

国有地の管理状況について

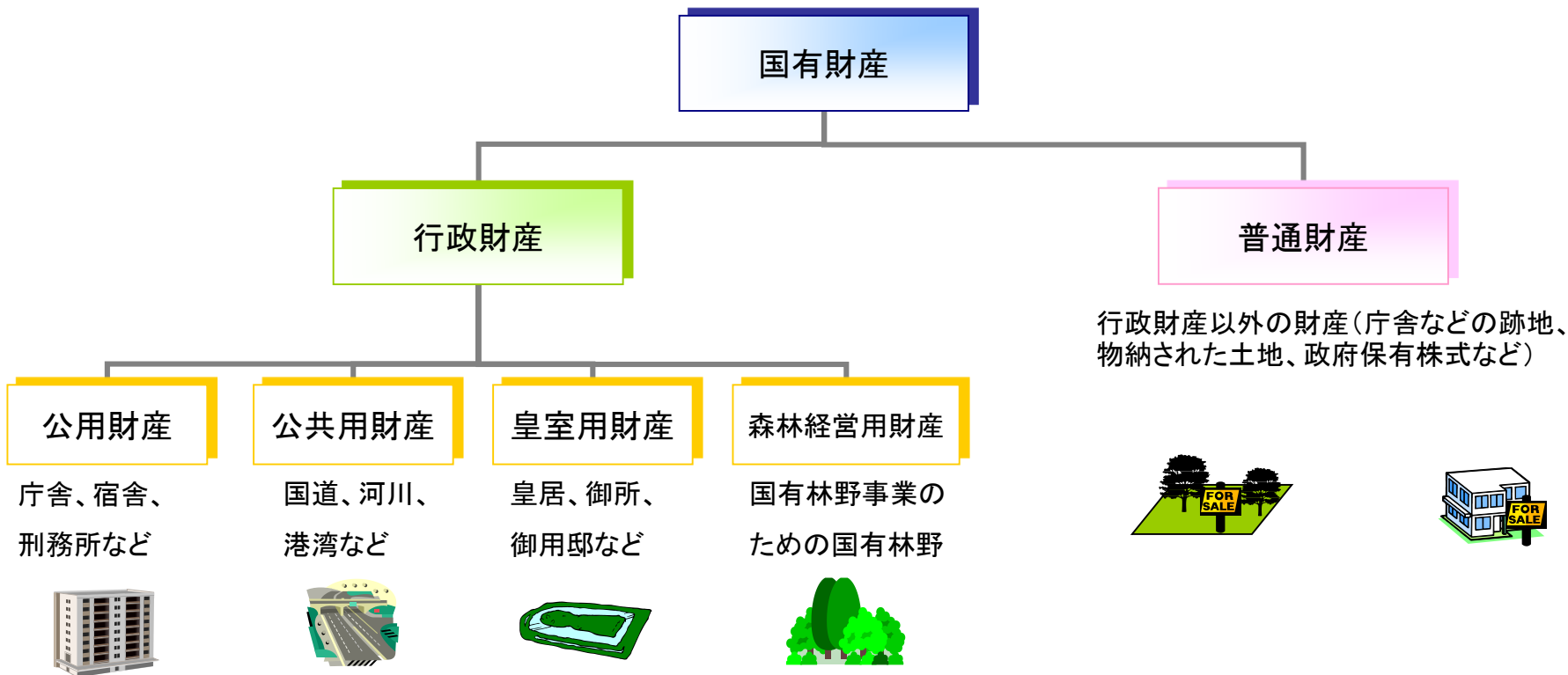
平成30年6月25日

財務省

Ministry of Finance, JAPAN

国有財産の分類

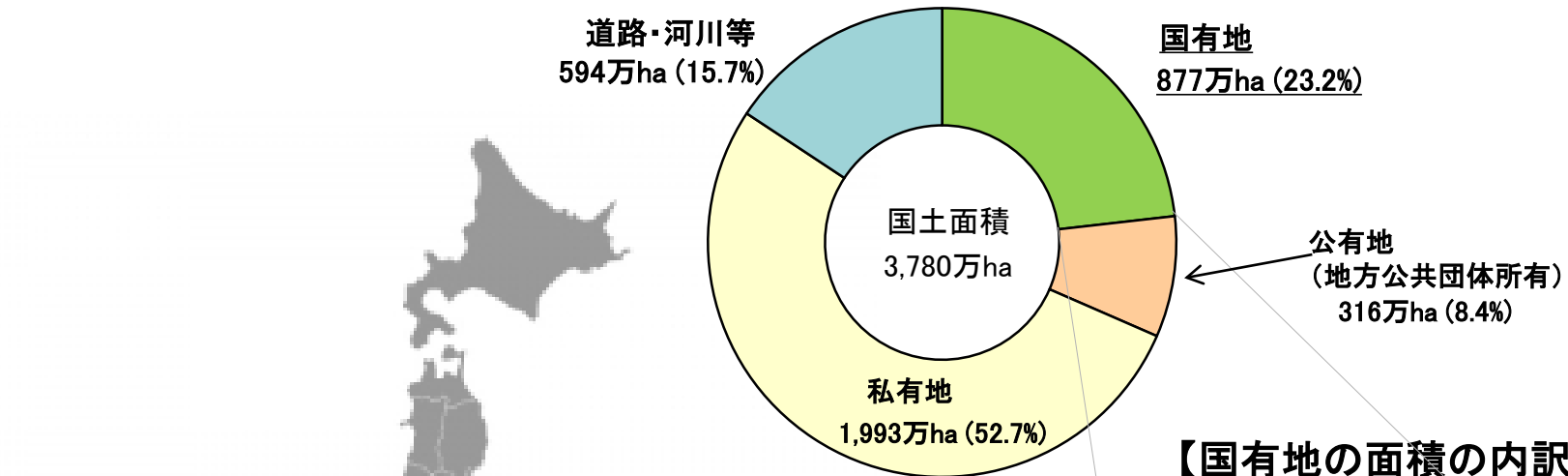
- 国有財産の管理及び処分を規定する国有財産法においては、国有財産を「行政財産」と「普通財産」に分類しています。
 - 「行政財産」には、庁舎などの「公用財産」や、道路・河川などの「公共用財産」などがあり、各省各庁の長が管理することとされています。
