

学校法人森友学園に対する国有地の売却等について

1 参議院からの検査要請の内容

(1) 検査の対象

財務省、国土交通省

(2) 検査の内容

- ① 大阪府豊中市の国有地の貸付及び売却の経緯
- ② 貸付価格及び売却価格並びに価格算定手続の適正性
- ③ 当該国有地の貸付及び売却に関する行政文書の管理状況

2 検査の着眼点

本院は、①大阪府豊中市の国有地の貸付及び売却の経緯について、大阪航空局から近畿財務局への事務委任、公用・公共用の取得等要望の受付、予定価格の作成、貸付け及び売買契約の締結、有益費の支払、地下埋設物等の確認、延納に係る審査・担保権の設定、売払い結果の公表等は法令等に基づいて適切に行われているか、サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)(サステナブル事業)の補助金の申請、交付及び審査は適切に行われているか、②貸付価格及び売却価格並びに価格算定手続の適正性について、貸付価格及び売却価格は法令等に基づき適切に算定されているか、特に新たに発見されたとされている地下埋設物の撤去費用は適正な手続に従い適切に算定されているか、契約相手方との見積合わせは法令等に基づき適切に行われているか、有益費の対象となった工事内容及び費用の検証は適切に行われているか、土地の価値の増加額は適切に算定されているか、有益費として支払われた額は適切に算定されているか、③当該国有地の貸付及び売却に関する行政文書の管理状況について、本件要請に係る大阪府豊中市野田町所在の面積8,770.43㎡の土地(本件土地)の貸付け又は売払いに係る会計経理の妥当性の検証に必要な資料は、法令等に基づき適切に作成され、保存されているかなどの点に着眼して検査を実施した。

3 検査の結果

(1) 大阪府豊中市の国有地の貸付及び売却の経緯

ア 本件土地に係る処分等相手方の決定手続等

近畿財務局は、取得等要望の受付期間中であった平成25年9月2日に学校法人森友学園(森友学園)から小学校用地としての取得等要望書が提出されたことを受けて、審査等を行うなどして、27年2月20日に処分等相手方を森友学園に決定していた。

イ 本件土地の貸付けの経緯

(ア) 貸付合意書等の締結手続等

近畿財務局は、本件土地の取得に当たり当初の8年間は本件土地の貸付けを受けたいとの森友学園の要望を受け、森友学園が3年以内に購入することが困難であることなどを理由として、27年2月4日に「普通財産貸付事務処理要領」(貸付要領)により処理することが適当ではないと認められる場合に理財局長の承認を得て行う別途処理(特例処理)の承認申請を行い、同年4月30日に財務本省の承認を得て、同年5月29日に森友学園と売払いを前提とした10年間の定期借地権を設定する貸付合意書を締結していた。

近畿財務局が、特例処理の申請に当たり、特例処理により定期借地とすることに伴い公租公課相当額が控除されて貸付料予定価格が低額となることを考慮していなかったこと、また、財務本省が、申請に対する検証を十分に行っていなかったことは、いずれも慎重な検討を欠いていたと認められる。

また、本件土地には、土壤汚染や地下埋設物等の存在が判明していることから、貸付合意書において、森友学園が地下埋設物等を撤去した場合には、有益費として、その費用を国が負担することとしていた。そして、有益費は、森友学園が支出した費用のうち国の基準による検証を踏まえて森友学園と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを国が選択の

上、森友学園へ返還することとしていた。

(イ) 有益費

森友学園は、(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事及び(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事(これらを「対策工事」)を27年6月30日から12月15日までの間に実施しており、対策工事の報告書によれば、汚染された土壌並びに舗装の材料、埋設されていた上下水管、ガス管及び児童遊園内のコンクリート構造物等を撤去したとしている。しかし、同報告書によると廃材、廃プラスチック、陶器片、生活用品等のごみ(廃材等)が土砂と混ざった状態の土(廃棄物混合土)の処分量(処分量)は9.29tにとどまっており、廃棄物混合土はほとんど撤去されていなかったと思料される。そして、対策工事終了後の28年3月30日に、有益費として合意した額を1億3176万円と定めること、合意した金額を大阪航空局が自らの予算において森友学園へ支払うことなどについて、近畿財務局、森友学園及び大阪航空局の3者において合意し、合意書を締結し、この合意書等に基づき、大阪航空局は、同年4月6日に同額を森友学園へ支払っていた。

