

第 2 8 1 回

国有財産関東地方審議会議事録

令和 7 年 6 月 3 日

三田共用会議所

4階「第4特別会議室」

関 東 財 務 局

目 次

1. 開 会 -----	1
2. 関東財務局長挨拶 -----	1
3. 諮問事項審議等 -----	2
諮問事項	
第1 諮問	
東京都港区赤坂7丁目に所在する国有財産の信託について -----	2
第2 諮問	
東京都文京区白山4丁目に所在する国有地の利用方針について -----	2 0
報告事項	
1. 留保財産にかかる貸付契約締結について -----	2 8
(東京都渋谷区神宮前3丁目)	
2. (1)財政制度等審議会の答申結果について -----	3 0
(西新宿再開発建物(権利床)の庁舎等使用調整計画)	
(2)国有財産法第10条に基づく調整について	
3. 国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況について -----	3 2
4. 閉 会 -----	3 3

午後 2 時 5 9 分開会

1 開 会

○上條会長

それでは定刻よりもやや早くなりますが、本日はご多用中のところ、また足元の悪い中、ご出席いただきまして誠にありがとうございます。

只今から第 2 8 1 回国有財産関東地方審議会を開会します。

開会にあたりまして、委員の出席状況について報告します。本審議会は、国有財産法施行令第 6 条の 8 第 1 項の規定に基づき、委員の半数以上の出席がなければ、会議を開き、議決することができないこととなっております。本日は、委員 1 2 名中半数以上の方のご出席をいただいておりますので、本日の審議会は有効に成立しておりますことを報告いたします。

では審議に入る前に事務局から連絡事項がありますので、ご発言をお願いします。

○中村管財第 1 部長

管財第 1 部長の中村でございます。

審議に先立ちまして、事務局より連絡事項がございます。

本日の諮問事項につきまして、当審議会委員の斉木委員より、「利害関係者に当たる可能性があることから審議を欠席したい」旨の申し出がございました。このため、本日、斉木委員が欠席となっておりますことをご連絡させていただきます。

以上でございます。

2 関東財務局長挨拶

○上條会長

それでは関東財務局長からご挨拶をいただきます。

目黒局長よろしく願いいたします。

○目黒関東財務局長

改めまして、関東財務局長の目黒でございます。

本日は第281回国有財産関東地方審議会の開催ということで、大変ご多用のところ、また雨模様で足元悪い中、ご出席を賜りまして誠にありがとうございます。

関東財務局における国有財産行政をはじめとした財務行政全般につきまして、常日頃からご指導いただきまして、またご理解、ご協力を賜っておりますことを、この場をお借りして御礼を申し上げます。

本日の審議会は、諮問事項が2点ございまして、1点目が東京都港区赤坂7丁目に所在する国有財産の信託、2点目が東京都文京区白山4丁目に所在する国有地の利用方針ということでございます。

また、このほか、報告事項をいくつか予定させていただいております。

委員の皆様方から、ぜひご忌憚のない意見を賜りたいと存じますのでよろしくお願い申し上げます。

簡単ですが私からのご挨拶とさせていただきます。

どうぞよろしくお願いいたします。

○上條会長

ありがとうございました。

3 諮問事項審議等

○上條会長

それでは関東財務局長から諮問のありました2件について審議に入りたいと思います。

第1 諮問

東京都港区赤坂7丁目に所在する国有財産の信託について

○上條会長

第1 諮問は、東京都港区赤坂7丁目に所在する国有財産の信託について審議いたします。

それでは事務局からご説明をお願いします。

○瀬川管財第2部長

管財第2部長の瀬川でございます。

それでは第1諮問についてご説明させていただきます。

本事案は、東京都港区赤坂7丁目に所在する国有財産について、当該財産が市街地再開発事業により権利床及び敷地権に権利変換されることとなりますが、これを信託制度を活用して処分することとしているものです。

国有財産を信託により処分する際には、国有財産法令の規定により、地方審議会に当該信託の内容について諮問することとされておりますので、本日は本件信託についてご審議いただくものです。

はじめに財産の位置からご説明します。2ページ、位置図をご覧ください。

対象財産は地下鉄「青山一丁目」駅から徒歩約5分に位置する財産です。また、そのほかにも「赤坂見附」駅から徒歩約11分、千代田線の「赤坂」駅から徒歩約10分と、複数の駅からのアクセスが可能となっております。

周辺の状況は、北側には赤坂御用地があり、それ以外の方角は高層ビルが立ち並び、大使館などが所在する地域となっております。

3ページ、案内図をご覧ください。

青枠の部分が再開発事業の施行区域でそのうち赤枠の部分が国有地だった範囲となります。

再開発区域の都市計画は、第二種住居地域、建ぺい率60%、容積率700%となっております。

再開発区域西側には公園、大使館が、北側、東側、南側には高層ビルなどが所在しています。

本地に建設予定の建物は地上46階建ての住宅棟と5階建ての業務棟となっております。外観は完成予定図のとおりです。

再開発事業の概要についてご説明します。4ページをご覧ください。

本件は赤坂七丁目2番地区市街地再開発組合による第一種市街地再開発事業で、施行区域面積は先ほどの案内図でお示した範囲の約1.2ヘクタールで、住宅による地下1階・地上46階の高層棟と、事務所・店舗等による地下1階・地上5階の中層棟を建設する計画となっております。

続いて市街地再開発事業の仕組みについてご説明いたします。5ページをご覧ください。

市街地再開発事業とは、土地利用の細分化や老朽化した建築物の密集、十分な公共施設がないなどの都市機能の低下がみられる地域において、土地の合理的かつ健全な高度利用と都市機能の更新を図ることを目的として、都市再開発法の規定に基づき行われる事業のことです。

地区内の土地・建物所有者等は、それぞれの資産額に応じて、事業によって建築された新しい建物及びその建物に相当する敷地の持ち分に権利が移し替えられます。この仕組みのことを「権利変換」といい、取得する床を「権利床」と呼びます。

実際の事業における権利変換は建物の竣工前に行われるため、区域内の権利者は、権利変換により建物竣工時に権利床を取得する権利と、権利床に相当する土地の持ち分を取得します。建物の所有権は竣工後に原始取得することになります。

また、新しいビルを建築するための資金については、高度利用されることにより創出された新しいビルの床を売却することによって捻出され、この売却する床のことを「保留床」と呼びます。

続いて財産の概要についてご説明します。6ページをご覧ください。

【再開発組合の内部情報等が含まれるため、非公開】

次に、再開発に参画することとした経緯などをご説明いたします。7ページ、事案の概要をご覧ください。

【再開発組合の内部情報等が含まれるため、非公開】

8ページ、権利変換の評価についてをご覧ください。

【再開発組合の内部情報等が含まれるため、非公開】

9ページをご覧ください。完成予定建物を南側と東側から見た立面図です。

【再開発組合の内部情報等が含まれるため、非公開】

10、11ページをご覧ください。取得戸番の位置を黄色でお示ししています。

【再開発組合の内部情報等が含まれるため、非公開】

以上が本件市街地再開発事業に関するご説明です。

次に、今回の諮問事項である本財産を信託で処分することに関し、検討の経緯についてご説明いたします。12ページをご覧ください。

本財産は、高級住宅街である赤坂に所在する居住用の住戸であり、国のニーズの見

込みはなく、長期間保有する必要性もない財産であることから、本財産を国が一般競争入札により売却することについて、民間事業者へのヒアリングを行ったところ、こちらにお示しした課題や意見を得ることができました。

