

機密性3
職員限り

平成 27 年 1 月 21 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 1月 21日 (水) 13:15~13:25
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]
○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

当) 本日、午前中に森友学園が大阪府に訪問し、追加指示された資料を提出すると聞いていたが、どういう結果となったか伺いたい。

相) 森友学園から資料の提出を受けた。大阪府としては、本日の提出資料により臨時会の開催は可能と考えており、明日の午前中に大阪府私立学校審議会会長と協議を行い、臨時会の開催を正式決定する予定である。

当) 相談であるが、森友学園から提出された追加資料をいただけないか。

相) 森友学園からは入手できないのか。

当) 本来、森友学園から入手すべき資料とは考えているが、提出を指示しているものの、現状で提出されない状態である。

相) では、森友学園からの追加資料はメールでも届けられているため、電子データにて送らせていただく。

当) よろしく願います。

以上

2015年1月9日

大阪府 府民文化部
私学・大学課 小中高振興グループ様

学校法人 森友学園
総裁理事長 籠池康博

「瑞穂の國記念小學院設置認可申請について確認を要する事項」に関する回答

【児童確保の確実性について】

- ・ アンケート調査の協力幼稚園、配布・回収方法の確認

<回答>

塚本幼稚園児の保護者の内、小学校設立を強く希望されている保護者に協力を依頼し、アンケートを実施した。各保護者が、それぞれの人脈を辿り、豊中市内の幼稚園児の保護者に接触しアンケートを依頼した。

その結果が、1,977件の依頼（アンケート用紙の手渡し・FAX等での配布）で1,200件の回収であり、結果的に回答者の在籍幼稚園等が19園であった。

なお、アンケート依頼時に、同一アンケートへの回答の有無を聞いているので、ダブリは回避している。

- ・ アンケート調査の内容、教育方針の説明方法の内容

<回答>

アンケートの内容（質問項目）については、認可申請書に添付した「小学校設立に関するアンケート調査」（別紙3）の通りである。

アンケート実施に際しての教育方針の内容については、アンケート実施に協力して貰った塚本幼稚園保護者の率直な感想（塚本幼稚園の教育方針、教育実践について）を述べて貰い、この方針を引き継ぐ小学校を設立する旨を説明して貰った。

【財政について】

- ・ 学校建設費用の妥当性の確認

(ex) 業者見積書の内容確認、校舎が基準に合致したものかの確認

<回答>

認可申請書の「校舎の配置図、各階平面図、立面図」の通りであり、基準に合致している。各教室の面積については認可申請書の「2. 施設の概要」に記載している。

業者見積書については、今回の敷地は、大阪国際空港の「教育施設等騒音防止対策事業」の範囲に入るため、「大阪国際空港教育施設騒音防止対策事業助成金」が交付される。

そのため、建設に際し、空調設備等大半の設備機器が、上記助成金でまかなわれる。

また外部、内部の仕上げ、家具等の木質材料をはじめ、多くの建築資材が、本学の理念に賛同してくれる建築資材業者から、安価に提供されることとなっている。

添付した見積もり資料における「B 建築主体工事」「C 電気設備工事」「D 機械設備工事」の金額については、こうした助成が反映されており、よって、学校建設費用について、提出した業者見積もりは妥当である。

- ・ H25末の流動資産（2.4億円）を超える借入金残高がある状況で、流動資産のほぼ全額を建設費用に当てる計画となっているが、今後の法人運営上問題ないのかの確認

(ex) 減価償却引当特定資産も2号基本金も計上されておらず、将来的な幼稚園の改修や改築ができないのでは？

(ex) 流動資産の全額を建設費用に当てることの幼稚園への影響

<回答>

基本的には設置基準をクリアーしており、問題はないと認識している。個々の確認事項への回答は以下。

塚本幼稚園は8年前に新築しており、当面の改修や改築は必要ないと判断している（微細なものは除く）。

塚本幼稚園の経営は一貫して安定しており、今回の小学校設立により、その経営が危機に瀕することは予測できないと考えている。

- ・ 収支計画の精査

(ex) 収入・支出科目を細分化した計画による妥当性の確認

<回答>

認可申請書の「収支計画・返済計画概要」については、新設する小学校の状況を想定すると共に塚本幼稚園における実績等を勘案し、年度ごとに作成した算定基礎（認可申請書に添付）に基づき作成したものであり、妥当性については問題無いと考える。

念のために、税理士の■■■■氏に改めて内容をチェックして貰い「瑞穂の國記念小學院の開設に関する別紙収支計画・借入返済計画概要については、十分に検討した結果、当初計画通り無理なく推移すると思われます」とのコメントを得た（同氏の署名入りの「収支計画・返済計画概要」を別紙として添付）。

【教育内容について】

- ・ 1、2年生の特別活動105時間の内容を確認

<回答>

特別活動は「よりよい生活や人間関係を築こうとする自主的、実践的な態度を育てるとともに、自己の生き方についての考えを深め、自己を生かす能力を養う」ことを目標とし、これからの変化の激しい社会を生きる上で必要な能力の育成を担う重要な科目であり、今回の指導要領の改訂においても特に重視されている。瑞穂の國記念小學院はこの方針を強く受け止め、教育内容を検討した。

新設の小学校の第1・2学年においては、特別活動の中でも「行事」への参加を特に重視し、公式行事、入学式や始業式、終業式等の儀礼的行事や文化的行事、各種の体育的行事、遠足や宿泊的行事、奉仕的行事などを教育プログラム化し実施する。

これらの「行事」の教育効果は塚本幼稚園において実証している。

- 低学年の総時間数は、児童に無理のない範囲か

(ex) 各学年の時間割の確認

<回答>

計画している程度の総時間数が児童にとって無理ではないことは、塚本幼稚園の経験により確信している。

【法人運営について】

- 土地購入、小学校設置に関する法人意思決定のプロセスの確認

(ex) 理事会、評議員会での説明資料と協議内容の確認

<回答>

学校法人森友学園において小学校設立は長年の課題であり、取り立てて正規の議題としなが、14年間にも渡り何度も理事会や評議員会において討議してきた。今回の小学校用地についても、昨年度から取得のタイミングについて検討していた物件である。

そうした積み重ねがあり、設置認可申請書に添付した理事会及び評議員会の議事録においては簡潔な表現となっている。実際には、今年度に土地を取得し、小学校設立の認可申請するのが最良のタイミングである旨の説明が籠池理事長よりなされ、設立に前向きな活発な討議の後に満場一致で可決承認された。

- 学校法人としてのガバナンスが構築されているか

<回答>

本学校法人は関連法規や寄付行為に基づき適切に運営され、そのことは監査等の報告においても証明されている。また、塚本幼稚園が適切なガバナンスの基に運営されていることは、何よりも在園生や卒園生の保護者、塚本幼稚園の教育に賛同して下さる多くの方々に理解されていると考える。

大阪府 私学・大学課
小中振興グループ様

覚 書

学校法人森友学園が計画されている「瑞穂の國記念小學院（仮称）」の建築事業につきまして、当社が受注した場合は、「瑞穂の國記念小學院（仮称）」設置認可申請書を添付されている同小学校建築事業費の見積書（平成 26 年 8 月 13 日に [REDACTED] が提出：見積金額 400,000,000 円）にもとづき、前向きに取り組んでまいります。

平成 27 年 1 月 13 日

[REDACTED]
[REDACTED]
担当 [REDACTED] [REDACTED]

平成27年1月6日

森友学園 新規学校設立案件 収支計画・借入返済計画概要(初年度1,2年生を募集 小学校2クラス)

生徒数 100%

収支計画	(千円)											
	平成26年度 △2期目	平成27年度 △1期目	平成28年度 1期目	平成29年度 2期目	平成30年度 3期目	平成31年度 4期目	平成32年度 5期目	平成33年度 6期目	平成34年度 7期目	平成35年度 8期目	平成36年度 9期目	平成37年度 10期目
総付添収入												
学費収入		54,400	17,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
施設費収入		25,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
学業収入		78,000	126,000	174,000	222,000	270,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000	288,000
教育研究費収入		31,200	50,400	69,600	88,800	108,000	115,200	115,200	115,200	115,200	115,200	115,200
補助金収入		16,800	33,600	50,400	67,200	84,000	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800	100,800
その他収入(給食代等)		15,600	25,200	34,800	44,400	54,000	57,600	57,600	57,600	57,600	57,600	57,600
収入合計A	0	223,000	284,900	378,500	472,100	565,700	611,300	611,300	611,300	611,300	611,300	611,300
教育大生費		55,000	72,900	10,500	14,280	14,568	18,571	22,731	23,186	23,186	23,186	23,186
職員人件費		10,500	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
臨時教員代		24,000	28,800	34,560	41,472	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766
教育研究経費支出		36,000	24,000	28,800	34,560	41,472	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766	49,766
管理経費支出		23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
※1管理経費(借付料)	8,000	15,600	25,200	34,800	44,400	54,000	57,600	57,600	57,600	57,600	57,600	57,600
その他支出(給食代等)		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
減価償却費												
支払利息												
経費合計B	8,000	182,100	223,010	293,010	360,238	426,912	466,912	466,912	466,912	466,912	466,912	466,912
営業収支(A-B)	△ 8,000	△ 59,000	△ 8,110	85,490	115,459	162,289	205,462	244,388	267,388	267,388	267,388	267,388

※2土地購入費:780,000

3月完成
1-2年生開校

平成27年1月6日

左記収支計画・返済計画概要について、十分に検討を重ねた結果、当該計画概要通りに募集収支及び借入返済が実行され、と思われる。

設定条件

- 1,1学年2クラス
 - 1クラス40人
 - 初年度は1,2年生募集
※開校年度2年生の枚1クラス25人
 - 入学検定料20,000円
 - 入学金400,000円(初年度のみ)
 - 施設費200,000円(初年度のみ)
 - 授業料月額50,000円
 - 教育研究費月額20,000円
 - 補助金収入生徒1人年額210,000円
 - その他の収入(給食代等)は収支ゼロ
 - 教員給与年額550万円
5期目まで毎年3名増員する。給与は毎年2%アップ
 - 職員給与年額350万円
5期目まで生徒数に併せて増員する。2%アップ
 - 臨時教員給与年額200万円
 - 教育研究経費・管理経費
月額200万円まで5期目まで毎年20%増加
 - 地代は年額2300万円
- ※1. 借地料は確定額ではない。(見積もり合わせ後に確定)
※2. 土地購入費は確定額ではない。(見積もり合わせ後に確定)

いつも [] をご利用いただきまして誠にありがとうございます。
 さて、あなた様の口座へ、本日別紙のとおり受入れ又は払出しがありましたので、ご案内申し上げます。
 今後とも一層のご愛顧を賜りますようお願い申し上げます。
 ※別紙に記載の料金には消費税が含まれています（国際送金に関する料金を除きます）。

532-0026

大阪市 淀川区 塚本 1丁目 6-25

学校法人 森友学園 様

(01/15)

他金融機関からの振込用口座番号
 [] 店 [] 当座 []

振替受払通知票

平成27年 1月15日

受 入 常 規 振 込 金	通知番号及び越番	132号	20,223,814円	
	払込金(一般)	口		
	払込金(新帳票)	1	30,000	
	払込金(D.T)			
	払込金(M.T)			
	振替受入れ			
	公金払込み			
	自助払込み			
	その他受入金			
	電 信 振 込 金	払込金		
	振替受入れ			
	現金払出し			
	振替払出し			
	簡 易 振 込	その他払出金		
電 信 振 込 金	現金払出し			
振替払出し				
加入者即時払				
小切手払出し				
料 金		130		
現 在 高		20,253,684		

料 金 内 訳	
払込料金	130円
払出料金	
振替料金	
その他料金	

小 切 手 番 号

小 切 手 支 払 保 証

明細番号	始番号	終番号
電 信 受		
電 信 払		

1年生(時間割案)

	月	火	水	木	金	土
1	国語	国語	国語	国語	国語	国語
2	国語	国語	国語	国語	外国語30/国語4	国語8/生活26
3	算数	算数	算数	算数	算数	生活2/音楽6/ 図工6/道徳16/ 体育4
4	生活	音楽	生活	音楽	算数	体育5/特別活動3
5	図工	体育	図工	体育	生活	
6	道徳	特別活動	特別活動	特別活動	体育	
7	国語/生活	生活/音楽/ 図工/道徳/ 体育/ 特別活動				

※月～金の1～6限目と土の1～4限目までの時間数34週で教育課程表の各科目時間数となる。科目横の数字は授業週数を示す。同一時間に複数科目設定している箇所は各週数に配分する。

※月、火の7限目は予備の時間とする。

※特別活動については「行事」への活動を特に重視し、公式行事、儀礼的行事、各種式典への参加等をプログラム化し実施する。

2年生(時間割案)

	月	火	水	木	金	土
1	国語	国語	国語	国語	国語	国語27/生活8
2	国語	国語	国語	国語	算数	算数
3	算数	算数	算数	算数	算数	特別活動
4	生活	生活	生活	図工	生活20/道徳15	音楽6/図工6/体育9
5	音楽	音楽	図工	体育	体育	
6	体育	道徳	特別活動	特別活動	外国語30	
7	算数/ 特別活動	国語/生活/ 音楽/図工/ 体育				

※月～金の1～6限目と土の1～4限目までの時間数35週で教育課程表の各科目時間数となる。科目横の数字は授業週数を示す。同一時間に複数科目設定している箇所は各週数に配分する。

※月、火の7限目は予備の時間とする。

※特別活動については「行事」への活動を特に重視し、公式行事、儀礼的行事、各種式典への参加等をプログラム化し実施する。

機密性2情報
職員限り

平成27年1月21日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 1月21日(水) 13:20~13:23