有益費の確認及び支払に当たり、近畿財務局と大阪航空局の間において、有益費の確認、支払等に関する責任の所在等をどのように取り決めていたのか、保存されている行政文書では確認することができなかった。

ウ 本件土地の売払いの経緯

(ア) 新たな地下埋設物

森友学園は、28年3月11日に、近畿財務局に対して、貸付合意書で対象としていた地下埋設物に該当しない新たな地下埋設物が発見されたと連絡していた。

近畿財務局及び大阪航空局は、同月14日に現地確認を行った。また、近畿財務局は、同月30日に、新たな地下埋設物の確認のため小学校校舎の建設工事の工事業者(校舎建設工事業者)が試掘した箇所について現地で確認し、廃棄物混合土があったことを確認したとしている。さらに、近畿財務局と大阪航空局は、同年4月5日に現地の確認を行っており、その際、大阪航空局は、校舎建設工事業者が地下1.6mから4mまで新たに試掘した8か所について確認し、廃棄物混合土があったことを確認したとしている。

そして、近畿財務局は、27年11月24日の対策工事の現場確認時点では、本件土地の地表面には陶器片やガラス片等しか見受けられなかったことから、今回確認された廃棄物混合土は、貸付合意書で対象としていた地下埋設物に該当しない、地下3m以深にある新たな地下埋設物であると判断したとしている。

また、大阪航空局は、杭工事の施工写真により、廃棄物混合土が排出されていたり、廃材等が掘削機の先端に付着していたりしていることなどを確認したとしている。そして、大阪航空局は、①今回確認した廃棄物混合土は、長さ9.9mの杭工事の過程で発見されたものであること、②新たに試掘した箇所において地下3.8mの地点に廃棄物混合土が見受けられたこと、③21年10月の「大阪国際空港豊中市場外用地(野田地区)地下構造物状況調査業務」(地下構造物調査)では、地下3m程度までに確認されたと記載されているが、この基となる一部の試掘データには地下3.3mまで廃棄物混合土が確認されていたこと、④本件土地は、昭和40年代初頭まで池沼であり、埋立てにより造成された土地であることなどから、今回確認した廃棄物混合土は、新たな地下埋設物であると判断したとしている。

(イ) 森友学園からの購入要望

本件土地について、平成28年3月14日の現地確認後、近畿財務局は、大阪航空局と協議を開始するとともに、財務本省にも現地確認の状況等を報告しており、同月15日に、同本省は森友学園から地下埋設物の撤去等に関する要請を受けた。その後、同月24日に森友学園からの購入要望があったとされている。そして、近畿財務局は、森友学園の要望に応じ、本件土地を売却する方向で事務を進めたとし、詳細な日付等は不明であるものの森友学園側と数回や

り取りをしたとしているが、具体的な資料はなく、その内容は確認することができなかった。

(ウ) 本件土地の売却における地下埋設物の取扱い

近畿財務局長は、森友学園からの購入要望を受けて、28年3月30日に、本件土地を所管し、専門的知見を有するとして、大阪航空局に地下埋設物の撤去・処分費用について見積もることなどを依頼した。大阪航空局は、森友学園側の工事関係者が所有する地下埋設物等に関する工事関係資料を提供することを依頼するよう近畿財務局に求めた。これを受けて、近畿財務局が工事関係者に資料の提供を依頼し、大阪航空局は、工事関係者から提供を受けた資料等も用いて見積りを行った。

そして、大阪航空局は、同年4月14日に、近畿財務局に対して売払処分依頼を行うとともに、「不動産鑑定評価について(依頼)」(依頼文書)を提出して地下埋設物撤去・処分概算額及び軟弱地盤対策費を本件土地の不動産鑑定評価に反映することを求めた。

(エ) 売買契約の内容

近畿財務局は、森友学園との間で、地下構造物調査の報告書等に記載された地下埋設物等の瑕疵の存在を了承した上で土地を買い受けたとした条項及び売買物件に関する一切の瑕疵について国の瑕疵担保責任を免除するなどとした特約条項を付した売買契約を28年6月20日に締結するなどしていた。当該売買契約において、近畿財務局は、森友学園が指定期日までに指定用途に供さなかったときは本件土地の買戻しをすることができる特約条項や、森友学園に対して違約金を支払わせる特約条項も付していた。

