷地として充払いを前提とした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。</p>	
<p>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校について記者発表。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、地地は国有地で借受予定と説明。</p>	
<p>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。</p>	
<p>H27. 3. 26 森友学園理事長が弁護士と米尾し、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)。</p>	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	
<p>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。</p>	