1点目は、国の原則的な売却方式である一般競争入札による売却は、民間の販売慣行を取り得ない点です。

例えば、民間マンションの販売では一般的に行われるモデルルームの設置や、住宅ローンの相談を受けることは、国の場合、予算制約等の観点から難しいことのほか、売却先は、会計法令の規定に基づき、抽選や先着順ではなく最も高い価格を入札した者に売却しなければならないといった点が挙げられます。

このような点から、個人をターゲットとした売却が難しく、売れ残りが生じるリスクが高いとの意見がありました。また、売れ残った場合には管理費の負担や財産価値の下落のリスクが生じるため、売れ残りが生じないよう速やかに売却する必要があるとの意見がありました。

2点目は、建物竣工後に売却する場合には、「住宅の品質確保の促進等に関する法律」、いわゆる品確法の規定により10年間の瑕疵担保責任を売主が負うこととなりますが、国にはマンションの不具合に対してのアフターサービスの体制・ノウハウが無く、また、国が瑕疵担保責任を履行する場合には法令に基づく手続きや予算措置も必要なため機動的な対応が出来ないという点です。

そのため、建物竣工後に売却することは現実的ではなく、建物竣工前に速やかに売却することが望ましいとの意見がありました。

3点目は、建物竣工前に売却する場合、再開発の中途段階における売却となるため、買主が再開発事業の遅延やデフォルト、事業費高騰に伴う追加負担の発生などの不測の開発リスクを負うこととなります。

そのため、取引の安全性の観点から、売却先は個人ではなく再開発に関する知識・資力を有する不動産事業者等を対象とすることが望ましいとの意見がありました。

4点目は売却方法に関してですが、1戸ごとに売却を行う場合、人気の高い住戸に応札が集中し、売れ残りが発生するリスクがあるため、市場の分析結果に基づき売りやすい売却単位を検討し、柔軟に売却することが望ましいとの意見がありました。

13ページをご覧ください。以上の点を踏まえ、信託銀行等にもヒアリングを行い、課題解決策として信託を活用することについて検討内容をご説明します。

こちらの資料では、①から④が先ほどご説明した課題等で、緑色の矢印の部分が信託を活用する場合に期待できる効果となります。

それぞれの点についてご説明します。

まず課題①国は民間の商慣行が取り得ず売れ残りリスクが高い、②瑕疵担保責任を避けるため、建物竣工前に完売することが望ましいという点について、信託を活用することで、民間ノウハウを活用した売却先の探索や、売却単位、売却時期の設定、販売促進活動により、速やかな売却が期待されます。

また、仮に不落・不調となっても、民間ノウハウを活用した原因究明や、これを踏まえた速やかでの確な再入札が可能であると考えております。

次に、課題③不動産業者等を売却先のターゲットとすることが望ましい、④市場に応じた売却単位を検討し柔軟に売却することが望ましいという点についても信託銀行等の場合は、ターゲットとなる不動産業者等の情報を有し、売却可能性の高い売却単位の設定など民間ノウハウを活用した設計自由度の高い入札が可能であることと考えております。

以上のことから、本件財産の売却については、信託を活用することにより、売れ残りリスクの低減及び売却価格の最大化が期待できると考えております。

14ページ、本件信託の仕組みをご覧ください。国有地の信託は、売買や交換などと同様、国有財産の処分の一形態です。

この制度では、現状のままでは国において処分を行うことが難しい土地について、委託者である国と受託者である信託銀行等との間で信託契約を締結し、信託銀行等が財産の管理から売却まで行うことにより、売却が難しい土地の処分に民間ノウハウを活用することができ、売却の実効性を高めることが期待できるというものです。

信託による処分の場合、国は財産の処分対価として、土地の売却代金から諸費用や信託銀行等の報酬を差し引いた額を信託配当として受け取ることとなります。

本件の場合、この資料にお示した流れで財産の処分が行われます。

まず、国は入札により受託者となる信託銀行等を決定し、①のとおり財産の所有権を信託銀行等に移転します。

財産の所有権は信託銀行等となりますが、国は②のとおり信託銀行等から信託受益権という「信託財産となっている不動産から収益を得る権利」を取得することとなります。

次に信託銀行等は、信託された財産を処分するための費用や固定資産税などの支払いに充てるため、③のとおり金融機関から借入れを行い、④のとおり再開発組合へ支払いを行います。

また、信託銀行等は⑤⑥のとおり信託不動産を第三者へ売却し収入を得ます。

ここで得た売却収入から⑦のとおり借入金の返済を行い、信託報酬などの経費を差し引いたうえで⑧のとおり国に対して信託配当という不動産の売却益を支払うというのが、今回の信託の仕組みとなります。

続きまして、信託を行う場合の国有財産関係法令の規定についてご説明します。

15ページをご覧ください。まず、国有財産法第28条の2第1項において、土地である普通財産は1号から3号に該当する場合を除いて、政令の規定に基づき信託することが出来るとされております。

1号では、信託の目的が無償貸付等であってはならないとされていますが、本件信託の目的は売払いです。

2号については、国以外のものを受益者としてはならないとされていますが、本件信託の受益者は国であり、いずれも該当しません。

3号については、信託を行うことで国が直接売却等を行う場合に比べ利益が下回ることが確実であると見込まれる場合、信託はできないとの規定です。本件の場合、信託することにより、国は信託報酬を支払う必要はあるものの、一方で、民間ノウハウの活用や有力な売却先の探索・アプローチ等により、売れ残りリスクの低減や売却価格の最大化につながり、国が売却する場合に比べて歳入の増加が見込まれます。

また、瑕疵担保責任の回避や売れ残った場合の管理費負担等の低減も見込めるものです。このことから、本件信託はこの規定にも該当しません。

16ページをご覧ください。本件について諮問させていただく根拠及びご審議いただく内容に関する規定です。

国有財産法第28条の2第2項において、信託をしようとするときは、定められた事項について財政制度等審議会又は地方審議会に諮問しなければならないこととされており、本件はこの規定により諮問させていただくものです。

具体的な諮問事項は、信託の目的、受託者の選定方法、収支見積り、借入金の限度額、信託の事業計画及び資金計画、信託期間になります。以下、本件に係るそれぞれの事項についてご説明いたします。

17ページをご覧ください。まず、今回の信託の目的は市街地再開発事業により取得予定の居住用権利床について、民間知見を活用し竣工前に売却することになります。

具体的には、信託対象土地・建物を①建物竣工までに売却すること、②売却にあたって最適な売却単位、売却時期などを整理し柔軟な入札を行うこと、③信託終了又は信託対象土地・建物を売却するまでの間、適切に管理することとなります。

なお、②で柔軟な入札を行うこととありますが、理財局通達の規定により、受託者が信託財産を第三者に売却する場合には、適正、公正に相手方を選定するため、入札によることを義務付けることとしています。

18ページをご覧ください。信託の受託者の選定方法についてご説明します。

受託者は、一般競争入札により決定します。競争参加資格は、財務省通達で予定価格に応じた対応等級が定められており、本件の場合は予定報酬額に対応する等級はA等級となります。

その他、「信託業法」による免許又は「金融機関の信託業務の兼営等に関する法律」による認可を受けた者であること、円滑かつ確実な業務遂行が可能と認められる者、としています。これについては後ほどご説明いたします。

落札者の決定方法は、信託売却価格100万円あたりの報酬単価により競争を行うこととし、国の予定価格以下で最も安い価格を提示した者を落札者として決定することになります。