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○先 方 森友学園 籠池理事長 06-6301-2166

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 自動車安全特別会計(空港整備勘定)

【応答要旨】

- 当) 本日、大阪府へ追加資料の提出予定と聞いていたが、結果は如何か。
- 相) 午前中に提出してきた。府の担当者の反応も良く、和やかに話が進んだ。
- 当) 以前から申し上げてきたとおり、事業計画に関する資料は、常に大阪府と当局で同じものを持つ必要がある。当局も2月10日予定の国有財産地方審議会の準備もあるので、本日大阪府に提出した資料と同じものを頂きたいのだが。
- 相) 貴局に提出することはやぶさかではないが、1月27日の大阪府私学審議会後にお持ちする。
- 当) 1月27日までに、更に追加が出るかもしれないのか。
- 相) 細かい点で、そういうこともあるかも知れない。
- 当) 2月10日まであまり日がないが、1月27日の大阪府私学審で了解が得られなければ、国有財産地方審は開催できないので、追加資料はそれまでお待ちする。
- 相) 了解。

機密性 2

職員限り

平成 27 年 1 月 22 日

事案終了時まで

統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27 年 1 月 22 日 (木) 11:00~11:03

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

- 相) 先ほど、大阪府私立学校審議会の () に、森友学園の追加資料を説明し、1月27日の臨時会開催について相談したところ、開催することとなった。 () からは、「これでまとめたいな」とのご発言があった。
- 当) では、森友学園の追加資料は満足のいくものであったという印象か。
- 相) 事務局である大阪府担当課も () も、「これでしょうがないな」という認識。
- 当) 了解。早速のご連絡に感謝。1月27日臨時会は午前10時開催とお伺いしているところ。当日の審議結果を本日同様に、速やかにご連絡願う。
その結果により、当局の国有財産近畿地方審議会の開催を決める。
- 相) 了解。午前10時の開催時刻は、若干前後する可能性はあるが、午前中には終わるだろう。
- 当) 了解。よろしく願います。

機密性3
職員限り

平成 27 年 1 月 27 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 1月 27日 (火) 11:35~ 外 (数回に分けて確認)
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

148

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

相) 私学審議会臨時会が終了した。

「認可適当」の答申は出たが、条件が付された内容となった。

臨時会の中で、特に「寄付金が本当に入ってくるのか。」「資材高騰が予想される中、4億円で校舎が建築できるのか。」の2点が問題となり、これらの点を含めて認可申請書に記載された内容をきっちり履行することを条件として「認可適当」の答申が出されることとなった。

当) 条件の確認方法はどうか。期限を切って森友学園に資料等を提出させるのか。

相) 期限を切って書類を提出させる予定はないが、年3回(3月、7月、12月)の定例私学審において、進捗状況を確認し、報告していく予定。

当) 大阪府の認可手続きは、校舎が建設された後になると聞いているが、本件について私学審での再審議はなく、今後は大阪府の責任において認可申請書通りに事業が進められているかウォッチを続け、最終的に認可手続きを行うという理解でよいのか。

相) その理解で結構である。

当) 理事長にはどのように伝えているのか。

相) 理事長には「大阪府に提出した申請書の内容がクリアできない事態があれば、認可できないこともあるので、事情変更があればその都度資料を提出されたい。」と伝えている。

当) 寄付金が入らなかった場合、建築費が高額になった場合にどうなるのか。

相) 認可申請書の内容が変更されることとなるため、その状況を踏まえて審査することとなる。例えば、建築費が高額になったとしても、寄付金が予定以上に集まった事実があり収支が収まるのであれば問題ないと判断する。

当) では、寄付金が集まらないため、新たに借入れを行って、その借入れの結果、大阪府認可基準の総資産額に対する総負債額30%以内が達成できなくなった場合、認可はできなくなるということか。

相) そのような事態になれば、認可は難しくなると考える。

当) 付加される条件は大阪府HPで公表されるのか。HPで公表する文面は決まっているのか。

相) HPでの表現振りはこれから大阪府内部で詰めていく。

当) 公表する文案が確定したらすぐに連絡いただきたい。

相) 了解。

以上

第4号議案 瑞穂の國記念小學院の設置の件

- 1 名称 瑞穂の國記念小學院
- 2 位置 豊中市野田町1501
- 3 開設時期 平成28年4月1日
- 4 設置者 学校法人森友学園 (理事長 籠池 康博)
- 5 校長 籠池 康博
- 6 定員等 総定員 12学級 480人
入学定員 2学級 80人

7 教職員組織

区分	専任	兼任	合計
校長	1	0	1 (1)
教頭	1	0	1
教諭	18	0	18 } (15)
講師	0	5	5
養護教諭	1	0	1 (1)
司書教諭	1	0	1 (1)
事務職員	6	0	6 (1)
校医等	0	3	3 (3)
合計	28	8	36

※カッコは、関係法令又は審査基準上必要とされる教職員数

8 運動場 4,950㎡ (専用)

9 校舎 4,475.64㎡
(内訳) 普通教室 12室 (専用)
特別教室 8室 (専用)
図書室 1室 (専用)
保健室 1室 (専用)

10 校具・教具・図書等

区分	点数	金額
校具・教具	2,298点	67,503,800円
図書	2,426点	18,260,132円

1.1 教育課程

	授業時数					
	第1学年	第2学年	第3学年	第4学年	第5学年	第6学年
国語	352	342	304	285	220	220
社会			76	114	114	114
算数	204	245	266	228	247	247
理科			114	133	130	130
生活	130	133				
音楽	74	76	68	68	67	67
図画工作	74	76	68	68	67	67
家庭					68	65
体育	111	114	114	114	95	95
道徳	50	50	50	50	50	50
特別活動	105	105	35	35	35	35
総合的な学習の時間			75	75	75	75
外国語活動	30	30	30	30	35	35
合計	1,130	1,171	1,200	1,200	1,203	1,200

1.2 校長の略歴

籠池 康博 昭和■■年■■月■■日生

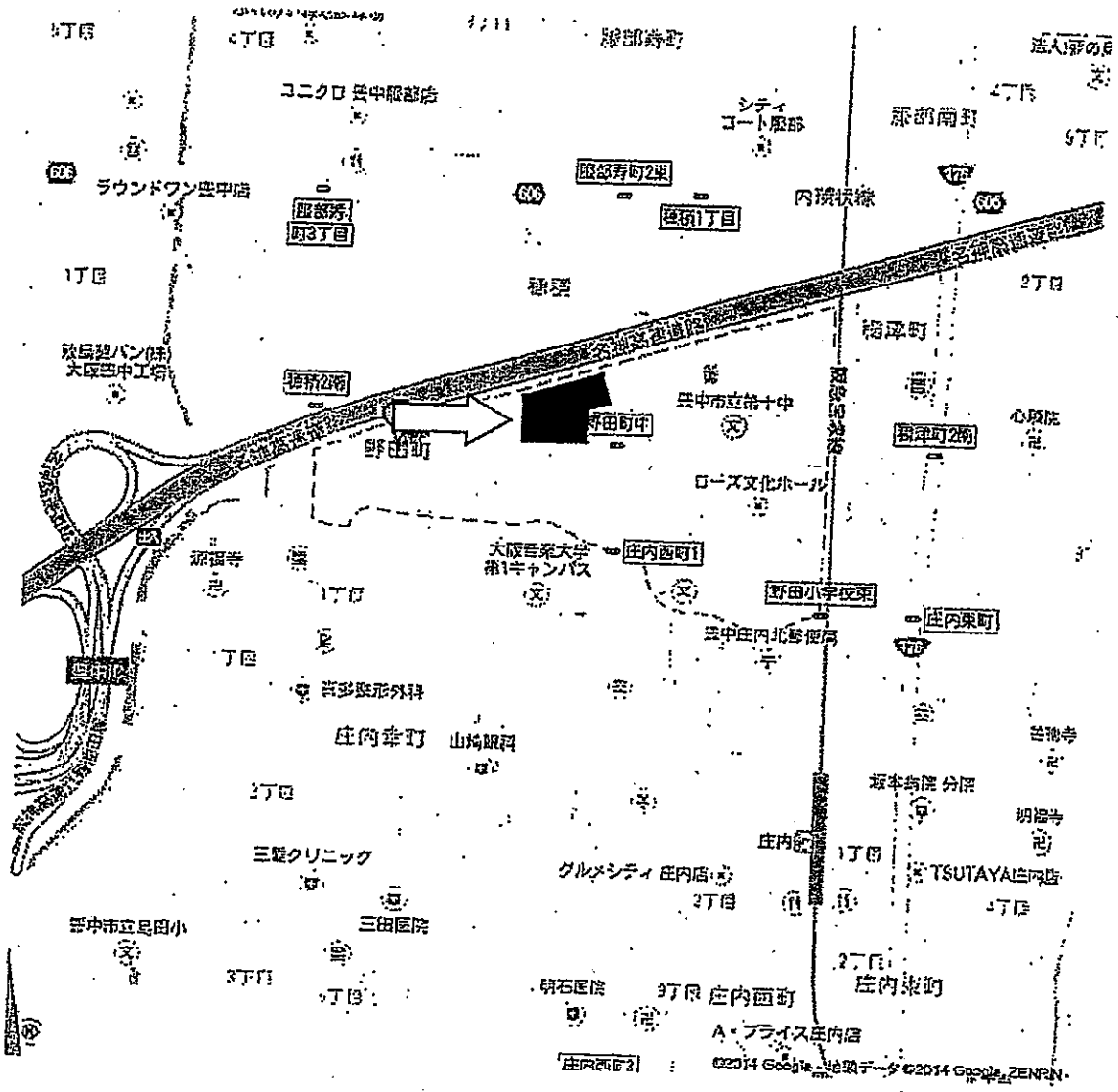
(最終学歴)

昭和51年 3月 関西大学法学部 卒業

(主な職歴)

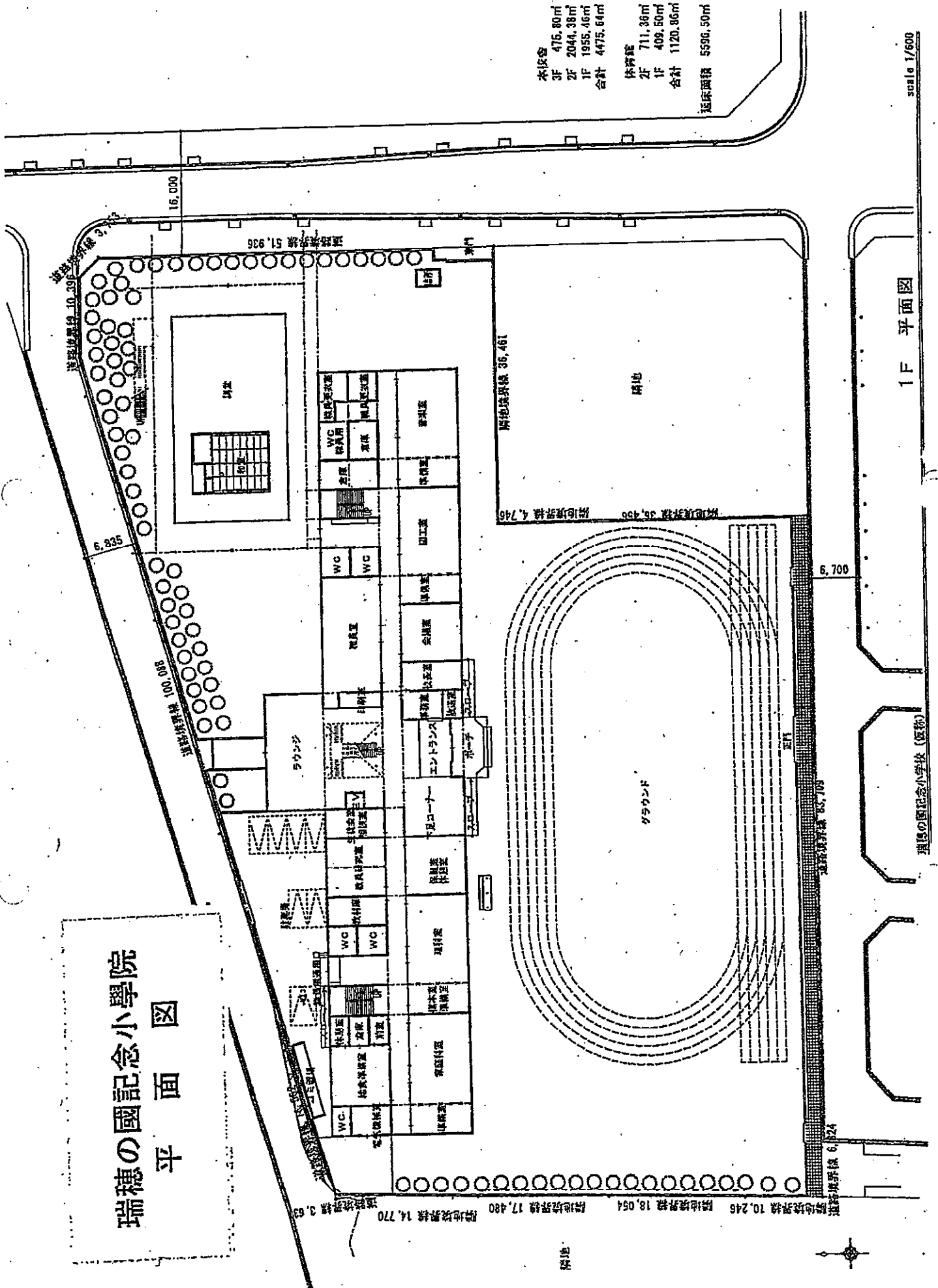
昭和51年 4月 自治省入省 奈良県へ出向
 昭和59年 2月 学校法人森友学園に勤務
 昭和60年 5月 学校法人森友学園理事・評議員及びつかもと幼稚園副園長 就任
 学校法人南港桜学園理事・評議員及びさくら幼稚園副園長 就任
 平成5年 7月 さくら幼稚園園長及び学校法人南港桜学園理事長 就任
 平成7年 1月 つかもと幼稚園園長及び学校法人森友学園理事長 就任(現在に至る)
 平成22年 4月 社会福祉法人鞆國舎総裁 就任(現在に至る)

