

留保財産の運用の円滑化に向けた取組

令和 7 年 6 月 1 7 日
財 務 省 理 財 局

令和元年答申の考え方

(再掲)
令和7年3月3日
第63回国有財産分科会資料

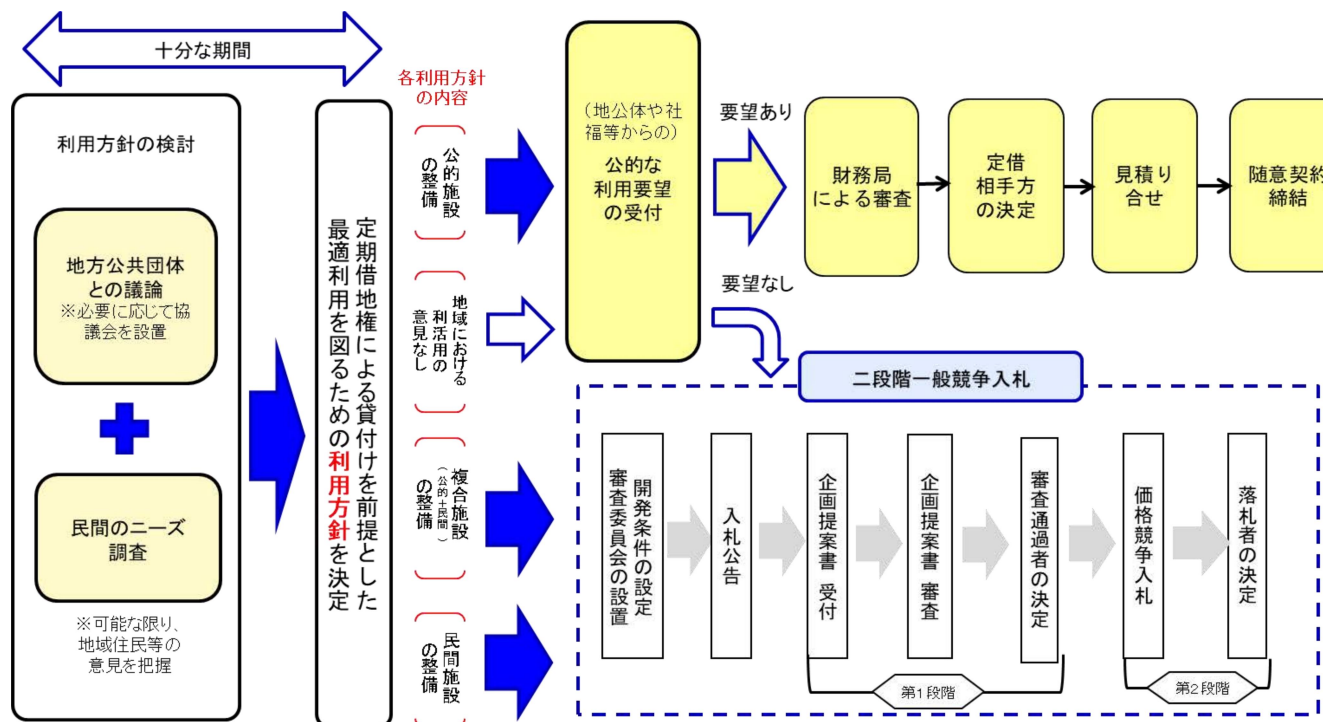
- 未利用国有地のうち国として保有する必要のないものについては、これまで、原則として速やかに売却し、財政収入の確保を図ってきているが、相続税物納の減少や宿舎削減計画に伴う宿舎跡地の処分の進展などから、未利用国有地全体のストックが減少。
- 今ある国有財産を現在世代のみのために費消し尽くすのではなく、将来の地域・社会のニーズに備えるため、地域に一定程度の国有財産を確保しておくことが必要。
- 将来世代に残しておくべき、有用性が高く希少な国有地（留保財産）は、将来において行政需要が生じる可能性があるかとの観点から、人口の多い地域に所在し、一度手放すとその再取得が困難となる財産。
 - ※ 留保財産については、一定の地域・規模を目安としつつ、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮して、総合的に判断し、決定すべきと考えられる。
- 留保財産については、将来世代における行政需要に備えつつ地域のニーズに対応するため、国が所有権を留保し、売却せずに定期借地権による貸付を行い、最適利用。