19ページをご覧ください。参加条件の円滑かつ確実な業務遂行が可能と認められる者について、補足説明いたします。

一般競争入札に当たっては、競争性を確保しつつ、円滑かつ確実に業務が遂行できるよう、次の項目を参加要件に加える予定です。

まず、国及び再開発組合との調整を円滑に行うことが出来、また、本物件に興味を持つ不動産事業者の情報を多く有していることが望ましいため、本財産が所在する首都圏エリア、1都3県に本店又は支店が所在すること、次に、本件業務に関する経験を有することが必要であるため、処分を含む土地信託の業務受託実績があること、次に、直近3年間に首都圏エリアにおいて土地の売買の媒介又は代理業務実績があること、最後に、財産の売却前に鑑定評価や租税などの費用を支弁する必要があるため、借入金限度額の範囲内で事業執行に必要な資金の借入れが可能であること、以上の4項目を入札参加要件とする予定です。

続いて、信託の収支見積りについてご説明いたします。20ページをご覧ください。事業収入については、売却額の総額が収入となります。

ここでは権利変換価格をもって収支の見積りとしております。なお、実際に売却する際は、この価格を大幅に上回る価格となることが見込まれますが、受託者が実施する入札によって決定するものとなりますので、保守的な見積りとさせていただきます。

経費については、固定資産税・都市計画税、鑑定評価手数料等の総額及び信託報酬をそれぞれ見積り、事業収入からこれらの経費を控除した額を信託配当と見込んでおります。

なお、本資料のうち、金額については入札に影響を与える情報となるため、当審議会限りとさせていただきます。

続きまして事業計画等についてご説明いたします。21ページをご覧ください。

国有財産の信託を行う場合、信託の目的や財産の特性等を踏まえて事業計画を定めることとなります。本件は、竣工前のマンションを売却するものであるため、受託者は、最適な入札方式、実施時期を判断し、売却を行う必要があります。併せて、信託終了までの間は適切に管理を行うこととしております。

資金計画については、必要な資金は借入金及び売却代金から充当することとしております。

借入金の限度額については、受託者には、財産の売却までに経費の支出が発生することになり、借入が必要となりますが、信託の健全な運営を期する観点から借入金の限度額を設定する必要があります。

本件においては、固定資産税・都市計画税・鑑定評価手数料等がその対象となるため、当該支出の見込み額である8,200万円を借入金限度額とします。

信託の期間については、契約締結日から5年間としています。

本件のような管理及び処分を目的とした信託の信託期間は5年以内の期間で定めることとされています。本件信託は建物竣工前に売却を目的とするものですが、建築スケジュールが変更される可能性や、建物竣工後に固定資産税等の支払いが発生する可能性を考慮して、現時点での建物竣工予定である令和10年以降の期間も含めて最大の期間である5年間を信託期間として設定しているものです。

最後に、信託のスケジュールについてご説明いたします。22ページをご覧ください。

い。

当審議会で答申を頂きましたら、令和8年1月に入札公告、令和8年3月に入札及び開札を行い、令和8年4月からの信託を予定しております。

説明は以上となります。

ご審議のほどよろしく申し上げます。

○上條会長

はい。ありがとうございました。

それではただいまの諮問事項につきまして、ご意見ご質問がございましたら、よろしくお願いたします。長谷川委員どうぞ。

○長谷川委員

建物竣工前に売却するため信託するというのですが、仮に竣工前に売却できなかった場合、国にとってはどういう影響が出るのでしょうか。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。

竣工後にもし売れ残りが生じた場合は、そのまま信託を続ける方法も考えられますが、今回信託の内容は、あくまでも土地の持ち分と建物を取得する権利というものが信託の対象になっており、現物の建物というのが契約上信託の対象になっておりませんので、もし仮に売れ残った場合は、信託をその時点でやめて、建物の所有権は一旦、信託銀行等に移っているものを国に戻して、国が自ら売却するという形になると思われれます。

○長谷川委員

そうすると、もし竣工後に国が自ら売却することになれば、先ほど説明のあった色々なリスクがその段階でかなり出てくると思うのですが、それは負わなければいけないということになるのですか。

○瀬川管財第2部長

基本的にそれは負うこととなります。竣工後に売却すれば瑕疵担保責任ですとか、その間の維持管理費が発生するということなんですが、信託を使うことでそういうリスクが極力低減されるという考え方で、今回信託を活用して売却するという選択をしているものでございます。

○長谷川委員

信託銀行等の受託者側については、竣工前に売却するということを保証するというか、間違いなくそうしますというようなことを、担保する形になるのですか。

○瀬川管財第2部長

契約上、竣工前に売却することという契約は結びますが、売却価格に応じて信託報酬が算定されますので、信託銀行等としては、できるだけ売却した方が信託報酬として多くの収入となるので、そういう意味では信託銀行等において全部売り切ろうというインセンティブが働いて、いろいろ工夫して売り切ろうという形になると思います。

○長谷川委員

わかりました。

○上條会長

澤野委員どうぞ。

○澤野委員

ご説明ありがとうございます。

ご説明の方は大体分かりましたが、2ページ、3ページの図を見ると青い部分の再開発事業施行区域がありますよね。

この全体を使って再開発をやるということになるわけですね。

○瀬川管財第2部長

はい。おっしゃる通りです。

○澤野委員

そうすると国はこの赤い部分を持っていて、信託銀行等が1つの所有者になって、この再開発事業に参画していくということでしょうか。そういう理解でよろしいですか。

○瀬川管財第2部長

既にこの土地は権利変換が行われておりまして、この赤い部分はもともと宿舎があった位置を表していますが、現在は先ほど申し上げた全体の面積の中の持ち分を所有している状態になっていますので、他の地権者とその土地の持ち分を共有で所有している形になりまして、それを信託銀行等に信託するという形になります。

○澤野委員

はい、わかりました。

その点はそれでよろしいんですが、他の部分を取りまとめているところといたしますが、主としてこの再開発事業施行区域を主導しているのは民間の事業者さんがやっているということなんですか。

○瀬川管財第2部長

実際、施行者は地権者から成ります再開発組合ですが、なかなか専門的な知識はありませんので、参加組合員ということで、デベロッパー2社、日鉄興和不動産株式会社と野村不動産株式会社が入ってしまして、色々なアレンジですとか、計画の提案ですとか調整をしていただいております、それに対して、組合員は合意をしたり色々な要望を出したりしているという状況です。

○澤野委員

これから信託銀行等さんは信託を受けて主体的に、組合員としての活動をして、この計画を実現していくんですが、そこには国はもう関与しないで、信託銀行等さんに丸投げになると考えてよろしいんですか。

○瀬川管財第2部長

信託契約上、その処分の方法、時期、評価の仕方など、そういったことについては国に協議をして、国が確認した上で、実施することになっていますので、売却するまでの間、国が一切関わらないということではなく、しっかり関わって信託銀行等と協議しながら進めていくことになります。

○澤野委員

抽象的にはわかりました。

こちらの判断、ノーという権利が、少なくとも大事なところではあるということですのでよろしいわけですね。

○瀬川管財第2部長

おっしゃる通りです。

○上條会長

よろしいでしょうか。入江委員どうぞ。

○入江委員

私の方からは景観的な課題のところを少し懸念しているところです。

赤坂御用地との関係で、高さが150メートル、地上46階建てであります。隣のパークコートは43階建てということでもありますけれども、その46階に落ち着いて

いる、あるいはそこまで高さを上げていったのかですね、なぜこの階数まで上げる必要があるのだろうということもありますし、御用地との景観問題は課題として上がってこないのかなど、そのあたり気になるところなので、少し補足説明いただければと思います。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございます。