 - 「普通財産」には、庁舎などの跡地、物納された土地、政府保有株式などが含まれます。
- (参考) 国有財産は、財産を所管する各省各庁において国有財産台帳を備え、数量・価格等を管理していますが、公共用財産のうち道路、河川等については、それぞれ道路法(第28条)に基づく道路台帳、河川法(第12条)に基づく河川現況台帳等で管理されています。



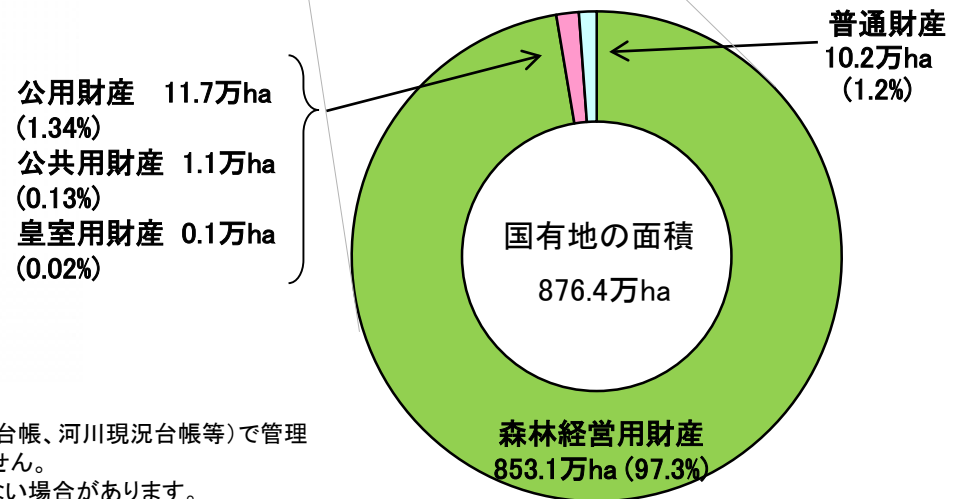
日本の国土の状況

- 平成27年度末の国有地の面積は約877万haと、国土の約4分の1を占めています。
- その大部分(約97%)は森林経営用財産(国有林)で、それ以外の国有地は約23万haとなっています。