留保財産制度の取組状況

(再掲)
令和7年3月3日
第63回国有財産分科会資料
※件数は現時点での情報に更新

- 現時点（令和7年3月時点）において、**全国で63件を選定**。
- 選定した留保財産は、地域・社会での利用のタイミングを考慮しつつ、民間へのヒアリング等を通じ、多様なニーズの事前調査等を行った上で利用方針を策定することとしており、現時点では**全国で31件が利用方針策定済**。
- 留保財産については、将来世代における行政需要に備えるとの観点から所有権を留保するものであることから、**法定更新が適用されない定期借地権による貸付により活用を図ることとしており、現時点では全国で11件が定借契約済**。

(参考) 留保財産の処理フロー



【留保財産の活用事例（福岡県）】



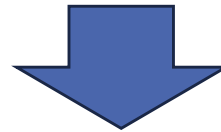
武道館用地として活用

(注1) 令和7年度完成予定
(注2) 外観イメージは、福岡県HP公表「令和5年2月13日 警察本部総務部施設課『新福岡武道館のデザインが決定!』」より引用

留保財産制度の運用において確認された課題

(再掲)
令和7年3月3日
第63回国有財産分科会資料

- 現行の取扱いに基づき留保財産として選定した財産のうち、用途地域（住居系）や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産が確認されたところ、そういった財産をはじめとして、有効活用が図られていないほか、留保し続けることによるコストが発生している状況。
- 留保財産の利活用については、更地での定借を前提としているため、国において既存建物の解体撤去等を行う必要があり、関連する手続き等を含めると相応の時間を要する中、事業者からは事業の早期実現化を図りたいというニーズが寄せられているところ。



- このような状況を踏まえ、留保財産の選定方法や有効活用に向けた具体的な方策を検討する必要がある。
 - ◆ 留保財産の選定に当たって、選定時に考慮すべき視点はないか。
 - ◆ 留保財産の活用策について、定期借地権による貸付のみとされているが見直すべき点はないか。
 - ◆ 留保財産の活用にあたって、事業の早期実現化のための方策はないか。

(参考) 有用性・希少性が乏しい財産の特徴

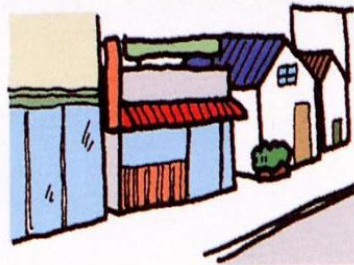
(再掲)
令和7年3月3日
第63回国有財産分科会資料

第一種低層住居専用地域



低層住宅のための地域です。小規模なお店や事務所をかねた住宅や、小中学校などが建てられます。

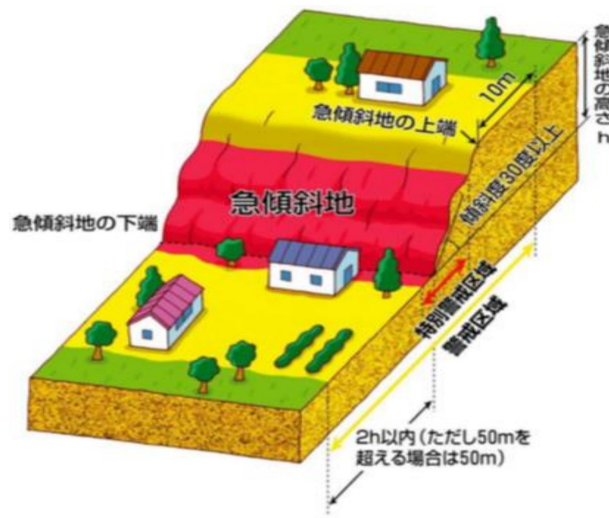
第二種低層住居専用地域



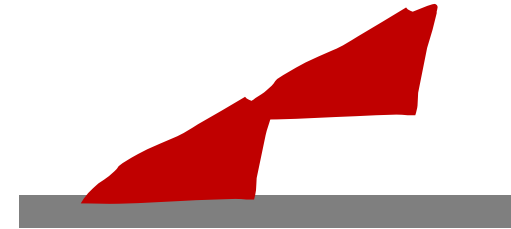
主に低層住宅のための地域です。小中学校などのほか、150㎡までの一定のお店などが建てられます。