準備組合の段階で、準備組合と港区が宮内庁と景観に関しての協議をしております、調整の中で、現在の高さになったと聞いております。

○入江委員

はい、わかりました。

既に隣のビルが建っているからということの高さ制限なのかもしれませんが、いずれにしてもこれは港区でしょうから、そういった行政との、実際に事業が始まる時に、始まる前なのかもしれませんが、調整が必要なのかなと思いました。

○上條会長

よろしいですか。他にはいかがですか。金野委員どうぞ。

○金野委員

私も基本的なことをお伺いしたいんですが、先ほどのご質問とも関わるかもしれませんが、この信託の契約の件、思った通りに売却が進めば見込みとしては良いというご説明だったと思いますが、そうならなかった場合、今回の信託の契約は5年間の契約ということで、その契約終了時までには仮にうまくいかなかった場合、その後信託期間を延長するという場合もあり得るということでしょうか。

○瀬川管財第2部長

先ほど申し上げたように、今の段階では竣工した段階で全部売り切れてない場合は、竣工した後に、国に返していただいて国が管理するという形になります。ただ信託の契約は5年が限度という形で通達上定められていますが、更新することも否定されているわけではありませぬので、今後の状況で竣工時期が遅れるなど、もし売れ残りが出そうな状況になったときにどうしたら一番良いのかということは、信託会社等とも相談しながら決めていきたいと思っておりますし、そういった場合にはもう一度当審議会に審議をお願いするという形になると思っております。

○金野委員

わかりました。そうしましたら今の段階ではもし仮にそういうことになった場合にどうするかについて、何ら縛りのようなものはないという理解でよろしいのでしょうか。

○瀬川管財第2部長

はい、そうです。

○金野委員

わかりました。ありがとうございます。

○上條会長

他にはいかがでしょう。平田委員どうぞ。

○平田委員

ありがとうございます。

この信託にかけるということではなく、その後の住宅としての価値をどのようにキープしていくかということについてなんですけれども。

今、不動産を投資物件のように扱って、転売するような形でお金を積んで、次の売主に高く売っていくことによって報酬を得ているようなことが報道でも出ていまして、実際に竣工時の値段と、次に不動産として中古として売られる場合に値段が上がっていってしまうんですね。

信託銀行等が今回売る売主に対して何か条件を設けることについて、お考えではないのですかということがあります。今、全国のタワーマンションなど、価値の高い住宅でお困りなのは、不在の地主が買ってしまって居住せず、外国の方が買って投資物件として扱うということが懸念されるので、売られたときに元の持ち主が国ということは、調べれば分かるので、何か対策みたいなことは講じなくていいのでしょうか。

○瀬川管財第2部長

信託銀行等から買った事業者等がそれをそのまま転売するのか、もしくはもっとスペックを上げてから売るのは、その事業者等が判断する形になりますので、それに対して国が信託銀行等の契約の中で、信託銀行等が売るときに転売しないとか、外国の方に売ってはいけないという縛りをつけることは、難しいと思います。そこはもう市場原理というか、信託銀行等が色々な業界のニーズを踏まえて、売却単位などを設定しますが、国の方で何かそこで縛りをつけるということは、今のところできないと

考えております。

○上條会長

井岡委員どうぞ。

○井岡委員

ありがとうございます。井岡でございます。

不動産に関してはかなり素人なものですから、よく分からないですけれども、今回の国の土地を住宅で信託するのは初めてとお伺いしましたが、そういう点でも素人ながら不安感がありまして、やはり御用地に近いということと、周りが大使館などもあり、ある程度のセキュリティも必要な土地ではないかと思えます。

それと今まさに平田委員もおっしゃったような、転売投資目的が増えているということを知っておりますので、ここが例えば売れ残った場合に、信託銀行等が責任を持って、どこかにレンタルをするなど、そういうことがあり得るのかということも一つお聞きしたいところです。それからもう一つ、18ページの競争参加資格ですね。A等級の資格を有しているものとなっておりますが、多分A等級の業者はかなりあると思えますが、そこからまたセレクトしていくときに、何かお考えの条件があるかどうかということも、もし分かりましたらお願いいたします。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。

セキュリティですとか、先ほどお話があった外国人に売却されるのではないかとこの点については、先ほど申し上げましたように特に現在国の財産を売る場合に担保できるような、規定等はございませんのでなかなか難しいと思えます。マンションができますと、国だけでなく、皆さん、特に保留床は売却前提の床でございますので必ず売却されますが、それについてもどうなるか、誰に売られるかということまでは、特に規制ができないというか、事業者の考え方という形になると思えます。

それから、国が持ち続けて賃貸するということは、制度上は可能になるかと思いません。

ただ国の場合も賃貸して持ち続ける必要があるかという、例えばオフィスであれば、将来国が必要になったときに、オフィスで使うということもあると思えますが、ここは住宅ですから、国が住宅として持っているとなかなかコストが発生しますが、将来国が使用する可能性がないので、むしろ早く手放した方が、経費の節減などの面からも

良いと考えておまして、今のところ、これを賃貸するという事は無いと考えております。

むしろ信託銀行等と緊密に連携を取って売り切るといふ、売れ残らないという方に注力しなければいけないと考えております。

あとは、参加資格のお話がありましたが、A等級はこの等級の中で一番高い等級になりまして、年間の取引実績ですとか、財務状況なども一番高いレベルが求められるものですし、土地等の管理及び処分を目的とする信託の免許を受けていることも要件にしております。

○井岡委員

ありがとうございます。

○上條会長

澤野委員、どうぞ。

○澤野委員

今、井岡委員のご質問の中で、このような信託を利用した取り組みは住宅では初めてと聞いているという部分でしたが、関東財務局として信託を利用した、このような国有財産の売却について、他にあるとしたら、どこにあつて、どのような成功例なのか、失敗点があつてこういうふうには反省しているんだとか、過去の経験談があるのであればお知らせいただきたい。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。

信託制度が導入されたのが、国有財産法が昭和61年に法改正されまして、当時、民間活力の活用や、国有地の有効活用ということで土地の信託が民間でも結構行われてきていたことから、国有地も同じように行えば良いということで、法律改正されました。

実際、関東財務局で信託を行ったのが、平成元年に初めて借地権者の方と一緒に土地を開発して、国が底地を持っていて借地権者が建物を持っていたのですが、そこにマンションを建設して、マンションの一部はその借地権者の権利相当分として借地権者にお渡しして残りは国が売却するという事で、貸付財産の処分に使った事例が最初の事例です。

その後は、平成14年から18年ぐらいにかけて、物納財産が非常に急増し、住宅、

小さな財産が多く入ってきたときに、今までの入札では売り切れなくなったということで色々な方策を実施しましたが、そのときに信託を主に活用しておりまして、このときは14年から18年にかけて信託しまして、特にそのままでは売りづらいような土地、土地の形が悪いとか、道路付けが悪いので、お隣と交渉して交換してもらい、もしくは道路の敷地の部分を少し買うなど少し手を加えて売却するというのを信託銀行等にさせていただいて、相当程度売却できたという実績がありますので、一定の効果はあったのではないかと思います。