【国土に占める国有地の面積の割合】



【国有地の面積の内訳】



(注1) 公共用財産のうち、国有財産台帳以外の台帳(道路台帳、河川現況台帳等)で管理されている財産(道路、河川など)は、含まれておりません。

(注2) 単位未満を切り捨てているため、計において一致しない場合があります。

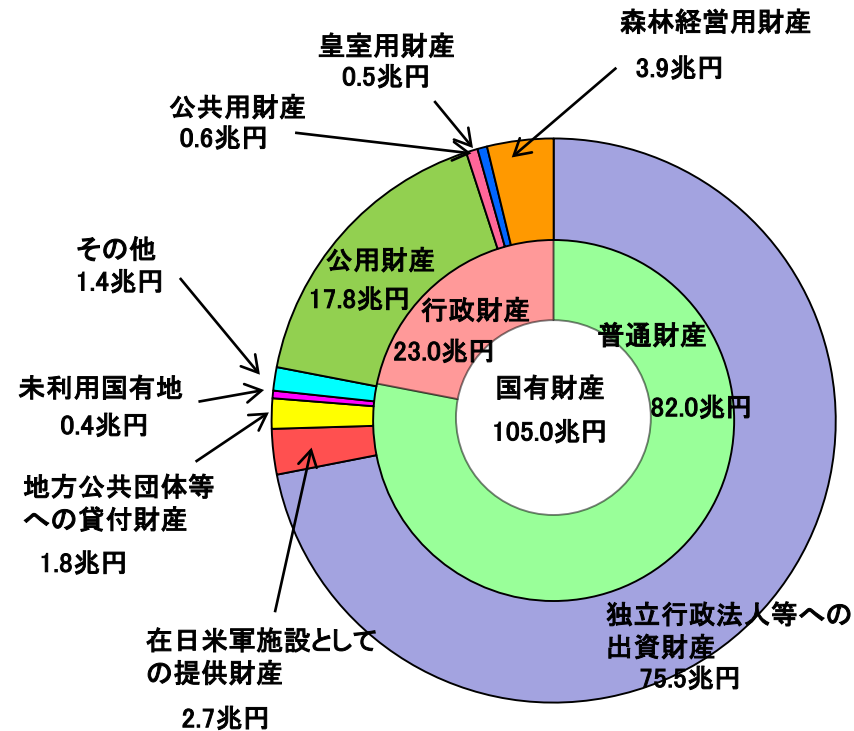
国有財産の現在額

- 国有財産のうち、土地は総額で17.7兆円です。このうち行政財産は12.7兆円、普通財産は4.9兆円です。
- 普通財産の土地のうち、在日米軍施設として提供しているものは2.0兆円、地方公共団体等に公園用地等として貸し付けているものは1.8兆円、未利用の国有地は0.4兆円、山林原野等は0.6兆円です。

国有地の内訳(金額) 【平成27年度末現在】

行政財産			普通財産	
種類	内訳	価格(兆円)	内訳	価格(兆円)
公用	防衛施設	3.9	在日米軍施設としての提供財産 (横田飛行場、横須賀海軍施設、岩国飛行場等)	2.0
	空港施設 (東京国際空港等)	0.7		
	国会施設	0.8	地方公共団体等への貸付財産 (代々木公園、大阪城公園等)	1.8
	矯正施設(刑務所等)	0.3		
	裁判所施設	0.3		
	その他	4.1		
小計		10.5	未利用国有地	0.4
公共用	新宿御苑、国営昭和記念公園等	0.5	その他 (山林原野等)	0.6
皇室用	皇居等	0.5	計②	4.9
森林 経営用	国有林野事業	1.1	総計(①+②)	17.7
計①		12.7		