(オ) 延納の特約

森友学園は、28年6月9日に、近畿財務局に対して期間10年での延納の申請を行った。近畿財務局は、本件土地の貸付申請時に根拠資料の提出を森友学園から受けており、延納申請の際にも、最新の財務諸表等の提出を受けて検証を行い、売払代金を一時に納付することの困難性、延納代金の納付の確実性があったとして延納を認めていた。しかし、資料の記載に不備が見受けられたり、借入返済計画について貸付申請時の計画ではプラスであった法人全体の最終的な次年度繰越額がマイナスとなっていたりしているのに、近畿財務局は、森友学園に対して、変更内容等について確認していなかった。また、借入返済計画における小学校建設工事費等について、延納申請時には既に着工済みであることを近畿財務局は把握していたことから、契約書等の根拠資料を徴するなどして実際の建設工事費を確認すれば計画の妥当性をより正確に検証できた可能性があるのに、近畿財務局はこれを行っていなかった。

(カ) 売払い結果の公表

財務省は、会計法第29条の3第5項及び予算決算及び会計令(予決令)第99条第21号の規定に基づき、公共用、公用又は公益事業の用に供するために必要な物件を直接に地方公共団体又は事業者売り払うなどの場合等に該当する随意契約(公共随契)により売払いをした財産にあっては、契約金額等を契約後原則として1か月以内に財務局等のホームページに公表することとしている。本件の公表に当たり、近畿財務局は、森友学園から、風評リスクが懸念されるので、契約金額を公表しないよう要請があったとして、契約後1か月を経過しても契約金額を公表していなかった。

エ 買戻権の行使等

森友学園は、29年3月10日に小学校設置認可の申請を取り下げ、同年4月21日に民事再生法に基づく再生手続の開始を申し立て、同月28日に再生手続の開始が決定されて管財人が選任された。近畿財務局は、同年6月29日に買戻権を行使して所有権移転の登記手続を行い、同年7月12日に本件土地を原状に回復して国に返還するよう求めることを森友学園に通知した。また、国土交通省及び近畿財務局は、森友学園の再生手続に伴う再生債権の届出に当たり、国が森友学園に対して有する債権である有益費過払分等と、国が森友学園に対して負う債務である本件土地の買戻しに伴い返還する納付済みの売払代金とを相殺し、相殺した後の差額863万円及び再生

手続開始後の延滞金等121万円並びに本件土地の返還に係る原状回復請求権9億8554万円を再生債権として裁判所に届け出ている。

オ サステナブル事業

森友学園は、本件土地に小学校を設置するに当たり、サステナブル事業に応募し、これに対し国土交通省は事業採択を行い、森友学園へ採択の結果の通知を行っていた。森友学園は、27年度分の補助金交付申請書を一般社団法人木を活かす建築推進協議会(木活協)に提出し、木活協は、交付申請書の審査に当たり、十分な審査を行わないまま交付決定を行っていた。そして、森友学園は、28年3月15日に中間実績報告書を木活協へ提出し、木活協は不備がないとして4829万円の補助金を同月22日に森友学園へ交付していた。また、森友学園は、29年1月20日に、27年度分の実績報告書を木活協へ提出し、木活協は、同日に27年度分の補助金について額の確定を行い、27年度の補助金残額815万円を森友学園へ交付していた。

しかし、木活協は「平成27年度サステナブル建築物等先導事業(木造先導型)補助金交付規程」に定める手続に基づかずに補助金を交付しており、このことは適切を欠くと認められる。

森友学園は、29年3月16日に、小学校の設置認可申請取下げを理由に事業の中止承認書を木活協へ提出しており、これを受けた木活協は、同月21日付けで事業の中止を承認していた。そして、木活協は、27年度分の補助金について、交付決定の取消しを行うとともに、森友学園へ補助金の返還命令を行っており、これを受けた森友学園は、同月28日に交付を受けていた補助金額の全額5644万円を返還していた。