その後もやはり、権利付き財産の処理を行っており平成27年の大手町プレイスの売却でも信託を活用しておりまして、信託銀行等にリーシングをしてもらった後、信託銀行等が売却し、経費を引いた残りを信託配当として受け取った事例が直近の事例です。

いずれも今まで居住用の権利床を信託にかけたことはありませんので、今回が初めての事例です。

私どもは普通の更地ですとか、建物、普通のオフィスのようなものであれば、売却した経験がありますが、竣工前のマンションは売却した経験もございませんし、冒頭にご説明したように、モデルハウスを作る、抽選で相手を決めるなど、そういった一般のマンションの商慣行が取れないものですから、やはり信託銀行等にお願いして売却するのが一番良いのではないかと思いますので、今回信託を活用するに至ったということをございます。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがですか。

1点だけ私から確認したいんですけど、信託をする主な目的というのは、完成前に売却したいということが非常に重要な要素だと思うんですが、信託銀行等が第三者に売却するにあたっては、今のお話の流れだと、個別に1個ずつ売却をしていくというふうに聞こえるんですけども、場合によってはその大手の不動産会社デベロッパー等に一括で売却をすると、彼らが分譲することも十分にあり得るところで、国としてはどういう想定をしているのかなというのが、まず1点、もし一括売却するというような推測があるとするならば、国が直接、入札で一括デベロッパーに売却することは可能ではないのかということを確認したいです。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。

どのような売却の単位というか、ロットをどうするか、いつ、どういう人たちをターゲットに売却するのかということは、まさに信託銀行等が色々調査し、ご自身のノウハウを活用して、国と相談しながら決めていただくという形になりますので、場合によっては一括全部まとめてというのものもあるかもしれませんし、いくつかのロットに分けてということもあるかもしれません。

もうまとめて売るしかないというような、1戸だけであれば1戸売るしかないので国が売っても一緒かもしれませんが、本件は38戸ありますので、組み合わせの形や売却時期は、一番売れやすい形で設定しなければならないと思います。しかし、国の場合では設定するノウハウがそもそもございませんので、信託銀行等のノウハウを生かして、設定していただくことを想定しております。

○上條会長

はい、わかりました。

それで、その場合には、一括で売却をするよりも、信託銀行等、信託の受託者が、個別に何らかの工夫をしながら売却していただいた方が、最終的には売却総額が大きくなるだろうということを想定していると考えればよろしいですか。

○瀬川管財第2部長

そうですね、目的は売れ残りしないというのもありまして、一番高く売れる方法にさせていただいて、それが信託銀行等の報酬にも跳ね返りますので、信託銀行等もそういったインセンティブが働くのではないかと考えております。

○上條会長

わかりました。ありがとうございます。他にはいかがでしょうか。

西尾委員どうぞ。

○西尾委員

内容に関してというよりは後学のために教えていただきたいのですが、本件は都心部で1,000平方メートルを超えるということで、今で言うと留保財産の検討の扱いというパターンが出てくるのかと思うのですが、こういった場合にこの留保財産になり、こうした場合ではないということがあるのか。

この場合は例えば24年の段階ですでに再開発の話があったので、当時留保財産と

いう仕組みそのものがまだなかったのかもしれませんが、現時点で例えばこういうことが起きた場合、再開発に参入するとか、留保財産として利用するとか、そういう判断は今どうなっているのか教えていただけますか。

○瀬川管財第2部長

ありがとうございます。

当時は住宅として権利変換されるということがありますので、仮に留保財産の議論があったとしても、住宅という形で留保していても、その間有効活用できませんし、将来何らかの行政ニーズに使うこともないだろうということ、特にこういったマンション等の場合は、建物とその下の土地の敷地権になるんですが、最終的に例えばもう建物老朽化して取り壊して仮に、敷地が戻ってきたとしても、現在の1,400平方メートルよりはかなり少ない面積で戻ってくるのではないかと。要は、保留床などがもう売却されていますので、その分は目減りして返ってくるので、仮に戻ってきても面積はすごく小さくなるということで、留保財産には該当しないと考えております。

○西尾委員

すみません。ちょっと質問の仕方が良くなかったようなんですが、今の段階で、例えば、今回のような再開発が構想されている区域の中に、1,000平方メートル以上の国有地があった場合に、再開発に入ることを優先するのか、留保財産としてまず考えるのか、どういうケースであれば再開発のように一体でまちづくりをすることを選ぶことになるのかという質問です。

○瀬川管財第2部長

留保財産にすると、もう再開発に参加しないということになるか、というご質問ですか。

○西尾委員

同様のケースがあった場合に再開発には参加せず、留保財産として処理する選択肢があるのかなのかという質問です。

○瀬川管財第2部長

そうですね、そこはもう個別に、その財産がどこにあるかとか、周りのまちづくりにどれだけ国有地が必要になるのか、その周辺に他に国有地がどれぐらいあるか、そういった色々な要素を加味して、どうしてもそこに留保財産として持っていなければならないのであれば再開発に参加しないこともあると思いますが、それによって国が

再開発に参加しないとまちづくりが成り立たないということであれば、そこは考えなければならぬと思いますし、オフィスで権利変換された場合にそこを留保財産的に賃貸をして、将来の国のオフィス需要とかに備えるなど、そういったことはもしかしたら考えられるかもしれません。

○西尾委員

わかりました。ありがとうございます。あくまで諸状況を勘案して個別にですね。

○瀬川管財第2部長

留保財産は1,000平方メートルとか、場所というだけではなくて、個々の事情も判断して選定するようにしております。

○西尾委員

ありがとうございます。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。

それではご意見も出尽くしたようですので、諮問通り決定したいと思いますよろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長

それでは諮問通り決定をいたします。

次に第2諮問の審議に移りたいと思います。

第2諮問

東京都文京区白山4丁目に所在する国有地の利用方針について

○上條会長

第2諮問は東京都文京区白山4丁目に所在する国有地の利用方針について審議いたします。

それでは事務局から諮問事項の説明をお願いいたします。

○瀬川管財第2部長

それでは第2諮問についてご説明いたします。

23ページをご覧ください。本件は、東京都文京区白山4丁目に所在する留保財産である国有地の利用方針についてご審議をお願いするものです。

24ページ、「財産の概要」をご覧ください。本財産は東京都文京区白山4丁目に所在する約1,154平方メートルの土地で、「国家公務員宿舎の削減計画」に基づき廃止決定された「最高裁判所白山宿舎」の跡地です。

平成27年12月に最高裁判所より引受、その後、令和元年12月開催の当審議会の答申を得て、留保財産に決定しているものです。

本財産については平成27年の引受以降、文京区と利用計画の策定に向け協議を行ってきたものです。

一時期、保育所としての利活用を検討したものの、地域住民との協議を踏まえ再検討を要することとなりましたが、令和3年以降の建物解体等と並行して、文京区との活用に向けた協議を継続してきたものです。

その結果、本年3月に文京区から小規模多機能型居宅介護事業所及び認知症高齢者グループホーム敷地等としての活用方針及び定期借地に関する要望が提出されました。

今般、こうした文京区からの要望を踏まえ、本財産の利用方針案を作成したものです。

25ページ、「案内図」をご覧ください。対象財産は赤枠でお示しした部分です。

都営地下鉄三田線「千石」駅より徒歩約11分の距離に位置しており、周辺は小・中学校、共同住宅、戸建住宅が立ち並ぶ住宅地に位置しています。

26ページ、「現況図」をご覧ください。赤枠で囲んだ部分が対象財産です。

東西約29メートル、南北約42メートルの整形な土地で、面積は約1,154平方メートルです。都市計画上は第一種低層住居専用地域に指定されており、建ぺい率は60%、容積率は150%となっています。