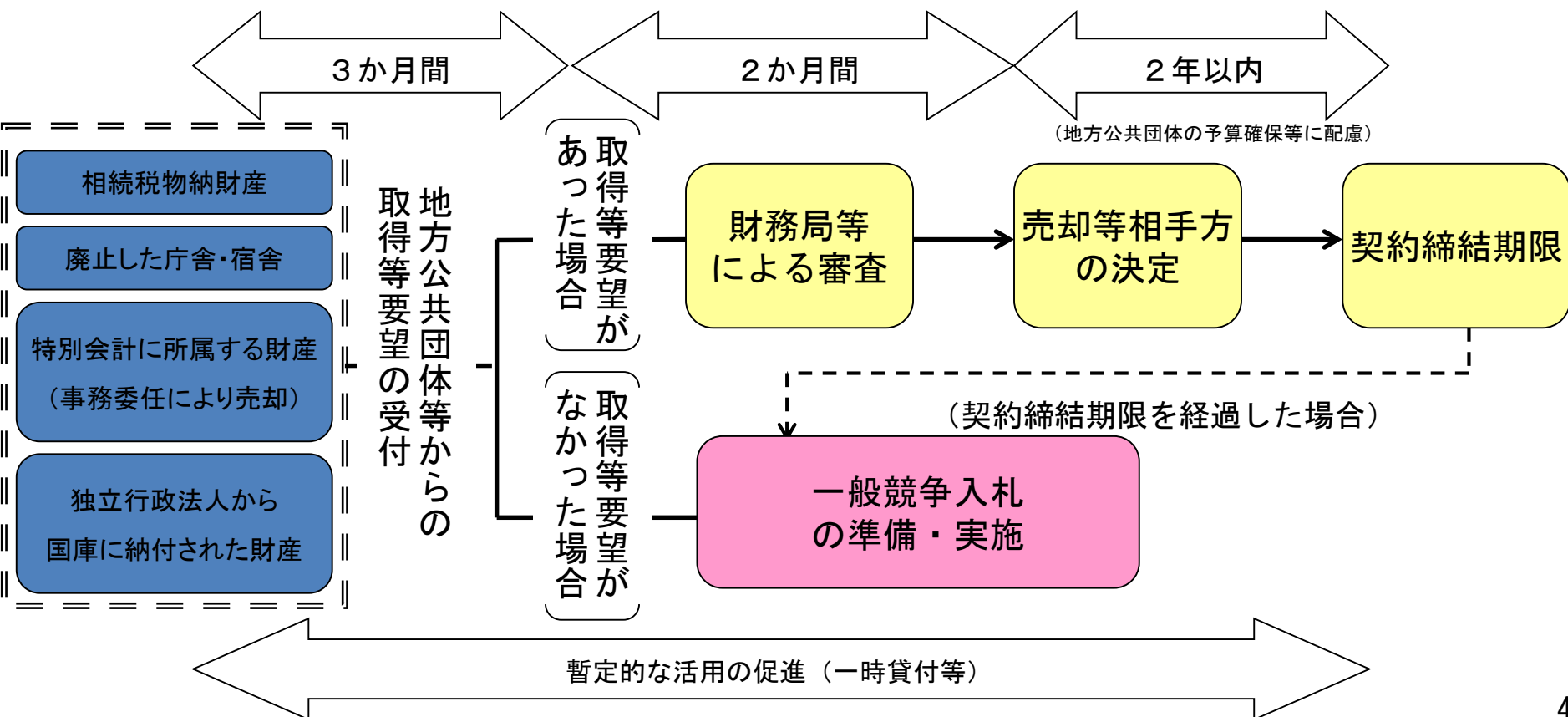
(参考) 国有財産の内訳



(注) 単位未満を切り捨てているため、計において一致しない場合があります。

国有地の売却等手続き

- 国有地の売却等については、公用・公共用の利用を優先する考え方を基本としつつ、速やかに、かつ、透明・公平に行うため、原則となる統一的なルールを定めています。
- 具体的には、3か月間、地方公共団体等からの取得等要望の受付を行い、受付期間中に取得等要望がない場合には一般競争入札により売却することとし、取得等要望があった場合には、地方公共団体等に対して、2年以内の契約締結を求めています。
- また、国有地が売却等されるまでの間は、維持管理費用の削減や土地の有効活用を図るため、一時的な貸付けを行うなど暫定的な活用を進めています。
- このほか、廃止が決定した庁舎・宿舎の跡地の活用にあたっては、地域の整備計画に資するため、地方公共団体からの取得等要望を受け付ける以前から、地方公共団体と緊密な連携を図っています。