瑞穂の國記念小學院 位置図



- ① 国は、大阪府私学審議会及び国有財産近畿地方審議会にて本件計画が適當の旨答申が得られる前提で、森友学園と期間を10年間とする事業用定期借地契約を締結し、併せて10年以内に底地国有地を買受けるとする売買予約契約を別途締結する予定。
- ② 森友学園は定期借地契約締結の8年後に底地国有地を買受ける意向。
- ③ 国と森友学園が締結する定期借地契約は、借地借家法に基づくもので、仮に森友学園が底地国有地の買受けができずに契約期間の10年間が満了した場合には、契約に基づき底地国有地は更地返還されることとなる。

瑞穂の國記念小學院 平面図



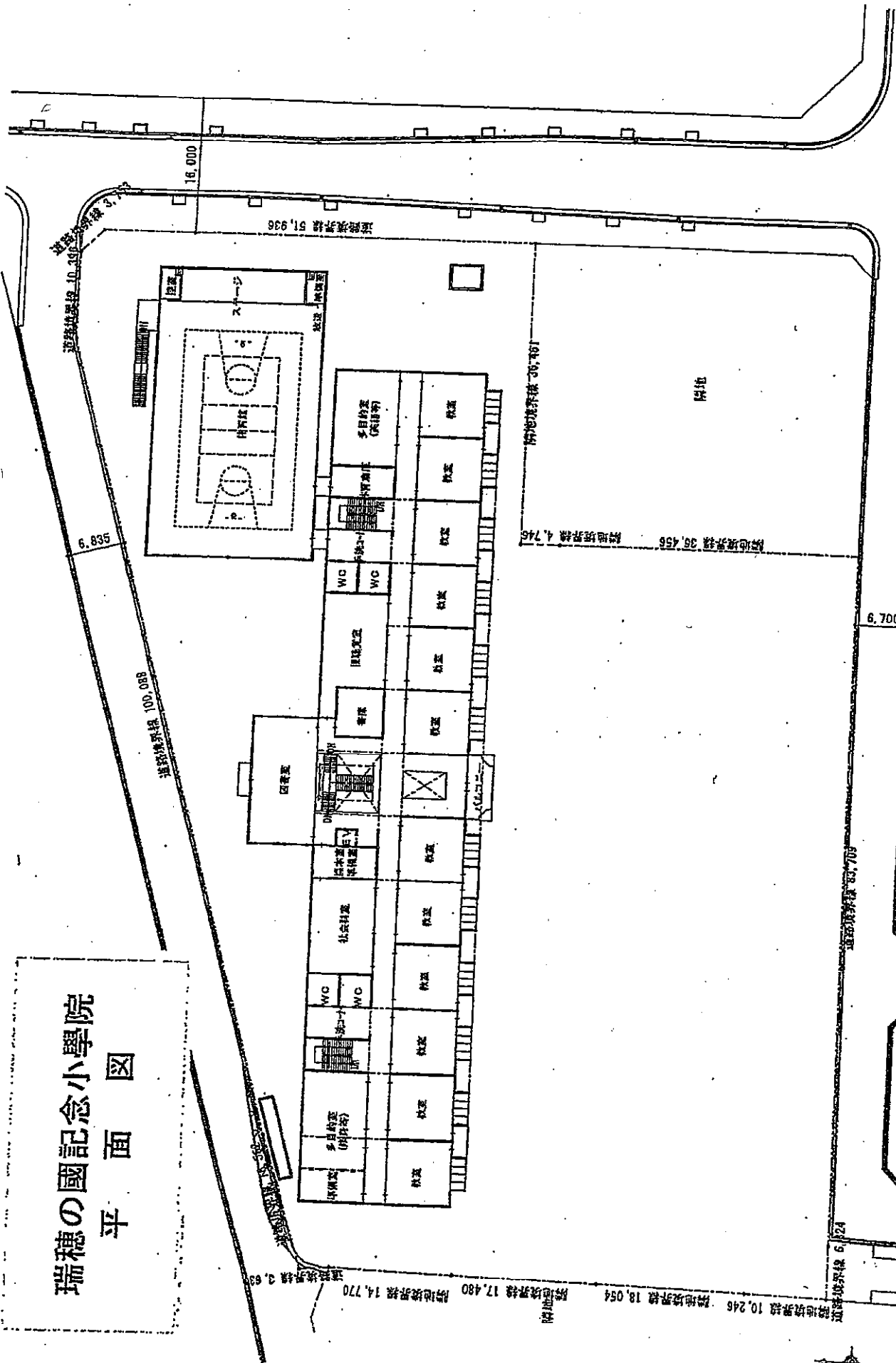
本館舎	475.80㎡	体育館	711.36㎡
3F	2044.38㎡	2F	408.50㎡
2F	1955.46㎡	1F	1120.86㎡
1F	4475.64㎡	合計	5596.50㎡
延床面積		5596.50㎡	

1F 平面図

瑞穂の國記念小學院 (仮称)

scale 1/600

瑞穂の国記念小學院 平面図

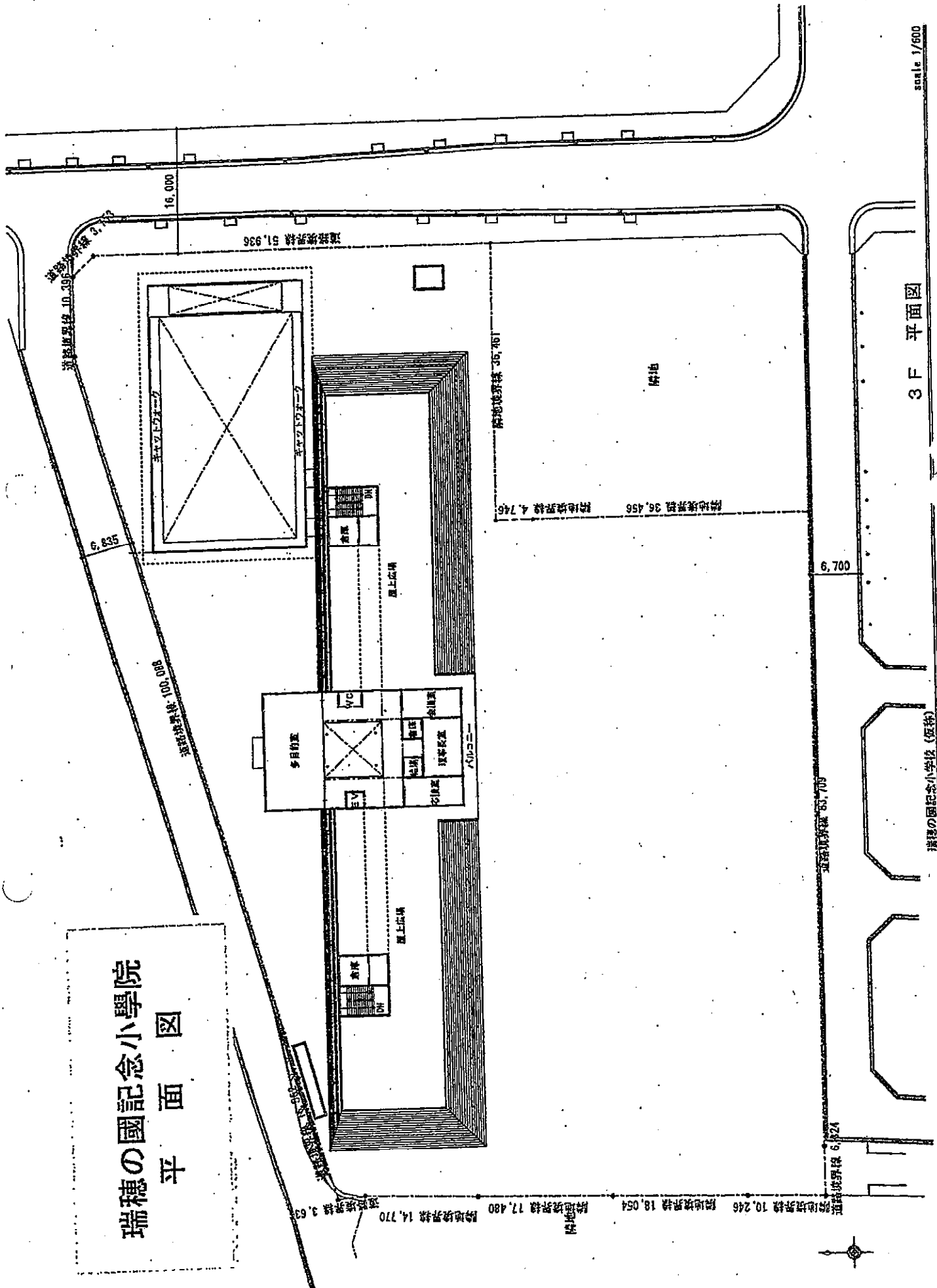


2 F 平面図

瑞穂の国記念小学校 (仮称)

Scale 1/600

瑞穂の國記念小學院 平面図



3 F 平面図

scale 1/600

森友学園に対する確認結果について

<p>【児童確保の確実性について】</p> <ul style="list-style-type: none"> アンケート調査の協力幼稚園、配布・回収方法アンケート内容の確認 アンケート調査時の教育方針の説明方法 	<ul style="list-style-type: none"> 塚本幼稚園の保護者及びOBの協力により、それぞれの人脈を辿り、豊中市内の園児の保護者に接触しアンケートを依頼している。 その結果が、1,977件の依頼（アンケート用紙の手渡し・FAX等での配布）で1,200件の回収であった。 アンケート依頼時に、同一アンケートへの回答の有無を聞き、重複を回避している。 結果的に回答者の在籍幼稚園・保育園は、19園であった。（資料1） アンケート配布時に、塚本幼稚園の教育方針と教育実践、また、この方針を引き継ぐ小学校を設立する旨を説明してもらっている。
<p>【財政について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 学校建設費用（4億円）の妥当性の確認 H25末の流動資産（2.4億円）を超える借入金残高がある状況で、流動資産のほぼ全額を建設費用に当てる計画となっているが、今後の法人運営上問題ないのかの確認 収支計画の精査 	<ul style="list-style-type: none"> 一般的な工事価格より低額であるが、多くの建築資材が森友学園の教育方針に賛同する資材業者から安価に提供される予定であることから、そのことを踏まえ、大手建設事業者が、申請書添付の見積書金額を前提に契約を交わす意思表示をしている。（資料2） 学校敷地が大阪国際空港の教育施設等騒音防止対策事業のエリア内にあり、空調設備機器の設置は全額補助されることから、当初の学校建設費用（4億円）には含めていなかったが、実際の建設費用は1億2千万円程度上乗せとなる。 塚本幼稚園は8年前に新築しており、当面、改修は必要ないと判断している。 近年、同幼稚園の経営は安定しており、小学校設立により、その経営に影響が出る可能性は低い。 「収支計画・返済計画概要」については、小学校の状況を想定するとともに塚本幼稚園における実績等を勘案し、年度ごとに作成した算定基礎に基づき作成したものである。 想定については、税理士に内容の確認を依頼し、適正である旨の回答を得ている。（資料3）

<p>【教育内容について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 1、2年生の特別活動105時間の内容を 確認 低学年の総時間数は、児童に無理のない範 囲か 	<ul style="list-style-type: none"> 特別活動は「よりよい生活や人間関係を築こうとする自主 的、実践的な態度を育てるとともに、自己の生き方につい ての考えを深め、自己を生かす能力を養う」ことを目標と し、これからの変化の激しい社会を生きる上で必要な能力 の育成を担う重要な科目であり、今回の指導要領の改訂に おいても特に重視されているため、この方針を強く受け止 め、教育内容を検討している。 第1・2学年においては、特別活動の中でも「行事」への 参加を特に重視し、公式行事、入学式や始業式、終業式等 の儀礼的行事や文化的行事、各種の体育的行事、遠足や宿 泊的行事、奉仕的行事などを教育プログラム化し実施する。 国内の私立小学校には1年生から1200時間の年間授業 時間を設定している学校もあり、時間数のみで児童に過重 な負担を強いているとは言い難い。(時間割イメージ：資料 4) 大阪府内でも1年生で1000時間を超える時間数を設定 している小学校は2校存在する。 A小学校 1年生 1020時間 2年生 1121時間 B小学校 1年生 1102時間 2年生 1102時間
<p>【法人運営について】</p> <ul style="list-style-type: none"> 土地購入、小学校設置に関する法人意思決 定のプロセスの確認 学校法人としてのガバナンス構築 	<ul style="list-style-type: none"> 森友学園において小学校設立は長年の課題であり、取り立 てて正規の議題としないが、14年間にも渡り何度も理事 会や評議員会において討議している。 今回の小学校用地についても、昨年度から取得のタイミン グについて理事会に諮っている。 そうした積み重ねがあり、理事会及び評議員会の議事録に おいては簡潔な表現となっているが、設立に前向きな活発 な討議の後に可決承認されている。