(2) 貸付価格及び売却価格並びに価格算定手続の適正性

ア 貸付料の算定

近畿財務局は、本件土地の貸付料予定価格の決定を2回行っている。10年間の定期借地を前提とした鑑定評価書による賃料4204万円/年から公租公課相当額918万円/年を控除した3285万円/年を1回目の貸付料予定価格としていた。この金額に基づき、近畿財務局は、27年3月13日に森友学園と見積合わせを行ったが、森友学園の見積額が貸付料予定価格を下回ったことから不調となっていた。その後、同月26日に森友学園からボーリング調査結果が提出されたことなどの理由から、同年4月16日に価格等調査業務を委託し、これによる賃料3604万円/年から公租公課相当額887万円/年を控除するなどして、2725万円/年を2回目の貸付料予定価格としていた。そして、近畿財務局は、同年4月28日に見積合わせを行い、2730万円/年を貸付価格としていた。

イ 有益費

大阪航空局は、有益費に関して対策工事の内容及び金額の妥当性の検証を行い、施工範囲、地下埋設物の撤去及び処分状況、土壌汚染対策の実施状況等を確認し、対策工事の内容は土地の価格を向上させる内容であるとしていた。また、対策費用として森友学園が支出したとする計1億3176万円について、対策工事を実施した業者(対策工事業者)以外の2者から見積金額を徴取し、いずれも対策費用を上回っていることを確認していた。

そして、大阪航空局は、貸付料の算定の根拠となった鑑定評価書に基づき、対策工事前の土地の評価額9億2365万円と対策工事後の土地の評価額(対策後評価額)10億5560万円との差額1億3195万円を対策工事による本件土地の価値の増加額としていた。大阪航空局は、森友学園が対策費用として支出したとする1億3176万円について、本件土地の価値の増加額より安価であったことなどから、対策費用1億3176万円を有益費とするとしていた。

対策費用1億3176万円について確認したところ、森友学園からの支払完了後、森友学園から返金要求があったため、対策工事業者は、27年12月3日の森友学園からの返金請求書に基づき、同月9日に2106万円を森友学園へ返金していた。したがって、森友学園が対策工事で実際に支出した額は、1億3176万円から上記2106万円を差し引いた1億1070万円となっていた。このため、森友学園は、実際に支出した額より2106万円過大であった1億3176万円を、対策工事で支出した費用であると偽って国に報告していたことになる。

さらに、対策工事後の個別的要因のうち地盤改良について、大阪航空局は、整地により改善されたとして1.00としていた。しかし、対策工事では地表面の整地しか行われておらず、地盤の地耐力を改善させるような工事を実施したことは確認できなかったことから、対策工事後の地盤改良に係る個別的要因を1.00に改善したとして評価していることについては、十分な根拠が確認できないものとなっている。地盤改良に係る個別的要因を対策工事前から変更せずに0.97として対策後評価額を試算すると、本件土地の価値の増加額は1億0556万円となる。

この対策工事では、廃棄物混合土はほとんど撤去されていなかったと考えられる。しかし、廃棄物混合土の撤去・処分に係る費用を正確に算定するには、算定に必要な情報を把握して条件を全て確定する必要があるが、このことは困難であるため、仮に大阪航空局の算定方法に沿って、森友学園が実際に支出した対策費用に基づき対策工事前の個別的要因を算定するとともに、前記のとおり対策後評価額を個別的要因のうち地盤改良について対策工事前から変更せずに0.97として試算すると、本件土地の価値の増加額は7917万円となる。

このように、①対策費用として認められる額は1億1070万円となること、②本件土地の価値の増加額を大阪航空局の算定方法に沿って試算したところ、地盤改良に係る個別的要因が改善されていない点を反映すると1億0556万円となること、③これに加えて対策費用を森友学園が実際に支出した1億1070万円とすると7917万円となることから、大阪航空局が有益費として森友学園に支払った1億3176万円は、これらに比べて2619万円から5258万円が多く支払われていることになる。

以上のことから、国が森友学園へ返還する有益費の額の算定に当たり、対策工事の内容が土地の価値を増加させるものとなっているかなどの確認を十分に行うとともに、本件土地の価値の増加額の妥当性について十分な検討を行うなどする必要があったと認められる。