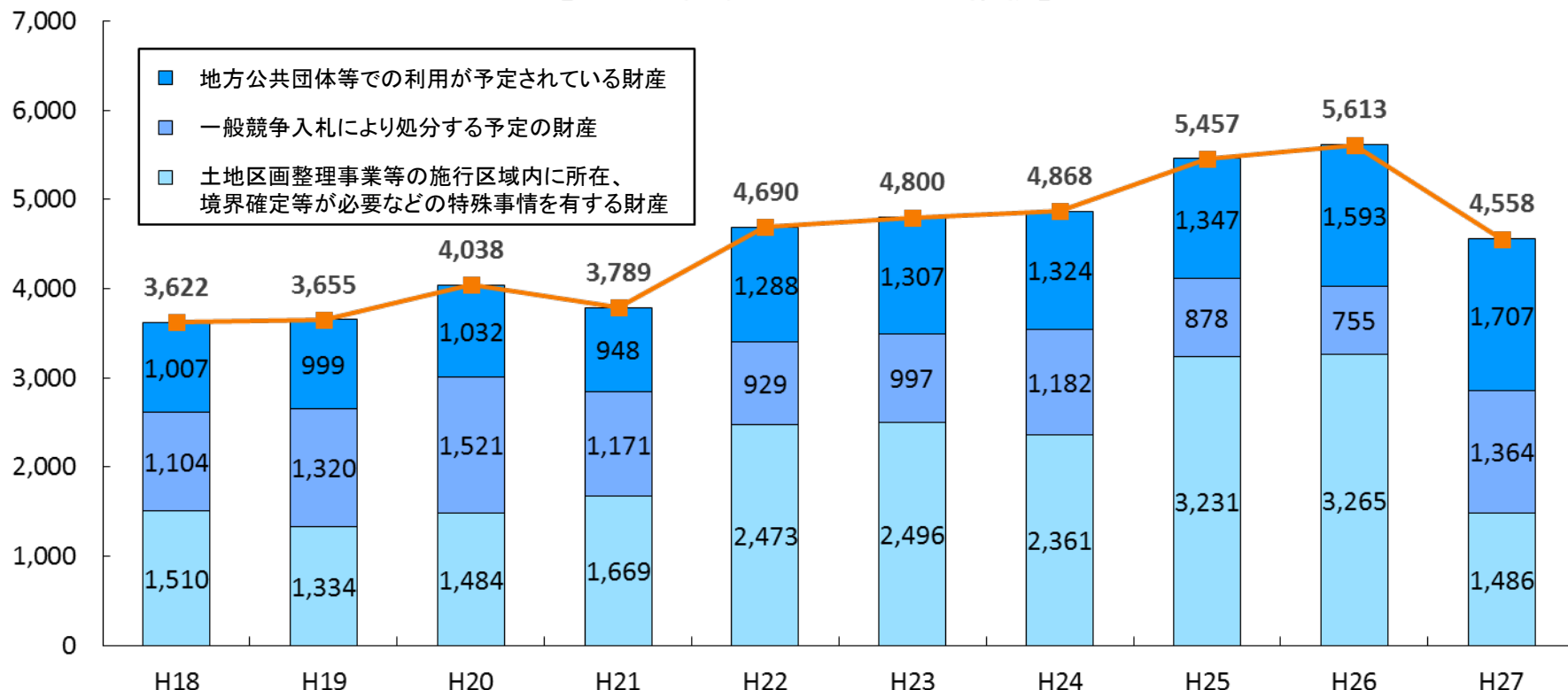


未利用国有地のストックの推移(財務省一般会計)

- 未利用国有地については、国として保有する必要のないものは売却し、財政収入の確保に努めつつ、地域・社会のニーズに対応した有効活用を推進しており、平成27年度末の未利用国有地のストックは4,558億円となっています。
- このうち、地方公共団体等が公共施設等の用地として利用する予定の財産は1,707億円、一般競争入札により処分する予定の財産は1,364億円となっています。なお、このほか土地区画整理事業や再開発事業の施行区域に所在するもの、境界確定、地下埋設物調査等が必要といった特殊事情を有する財産が1,486億円ありますが、これまでの財産処分で培ったノウハウ・知見を活用し、要件が整った財産から売払等処理を進めていきます。

台帳価格(億円)