*児童数確保の見込みについて

新設する瑞穂の國記念小學院（仮称）の入学児童数の見込みについては、以下のアンケートや分析結果に基づき予測した。

- ① 塚本幼稚園幼児教育学園（以下：本園）の在籍園児保護者アンケート
- ② 豊中市内の幼稚園児保護者へのアンケート
- ③ 豊中市以外の地域からの児童獲得数可能性分析
- ④ 開学初年度の2年生の入学児童数の予測（1・2年同時開学のため）＝他小学校の事例分析

以下に、①～④の個々について説明し、それらの結果を総合し、本園が平成28年度に開設を予定している小学校が定員1年生80名、2年生50名を確保することは可能であることを記述する。

- ① 在籍園児保護者アンケート（別紙1参照）について＝平成26年7月実施
 - ・調査対象 本園園児の全保護者（在籍園児数 年長：75名 年中：54名 年少：67名）
※年中児は開学年度に小学1年生（新入学）、年長児は同じく小学2年生（編入学）に該当する。
 - ・調査内容 ・在籍年次・性別
・本園が新設を予定している小学校への進学意志と学費について
・既存の公私立小学校に対する印象など
 - ・回答件数 96名（回収率 年長 37名49.3% 年中 25名46.3% 年少 40名59.7%）
※兄弟姉妹での在籍があるので、回答件数と各年次園児数の合計は一致しない。
 - ・集計結果 別紙2参照

*入学可能性についての回答結果（在籍年次との関係）

<問5について>

「必ず入学させる」「おそらく入学させる」「入学させる可能性が高い」「入学させる可能性がある」とした回答者は全員出願すると仮定。

<問7について>

解決策が講じられれば「入学する」とした回答者の半数が出願すると仮定（必ずしも全員が解決策の一つである奨学金を受けられるとは限らないので）。

→ 上記の合計を出願者数と想定し、それらを在籍年次別に見ると以下の通りとなる。

→ 若干、楽観的と見えるかもしれないが、アンケート回収率が年長49.3%、年中46.3%、年少59.7%であることを考えると、以下の数字はクリアできると確信している。

- ・年長児 13（問5該当回答者数）+3（問7該当回答者の半数）＝16
- ・年中児 7（問5該当回答者数）+3（問7該当回答者の半数）＝10
- ・年少児 21（問5該当回答者数）+3（問7該当回答者の半数）＝24

（次ページ以降表参照）

* 年長児

問 5

選択項目	男児		女児		無回答	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
必ず入学させる。	0	0.0%	1	6.3%	0	0.0%
おそらく入学させる。	0	0.0%	2	12.5%	0	0.0%
入学させる可能性が高い。	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
入学させる可能性がある。	8	42.1%	2	12.5%	0	0.0%
入学させる可能性は低い。	9	47.4%	6	37.5%	2	100.0%
入学させない。	2	10.5%	5	31.3%	0	0.0%
無回答	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	19	100.0%	16	100.0%	2	100.0%

問 7

選択項目	男児		女児		無回答	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
入学する。	5	55.6%	1	16.7%	1	50.0%
入学しない。	4	44.4%	5	83.3%	1	50.0%
無回答	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	9	100.0%	6	100.0%	2	100.0%

* 年中児

問 5

選択項目	男児		女児		無回答	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
必ず入学させる。	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
おそらく入学させる。	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
入学させる可能性が高い。	2	16.7%	0	0.0%	0	0.0%
入学させる可能性がある。	4	33.3%	1	8.3%	0	0.0%
入学させる可能性は低い。	4	33.3%	10	83.3%	1	100.0%
入学させない。	2	16.7%	1	8.3%	0	0.0%
無回答	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
合計	12	100.0%	12	100.0%	1	100.0%

問 7

選択項目	男児		女児		無回答	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
入学する。	2	50.0%	4	40.0%	0	0.0%
入学しない。	2	50.0%	4	40.0%	0	0.0%
無回答	0	0.0%	2	20.0%	1	100.0%
合計	4	100.0%	10	100.0%	1	100.0%

* 年少児

問 5

選択項目	男児		女児		無回答	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
必ず入学させる。	1	5.9%	2	8.7%	0	
おそらく入学させる。	2	11.8%	1	4.3%	0	
入学させる可能性が高い。	2	11.8%	0	0.0%	0	
入学させる可能性がある。	5	29.4%	8	34.8%	0	
入学させる可能性は低い。	7	41.2%	11	47.8%	0	
入学させない。	0	0.0%	1	4.3%	0	
無回答	0	0.0%	0	0.0%	0	
合計	17	100.0%	23	100.0%	0	

問7

選択項目	男児		女児		無回答	
	人数	構成比	人数	構成比	人数	構成比
入学する。	2	33.3%	4	44.4%	0	
入学しない。	3	50.0%	5	55.6%	0	
無回答	1	16.7%	0	0.0%	0	
合計	6	100.0%	9	100.0%	0	

② 豊中市内の幼稚園児保護者へのアンケート（別紙3参照）について＝平成25年10月実施

- ・調査対象 豊中市内の幼稚園に在籍する園児の保護者
- ・調査内容 本園が新設を予定している小学校への興味・関心、進学希望度など。
- ・回答件数 1,200件（配布 幼稚園19園 1,977件） 回答率60.7%
- ・集計結果 別紙4参照

*入学可能性についての回答結果

本調査の回答において「入学したい」29名（2.4%）、「入学を検討したい」65名（5.4%）となり、入学の意向を持つ回答者の合計は94名（7.8%）となっている。さらに新設予定の小学校の関心度については、説明会に「是非参加したい」「参加を検討したい」との回答の合計が305名（25.4%）となっており、当該小学校への進学可能性のある者は相当数存在していることを示している。

*児童数確保の見通しについて

本アンケートについては、建設予定地である豊中市の幼稚園児数の合計が6717名（平成25年5月1日当時 大阪府ホームページより）であり、保護者数もほぼ同数と仮定した場合、実施率は29.4%となる。本アンケートでは在籍年次を確定できないが、今回の調査における「入学したい」との回答者29名のみを最も可能性の高い志願者とし、回答人数の3分の1の10名が開設年度の新1・2年にあたる年少児・年中児での志願者と想定し、さらにアンケート実施率の29.4%を考慮すると豊中市内から3.4倍の各学年34名の志願者が出ると考えられる。

③ 豊中市以外の地域からの児童獲得数可能性分析について

前記②のアンケート結果から、本校の所在予定地である豊中市からの本校各学年の出願は34名程度と見込まれるが、その他の地域からの獲得可能性を考える参考として、近隣の私立小学校であり同一市内に所在する箕面自由学園小学校の在校生分布を見ると次ページ表2の通りとなっている。

箕面自由学園小学校が本校の開設予定校と同じく阪急宝塚線沿線に所在することから、②のアンケート結果により開設予定校への豊中市からの出願者を34名とし、他地域からの出願者数を箕面自由学園小学校の在校生分布と同様の構成比であると仮定した場合、次ページ表3の通りとなる。

表2. 箕面自由学園小学校在校生分布

地域名	在校生数	構成比
大阪府	232	85.6%
豊中市	78	28.8%
箕面市	57	21.0%
池田市	25	9.2%
豊能郡	2	0.7%
大阪市	25	9.2%
吹田市	30	11.1%
摂津市	1	0.4%
茨木市	12	4.4%
高槻市	2	0.7%
兵庫県	36	13.3%
宝塚市	8	3.0%
川西市	7	2.6%
西宮市	3	1.1%
伊丹市	7	2.6%
尼崎市	8	3.0%
川辺郡	1	0.4%
神戸市	0	0.0%
芦屋市	2	0.7%
その他	3	1.1%
計	271	100.0%

表3. 本校の地域別出願者予想数

地域名	出願予想数	構成比
大阪府	101	85.6%
豊中市	34	28.8%
箕面市	25	21.2%
池田市	11	9.3%
豊能郡	1	0.8%
大阪市	11	9.3%
吹田市	13	11.0%
摂津市	0	0.0%
茨木市	5	4.2%
高槻市	1	0.8%
兵庫県	16	13.6%
宝塚市	4	3.4%
川西市	3	2.5%
西宮市	1	0.8%
伊丹市	3	2.5%
尼崎市	4	3.4%
川辺郡	0	0.0%
神戸市	0	0.0%
芦屋市	1	0.8%
その他	1	0.8%
計	118	100.0%

出所 箕面自由学園ホームページ

本園が開設を予定している小学校が、豊中市を含めて主な児童獲得圏と想定している北摂地域を中心とした大阪府からは、表3から計101名の出願が見込まれることになる。同じく尼崎市、宝塚市等の兵庫県下の阪急電車沿線地域からは16名の出願が見込まれ合わせて117名となる。

④ 開学初年度の2年生の入学児童数の予測（1・2年同時開学のため）＝他小学校の事例分析

開学初年度に2年生を同時に募集する点については、開学年度（平成26年4月開校）に1、2年生同時募集を行った茨城県の江戸川学園取手小学校を例にとると、その際の受験者数は1年生175名、2年生58名（募集人数90名）であった。2年生については1年生の約33%程度が出願すると思われる。

<新設する瑞穂の園記念小学院（仮称）の入学児童数の見込みについて>

A. 1年生の入学児童数

①の結果から、10名以上の出願者数が見込まれる。

②及び③の結果から、117名程度の出願者数が見込まれる。

以上により、少なくとも合計127名の出願者が期待でき、1年生入学定員80名の確保は十分可能であると考えられる。

B. 2年生の入学児童数

①の結果から16名以上の出願者数が見込まれる。

④の分析により、1年生の出願見込み数117名（本園以外） $\times 0.33 \approx 39$ 程度の出願者数が見込まれる。

以上により、少なくとも合計 55 名の出願者が期待でき、2 年生入学定員 50 名の確保は十分可能であると考えます。

以上のように、本園が実施したアンケート等から募集定員 1 年生 80 名、2 年生 50 名の確保は十分可能であると考えます。

さらに、新設する瑞穂の國記念小学院（仮称）は、既存の私立小学校とは一線を画する独自の教育理念と教育方針を持っているが、この間の小学校設立の準備活動において、多くの人々と接触する機会を得たが、本園の教育理念と教育方針に賛同する声は実に多かった。そのことは、小学校設立資金の寄付が 274 件（8 月 11 日現在、まだまだ増えると思われる）にもものぼっていることにも反映されている。

また小学校の設立予定地である豊中市、吹田市等を含む北摂地域各市は、勤労者世帯の年間平均収入について大阪府平均を上回っており（表 4 参照）阪急電車沿線である茨木市、高槻市まで含め、私立小学校進学を視野に入れている保護者は相当数存在すると思われる。このことも、生徒確保の可能性を高める要因となると思われる。

表 4 大阪府地区別勤労者世帯年収（単位：千円）

大阪府平均	北摂地域					
	豊中市	吹田市	池田市	箕面市	茨木市	高槻市
6,758	8,058	7,607	7,484	8,124	8,602	7,057

出所 大阪府統計データ

以上

小学校設立に関するアンケート調査 (在園生)

学校法人森友学園は、大阪府豊中市(阪急宝塚線庄内駅)に小学校の設立を計画しています。

皆様のお子様の進路についてのお考えをこのアンケート調査でお聞きすることによって、設立する小学校をより需要に合ったものにしていきたいと考えております。

皆様よりいただきました情報は、小学校の設立に係る統計資料としてのみ活用するものであり、それ以外の目的で用いることは一切ございませんので、ご協力のほど、お願い申し上げます。

なお、提出は、平成26年7月14日(月)までをお願いいたします。

問1 お子様は、現在、幼稚園何学年ですか? 複数の園児をお持ちの場合、当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

1. 年長 2. 年中 3. 年少

問2 お子様の性別を教えてください。問1で複数の回答をされた場合、()内に学年をお書きください。

1. 男児 () 2. 女児 ()

問3 いまの公立小学校に対する不満は何ですか? 当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

1. 学校運営に理念がない。校長の顔が見えない。
2. 子供を真剣に育てようとする信念、覚悟が感じられない。
3. 子供だけでなく、保護者も成長させようという姿勢が感じられない。
4. 道徳教育が成り立っていない。道徳に対する見識がない。
5. 教員に向上心、気概がない。
6. 進学指導ができていない。
7. 「学びの場」としての空間ができていない。

問4 いまの私立小学校に対する不満は何ですか? 当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

1. 進学指導にばかり力を入れ、児童の心の成長に関するアプローチに欠ける。
2. 宗教教育等、心の成長に関するアプローチの方法として、塚本幼稚園につながる小学校がない。
3. 指導内容に対して、授業料が高すぎる。
4. 給食の食材の産地がわからず、不安である。
5. 小学校の中ですべての学習が完結せず、塾にも通わなければならない。

問5 学校法人森友学園の設立する小学校は、問3・問4の不満をすべて解決します。皆さんは、お子様を学校法人森友学園の設立する小学校に入学させますか? 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

1. 必ず入学させる。
2. おそらく入学させる。
3. 入学させる可能性が高い。
4. 入学させる可能性がある。
5. 入学させる可能性は低い。
6. 入学させない。

問6 問5で5または6と答えた方に伺います。入学をためらうのはなぜですか？ 当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

1. 公立小学校の教育で十分だから。
2. 他に進学を考えている私立小学校があるから。
3. 塚本幼稚園の理念に共鳴できていないから。
4. 公立小学校は無償であり、入学金・授業料を支払ってまで私立小学校に行かせようとは思わないから。
5. 自宅が遠いから。

問7 問6で4または5と答えた方に伺います。問4の問題点について、4は「返済不要の奨学金制度、または特待生制度を作る」、5は「遠距離までスクールバスを走らせる」、という解決策が講じられれば、入学しますか？ 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