27ページ、「現況写真」をご覧ください。写真①は、対象財産を北側から撮影したもので、現在更地となっています。周辺道路については、北西側は写真②のとおり、幅員約6メートルの区道に接しており、北東側は写真③のとおり、幅員約5メートルの区道に接しています。

28ページ、「文京区における高齢者施策」をご覧ください。

文京区における高齢者施策についてご説明します。

区が策定した令和6年度から令和8年度における「高齢者・介護保険事業計画」において、高齢者が住み慣れた地域で安心して豊かに暮らし続けられる地域づくりを実現するために、住まい、医療、介護、予防、生活支援が一体的に提供される地域包括ケアシステムを更に推進することとしております。また、この計画の中で、区は計画目標を定め、在宅生活の継続を希望する区民ニーズ、並びに高齢者人口増に伴う認知症高齢者の増加に対応できるよう、公募による施設整備を進めることとしており、本利用計画は区の基本方針に整合するものとなっております。

29ページをご覧ください。小規模多機能型居宅介護事業所の整備に係る必要性、緊急性についてご説明します。

小規模多機能型居宅介護事業に関しては、下の箱にありますとおり同事業が訪問介護、通所及び短期入所を組み合わせた地域密着型サービスであるため、文京区は区内を4つの圏域に区分し、介護サービス施策を実施しております。

本財産は左の地図の中央部分、「富坂圏域」に所在しますが、既存の施設は南部の1箇所のみとなっております。北部の利用者の利便性が劣る状況となっております。

また、右上の表にお示ししたとおり、令和6年度末時点で、富坂圏域には1施設・定員25名分が整備されておりますが、区の整備必要定員数54名に整備が追いついていない状況となっております。また、先ほど申しましたとおり、本財産の所在する圏域北部には施設が整備されていません。

以上のことから、本圏域における小規模多機能型居宅介護事業について、区民ニーズに対応した適切なサービスを実施するために、本地において新たな施設整備を行うことの必要性と緊急性が認められるものです。

30ページをご覧ください。認知症高齢者グループホームの必要性・緊急性についてご説明します。

認知症高齢者グループホームについては、令和5年度時点で区内の既存施設での定員数は計画に達しているものの、今後不足が見込まれることに加え、すでに令和6年度時点において、約40名の待機者が発生している現状となっております。

また、東京都は「令和7年度認知症高齢者グループホーム整備促進事業補助要綱」において、高齢者人口に対する高齢者施設の定員数を目標値として設定していますが、目標整備率0.45%のところ、文京区は0.36%であり、目標値に未達な状況と

なっています。

以上のことから、新たな認知症高齢者グループホームの整備の必要性と緊急性が認められるものです。

31ページをご覧ください。文京区が策定した本地の活用方針です。

文京区では、本財産における小規模多機能型居宅介護事業所及び認知症高齢者グループホームの整備に向けて、住民説明会を実施するとともに、アンケートなどにより、これらの施設に併せて整備する施設・機能についての意見を聴取し、活用方針に盛り込んでいるところです。

具体的には、地域の住民等が利用できる多目的スペース、屋外広場の整備のほか、災害発生時の福祉避難所としての機能や、周辺道路の安全に配慮した施設計画、施設利用者と地域住民等との交流事業等を事業者を求めることとしています。

なお、これらの事業は、文京区が公募により選定した事業者と国が一般定期借地契約を締結することにより実施することを想定しています。

32ページ、「利用方針等」をご覧ください。

これまでご説明しましたとおり、当局としては、文京区の活用方針については、必要性・緊急性が認められ、国有地の有効活用が図られるとともに、地域の課題解決にも資するものであることから適当であると考えています。

これを踏まえ、ここにお示しした利用方針等のおり処理したいと考えております。

「利用方針」については、小規模多機能型居宅介護事業所等敷地、「相手方」は、文京区が公募により選定した事業者、「利用計画」は、小規模多機能型居宅介護事業所、認知症高齢者グループホーム等、「処理区分」は、一般定期借地権を活用し、運営期間50年、準備・解体期間2年の合計52年間の貸付けを行うこととし、当初10年間は貸付料の減額措置が可能な施設については、5割を限度に減額貸付、残りの期間は時価貸付とします。「用途指定」については、利用計画の用途に貸付期間中供することを条件とします。「契約方式」は随意契約、「契約根拠」は記載の通りです。

最後に33ページ、「事業スケジュール」をご覧ください。文京区では、令和7年9月から公募手続きを行い事業者を選定します。その後、区から事業者の推薦を受け、令和8年3月に貸付相手方を決定のうえ、新築工事着工前の令和9年1月に定期借地契約を締結し、令和10年度の開設を予定しています。

以上をもちまして、説明を終わらせていただきます。

ご審議のほどよろしく願いいたします。

○上條会長

ありがとうございます。それではただいまの諮問事項につきまして、ご意見ご質問がございましたら、よろしく願いいたします。荒井委員どうぞ。

○荒井委員

ご説明ありがとうございます。

文京区の小規模多機能型居宅介護事業所、あと認知症高齢者グループホームの建設ということでの土地の借地契約ということで、この小規模多機能型居宅介護事業所の運営自体が非常に経営が厳しいという、そもそもの作りの事業でございまして、国の方でも、なかなかニーズよりもこの事業が広がらない原因の一つがやはり、土地が東京の場合高くて、そこに建築できないというような状況があるということが、調査でも明らかなので、今回の文京区さんの地域の住民の方との意見交換も踏まえてのご準備というところでは一つ評価もできますし、ぜひ進めていただきたいというところでもあります。

また小規模多機能型居宅介護事業所だけでは運営が厳しいので、大抵認知症のグループホームなど、他の事業と抱き合わせでないと継続した事業が困難という状況になりますので、この辺りも利用計画のところ、等、というところも入れていただいていますけれども、全体的に安定した経営ができるような形で、事業の方は進めていただけるのかなというところで、その確認も一つあります。

もう一つ確認したいのは、前回同じような社会福祉法人の長期の期間、土地を借りて、そこで運営するというときの懸念としてございましたのが、これから高齢者の人口も減っていく中で、この50年間というような長期でこの事業が長く続けられるかというところの見立ては、なかなか難しいところもあると思いますが、この土地の契約での縛りがある中で、上物で借りている社会福祉法人や、この事業自体が厳しい状況になったときに、この契約自体がどうなるのか、もし他の法人に譲り渡して継続できれば、それもお認めいただけるのか等、その辺りの契約と、この事業の継続に当たる場所の縛りといったところについて、どのようになるのか教えていただけたらと思います。

○瀬川管財第2部長

ご質問ありがとうございます。

小規模多機能型居宅介護事業所の整備が進まないというお話も今お伺いしまして、まさにそういったこともあって、従来、国は少しでも事業者の負担を減らすため、売却が原則なところ定期借地という制度を使っていたのですが、やはり介護福祉事業が、おっしゃるように一定程度土地が広く必要ということで、土地代が非常にかかるため定期借地でもなかなか進まなかったという経緯がありまして、国としましては、10年間は5割の減額貸付をするということで、さらに事業者の負担を減らして差し上げようというような施策で今回やっているところでございます。