ウ 売却価格の算定

(ア) 地下埋設物の取扱い

森友学園から連絡を受けた近畿財務局は、大阪航空局とともに、28年3月14日に現地の確認をして、今回確認した廃棄物混合土は貸付合意書で対象としていた地下埋設物に該当しない新たな地下埋設物であると判断したとしている。そして、近畿財務局は、大阪航空局に地下埋設物の撤去・処分費用の見積りを口頭により依頼し、その額を本件土地の評価において反映させることとした。一方、大阪航空局は、同月30日に近畿財務局から地下埋設物の撤去・処分費用の見積りを行うよう口頭による依頼を受けて、地下埋設物撤去・処分概算額を8億1974万円と算定し、同年4月14日に近畿財務局へ提出した。

(イ) 地下埋設物撤去・処分費用の算定

大阪航空局は、地下埋設物撤去・処分費用の算定に当たって、対象面積を本件土地のうち北側区画の5,190㎡とし、北側区画のうち小学校建物の杭部分の面積を除く面積4,887㎡に係る廃棄物混合土の深度を3.8m、杭部分の面積に係る深度を9.9mとしていた。しかし、対象面積についてみると、杭工事においていずれの杭から廃棄物混合土が確認されたかを特定することができないことや、過去に池等であった土地の地歴等を勘案しているとする範囲と5,190㎡とが一致しているかを確認することができないことから、対象面積の範囲を妥当とする確証は得られなかった。そして、深度3.8mについて、廃棄物混合土を確認していることの妥当性を確認することができず、敷地面積4,887㎡に対して一律の深度として用いたことについて十分な根拠が確認できないこと及び深度9.9mを用いる根拠について確認することができないこと、また、大阪航空局は、廃棄物混合土が確認されていない箇所についても地下埋設物が存在すると見込んでいることとなることなどから、地下埋設物撤去・処分概算額の算定に用いた廃棄物混合土の深度については、十分な根拠が確認できないものとなっている。

また、21年度の地下構造物調査時の試掘箇所における掘削土量に占める廃棄物混合土の割合(混入率)の47.1%は、地下構造物調査において北側区画内で試掘した42か所のうち廃棄物

混合土の層が存在すると判断された28か所の混入率を平均して算定されているが、28か所以外の14か所についても北側区画での試掘であり、うち13か所では廃棄物混合土が確認されていない。このため、14か所を混入率の平均の算定から除外していることに合理性はなく、混入率の平均値が試掘した42か所の平均より高めに算定されていることも考えられる。このように、対象面積全体に乗じる平均混入率として、廃棄物混合土が確認された箇所限定した混入率の平均値を用いていることについては、十分な根拠が確認できないものとなっている。

さらに、本件土地の地下埋設物撤去・処分費用の算定における処分費(本件処分費)の単価22,500円/tがどのような条件下で提示された単価であるのかなどを示す資料はなく、単価がどのような項目から構成されているかなど、単価の詳細な内容について確認することができなかった。

大阪航空局が算定した本件土地における処分量19,520 t及び地下埋設物撤去・処分概算額8億1974万円は、算定に用いている深度、混入率について十分な根拠が確認できないものとなっていたり、本件処分費の単価の詳細な内容等を確認することができなかつたりなどしており、既存資料だけでは地下埋設物の範囲について十分に精緻に見積もることができず、また、仮定の仕方によっては処分量の推計値は大きく変動する状況にあることなどを踏まえると、大阪航空局において、地下埋設物撤去・処分概算額を算定する際に必要とされる慎重な調査検討を欠いていたと認められる。

(ウ) 予定価格の決定等

近畿財務局は、大阪航空局から売払処分依頼を受けて、依頼文書で示された地下埋設物撤去・処分概算額及び軟弱地盤対策費を考慮して不動産鑑定評価を行うことを条件とした仕様書により鑑定評価業務を発注した。委託を受けた不動産鑑定業者の不動産鑑定士は、地下埋設物の存在を価格形成要因から除外する想定上の条件を設定して鑑定評価を行い、本件土地の鑑定評価額を9億5600万円とした。さらに、近畿財務局が提示した地下埋設物撤去・処分費用を控除するなどし、意見価額を1億3400万円であると付記していた。

また、軟弱地盤対策費5億8492万円の算定根拠について、大阪航空局は、近畿財務局からの依頼に基づき、森友学園側の工事関係者から提供された見積書を内容の検証を行わないまま近畿財務局に提出したとしている。近畿財務局は、当該見積書が森友学園側の工事関係者から提供されたものであることを知りながら、その事実を説明せず、内容を十分に確認しないまま、これを考慮することを条件とした鑑定評価業務を委託しており、予定価格の決定に関連した事務の適正な実施に対する配慮が十分とはいえない状況となっていた。