1. 入学する。
2. 入学しない。

問8 問7で2と答えた方に伺います。入学しない理由は何ですか？ 自由にお書きください。

問9 いま、小学生をお持ちの方、またお持ちでない場合はいらっしゃると仮定して、学校法人森友学園の設立する小学校が中途募集を行うとした場合、お子様を新設小学校に転校させますか？ 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

1. 必ず転校させる。
2. おそらく転校させる。
3. 転校させる可能性が高い。
4. 転校させる可能性がある。
5. 転校させる可能性は低い。
6. 転校させない。

問10 小学生をお持ちの方は、学年をお教えてください。複数の小学生をお持ちの場合、当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

- | | | |
|--------|--------|--------|
| 1. 1年生 | 2. 2年生 | 3. 3年生 |
| 4. 4年生 | 5. 5年生 | 6. 6年生 |

問11 塚本幼稚園に通う園児の保護者以外の方に、新設小学校への入学を勧めますか？ 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

1. 必ず入学を勧める。
2. おそらく入学を勧める。
3. 入学を勧める可能性が高い。
4. 入学を勧める可能性がある。
5. 入学を勧める可能性は低い。
6. 入学を勧めない。

問12 学校法人森友学園の設立する小学校に収める月々の授業料（教材費を含む）として、いくらが妥当ですか？ 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

1. 50,000円未満
2. 50,000円以上60,000円未満
3. 60,000円以上70,000円未満
4. 70,000円以上80,000円未満
5. 80,000円以上90,000円未満
6. 90,000円以上

問13 学校法人森友学園の設立する小学校の教育について、期待する点を自由にお書きください。

--

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

塚本幼稚園在園生アンケート(単純集計表)

別紙2

問1 お子様は現在幼稚園何学年ですか

	回答数	構成比
(1) 年長	37	36.3%
(2) 年中	25	24.5%
(3) 年少	40	39.2%
無回答	0	0.0%
計	102	100.0%

問2 お子様の性別 年長

	回答数	構成比
(1) 男児	19	51.4%
(2) 女児	16	43.2%
無回答	2	5.4%
計	37	100.0%

問2 お子様の性別 年中

	回答数	構成比
(1) 男児	12	48.0%
(2) 女児	12	48.0%
無回答	1	4.0%
計	25	100.0%

問2 お子様の性別 年少

	回答数	構成比
(1) 男児	17	42.5%
(2) 女児	23	57.5%
無回答	0	0.0%
計	40	100.0%

問3 いまの公立小学校に対する不満は何ですか？
当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

	回答数	構成比
(1) 学校運営に理念がない。校長の顔が見えない	21	21.9%
(2) 子供を真実に育てようとする信念、覚悟が感じられない。	33	34.4%
(3) 子供だけでなく、保護者も成長させようという姿勢が感じられない。	32	33.3%
(4) 道徳教育が成り立っていない。道徳に対する見識がない。	37	38.5%
(5) 教員に向上心、気概がない。	32	33.3%
(6) 進学指導ができていない。	24	25.0%
(7) 「学びの場」としての空間ができていない。	33	34.4%
無回答	15	15.6%
回答者数	96	

問4 いまの私立小学校に対する不満は何ですか？
当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

	回答数	構成比
(1) 進学指導にばかり力を入れ、児童の心の成長に関するアプローチに欠ける。	21	21.9%
(2) 宗教教育等、心の成長に関するアプローチの方法として、塚本幼稚園につながる小学校がない。	21	21.5%
(3) 指導内容に対して、授業料が高すぎる。	43	44.8%
(4) 給食の食材の産地がわからず、不安である。	12	12.5%
(5) 小学校の中ですべての学習が完結せず、塾にも通わなければならない。	44	45.8%
無回答	18	18.8%
回答者数	96	

問5 皆さんは、お子様を学校法人森友学園の設立する小学校に入学させますか？
 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

	回答数	構成比
(1) 必ず入学させる。	4	4.2%
(2) おそらく入学させる。	5	5.2%
(3) 入学させる可能性が高い。	4	4.2%
(4) 入学させる可能性がある。	26	27.1%
(5) 入学させる可能性は低い。	47	49.0%
(6) 入学させない。	10	10.4%
無回答	0	0.0%
計	96	100.0%

問6 問5で5または6と答えた方に伺います。入学をためらうのはなぜですか？
 当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

	回答数	構成比
(1) 公立小学校の教育で十分だから。	10	17.5%
(2) 他に進学を考えている私立小学校があるから。	9	15.8%
(3) 家本幼稚園の理念に共鳴できていないから。	0	0.0%
(4) 公立小学校は無償であり、入学金・授業料を支払ってまで私立小学校に行かせようとは思わないから。	21	36.8%
(5) 自宅が遠いから。	38	66.7%
無回答	2	3.5%
回答者数	57	100.0%

問7 問6で4または5と答えた方に伺います。
 問4の問題点について、4は「返済不要の奨学金制度、または特待生制度を作る」、
 5は「遠距離までスクールバスを走らせる」、という解決策が講じられれば、入学しますか？
 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください

	回答数	構成比
(1) 入学する。	16	37.2%
(2) 入学しない。	23	53.5%
無回答	4	9.3%
計	43	100.0%

問9 いま、小学生をお持ちの方、またお持ちでない場合はいらっしゃると仮定して、学校法人森友学園の設立する小学校が中途募集を行うとした場合、お子様を新設小学校に転校させますか？
 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

	回答数	構成比
(1) 必ず転校させる。	1	1.0%
(2) おそらく転校させる。	4	4.2%
(3) 転校させる可能性が高い。	5	5.2%
(4) 転校させる可能性がある。	22	22.9%
(5) 転校させる可能性は低い。	41	42.7%
(6) 転校させない。	9	9.4%
無回答	14	14.6%
計	96	100.0%

問10 小学生をお持ちの方は、学年をお教えてください。
 複数の小学生をお持ちの場合、当てはまるものすべての番号に○をつけてください。

	回答数	構成比
(1) 1年生	12	12.5%
(2) 2年生	9	9.4%
(3) 3年生	5	5.2%
(4) 4年生	1	1.0%
(5) 5年生	3	3.1%
(6) 6年生	0	0.0%
無回答	71	74.0%
回答者数	96	100.0%

問11 塚本幼稚園に通う園児の保護者以外の方に、新設小学校への入学を勧めますか？
 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

		回答数	構成比
(1)	必ず入学を勧める。	2	2.1%
(2)	おそらく入学を勧める。	9	9.4%
(3)	入学を勧める可能性が高い。	7	7.3%
(4)	入学を勧める可能性がある。	43	44.8%
(5)	入学を勧める可能性は低い。	24	25.0%
(6)	入学を勧めない。	7	7.3%
	無回答	4	4.2%
	計	96	100.0%

問12 学校法人森友学園の設立する小学校に収める月々の授業料(教材費を含む)として、
 いくらが妥当ですか？ 当てはまるものひとつの番号に○をつけてください。

		回答数	構成比
(1)	50,000円未満	46	47.9%
(2)	50,000円以上60,000円未満	26	27.1%
(3)	60,000円以上70,000円未満	11	11.5%
(4)	70,000円以上80,000円未満	6	6.3%
(5)	80,000円以上90,000円未満	1	1.0%
(6)	90,000円以上	0	0.0%
	無回答	6	6.3%
	計	96	100.0%

小学校設立に関するアンケート調査

学校法人森友学園は、大阪府豊中市（阪急宝塚線庄内駅）に小学校の設立を計画しています。皆様のお考えをこのアンケート調査でお聞きすることによって、設立する小学校をより需要に合ったものにしていきたいと考えております。

なお、皆様よりいただきました情報は、小学校の設立に係る統計資料としてのみ活用するものであり、それ以外の目的で用いることは一切ございません。

ご協力のほど、お願い申し上げます。

問1 教育内容の特色について、良いと思うものはどれですか。あてはまるものすべての番号に○をしてください。

1. 心の教育として「道徳」重視、礼儀正しく人間性豊かな児童
2. 小1からネイティブ教師につく
3. すべての教科の基礎となる読書指導に力を入れ、「読書タイム」を設けます

問2 小学校の設立に関心がありますか。あてはまるものひとつの番号に○をしてください。

1. 大に関心がある
2. 関心がある
3. 多少関心がある
4. 関心がない

問3 小学校の学校説明会が実施される場合は参加したいとお考えですか。あてはまるものひとつの番号に○をしてください。

1. 是非参加したい
2. 参加を検討したい
3. 参加しない
4. 今は分からない

問4 小学校が開校した場合、入学を希望しますか。あてはまるものひとつの番号に○をしてください。

1. 入学したい
2. 入学を検討したい
3. 説明会に参加してから受験を検討したい
4. 関心はあるが、今のところ受験は考えていない
5. 受験しない

質問は以上です。ご協力ありがとうございました。

塚本幼稚園豊中市内アンケート(単純集計表)

問1 教育内容の特色について、良いと思うものはどれですか。(複数回答可)

		回答数	構成比
(1)	心の教育として「道徳」重視、礼儀正しく人間性豊かな児童	712	59.3%
(2)	小1からネイティブ教師につく	754	62.9%
(3)	すべての教科の基礎となる読書指導に力を入れ、「読書タイム」を設けます	535	44.6%
	無回答	0	0.0%
	回答者数	1200	

問2 小学校の設立に関心がありますか。(当てはまるもの一つ)

		回答数	構成比
(1)	大いに関心がある	88	7.3%
(2)	関心がある	205	17.1%
(3)	多少関心がある	587	48.9%
(4)	関心がない	316	26.3%
	無回答	4	0.3%
	計	1200	100.0%

問3 小学校の学校説明会が実施される場合は参加したいとお考えですか。(当てはまるもの一つ)

		回答数	構成比
(1)	是非参加したい	67	5.6%
(2)	参加を検討したい	238	19.8%
(3)	参加しない	403	33.6%
(4)	今は分からない	490	40.8%
	無回答	2	0.2%
	計	1200	100.0%

問4 小学校が開校した場合、入学を希望しますか。(当てはまるもの一つ)

		回答数	構成比
(1)	入学したい	29	2.4%
(2)	入学を検討したい	55	4.6%
(3)	説明会に参加してから受験を検討したい	127	10.6%
(4)	関心はあるが、今のところ受験は考えてない	554	46.2%
(5)	受験はしない	421	35.1%
	無回答	4	0.3%
	計	1200	100.0%

大阪府 私学・大学課
小中振興グループ様

覚 書

学校法人森友学園が計画されている「瑞穂の國記念小學院（仮称）」の建築事業につきまして、当社が受注した場合は、「瑞穂の國記念小學院（仮称）」設置認可申請書に添付されている同小学校建築事業費の見積書（平成 26 年 8 月 13 日に [REDACTED] が提出：見積金額 400,000,000 円）にもとづき、前向きに取り組んでまいります。

平成 27 年 1 月 13 日

[REDACTED]

担当 [REDACTED]

平成27年1月6日

森友学園 新規学校設立案件 収支計画・借入返済計画概要(初年度1,2年生を募集 小学校2クラス)

生徒数 100%

収支計画	(千円)											
	平成26年度 △2期目	平成27年度 △1期目	平成28年度 1期目	平成29年度 2期目	平成30年度 3期目	平成31年度 4期目	平成32年度 5期目	平成33年度 6期目	平成34年度 7期目	平成35年度 8期目	平成36年度 9期目	平成37年度 10期目
借入金収入												
確定拠出年金												
学費収入	3,400	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
加算費収入	20,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
学費収入	78,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
補助金収入	31,200	50,400	69,600	88,800	108,000	127,200	146,400	165,600	184,800	204,000	223,200	242,400
その他収入(給食代等)	15,600	39,600	54,000	68,400	82,800	97,200	111,600	126,000	140,400	154,800	169,200	183,600
収入合計A	0	223,000	284,900	346,800	408,700	470,600	532,500	594,400	656,300	718,200	780,100	842,000
教員人件費	55,000	72,900	90,800	108,700	126,600	144,500	162,400	180,300	198,200	216,100	234,000	251,900
職員人件費	10,500	14,280	18,060	21,840	25,620	29,400	33,180	36,960	40,740	44,520	48,300	52,080
臨時教員代	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000	10,000
教育研究経費支出	24,000	28,800	33,600	38,400	43,200	48,000	52,800	57,600	62,400	67,200	72,000	76,800
管理経費支出	36,000	24,000	28,800	33,600	38,400	43,200	48,000	52,800	57,600	62,400	67,200	72,000
※1管理経費(借地費)	8,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000	23,000
その他支出(給食代等)		15,600	25,200	34,800	44,400	54,000	63,600	73,200	82,800	92,400	102,000	111,600
減価償却費		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
支払利息												
経費合計B	8,000	59,000	182,100	223,010	263,910	304,810	345,710	386,610	427,510	468,410	509,310	550,210
営業収支(A-B)	△ 8,000	△ 59,000	40,900	61,890	115,459	162,289	205,462	244,388	287,388	330,388	373,388	416,388

※2土地購入費:750,000

3月定額
1・2年生開校

借入返済計画	(千円)											
	平成26年度 △2期目	平成27年度 △1期目	平成28年度 1期目	平成29年度 2期目	平成30年度 3期目	平成31年度 4期目	平成32年度 5期目	平成33年度 6期目	平成34年度 7期目	平成35年度 8期目	平成36年度 9期目	平成37年度 10期目
自己資金・預貯金繰越資金	209,000	948,000	80,900	192,790	358,248	523,706	689,164	854,622	1,020,080	1,185,538	1,350,996	1,516,454
事業収支	△ 8,000	△ 59,000	40,900	61,890	115,459	162,289	205,462	244,388	287,388	330,388	373,388	416,388
事業収支(初年度)		30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
(繰越前倒控)												
借入金・借入金	△ 400,000	△ 80,000	△ 39,000									
借入金	207,000	△ 80,000	△ 39,000									
借入金												
次年度繰越額	548,000	29,000	80,900	192,790	358,248	523,706	689,164	854,622	1,020,080	1,185,538	1,350,996	1,516,454