おっしゃるように、複数の事業を合わせてというのも、文京区さんもそういったことも考えて、収益性とか事業継続のことも考えて、このようなプランにさせていただいていると。それがここのニーズにちょうど合っていたということで、国有地が有効に活用できるものと期待しております。

事業継続が将来困難になったときの話ですが、基本的に私どもは年に1回その契約相手方の方と直接面談して事業の状況ですとか、収支の状況をお聞きして、今状況はどうかということを確認しております、必要に応じて監査等も行うことができるようになっております。

もしその事業の継続が非常に難しいというお話になった場合には、やはりその福祉事業を計画していただいている文京区さんに対して、仮に事業を止めなければならない場合は、例えば他の事業者にしこの入居者の方を受け入れてもらえるのかなど、おっしゃったように事業譲渡をする相手方が存在するかどうかも含めてご相談させていただくことになると思います。

制度上は、基本的には事業の譲渡は制限されていますが、本当に事業が立ち行かなくなり、譲渡先の相手方が地方公共団体が公募等で選定した事業者であれば、場合によっては事業の譲渡も認め、事業の譲渡ということは、借地権の譲渡になりますが、認めることができるという制度もございますので、万が一そうならば、そういった形で、できるだけ地域にとってこの事業が残るような形は文京区と相談していきたいと思っております。

聞いたところでは東京都さんも、こういった法人の計算書類等について財務分析等を行い、専門的な財務の関係のアドバイスですとかも行っていると聞いておりますの

で、そういう面からも、きちんと事業が継続できるように、気をつけていきたいと考えております。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがでしょうか。西尾委員どうぞ。

○西尾委員

今、荒井委員が質問されたことの続きになりますが、先ほどの荒井委員のお話ですと、10年間の減額貸付、それは非常にありがたいのだろうと思う一方、むしろ経営が厳しくなり得るのは、それよりも先の状況なのかなと思うんですけれども、例えばその減額の貸付を延長措置のような枠組みとか可能性というものもあるのでしょうか。

○瀬川管財第2部長

減額の措置は法律上、10年間でなくて、未来永劫減額が認められるとなっております。

ただ、これは本省の審議会での議論や答申等いただいている話なんです、やはり国有財産が、地域に偏在しているので、そういった恩恵を受けられるところと、ないところが存在するのではないかということと、やはり国の財政は非常に厳しい状況がずっと続いているので、法律の規定というのは、減額することができるという、できる規定でございますので、運用としては、優遇措置は基本的には使わないで、売却するときは時価で、貸し付けするときも時価でということをお原則としております。

その中で、本件は先ほど申し上げたように、かつて1億総活躍という議論があって、介護離職ゼロという、国を挙げて取り組むという議論があったときに、何か一助としてできないかという中で色々分析した結果、やはり介護施設には、その部分が必要ではないかということで、特に初期投資等の経費の負担が多い10年に限ってということ、限定的に措置することとしたものでございます。

原則が時価の中での本当に例外的に実施しているものですし、今、期限も区切って措置できる期限を区切ってやっているものですので、これが50年間に延びるっていうことは、今のところ、よほどの状況の変化がない限りは、なかなか難しいと考えております。

○上條会長

他にはいかがでしょうか。井岡委員どうぞ。

○井岡委員

井岡でございます。ご説明ありがとうございます。

2つあります。私、たまたまこちらのそばに行く予定がございましたので、実際の土地を見せていただきまして、本当に住宅、一戸建の住宅街の通路の奥という感じで、お隣りは小石川植物園でバックは大変良いなと思いましたが、道路が周りはそれほど広くなくて、道路の車の交通路の確保は大丈夫なのかなと思いました。

やはり周囲は一戸建で、確かに長く住んでいらっしゃる方が多いだろうなということで、今の29ページの図も見ても、需要はあるだろうと感じておりました。

ただ、もう一つ気になるのは、もともと保育所の計画もあったということですが、文京区は子供は増えていないんでしょうかというか、高齢者の需要はもちろん分かりますが、保育所の方は、大丈夫なのかなという感じがしまして、もしお分かりでしたら教えてください。お願いします。

○瀬川管財第2部長

現地まで足をお運びいただき、ありがとうございます。

交通の面に関しては、住民説明会等した際も、この施設自体反対ということはないですが、道路付けの関係で、交通の負荷が心配だというご意見はいただいております。

それは文京区も分かっておりますので、事業者選定するときに計画の中で、できるだけ交通に負荷をかけないような計画や運営とすることは、言っただけのものだと考えております。そういう前提で文京区が事業所を公募するということになるのかなと思います。

それから、もともと保育所を計画していたところ、結果的に小規模多機能型居宅介護事業所等になりましたが、文京区も保育所は整備を進めておりまして、現在、保育所は計画的に整備が進んでいると聞いており、他のところで新しい保育所がありますので、全体的に見れば、むしろ保育よりは、こちらの小規模多機能型居宅介護事業所等のニーズの方が優先するというご判断で今回利用計画が出されたものと承知しております。

○井岡委員

ありがとうございます。よくわかりました。

○上條会長

他にいかがでしょうか。よろしいでしょうか。

それでは、ご意見も出尽くしたようですので、諮問通り決定したいと思います。よろしいでしょうか。

(「異議なし」の声あり)

○上條会長

それでは諮問通り、決定いたします。

以上、諮問事項2件につきましては、後程、関東財務局長に対し答申書をお渡しすることといたします。

続きまして、報告事項3件について事務局からご説明をお願いします。

報告事項

1. 留保財産にかかる貸付契約締結について（東京都渋谷区神宮前3丁目）

○伊東管財第2部次長

管財第2部次長の伊東と申します。

私の方から報告事項1. 留保財産にかかる貸付契約締結について（東京都渋谷区神宮前3丁目）の事案についてご報告いたします。

留保財産については、利用方針を策定した後、相手方に貸付を行った場合、通達「最適利用に向けた未利用国有地等の管理処分方針について」の規定により、その結果を審議会に報告することとしております。

本財産は独立行政法人通則法第46条の2第1項に基づき、不要財産として独立行政法人国立印刷局から国庫納付された、「神宮前第2宿舍」の跡地であり、令和5年3月開催の当審議会において、利用方針の策定に係る答申をいただいた財産でございます。

今般、貸付契約を締結したことから報告させていただくものです。

36ページをご覧ください。本財産の位置についてご説明させていただきます。

「案内図」をご覧ください。対象の留保財産の範囲を赤枠で表示しております。

東京メトロ千代田線及び副都心線「明治神宮前」駅より徒歩約9分の距離に位置し、

周辺にはマンションや戸建住宅のほか、渋谷区の保育園や障害者福祉センターなどが所在しています。

37ページをご覧ください。締結した貸付契約の内容について、ご説明させていただきます。

渋谷区の公募により決定した社会福祉法人正吉福祉会を貸付相手方として、貸付料は年額42,525,000円、貸付期間は令和7年2月28日から令和57年2月27日までの50年間で定期借地契約を締結しております。

なお、年額貸付料については、当初10年間は国有財産特別措置法第3条第1項の規定に基づき、5割を限度に減額した額となっております。

利用計画については、特別養護老人ホームとデイサービスを併設する計画となっております。竣工時期は令和9年6月末、開設時期は令和9年11月を予定しております。完成予定施設のイメージは資料の通りとなっております。