そして、近畿財務局は、9億5600万円が鑑定評価額であること、地下埋設物撤去・処分概算額を反映した場合の意見価額が1億3400万円であることの審査を了したが、評価調書の作成を失念したとし、「国有財産評価基準について」の手続に従って評価が行われた適正な対価(評定価格)を定めないまま、1億3400万円を予定価格として決定していた。

しかし、予定価格の決定に当たり、近畿財務局において、森友学園から損害賠償を請求する考えが示されていたことなどの個別事情を踏まえたところ、当該個別事情を勘案したことは予定価格の決定における重要な要素であるのに、決裁文書にこの点に関する特段の記述がないなど、具体的な検討内容は明らかではなかった。そして、鑑定評価額と大きく異なる額を予定価格として決定していたのに、評価調書の作成を失念し、評定価格を定めておらず、評価内容が明らかになっていないため、評価事務の適正を欠いていると認められた。

さらに、近畿財務局は、森友学園において、地下埋設物撤去・処分費用の見積りを短期間で行うのは難しいと考えられたとして見積合わせを行っていなかったが、森友学園には本件の有益費の返還に係る地下埋設物撤去工事を行った実績等があり、当該費用を見積もることが困難であると近畿財務局が判断するに至った具体的な根拠を確認することができなかった。

したがって、予定価格よりも有利な価格で契約する可能性を追求するためには、予決令第99条の6の規定等に基づき、適切に見積合わせなどを行うことについて更に検討すべきであったと認められた。

(3) 当該国有地の貸付及び売却に関する行政文書の管理状況

ア 財務省の管理状況

財務省の行政文書の管理状況についてみると、管理処分調書等を含む本件土地に係る決裁文書等の行政文書では、本件土地の売却に至る森友学園側との具体的なやり取りなどの内容や、有益費の確認、支払等に関する責任の所在が明確となっていないなど、会計経理の妥当性について検証を十分に行えない状況となっていた。

そこで、更に本件土地の処分等に係る協議記録等について提出を求めたところ、近畿財務局は、本件土地の処分等に係る大阪航空局や森友学園との協議記録等については、保存期間を1年未満としており、協議記録等を作成していたとしても、本件土地の森友学園との売買契約終了後等に廃棄することとしていたことから確認することができなかったとしている。

また、電子ファイルの管理状況についてみると、近畿財務局は、保存期間の満了した行政文書の電子ファイルについては、財務省行政文書管理規則等に基づき財務局行政情報化LANシステム(財務局システム)から削除したとしている。また、近畿財務局は、28年10月に財務局システムを更新しており、旧システムのサーバのハードディスクについては物理的に破壊されていることなどから、28年10月以前に保存期間の満了に伴い、又は、1年未満の保存期間とされ旧システムのファイルサーバから削除された行政文書の電子ファイルのデータについては、復元することはできないとしている。

イ 国土交通省の管理状況

国土交通省の行政文書の管理状況についてみると、有益費に関する決裁文書や売却時における地下埋設物撤去費用等についての近畿財務局への回答に関する決裁文書には、有益費として支払う額の確認や売却時における地下埋設物の取扱いに関して近畿財務局や森友学園との間でどのような協議が行われていたのかが記載されていなかった。そこで、更に協議記録等について提出を求めたところ、空港場外用地等に関する処分依頼関係文書については、補償課の文書管理者により定められた標準文書保存期間基準において保存期間が5年となっているものの、大阪航空局は、本件土地の処分依頼に係る近畿財務局や森友学園との協議記録については、処分依頼関係文書に含まれないとして、保存期間を1年未満とし、本件土地の森友学園との売買契約終了後等に廃棄することとしていたことから確認することができなかったとしている。このため、近畿財務局や森友学園とどのような協議が行われていたのかなどを確認することができず、会計経理の妥当性について検証を十分に行えない状況となっていた。

さらに、大阪航空局は、本件処分費の単価がどのような条件下で提示された単価であるのかなどを示す資料は、地下埋設物の撤去・処分概算額の算定過程における検討資料であり処分依頼関係文書には含まれないものであるとして、保存期間を1年未満とし、売買契約終了後に廃棄することとしていたことから保存していなかったとしている。このため、本件処分費の単価等について詳細な内容を確認することができず、会計経理の妥当性について検証が十分に行えない状況となっていた。