(出典) 国土交通省公表資料から引用

1. 法的規制



2. 災害リスク (出典) 国土交通省公表資料から引用



不整形地



高低差のある土地



間口狭小な土地

3. 物件特性

これまでの運用で確認された課題と検討すべき事項

課題	具体的内容	検討すべき事項
<p>①現行の取扱いに基づき留保財産として選定した財産のうち、用途地域（低層住居系）や敷地形状等の理由により<u>有用性・希少性が乏しい財産が確認</u></p>	<p><u>有用性・希少性が乏しい財産の主な例</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ 大規模財産であるものの、<u>接道条件が制限</u>、敷地過半が<u>住居系の用途地域</u>に所在し、中心部への<u>アクセス不便</u>な財産 ■ <u>前面道路との高低差</u>により出入りが不可なほか、部分的に<u>土砂災害警戒区域</u>に該当する財産 	<p>①留保財産の選定に当たって、<u>選定時に考慮すべき視点</u>はないか</p>
<p>②<u>定期借地権による貸付が難しい</u>ため、留保し続けることによるコストが発生している場合がある</p>	<p><u>定期借地権による貸付が難しい例</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>建築資材価格や労務費の高騰等</u>により、定期借地に係る事業者ニーズが発現しづらい ■ 定期借地に当たって、留保財産が所在する<u>周辺地域の開発状況等を注視する必要がある</u> 	<p>②留保財産の活用策について、<u>定期借地権による貸付のみとされているが見直すべき点</u>はないか</p>
<p>③既存建物の解体撤去等といった関連する手続等に相応の時間を要するため、<u>事業の早期実現化が難しいケース</u>がある。</p>	<p><u>事業の早期実現化が難しい例</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ■ <u>既存建物が存する場合には、国において解体撤去等を行う必要があるため、予算措置や工事業者の選定といった手続等に一定の時間が必要</u> 	<p>③留保財産の活用に当たって、<u>事業の早期実現化のための方策</u>はないか</p>

①留保財産の選定時に考慮すべき視点

①留保財産の選定時に考慮すべき視点について

現行制度上の課題

- 令和元年答申においては、地域・規模を目安としつつ、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮して、総合的に判断し、留保財産を選定することとされたところ、こうした現行の取扱いに基づき留保財産として選定した財産のうち、用途地域（低層住居系）や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産が確認されている。
- こうした状況が生じているのは、将来世代における行政需要として想定する内容を明確にしていなかったため、庁舎・宿舎等の施設の整備を前提としない臨時的な行政需要に備えることを念頭に留保財産として選定することも許容する取扱いとしていたことが原因と考えられる。



今後の対応

- 課題を踏まえ、今後、留保財産を選定する場合には以下のような取扱いとしてはどうか。
 - ・ 将来世代における行政需要として想定するのは、庁舎・宿舎等の施設を原則とし、そうした需要に確実に対応するため、庁舎・宿舎等の施設の整備に支障となる要因がない財産を原則に選定するものとする。
 - ・ そのために、留保財産選定時に特に考慮すべき要因を、①都市計画等の法的規制、②災害リスク、③敷地形状や接道状況等の物件特性、④財産の立地条件とする。
 - ・ 留保財産として選定した財産については、上記①～④のような要因等に事情変更が生じ、有用性・希少性が喪失した場合には留保財産から除外することとする。
- なお、留保財産制度創設時から現在までに選定された留保財産については、上記①～④のような要因等を考慮した上で、有用性・希少性を再精査することとし、その結果、有用性・希少性が喪失していると認められる場合には、留保財産から除外することとする。

(参考) 特に考慮すべき個別的要因の内容等について

＜特に考慮すべき個別的要因の内容＞

個別的要因	考慮すべき内容
①都市計画等の法的規制	用途地域、地区計画、高さ制限 など
②災害リスク	建築基準法に基づく災害区域の指定状況、土砂災害法による規制 など
③敷地形状や接道状況等の物件特性	敷地形状、高低差、前面道路の幅員、地盤の状況 など
④財産の立地条件	立地適正化計画、都市計画マスタープラン など

＜有用性・希少性が変更・喪失したと考えられるケースの例＞

- 留保財産の選定当時に計画されていた都市計画道路の延伸計画が廃止となり、当初期待されていた有用性の向上が見込まれなくなった場合
- 留保財産選定以降に財産の一部が土砂災害特別警戒区域に指定された場合
- 留保財産選定以降に実施した物件調査において、庁舎等の整備を可能とするための工事（土壌汚染等の対策工事）に多額の費用を要することが判明した場合