以上で説明を終わります。

○上條会長

それでは、ただいまの説明につきまして、何かご発言がございましたら、よろしくお願いたします。荒井委員どうぞ。

○荒井委員

ご説明、ご報告ありがとうございます。

こちらの特別養護老人ホームの床というか造りですが、個室型ですとかユニット型ですとか、ご計画の内容というものがありませんでしたら、教えてください。

○伊東管財第2部次長

ありがとうございます。

ユニット型と聞いております。特別養護老人ホーム、定員60名と記載をしていますが、こちら4ユニットで想定していると聞いております。広さは全体、延べ床面積ですね、約2,730平方メートルとなっておりますが、こちらは設計上また変わってくるかもしれませんが、今のところその詳細までは聞いておりません。今のところの案段階となっております。

○荒井委員

ありがとうございます。

○上條会長

よろしいでしょうか。他にはいかがでしょう。

それではここまでとして、2件目の報告事項の説明に移りたいと思います。

よろしく願いいたします。

報告事項

2. (1) 財政制度等審議会の答申結果について

(西新宿再開発建物(権利床)の庁舎等使用調整計画)

(2) 国有財産法第10条に基づく調整について

○笠井管財第1部次長

管財1部次長の笠井と申します。よろしく願いいたします。

それでは報告事項2についてご説明させていただきます。

39ページをご覧ください。

最初に庁舎等使用調整計画の概要について、ご説明いたします。

庁舎等使用調整とは、財務局が実施する国有財産監査により余剰が把握された庁舎ですとか、官署の移転・統廃合等により空きスペースが生じている庁舎について、有効活用を図ろうとするものでございます。

「国の庁舎等の使用調整等に関する特別措置法」第4条に基づく使用調整につきましては、空きスペース等のうち、調整対象面積が2,000平方メートル以上の場合又は調整対象面積が600平方メートル以上2,000平方メートル未満であって、調整対象庁舎等の延床面積に対して、調整対象面積が50%以上の場合が対象となり、財政制度等審議会国有財産分科会への付議・了承を得たうえで計画策定されるものとなります。

国有財産法第10条に基づく調整につきましては、使用調整対象外であって、かつ150平方メートル以上の場合において調整を実施するものとなります。

これらの調整を行ったものにつきましては、事後に開催される当審議会に報告することとされております。

はじめに、今回、国有財産分科会に諮問された使用調整事案の答申結果について、ご説明いたします。

40ページをご覧ください。

本事案は、令和7年3月3日に開催されました国有財産分科会において庁舎等の使用調整計画について諮問した結果、ご了承いただき、財務省にて計画策定されたものでございます。

本使用調整計画は、西新宿再開発建物の権利床の延床面積1,218平方メートルを対象としたものでございます。

41ページをご覧ください。

この再開発建物は、東京メトロ丸の内線「西新宿」駅と「中野坂上」駅の間に所在し、権利床取得の経緯としては、防災街区整備事業により、国立印刷局の宿舎跡地が権利変換され、国が取得したというものになります。

現在、権利床部分に入居している東京労働局助成金事務センターでは、新型コロナウイルス感染症に係る助成金業務を行っておりますが、当該業務について完了の目途が立ちましたことから、業務縮小に伴い、令和7年度以降、既存の別庁舎に機能移転・集約されることとなりました。これにより、権利床部分1,218平方メートルの空きスペースが生じるものでございます。

使用調整計画の内容につきましては、関東信越厚生局東京事務所が入居の対象となっております。

本事務所は、使用調整対象建物付近の民間ビルを借り受けておりまして、保険医療機関に対し診療報酬の請求が適正に行われているか指導等を行っておりますけれども、医療機関等から提出のあった届出書類等の保管スペースがない状態でございまして、外部書庫を借りているという状況でございます。

今回、空きが生じる権利床部分に移転することによりまして、民間ビル及び外部書庫の借受料年額約8,000万円が削減され、また同一庁舎内に書庫が確保されることによりまして、業務効率化を図るものでございます。今後は令和8年度以降、所管換の上移転を行う予定となっております。

続いて国有財産法第10条に基づく調整事案について、ご説明いたします。

42ページをご覧ください。

こちらが今回ご報告する国有財産法第10条に基づく調整事案でございまして、令和6年度において調整を行った事案となります。

効率的な使用を検討した結果を踏まえ、調整概要に記載のとおり、新たな行政需要

への対応を図ったものでございます。

43ページをご覧ください。

東京法務局城南出張所でございますが、令和2年度の国有財産監査の実施により、余剰が把握されたところでございます。

このため、余剰スペース約310平方メートルについて、出入国在留管理庁から令和6年度より新規業務を行うにあたり、現有庁舎が狭隘であり事務室を増設できないということから、当該業務を行う部署の事務室として活用したいという要望があったことを踏まえ、本件余剰スペースを活用し、新たな行政需要への対応を図ったものでございます。

なお、本件につきましては、令和6年4月に調整を行い、同8月に移転が完了しております。

以上で報告事項2の説明を終わります。

○上條会長

ありがとうございます。

ただいまの2件目の説明につきまして何かご発言がございましたら、どうぞよろしくお願いいたします。よろしいですか。

それでは3件目の報告事項の説明をお願いいたします。

報告事項

3. 国有財産関東地方審議会答申案件の処理状況について

○笠井管財第1部次長

それでは、報告事項3につきまして、ご説明いたします。

昭和53年6月開催の当審議会におきまして、答申後5年を経過し、なお、未処理となっている案件については、審議会に報告等するとの取扱いとなりました。そのため毎年度、第1回目の審議会においてご報告をさせていただいております。併せてご参考までに、過去5年間の答申案件の処理状況についても、ご報告をさせていただきます。

まず初めに、答申後5年を経過した時点で、処理が完結していないものについては、該当ございませんので、その旨ご報告をいたします。

続きまして46ページをご覧ください。過去5年間、令和2年度から令和6年度までに答申をいただいた案件にかかる現時点での処理状況をご報告いたします。処理方針策定にかかる答申をいただいた16件のうち、処理済みのものが11件、処理が完結していないものが5件となっております。

続きまして47ページをご覧ください。留保財産にかかる処理状況について、ご説明いたします。

関東財務局管内では、これまでに留保財産に決定したものが21件ございます。利用方針を策定したものが5件、国の庁舎として利用するため留保財産から除外したものが1件となっております。

昨年度ご報告以降の動きとしましては、令和6年度におきまして、前回審議会にてご報告した、合同宿舎駒場住宅跡地の南側部分について、令和6年11月に定期借地契約を締結したほか、先ほど報告事項1でご説明した東京都渋谷区神宮前3丁目に所在する土地について、令和7年2月に定期借地契約を締結いたしましたので、契約済が2件となっております。

以上で報告を終わらせていただきます。

○上條会長

ありがとうございます。

それでは最後の説明につきまして、何かご発言がございましたらよろしくお願いたします。よろしいですか。

それでは以上をもちまして、本日予定されました議題はすべて終了いたしました。

4 閉 会

○上條会長

関東財務局長から何かご発言ございましたらよろしくお願いたします。

○目黒関東財務局長

ありがとうございます。

いずれの諮問事項、それから報告事項につきましても大変ご熱心にご審議をいただきまして、また貴重な意見を多数いただきまして誠にありがとうございます。

ご審議の結論を踏まえまして、早速手続きの方を進めて参りたいと思います。

本日は誠にありがとうございました。

○上條会長

それでは以上をもちまして当審議会を閉会とさせていただきます。

本日はどうもありがとうございました。

午後 4 時 4 2 分閉会