設定条件

1. 1学年2クラス
 2. 1クラス40人
 3. 初年度は1,2年生募集
※開設年度2年生のみ1クラス25人
 4. 入学検定料20,000円
 5. 入学金400,000円(初年度のみ)
 6. 施設費200,000円(初年度のみ)
 7. 授業料月額50,000円
 8. 教員充実費月額20,000円
 9. 補助金収入生徒1人年額210,000円
 10. その他収入(給食代等)は収支ゼロ
 11. 教員給与年額550万円
5期目まで毎年3名増員する。給与は毎年2%アップ
 12. 職員給与年額350万円
5期目まで生徒数に併せて増員する。2%アップ
 13. 臨時教員給与年額200万円
 14. 教育研究経費・管理経費
月額200万円まで5期目まで毎年20%増加
 15. 地代は年額2300万円
- ※1 借地料は決定額ではない。(見積りも含む後に決定)
※2 土地購入費は決定額ではない。(見積りも含む後に決定)

左記収支計画・返済計画概要について、十分に検討を重ねた結果、当該計画概要通りに事業収支及び借入返済が実行されると思われる。

平成27年1月6日

税理士

6年度 1年生を募集 80名	平成33年度
小学校2クラス	第6期目

予定生徒数	1クラス予定生徒数		予定クラス数		予定生徒数
小学1年	40	×	2	=	80
小学2年	40	×	2	=	80
小学3年	40	×	2	=	80
小学4年	40	×	2	=	80
小学5年	40	×	2	=	80
小学6年	40	×	2	=	80
小学校計	-		12	=	480

検定料収入	検定料	20,000	×	予定受験者数	85	=	1,700,000			
入学金収入	入学金	400,000	×	入学者数	80	=	32,000,000			
施設費収入	施設費	200,000	×	入学者数	80	=	16,000,000			
学費収入	月学費	50,000	×	生徒数	480	×	月数	12	=	288,000,000
教育充実費	月学費	20,000	×	生徒数	480	×	月数	12	=	115,200,000
納付金収入合計							452,900,000			
補助金収入	1人当たり単価	210,000	×	生徒数	480	=	100,800,000			
その他収入	月費用	10,000	×	生徒数	480	×	月数	12	=	57,600,000
収入合計							611,300,000			

教員人件費	年間人件費	6,072,443	×	教員数	22	=	133,593,746			
職員人件費	年間人件費	3,864,282	×	職員数	6	=	23,185,692			
臨時教員人件費	年間人件費	2,000,000	×	臨時教員数	5	=	10,000,000			
教育研究経費支出	月支出	4,147,200	×	月数	12	=	49,766,400			
管理経費支出	月支出	4,147,200	×	月数	12	=	49,766,400			
管理経費(借地料)	月支出	2,000,000	×	月数	12	=	23,000,000			
その他支出	月費用	10,000	×	生徒数	480	×	月数	12	=	57,600,000
減価償却費							20,000,000			
支払利息										
支出合計							366,912,238			
事業収支							244,387,762			

5年度 1年生を募集 80名	平成32年度
小学校2クラス	第5期目

	1クラス予定生徒数		予定クラス数		予定生徒数
予定生徒数	小学1年	40	×	2	= 80
	小学2年	40	×	2	= 80
	小学3年	40	×	2	= 80
	小学4年	40	×	2	= 80
	小学5年	40	×	2	= 80
	小学6年	25	×	2	= 50
	小学校計	-		12	= 450

検定料収入	検定料		予定受験者数		
	20,000	×	85	=	1,700,000
入学金収入	入学金		入学者数	入学者数	
	400,000	×	80	150	= 32,000,000
施設費収入	施設費		入学者数	入学者数	
	200,000	×	80	150	= 16,000,000
学費収入	月学費		生徒数	月数	
	50,000	×	450	×	12 = 270,000,000
教育充実費	月学費		生徒数	月数	
	20,000	×	450	×	12 = 108,000,000
納付金収入合計					427,700,000
補助金収入	1人当たり単価		生徒数		
	210,000	×	400	=	84,000,000
その他収入	月費用		生徒数	月数	
	10,000	×	450	×	12 = 54,000,000
収入合計					565,700,000

教員人件費	年間人件費		教員数		
	5,953,376	×	22	=	130,974,272
職員人件費	年間人件費		職員数		
	3,788,512	×	6	=	22,731,072
臨時教員人件費	年間人件費		臨時教員数		
	2,000,000	×	5	=	10,000,000
教育研究経費支出	月支出		月数		
	4,147,200	×	12	=	49,766,400
管理経費支出	月支出		月数		
	4,147,200	×	12	=	49,766,400
管理経費(借地料)	月支出		月数		
	2,000,000	×	12	=	23,000,000
その他支出	月費用		生徒数	月数	
	10,000	×	450	×	12 = 54,000,000
減価償却費					20,000,000
支払利息					
支出合計					360,238,144
事業収支					205,461,856

4年度 1年生を募集 80名	平成31年度
小学校2クラス	第4期目

予定生徒数	1クラス予定定員数		予定クラス数		予定生徒数
	人数	×	数	=	
小学1年	40	×	2	=	80
小学2年	40	×	2	=	80
小学3年	40	×	2	=	80
小学4年	40	×	2	=	80
小学5年	25	×	2	=	50
小学6年		×		=	0
小学校計	-		10	=	370

検定料収入	検定料	×	予定受験者数	=	
	20,000	×	85	=	1,700,000
入学金収入	入学金	×	入学者数	=	
	400,000	×	80	=	32,000,000
施設費収入	施設費	×	入学者数	=	
	200,000	×	80	=	16,000,000
学費収入	月学費	×	生徒数	×	月数
	50,000	×	370	×	12
				=	222,000,000
教育充実費	月学費	×	生徒数	×	月数
	20,000	×	370	×	12
				=	88,800,000
納付金収入合計					360,500,000
補助金収入	1人当たり単価	×	生徒数	=	
	210,000	×	320	=	67,200,000
その他収入	月費用	×	生徒数	×	月数
	10,000	×	370	×	12
				=	44,400,000
収入合計					472,100,000

教員人件費	年間人件費	×	教員数	=	
	5,836,644	×	19	=	110,896,236
職員人件費	年間人件費	×	職員数	=	
	3,714,228	×	5	=	18,571,140
臨時教員人件費	年間人件費	×	臨時教員数	=	
	2,000,000	×	5	=	10,000,000
教育研究経費支出	月支出	×	月数	=	
	3,456,000	×	12	=	41,472,000
管理経費支出	月支出	×	月数	=	
	3,456,000	×	12	=	41,472,000
管理経費(借地料)	月支出	×	月数	=	
	2,000,000	×	12	=	23,000,000
その他支出	月費用	×	生徒数	×	月数
	10,000	×	370	×	12
				=	44,400,000
減価償却費					20,000,000
支払利息					
支出合計					309,811,376
事業収支					162,288,624

3年度 1年生を募集 80名	平成30年度
小学校2クラス	第3期目

	1クラス予定生徒数		予定クラス数		=	予定生徒数
小学1年	40	×	2		=	80
小学2年	40	×	2		=	80
小学3年	40	×	2		=	80
小学4年	25	×	2		=	50
小学5年		×			=	0
小学6年		×			=	0
小学校計			8		=	290

検定料収入	検定料	×	予定受験者数	=	1,700,000		
	20,000		85				
入学金収入	入学金	×	入学者数	=	32,000,000		
	400,000		80				
施設費収入	施設費	×	入学者数	=	16,000,000		
	200,000		80				
学費収入	月学費	×	生徒数	×	月数	=	174,000,000
	50,000		290		12		
教育充実費	月学費	×	生徒数	×	月数	=	69,600,000
	20,000		290		12		
納付金収入合計					293,300,000		
補助金収入	1人当たり単価	×	生徒数	=	50,400,000		
	210,000		240				
その他収入	月費用	×	生徒数	×	月数	=	34,800,000
	10,000		290		12		
収入合計					378,500,000		

教員人件費	年間人件費	×	教員数	=	91,555,200		
	5,722,200		16				
職員人件費	年間人件費	×	職員数	=	14,565,600		
	3,641,400		4				
臨時教員人件費	年間人件費	×	臨時教員数	=	10,000,000		
	2,000,000		5				
教育研究経費支出	月支出	×	月数	=	34,560,000		
	2,880,000		12				
管理経費支出	月支出	×	月数	=	34,560,000		
	2,880,000		12				
管理経費(借地料)	月支出	×	月数	=	23,000,000		
	2,000,000		12				
その他支出	月費用	×	生徒数	×	月数	=	34,800,000
	10,000		290		12		
減価償却費						20,000,000	
支払利息							
支出合計					263,040,800		
事業収支					115,459,200		

2年度 1年生を募集 80名	平成29年度
小学校2クラス	第2期目

	1クラス予定生徒数		予定クラス数		予定生徒数
予定生徒数	小学1年	40	×	2	= 80
	小学2年	40	×	2	= 80
	小学3年	25	×	2	= 50
	小学4年		×		= 0
	小学5年		×		= 0
	小学6年		×		= 0
	小学校計	-		6	= 210

検定料収入	検定料	予定受験者数		
	20,000	×	85	= 1,700,000
入学金収入	入学金	入学者数		
	400,000	×	80	= 32,000,000
施設費収入	施設費	入学者数		
	200,000	×	80	= 16,000,000
学費収入	月学費	生徒数	月数	
	50,000	×	210	×
				12 = 126,000,000
教育充実費	月学費	生徒数	月数	
	20,000	×	210	×
				12 = 50,400,000
納付金収入合計				226,100,000
補助金収入	1人当たり単価	生徒数		
	210,000	×	160	= 33,600,000
その他収入	月費用	生徒数	月数	
	10,000	×	210	×
				12 = 25,200,000
収入合計				284,900,000

教員人件費	年間人件費	教員数		
	5,610,000	×	13	= 72,930,000
職員人件費	年間人件費	職員数		
	3,570,000	×	4	= 14,280,000
臨時教員人件費	年間人件費	臨時教員数		
	2,000,000	×	5	= 10,000,000
教育研究経費支出	月支出	月数		
	2,400,000	×	12	= 28,800,000
管理経費支出	月支出	月数		
	2,400,000	×	12	= 28,800,000
管理経費(借地料)	月支出	月数		
	2,000,000	×	12	= 23,000,000
その他支出	月費用	生徒数	月数	
	10,000	×	210	×
				12 = 25,200,000
減価償却費				20,000,000
支払利息				
支出合計				223,010,000
事業収支				61,890,000

初年度 1,2年生を募集 130名	平成28年度
小学校2クラス	第1期目

	1クラス予定生徒数	×	予定クラス数	=	予定生徒数
小学1年	40	×	2	=	80
小学2年	25	×	2	=	50
小学3年		×		=	0
小学4年		×		=	0
小学5年		×		=	0
小学6年		×		=	0
小学校計	-		4	=	130

検定料収入	検定料	×	予定受験者数	=	
	20,000	×	170	=	3,400,000
入学金収入	入学金	×	入学者数	=	
	400,000	×	130	=	52,000,000
施設費収入	施設費	×	入学者数	=	
	200,000	×	130	=	26,000,000
学費収入	月学費	×	生徒数	×	月数
	50,000	×	130	×	12
				=	78,000,000
教育充実費	月学費	×	生徒数	×	月数
	20,000	×	130	×	12
				=	31,200,000
納付金収入合計					190,600,000
補助金収入	1人当たり単価	×	生徒数	=	
	210,000	×	80	=	16,800,000
その他収入	月費用	×	生徒数	×	月数
	10,000	×	130	×	12
				=	15,600,000
(収入合計)					223,000,000

教員人件費	年間人件費	×	教員数	=	
	5,500,000	×	10	=	55,000,000
職員人件費	年間人件費	×	職員数	=	
	3,500,000	×	3	=	10,500,000
臨時教員人件費	年間人件費	×	臨時教員数	=	
	2,000,000	×	5	=	10,000,000
教育研究経費支出	月支出	×	月数	=	
	2,000,000	×	12	=	24,000,000
管理経費支出	月支出	×	月数	=	
	2,000,000	×	12	=	24,000,000
管理経費(借地料)	月支出	×	月数	=	
	2,000,000	×	12	=	23,000,000
その他支出	月費用	×	生徒数	×	月数
	10,000	×	130	×	12
				=	15,600,000
減価償却費					20,000,000
支払利息					
支出合計					182,100,000
事業収支					40,900,000

1年生(時間割案)

資料4

	月	火	水	木	金	土
1	国語	国語	国語	国語	国語	国語
2	国語	国語	国語	国語	外国語30/国語4	国語8/生活26
3	算数	算数	算数	算数	算数	生活2/音楽6/ 図工6/道徳16/ 体育4
4	生活	音楽	生活	音楽	算数	体育5/特別活動3
5	図工	体育	図工	体育	生活	
6	道徳	特別活動	特別活動	特別活動	体育	

※月～金の1～6日目と土の1～4日目までの時間数34週で教育課程表の各科目時間数となる。科目横の数字は授業週数を示す。同一時間に複数科目設定している箇所は各週数に配分する。

※特別活動については「行事」への活動を特に重視し、公式行事、儀礼的行事、各種式典への参加等をプログラム化し実施する。

2年生(時間割案)