②留保財産の活用策に係る見直し

②留保財産の活用策に係る見直し

現状・課題

- 留保財産は、将来世代における行政需要に備えるとの観点から所有権を留保するものであるため、法定更新が適用されない定期借地権による貸付により活用を図ることとしている。
- 他方、以下のようなケースでは定期借地権による貸付が困難であることから、留保財産の有効活用が図られておらず、留保し続けることによるコストが発生している状況。
 - ・ 利用方針の策定に向けた地方公共団体や民間事業者等との協議では定期借地契約のニーズが確認されていたが、足元の建築資材価格や労務費の高騰等により、ニーズが発現しないケース
 - ・ 留保財産が所在する周辺地域の開発状況等を注視する必要があるため、定期借地契約に向けた検討等に一定期間要すると見込まれるケース
 - ・ 官公署が特に集積している地域であることから、将来の行政需要に備える必要性が特に高いものの、周辺環境の理由により、定期借地契約のニーズが見込まれないケース



今後の対応

- 現行では、定期借地契約が不調となった場合に、不調の原因把握を含めた方策の再検討（新たな利用方針の検討）までの間、一時貸付等により活用を図ることとしているところ。
- 今後は利用方針の策定又は定期借地契約の締結までに相当の期間を要すると財務局長等が認める場合等には、当面の間、一時貸付等による活用を可とする。
※利用方針を「地域における意見なし（その他）」として策定した場合には、将来の行政需要が発現するまでの間、一時貸付等による活用を図ることも可。
- 一時貸付等を促進するに当たっては、一時貸付等の対象となる用途での活用が見込まれる事業者（駐車場事業者等）に対して、情報提供やヒアリング等を積極的に行うこととする。

③留保財産の早期活用に向けた方策

③留保財産の早期活用に向けた方策 (既存建物が存する留保財産の取扱いについて)

現状・課題

- 留保財産の利活用については、更地での定期借地を前提としているため、国において既存建物の解体撤去を行っているところ、以下のような課題が生じている。
 - ・ 国において解体撤去を行っているため、必要となる予算措置や工事業者の選定といった手続等に一定の時間を要している。
 - ・ 国が解体撤去を行う場合、施設整備内容を踏まえた解体撤去ができないほか、解体終了後に埋戻し等を行う必要があるため、貸付相手方が解体撤去から施設整備までを一貫して行う場合と比べ、効率的な工事を実施することができない。



今後の対応

- 特に留保財産については、民間施設を含めた地域・社会のニーズに基づいて早期に有効活用される必要があり、こうした観点からも、可能な限り短期間かつ効率的な工事を実施することが重要。
- このため、留保財産のうち、地域からより早期の活用が望まれる財産については、貸付相手方による建物の解体義務を特約として付した定期借地契約を可能とする。

※ 不測の地下埋設物等が発現した場合の契約不適合責任については、免責とした契約とする。

第 8 3 回 国有財産九州地方審議会

諮 問 事 項 説 明 資 料

<諮問事項>

「留保財産から除外することについて」

○留保財産とは

留保財産とは、有用性が高く希少な国有地について、将来世代における行政需要や地域ニーズに対応していく観点から、所有権を国に留保し、定期借地権による貸付を行うことで財政収入を確保しつつ、有効活用・最適利用を図ることとした財産。

◎ 留保財産の選定基準

1. 地域・規模に関する要件

地域		規模
都道府県	市町村	土地面積
熊本県	熊本市	2,000㎡以上
福岡県	福岡市、北九州市	2,000㎡以上

※ 留保財産の対象地域は、上記市町村の行政区域のうち、統計法（平成19年法律第53号）第5条第2項の規定に係る最新の国勢調査に基づく人口集中地区（D I D）とする。

2. 留保財産の適否の判断基準

- ・上記1の要件に該当する又は該当しない財産であって、個別的要因（立地状況等）も踏まえ、留保財産とすべきもの。
- ・上記1の要件に該当する財産であって、個別的要因（接道状況等）から、留保財産から除外すべきもの。

①留保財産の選定時に考慮すべき視点について

現行制度上の課題

- 令和元年答申においては、地域・規模を目安としつつ、それぞれの地域や個々の土地の実情等の個別的な要因も考慮して、総合的に判断し、留保財産を選定することとされたところ、こうした現行の取扱いに基づき留保財産として選定した財産のうち、用途地域（低層住居系）や敷地形状等の理由により有用性・希少性が乏しい財産が確認されている。
- こうした状況が生じているのは、将来世代における行政需要として想定する内容を明確にしていなかったため、庁舎・宿舍等の施設の整備を前提としない臨時的な行政需要に備えることを念頭に留保財産として選定することも許容する取扱いとしていたことが原因と考えられる。