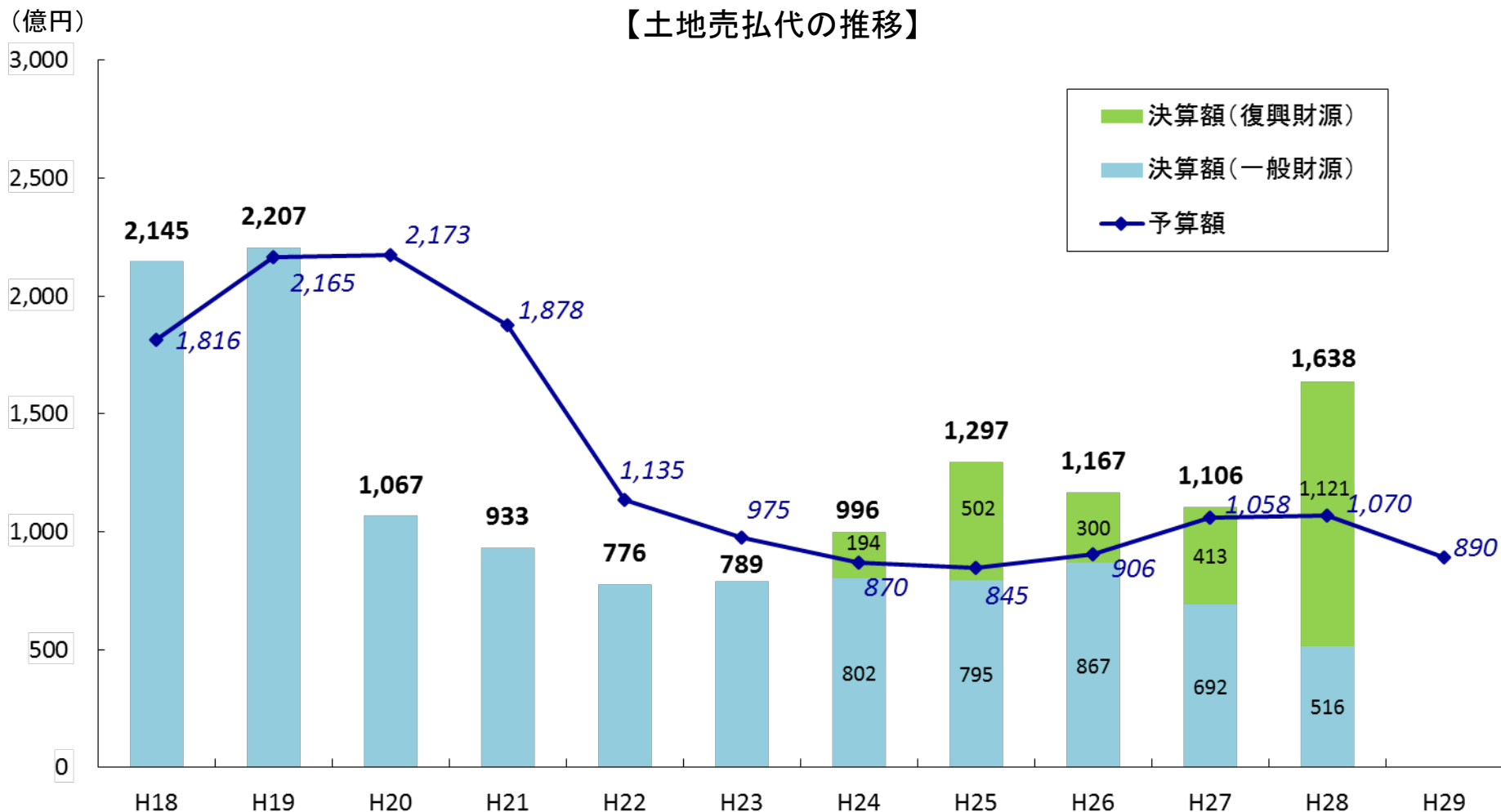
【未利用国有地のストックの推移】



※平成27年度末の「特殊事情を有する財産」が前年度比減少した主たる要因は、大型案件(千代田区大手町所在の国有財産)を処分(信託)したことによる(▲1,649億円)。

土地売払代の推移(財務省一般会計)

- 「国家公務員宿舎の削減計画」(平成23年12月公表)において廃止を決定した宿舎跡地等の売却に努めた結果、平成28年度の土地売払代は1,638億円でした。
- 平成29年度の土地売払代の予算額については、東日本大震災の復興財源に充てられるものを含め、890億円を計上しました。