	月	火	水	木	金	土
1	国語	国語	国語	国語	国語	国語27/生活8
2	国語	国語	国語	国語	算数	算数
3	算数	算数	算数	算数	算数	特別活動
4	生活	生活	生活	図工	生活20/道徳15	音楽6/図工6/体育9
5	音楽	音楽	図工	体育	体育	
6	体育	道徳	特別活動	特別活動	外国語30	

※月～金の1～6限目と土の1～4限目までの時間数35週で教育課程表の各科目時間数となる。科目横の数字は授業週数を示す。同一時間に複数科目設定している箇所は各週数に配分する。

※特別活動については「行事」への活動を特に重視し、公式行事、儀礼的行事、各種式典への参加等をプログラム化し実施する。

機密性2情報
職員限り

平成27年1月27日
1年未満（事案終了まで）
統括国有財産管理官（1）

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 1月27日（火） 13：30～15：50
- 応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他（ ）
- 先 方 森友学園 籠池理事長、塚本幼稚園 籠池副園長、不動産鑑定士 ■■■氏
司法書士 ■■■氏、自称コンサルタント ■■■氏
- 当 方 統括国有財産管理官（1）前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡
 所属会計 : 自動車安全特別会計（空港整備勘定）

本日の大阪府の私立学校審議会（臨時会）において、認可適当答申（条件付）を得たことから、その報告及び貸付料についての相談のため来訪したもの。

【応答要旨】

（地代について）別添要望書及び土地使用料についての意見書の提示あり。

相) 本日、大阪府の私学審議会にて認可適当との答申が得られたので、今後の契約について相談したい。

購入時期まで借り受けるという話で進めているが、早いうちに購入したいと考えている。改めて関係者で整理してみたが、一つの土地売買にあたり、売買代金に加えて地代を支払うことについては、二重の支払い負担となり、学校設立ができなくなる。借りる場合には売買契約時に支払った地代について、売買代金に充当してほしい。

当) 売買契約と貸付契約は別の契約であり、購入できるまで土地を借りるのであれば当然に地代が発生するもの。

相) 今回の貸付けの方式として、事業用定期借地契約を提案いただいているが、この方式のため、貸付料の水準も高くなっているのではないかと。こちらが事業用定期借地での契約を希望したものではないので、納得できない。

当) 当初、購入できないため貸付けを希望していたのはそちらである。貸付けの方式も一般借地であれば、借地権割合（60%）に応じた権利金を契約時にいただく必要があるため、権利金の必要ない事業用定期借地の方式を検討したものである。本来は購入いただく必要があることを改めて認識いただきたい。

相) そちらでいろいろ頑張って検討いただいたことは理解しているが、こちらには伝わっていない。先日、話させていただいた地代の水準についても非常に高く、とても

容認できるレベルではない。今回は学校という公益を目的とした事業であり、そこを踏まえた上で、地代を考えてほしい。

当) 地代については、これまでも説明しているが、不動産鑑定士による鑑定評価によって決定するものであり、鑑定評価に付す条件も学校利用といった公的利用に限定されるものではなく、あくまで最有効使用となる。

相) 納得できない。他の方法で安くならないか。

当) 安くはできない。理事長に申し上げているが、延納という分割支払いの方法もある。最長10年間で分割支払いとなるが、売買契約時に代金の2割以上を収めていただく必要があり、また担保も必要となる。

相) その延納の場合、支払額は均等か。最初少なくて徐々に増やしていくことは可能か。

当) それはできない。2回目以降の支払いは残額の均等割りとなる。ただこの方法は以前こちらでもシミュレートしてみたが、最初の購入資金調達に借入れを行うことになるため、私学審議会の認可申請基準である資産負債比率の30%に抵触することとなる。

相) 全国で学校に貸付けしている事例を確認したところ、京都市や名古屋市で、それぞれ利回り2.61%、2.56%で貸付けしている事例がある。本件も仮に土地評価9.5億円で算定したところ、3.58%となった。比較すると1%近く開きがあり明らかに高いと判断できる。

当) 安価な事例を抽出して話をされてもどうしようもない。

相) 今回、要望書を提出することにより、地代については考慮してもらえるのか。

当) 考慮できない。

相) 考慮できないのでは話にならない。帰る。

当) 退席するという事は、小学校新設について断念すると理解してよいか。

(話は平行線状態のまま、理事長は声を荒げて席を立ったが、引き留める。休憩を挟んで再開。)

(私学審議会について)

当) 本日の私学審議会の結果について、お聞きしたい。

相) 無事、認可適当との答申をいただいた。

当) 結果について、大阪府から連絡があったが、条件付きと聞いているが。

相) 詳しいことはまだ大阪府から聞いていないが、未だ入金されていない寄付金が集まってくるか建設費がこれでいけるのかについて条件が付いたとは聞いている。

当) 前回12月の私学審議会は継続審議、今回の臨時会も条件付きとの結果となった。我々としても12月の審議会で認可相当との答申が得られるものと思っていたため、今回の条件付きについては心外だ。予定通り、2月10日に国有財産近畿地方審議会(以下「地方審議会」)を開催できる方向で考えてはいるが。

相) 条件については問題ないと考えている。

当) 詳細はいつ確認されるのか。大阪府からいつ来るように言われたのか。

相) まだ何も言われていない。近いうちに呼び出しがあると思う。

当) 寄付金について確認したいが、大口2先の計2億7千万について、納入の見込みは。

相) 寄付申出書では、平成27年3月27日となっている。期日までに履行されることは間違いない。

当) 2月10日の地方審議会までに履行できないか。

相) 期日を1ヶ月以上も早められるかはわからない。

当) 当地方審議会の各委員への事案説明をスムーズに進めるためにも、ぜひ協力いただきたい。

相) 一度当たってみる。努力するしかしょうがない。努力します。

当) 了解。今回の臨時会で大阪府に提出された資料について、同じものを提出いただきたい。

相) 了解。(理事長了解で、コンサル業者()から提出されることとなった。)

※大阪府から付されている条件のうち、建設費見積り額の妥当性については、当局は大阪府からのみ確認している状況であり、森友学園側からは資料提出もなく確認できなかったことから、今回の応接において話ができていないもの。

以上

要 望 書

近畿財務局 御中

森友学園

理事長 籠池奏典

1. 売買の話と土地を借りる話とを一緒にすることは、物事を二重に進めることとなり、土地代金と借地料とを二重に計算され、一つの土地売買にあたって支払う必要のない定期借地料を支払うこととなります。当方にとっては過大な負担となり、到底学校の設立は不能となり、これまで費やしてきた労力、エネルギー、経費等が無駄になります。当方は学校の設立に向け履行に着手している状態にあります。支払った地代が売買代金で充当されるのであればいいのですが、掛け捨てのお金を支払うこととなります。どうか土地売買の話に限定して話を進めて頂きたく、お願いいたします。

1. 当方は10年以内(9年12ヶ月内)に決済をするすることとしており、10年を超えることを予定していません。定期借地は期間を10年以上30年未満又は30年以上50年未満とするものであり、10年未満の場合には事業用定期借地とはなりません。従って、本件では事業用定期借地と云う概念は発生しません。売買代金と定期借地料を支払うことは二重払いとなり、当方に大きな負担を課すこととなり、学校設立は不可能となります。定期借地は土地を買い取らずに土地を一定期間借りるものであり、今回の話は土地売買にあたって決済期間が10年以内に猶予され、土地の先行使用が許されるもので、土地を借りるものではありません。何とかご理解いただき学校設立にご協力頂きますようお願いいたします。

3. 土地の売買にあたって、決済までの期間売買代金の支払いが猶予されるもので、何らかの金銭の授受を伴うとすれば、金銭に対する金利が発生するだけで、地代は発生しません。土地の賃貸料と金銭に対する金利とを混同するもので、かえって負担が増え、何のために猶予していただくのか解らなくなります。学校設立に向け、ご協力いただきますようお願いいたします。

4. 事業用定期借地は商業収益を目的とするものであり、当方は公益を目的とするものであり、高額な定期借地料の支払いは到底できません。事業用定期借地では土地を買取らず、単に土地を一定期間借りるもので、大きな差異があります。以上の点をご考慮いただき、土地売買に限定して頂きますようお願いいたします。

土地の使用料についての意見書

1. 対象地の使用料について一般市場における正常賃料(地代)及び事業用定期借地の概念を適用するのは妥当ではない。事業用定期借地は期間を10年～30年とする地上建物の用途がロードサイド店舗などの店舗利用をするものが一般的で、本件のごとく学校用地として公益目的での利用とは異なるものであり、収益の追求を目的とするものと同一に考えることは妥当でない。

2. 事業用定期借地は期間を10年以上30年未満または30年以上50年未満とするものであるが、本件の場合、売買契約締結後決済までの猶予期間を10年未満とするものであり、両者は異なる。事業用定期借地の場合、利潤追求を目的とするもので、本件の場合は社会貢献として公益的事業を行うもので、学校経営からは高収益を期待できず、高額となる地代を支払う余地はない。余分な経費の支払は学校経営にとって大きな負担となり、学校経営は成り立たない。土地の賃貸借及び地代の概念は発生しない。決済まで期間が猶予されているもので、地代の支払いは不要と考えられる。

3. 単に土地を借受けて学校経営をするのではなく、土地の取得を前提とする売買契約の一環であり、手付金支払後、決済までの期間を10年以内とするもので、一般に土地取引においては、手付金支払い後、決済までの期間に何ら金品の支払いを伴わないのが通例である。何らかの対価を支払うとすれば、猶予期間における金利負担に留まる。この場合の金利は長期金利の利回り(10年物国債の利回り)0.255%若しくは長期プライムレート1.05%との平均利回り0.653%が妥当と思料する。(利回りは平成27年1月9日時点)

以上

不動産鑑定士

応答記録

日時：平成 27 年 1 月 29 日（木）13：45～13：55（受電）

先方：平沼赳夫衆議院議員（衆・岡山 3 区・次世代の党） 秘書

当方：橋本国有財産業務課長

案件：学校法人森友学園による学校敷地の取得等について

（先方）

- 当然で申し訳ない。学校法人森友学園から、「国有地を借り受け学校を整備する予定であるが、資金的に非常に厳しい状況。現在、財務局と協議しており、財務局もいろいろ考えてくれているが、貸付料が高く、このままでは学校経営が厳しい状況。京都などの事例ではもっと低い水準もあることから、何とかならないか」と相談してきたもの。

（当方）

- その案件については承知しております。
- 経緯をご説明しますと、この国有地は空港整備のための特別会計の財産で国交省の所管であります。その財産処分について財務局が事務の委任を受けております。
- 特別会計の財産であり、本来は売却し直ちに現金化すべきものであります。が、学園側の事情を最大限考慮して、8 年程度は定期借地でお貸し、その後ご購入いただくという形で検討しております。
- 未利用国有地は本来売却し税外収入を確保する必要があります。このため、一般会計の財産でも保育などの分野に限り定期借地を認めているにすぎません。この財産はそもそも特別会計の財産であり、本来貸し付けるということはありません。学園側が直ちに収支採算が取れないと強く要望されたことなどを踏まえ、特例的な措置として、一定期間の貸付でご支援しようとするものです。
- 貸付料については、国の場合、法律で適正な時価となっており、具体的には訓令を受けた取扱いにより、民間の不動産鑑定士による鑑定評価価格をもって決定することとなっております。
- 即ち、価格については国の担当者でどうこうできるものでなく、国家資格を持っている不動産鑑定士の価格によることとなっているわけです。なお、本件の貸付料は現在鑑定中と聞いております。

(先方)

- 相手方の鑑定士は売払いまでの間の貸付料の分だけ売払価格は安くなるとか言っているようである。

(当方)

- 詳しくはわかりませんが、貸す方と借りる方での鑑定評価が異なることはあり得る話ですが、私どもは不動産鑑定士の鑑定評価を審査して、それに間違いがないと判断した場合、これによる必要があります。
- 先方の鑑定士は、売払いまでの間は通常無償で借り受けられるといったことを言っておられるようですが、土地の取引において、そういったことはあり得ません。貸付の期中に売払いが行われる場合は清算ということはありませんが、借りているときは貸付料を、購入するときは売払価格を支払うものです。そういったことをクライアントにお話される鑑定士は如何なものかと思えます。

(先方)

- こうした照会は他の議員からもあるか。その場合、(大変失礼だが、)同じようなお答えとなるのか。

(当方)



- 他の照会について申し上げることはできませんが、只今申し上げたとおりのお話をさせていただいております。
- はっきり申し上げますが、価格の点はどうにもなりません。会計検査院も見ており、仮にそうした行為をした場合、大変なことになります。学校の設立目的はよく理解しており、それ以外のことについては出来るだけご支援しております。ご理解下さい。

(先方)

- よくわかった。ご説明の内容はそのとおりだと思う。お手数をおかけした。

(以上)

機密性3
職員限り

統括官	上	府	管理官	担当者
				

平成 27 年 2 月 3 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 2月 3日 (火) 17:00~ (15分)
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

- 当) 今回の私学審において森友学園の小学校新設計画に対して付加された「条件」について、森友学園にどのように伝えたか伺いたい。
- 相) 昨日、2月2日に森友学園籠池理事長に、大阪府HPに掲載している答申結果の文書の写しを交付し、認可申請書の内容をきっちり履行すること、変更があればその都度報告することを指示した。
大阪府から森友学園へ通知する文書などは特に作成していない。
- 当) 大阪府からの指示に対して、理事長はどのような様子であったか。
- 相) 問題ないという回答。当面は事業進捗を見守るしかない。
- 当) 伺いたいですが、仮に森友学園の校舎建設工事が遅れ、平成28年8月に施設が完成し開校が平成29年4月にずれ込んだ場合、大阪府の認可はいつ出すのか。
- 相) その場合、平成29年3月に認可手続きを行うことになると思う。
- 当) 平成28年9月に認可が出せる要件が整ったとしても、年度途中の認可は行わないのか。
- 相) 制度的に年度途中の認可が不可能な訳ではないが、運用として開校直前に認可することになると思う。
- 当) 了解。