今後の対応

- 課題を踏まえ、今後、留保財産を選定する場合には以下のような取扱いとしてはどうか。
 - ・ 将来世代における行政需要として想定するのは、庁舎・宿舍等の施設を原則とし、そうした需要に確実に対応するため、庁舎・宿舍等の施設の整備に支障となる要因がない財産を原則に選定するものとする。
 - ・ そのために、留保財産選定時に特に考慮すべき要因を、①都市計画等の法的規制、②災害リスク、③敷地形状や接道状況等の物件特性、④財産の立地条件とする。
 - ・ 留保財産として選定した財産については、上記①～④のような要因等に事情変更が生じ、有用性・希少性が喪失した場合には留保財産から除外することとする。
- なお、留保財産制度創設時から現在までに選定された留保財産については、上記①～④のような要因等を考慮した上で、有用性・希少性を再精査することとし、その結果、有用性・希少性が喪失していると認められる場合には、留保財産から除外することとする。

○現在までの経緯

令和7年 6月17日 財政制度等審議会 国有財産分科会
「留保財産の運用の円滑化に向けた取組」説明

令和7年 6月30日 「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」通達改正

令和7年 6月30日～ 選定済の留保財産について、有用性・希少性を再精査

本日

令和7年12月19日 第83回国有財産九州地方審議会（本諮問事項）

○留保財産（６財産）の現状及び再精査の結果【九州財務局分】

１．除外（※別途説明）

所在地	旧用途	利用方針
熊本市北区植木町	旧九州農業試験場植木庁舎	施設用途等を限定しない
鹿児島市新栄町	旧第十管区海上保安本部南港宿舎	策定中

２．留保継続

所在地	旧用途	利用方針
熊本市中央区千葉城町	旧九州財務局分室	策定中
熊本市中央区千葉城町	旧熊本国税局熊本分室	策定中
鹿児島市泉町	旧鹿児島港湾合同庁舎	策定中

３．再精査不要（貸付中のため留保継続）

所在地	旧用途	貸付用途
熊本市東区栄町	旧合同宿舎栄町住宅	事業用定期借地契約（ドラッグストア等）

【除外】旧九州農業試験場植木庁舎



物件の概要

所在地：熊本市北区植木町岩野字相田原285番1
面積：2,071.49㎡
用途地域：第二種中高層住居専用地域及び市街化調整区域
建ぺい率・容積率：60%・100%
及び30%・80%（延床面積500㎡以下）

【再精査結果】

- 敷地の過半は調整区域であり、選定後に周辺の開発を見込んだものの、いまだに多くの農地等が所在（個別的要因①）
- 敷地の形状も不整形（個別的要因③）
- 埋蔵文化財包蔵地のため、サウンディング調査でも調査期間や費用に対する懸念の意見（個別的要因③）



- ✓ 有用性・希少性が喪失していると認められるため、**留保財産から除外が適当**

【除外】旧第十管区海上保安本部南港宿舎



物件の概要

所在地：鹿児島市新栄町2411番56
面積：896.67㎡
用途地域：工業地域
建ぺい率・容積率：60%・200%

【再精査結果】

- 本財産の全体が洪水浸水想定区域 (0.5～3.0m未満) (個別的要因②)
- 選定後に策定された都市マスタープランでは居住環境に配慮した工場などの環境整備の促進を図る「複合産業ゾーン」に該当しており、行政需要とマスタープランが合致しない (個別的要因④)



- ✓ 有用性・希少性が喪失していると認められるため、**留保財産から除外が適当**

○留保財産（８財産）の現状及び再精査の結果【福岡財務支局分】

１．除外（※別途説明）

所在地	旧用途	利用方針
福岡市城南区茶山	旧合同宿舍茶山住宅	策定中
北九州市門司区清滝	旧門司税務署	施設用途等を限定しない

２．留保継続

所在地	旧用途	利用方針
福岡市中央区舞鶴	旧福岡法務合同庁舎	公共随契対象施設（介護施設）
福岡市中央区赤坂	旧県警赤坂宿舍	策定中

３．再精査不要（貸付中のため留保継続）

所在地	旧用途	貸付用途
福岡市博多区麦野	旧福岡維持出張所	公共随契対象施設（介護施設）
福岡市博多区板付	旧九州管区警察学校宿舍	公共随契対象施設（介護施設）
福岡市南区野多目	旧合同宿舍野多目住宅	公共随契対象施設（介護施設）
福岡市博多区東公園	福岡市民体育館の一部	公共随契対象施設（福岡武道館用地）