国有財産の管理処分に関する取組状況

- 財務省では、国有財産を売却するにあたっては、まず地方公共団体等に対して取得等の要望を確認し、要望がなければ、一般競争入札により売却を進めることとなるが、中には入札にかけても売却できない不動産が約1,000件、約140haある。
- また、無道路地など単独で利用することが困難な土地や、崖地、山林など、その性質上直ちに利用又は処分できない土地が約63,000件、約50haある。
- この他にも他省庁が管理し、保有する必要のない山林などが約5,800ha以上ある。

- このような不動産については、売却に至るまでの間、国が管理し続けることとなり、草刈りや不法投棄防止のための巡回等の管理コストが発生している。
- また、一部には崖地補修など多額の管理コストが発生する不動産もある。

現在の取組み

- 入札にかけても売却できない不動産については、再び入札を行うだけでなく貸付けを行うなど、売却に至るまでの間の管理コストを抑制。
- 性質上直ちに利用又は処分できない財産については、中長期にわたり適切な管理を行いつつ、隣地の土地所有者等への買受勧奨等を行い、処分できるものは処分。

売残財産等の例

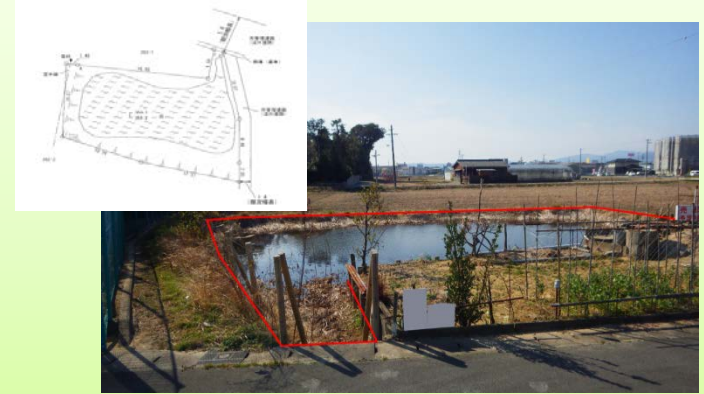
立地条件の問題

- 所在地：長野県北佐久郡
- 数量：591m²
- 入札実施回数：7回
- 【売残の主な原因】
 - ⇒「八風の郷別荘地」内に所在
 - ⇒ 建築制限有（建ぺい・容積ともに20%以下etc）
 - ⇒ 管理費等の負担が必要



土地の瑕疵の問題

- 所在地：三重県松坂市
- 数量：290m²
- 入札実施回数：4回
- 【売残の主な原因】
 - ⇒ 敷地全体が現況「ため池」
 - ⇒ 土地利用には造成が必要
 - ⇒ 接面道路が建築基準法の適用外であり、建物建築は不可



土地の形状の問題

- 所在地：神奈川県横浜市
- 数量：262m²
- 入札実施回数：未実施
- 【入札未実施の主な原因】
 - ⇒ 土砂災害警戒区域に指定されている崖地
 - ⇒ 崖地のみが国有地であり、単独での利用が困難



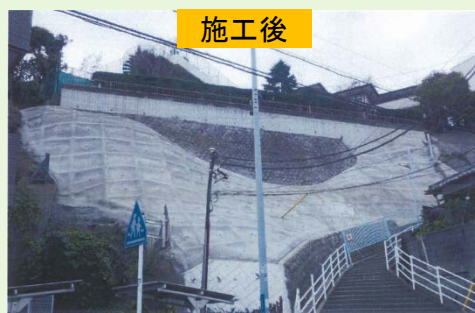
国有財産の管理の例

- 売却に至るまでの間、国が管理し続けることとなり、草刈りや不法投棄防止のための巡回等のほかにも以下のような管理コストが掛かる財産がある。

崖地補修費



施工前



施工後

- 崩落の危険のある崖地の補修工事
- 所在地：神奈川県横浜市
- 工事費：約1.2千万円

建物解体費



解体前



解体後

- 老朽建物の解体工事
- 所在地：東京都杉並区
- 工事費：約4百万円

建物管理費



- 建物やマンションの管理費・修繕積立金
- 所在地：静岡県熱海市
- 管理費等：年間約1百万円／1室あたり