4 所見

財務省及び国土交通省においては、今後の本件事案への対応に万全を期すとともに、次の点に留意するなどして、今後の国有財産の管理及び処分を一層適切に行っていくことが必要である。

(1) 大阪府豊中市の国有地の貸付及び売却の経緯について

ア 財務省において、貸付要領の特例処理の申請に当たり、特例処理により定期借地とすることに伴い貸付料予定価格から公租公課相当額が控除されることを考慮していなかったり、その検証が十分に行われていなかったりする事態が見受けられた。このため、特例処理に当たっては、

貸付料から公租公課相当額を控除することなど、特例処理の可否を判断する上で重要な要素を考慮した上で、十分に検証を行うこと

イ 本件土地の処分等に当たり、近畿財務局と大阪航空局の間で、処分等の手続における責任の所在等が明確でない事態が見受けられた。このため、今後、国土交通省所管の普通財産を財務省へ依頼して処分する場合、財務省及び国土交通省において、処分等の手続における、契約、支払等に係る責任の所在等について明確にした上で実施すること

ウ 財務省において、延納代金の納付の現実性の検証に当たり、契約書等の根拠資料を十分に確認していないなどの事態が見受けられた。このため、公共随契による売払代金について延納を認めるに当たっては、延納代金の納付の現実性を検証するために、契約書等の必要な根拠資料を徴するなどして、十分に検証を行うこと

(2) 貸付価格及び売却価格並びに価格算定手続の適正性について

ア 本件土地の貸付契約に係る有益費の確認及び支払に当たり、対策工事の内容が土地の価値を増加させるものとなっているかなどの確認が十分でなかったり、本件土地の価値の増加額の算定に係る検討が十分でなかったりなどして、国が森友学園へ返還する有益費の額が適切に算定されていない事態が認められた。このため、今後、有益費の支払が想定される場合は、支出負担行為を担当する省において、対象工事の内容及び金額について、十分な確認を行うとともに、資産の価値の増加額の妥当性について十分な検討を行うなどして、国として負担すべき有益費の額を適切に算定できるよう取り組むこと

イ 地下埋設物の撤去・処分費用の算定に当たり、深度、混入率等について、十分な根拠が確認できないものとなっているなどの事態が見受けられた。このため、今後、財務省及び国土交通省において、地下埋設物の撤去・処分費用を算定する場合には必要な調査検討を行うとともに、算定に必要な作業時間を確保するなどして、地下埋設物の撤去・処分費用を適切に算定すること

ウ 財務省及び国土交通省において、国有地の売却に当たり、国有地を適正に評価するため、契約相手方側から提供された資料を用いる場合、その内容について必要な確認等を行うこと。また、財務省において、予定価格の決定に当たり、評価内容を明らかにした評価調書を実際に作成するよう指導を徹底するなどして評価事務の適正性の確保に一層留意すること

エ 財務省において、29年1月の「未利用国有地等の管理処分方針について」改正の趣旨に沿って、公共随契において、見積合わせなどの相手方との間で価格に係る交渉を実施した上で、予定価格以上の価格による処分等価格の決定等を着実にを行うとともに、財務局等においても、当該通達改正の趣旨を踏まえ、見積合わせなどの相手方との間で価格に係る交渉を適切に行うこと

(3) 当該国有地の貸付及び売却に関する行政文書の管理状況について

本件土地に係る決裁文書等の行政文書では、売却に至る森友学園側との具体的なやり取りなどの内容や、有益費の確認、支払等に関する責任の所在、地下埋設物の撤去・処分費用における本件処分費の単価の詳細な内容等が確認できず、会計経理の妥当性について検証を十分に行えない状況となっていた。このため、財務省及び国土交通省において、公文書管理委員会において議論されている行政文書の管理に関するガイドラインの見直しの方向性についての内容等を踏まえ、国有地の売却等に関する会計経理の妥当性の検証が十分に行えるよう、必要な措置を講ずること
本院としては、国有地について、売却等を通じて国の財政に貢献するとともに、地域や社会のニーズに対応した有効活用を図っていく必要があるとされていることから、その重要性に鑑み、今後とも、国有地の管理及び処分について、引き続き検査していくこととする。