【除外】旧合同宿舍茶山住宅



物件の概要

所在地：福岡市城南区茶山3丁目34番1外1筆
面積：28,326.74㎡
用途地域：第一種中高層住居専用地域
建ぺい率・容積率：60%・100%

【再精査結果】

- 都市計画等の法的規制により高度利用が困難（個別的要因①）
 - ・ 第一種中高層住居専用地域
店舗等の床面積合計が500㎡以下に制限され、且つ、事務所等の建築不可
 - ・ 第一種15m高度地区
建築物等の高さが15mまでに規制
 - ・ 地区計画（茶山3丁目地区）
隣接道路から15mの範囲は建築物等の高さが10mに制限
周辺環境と調和した低層住宅地を志向（建築物の敷地面積の最低限度165㎡）



- ✓ 有用性・希少性が喪失していると認められるため、**留保財産から除外が適当**

【除外】旧門司税務署



物件の概要

所在地：北九州市門司区清滝3丁目1番1
面積：2,435.40㎡
用途地域：商業地域
建ぺい率・容積率：80%・400%

【再精査結果】

- 本財産の4割超が土砂災害警戒区域
(個別的要因②)
- 上記区域を除くと、定量的要件である
2,000㎡以下かつ不整形
(個別的要因③)



- ✓ 有用性・希少性が喪失していると認められるため、**留保財産から除外が適当**



第83回 国有財産九州地方審議会

報 告 事 項 説 明 資 料

諮 問 事 案 の 処 理 状 況

(前回報告以降に処理等を行った審議会諮問事案)

【福岡財務支局】

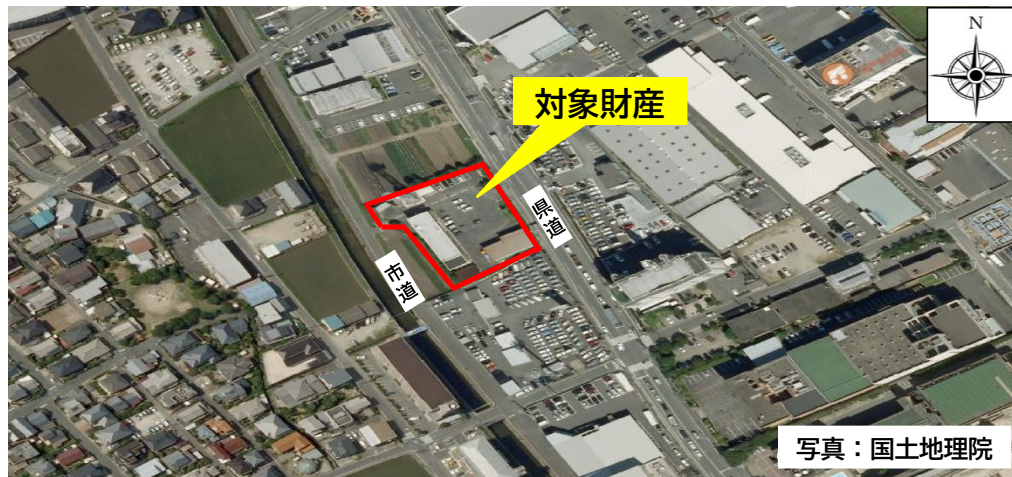
所 在 地	区 分	数 量	処理年月日等
福岡市博多区麦野2丁目7番6	土 地	3,118.26㎡	【特別養護老人ホーム等敷地（定期借地）】 ・ 契約相手方：社会福祉法人あすか福祉会 ・ 契約年月日：令和7年10月14日 ・ 契約金額：15,800,115円（減額後の年額貸付料）

【参考】 第78回(令和4年5月25日) 諮問事案

福岡市博多区麦野に所在する留保財産の処理について

- (1) 利用方針の策定について
- (2) 本財産を福岡市が公募によって選定する社会福祉法人に対して特別養護老人ホーム等敷地として定期借地権により貸付けを行うことについて

博多区麦野（旧福岡維持出張所）



物件の概要

所在地：福岡県福岡市博多区麦野2丁目7番6
 面積：3,118.26㎡
 用途地域：準工業地域
 建ぺい率・容積率：60%・200%

相手方の利用計画

契約期間	令和7年11月1日～ 令和59年10月31日（52年間）
構造/階層	鉄筋コンクリート造 地上5階建て
延床面積	5,335.64㎡
用途	特別養護老人ホーム等 ・広域型特養80床 ・ショートステイ20床 ・グループホーム27床
開設時期	令和9年2月（予定）