以上

大私番第15号
平成27年1月30日

大阪府知事 松井 一郎 様

大阪府私立学校審議会
会長 梶 田 敏



小学校の設置について(答申)

平成26年12月9日付け私第2826号で諮問のあった事項については、平成27年1月27日開催の大阪府私立学校審議会臨時会において、下記のとおり結論を得たので答申します。

記

第4号議案 瑞穂の國記念小學院の設置の件

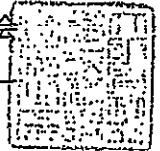
慎重審議の結果、上記の件について以下の条件を附して認可相当と認める。
小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄附金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた進捗状況を、次回以降の当審議会定例会において報告すること。

※ HP掲載予定分

大私審第15号
平成27年1月30日

大阪府知事 松井 一郎 様

大阪府私立学校審議会
会長 梶田 叡



小学校の設置について（答申）

平成26年12月9日付け私第2826号で諮問のあった事項については、平成27年1月27日開催の大阪府私立学校審議会臨時会において、下記のとおり結論を得たので答申します。

記

第4号議案 瑞穂の國記念小學院の設置の件

慎重審議の結果、上記の件について以下の条件を附して認可相当と認める。

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。

機密性2
職員限り

2015年2月9日
奉案終了まで
管財部統括官(1)

応接言己録

○応接日時 平成27年2月9日(月) 午前9:50~(5分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○先 方 学校法人森友学園 籠池泰典理事長(06-6301-2166)

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

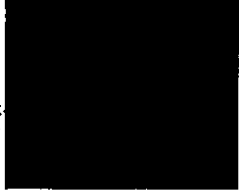
【応答要旨】

- (先) 以下の2点について、質問・連絡したい。
1点目は、地方審についてだが、議論される内容は、どのような内容か？ 国有地の貸付料の金額も地方審で決まるのか？
- (当) 当局の諮問内容は、「資学園に対し、小学校敷地として、10年間の定期借地契約及び売買予約契約により処分する」という処理スキームが適切かどうかを、審議していただく。当然、大阪府と当局に提出された事業計画を基に審議されるが、貸付料は、地方審で「処理適当」との答申を得た後、見積り合わせで決定するため、貸付金額の妥当性は審議対象ではない。
- (先) そうであれば、本日中に「貸付料に関する要望書」を提出したい。私(籠池理事長)は訪問できないので、職員に持って行かせる。
- (当) 以前から何度も申し上げているとおり、貸付料については、価格交渉の余地はない。要望いただいても、国の担当者がどうこうできるものではない。
- (先) 一度読んでみて欲しい。また、地方審以降、契約までのタイムスケジュールを確認しておきたいので、今後の予定を週単位で教えて欲しい。
- (当) 要望書はやむを得ないので、読ませてはいただく。今後の予定は、持参者にお渡りする。
- (先) 2点目は、豊中市への「地域貢献策」の提出だが、本日午前、幼稚園児が怪我をした事情があって、私(籠池理事長)が行けなくなったので、[REDACTED]の職員に持参させる。
- (当) そのような事情が生じたのであれば、豊中市側に事情を良く説明したうえで、提出されれば、豊中市も理解してくれるのではないかと。
提出した書類の写しと結果を報告して下さい。
- (先) 了解。

要 望 書

近畿財務局 御中

森友学園
理事長 籠池康



1. 当方は10年以内(9年12ヶ月)に決済することとしており、10年を超えることを予定していません。事業用定期借地は期間を10年以上土地を借りるものであり、10年未満の場合には事業用定期借地とはなりません。従って、本件では事業用定期借地と云う概念は発生しません。売買代金と定期借地料を支払うことは当方に大きな負担を課すこととなり、学校設立は不可能となります。定期借地は土地を買い取らずに土地を一定期間借りるものであり、今回の話は土地売買にあたって決済期間が10年以内に猶予され、土地の先行使用が許されるもので、土地を借りるものではありません。何とかご理解いただき学校設立にご協力頂きますようお願いいたします。
2. 土地の売買にあたって、決済までの期間売買代金の支払いが猶予されるもので、何らかの金銭の授受を伴うとすれば、金銭に対する金利が発生するだけで、地代は発生しません。土地の賃貸料と金銭に対する金利とを混同するもので、かえって負担が増え、何のために猶予していただくのか解らなくなります。学校設立に向け、ご協力いただきますようお願いいたします。
3. 事業用定期借地は商業収益を目的とするものであり、当方は公益を目的とするものであり、高額な定期借地料の支払いは到底できません。事業用定期借地では土地を買取らず、単に土地を一定期間借りるもので、大きな差異があります。以上の点をご考慮いただき、土地売買に限定して頂きますようお願いいたします。
4. 地代の決定にあたっては当方が公益性の高い学校法人であること、土地の利用が低層利用であること、収益性、支払い限度額が低いこと等を考慮した適正な鑑定評価をもとに、交渉を重ねて地代の額を決定して頂きますようよろしく願い申し上げます。

以 上

機密性2
職員限り

2015年2月9日
事業終了まで
管財部統括官(1)

応接書記録

○応接日時 平成27年2月9日(月) 13:30~(5分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○先 方 [REDACTED] (森友学園のコンサルタント) [REDACTED] 氏

○当 方 統括国有財産管理官(1)前西統括官

※ 豊中市に対し、森友学園の予定する「地域貢献策(別添)」を提出した結果報告。

【応答要旨】

(先) 本日、午前11時30分、豊中市の都市計画推進部を訪問、[REDACTED]と[REDACTED]と面談し、森友学園からの「地域貢献策」を提出した。
籠池理事長に代わって報告させていただく。
市の反応は次のとおり。

- ・ 既に、[REDACTED]が籠池理事長から聞いている内容であり、市にとっても有意義なものとして受理させていただく。
- ・ 提案については、国からの土地の貸付契約や大阪府の認可が整い、小学校開設に向けた準備が整っていく過程、また開校後、具体的に議論していきたい。
- ・ 提案内容は、多岐にわたっており、市の関係部署は、複数となるため、今後、関係部署で検討させていただきたい。
- ・ なお都市計画推進部としては、当面、小学校建設のための開発協議や建築確認について、肅々と進めて参る所存。

(当) 了解。

平成27年2月9日

豊中市長 様

学校法人 森友学園
理事長 籠池康博

瑞穂の國記念小學院学校施設の地域への貢献、協力の可能性

瑞穂の國記念小學院（認可相当との答申あり）は、開校後の地域への貢献として、以下のことを検討しております。

1. 校地の一部を提供し、校地の南側の歩道を拡幅する。
2. 校庭開放日を設け住民の方々に対して、遊具の利用を可能とする。
3. 高速道路と面する場所に雰囲気の良い樹木を植え、隣接する校地内の日本庭園を含めて憩いの場として住民の方々に提供する。
4. 防災対策への協力の一環として、災害時の避難場所とし校地・校舎を提供する。
5. 豊中市からの要請があれば、新設する小学校の教室等を使用する学童保育の実施を検討する。塚本幼稚園の豊富な経験を活かし、幼児から小学生まで幅広く受け入れることが出来ると考えております。
6. 小学生と地域の高齢者との交流イベントを実施するなど、地域のコミュニティ活動・交流拠点として校地・教室を提供する。

現時点においては、上記のような地域貢献活動を検討していますが、これらの他にも、地域の住民の方々が企画されるイベントや生涯学習の拠点として活用して頂くことも考えられます。小学校開講後には、地域の住民の方々と小学校の施設設備の活用に関する話し合いの機会を持ちたいと考えております。

瑞穂の國記念小學院（認可相当との答申あり）は、上記のような活動を通じて、地域コミュニティを活性化させることで子どもと地域の人々の間において顔と名前が一致する親密な関係ができあがり、子どもを見守る大人が増え、犯罪発生率が低く、安全で安心なまちづくりが出来ることを心から望んでおります。

他県の自治体においては、前述のような地域における活動が評判になることで、転入者が相次いだ結果、不動産価値が向上している地域例もあります。

学校を活用した地域づくりが効果をあげるための重要ポイントとして、継続性の確保が挙げられます。瑞穂の國記念小學院（認可相当との答申あり）は、私立小学校であり、一貫した教育理念のもとに運営されます。また、教職員の異動等も基本的にありません。これらの私立小学校であることの利点を活かし、地域貢献活動に継続的に取り組んでいきたいと思っております。

以上

私 第3183号

平成27年2月9日

近畿財務局長 様

大阪府知事 松井 一郎



未利用国有地等の処分等に係る地域の整備
計画等との整合性等に関する意見 (回答)

平成25年10月31日付け近財統→1第1531-2号で照会のありました標記について、私立小学校設置の許認可にかかる現在の状況は下記のとおりです。

記

1. 認可申請等

大阪府受付 平成26年10月31日
申請内容 瑞徳の國記念小學院の設置認可について
申請者 学校法人 森友学園

2. 審議会の状況

知事から、大阪府私立学校審議会に諮問し、平成26年12月18日(木)に開催した12月定例会及び平成27年1月27日(火)に開催した1月臨時会において審議の結果、別添のとおり、平成27年1月30日付け大私審第15号により、条件を附して認可相当と知事あての答申

担当：大阪府府民文化部私学・大学課
小中高振興グループ 櫻井
電話：06-6941-0351 内4817
FAX：06-6210-9276

H27.2.9 時点

説明メモ

【前提条件】2月10日開催の国有財産近畿地方審議会にて処理適当の旨の答申が得ること

1. 財務局から森友学園に「処分相手方決定通知」等を送付
⇒見積り合わせ（2月16日の週）
2. 契約締結（2月23日の週）

※ H26.12.17にお渡しした別添資料を参考にして下さい。

今後の手続きについて（説明資料）

平成 26 年 12 月 17 日時点における今後の手続き（予定）の説明資料です。

別添資料の各書式は現時点で確定したものではありません。修正の可能性もあります。

定期借地契約は、大阪府私学審議会において本件計画が認可適当と答申され、国有財産近畿地方審議会で本件売払いを前提とする貸付けが適当と答申され、その後、見積り合わせにより貸付料が決定した後に締結されることとなります。

1. 追加資料に関する文書の提出（森友学園→財務局）・・・速やかに提出
(別添資料 1)
2. 要望書の提出（森友学園→財務局）・・・27 年 1 月中目途（別添資料 2）

国有財産近畿地方審議会 平成 27 年 2 月予定

3. 処分等相手方決定通知、見積り合わせの連絡（財務局→森友学園）
審議会では処理適当の答申が出た場合、財務局から森友学園に通知書を送付。
4. 貸付料見積り合わせの実施（※来局が必要）・・・日程調整の上、速やかに実施
森友学園が財務局に見積書（別添資料 3）を提出。3 枚まで用意することが可能。
5. 貸付申請書の提出（森友学園→財務局）
見積り合わせの結果、決定した貸付料により提出（別添資料 4）
6. 各種契約書類の送付（財務局→森友学園）
 - (1) 国有財産有償貸付合意書（別添資料 5）
 - (2) 売買予約契約書（別添資料 6）
 - (3) 確認書（別添資料 7）
7. 上記 6 の各種契約締結（※来局が必要）・・・前もって決めておいた契約日に、森友学園が各種書類に押印して持参。財務局が押印し、各自 1 通を保管する。
★年額貸付料相当額を保証金として持参→持参方法、受入場所等は航空局と調整の上、別途連絡

8. 公証役場において国有財産有償貸付合意書（定期借地）の公正証書を締結
（※財務局と森友学園の双方が公証役場に出席する）
★公正証書作成費用は有償貸付合意書に基づき森友学園が負担

着工予定日までに以上の作業を完了する必要があります

着工後、森友学園が土壌汚染及び地下埋設物除去工事実施

9. 財務局・航空局により作業状況・撤去範囲等の現地確認

森友学園の土壌汚染及び地下埋設物除去工事完了後

10. 森友学園が財務局・航空局に工事関係資料を提出
全体工事費から土壌汚染と地下埋設物撤去に関する部分を特定する必要あり
マニフェスト、工事写真、支払領収書等の資料提出が必要
提出資料の詳細については別途連絡
11. 森友学園と財務局・航空局との間で有益費に関する金額協議
国（財務局・航空局）は工事内容及び支払金額について国の基準に基づき検証し、
有益費として整理する金額について森友学園と協議。
金額協議が整った後、財務局、航空局、森友学園の三者で合意書（別添資料8）
を締結予定 → 支払時期・方法については調整中
12. 貸付後の定期報告
- (1) 森友学園は定期借地契約（別添資料5）に基づき、毎年4月30日までに貸付財産の利用状況報告を財務局に提出
 - (2) 森友学園は確認書（別添資料7）に基づき、毎年5月31日までに経営、資金状況等を示す書類を財務局に提出。→財務局は同確認書に基づき売買の参考情報を森友学園に提示し、両者で買受時期について協議する。
13. 貸付料の改定（3年に1回）
土壌汚染及び地下埋設物除去の結果、国有地の資産価値が増加するため、貸付料を増額修正 → 貸付料改定時に調整を予定

14. 売買契約の締結

- (1) 森友学園は売買予約契約（別添資料6）に基づき、財務局に対して買受けの意思表示（書面、書式は別途調整）を行う。
- (2) 財務局はその時点の※更地価格をもって本財産を鑑定評価する。
※更地価格・・・建物等の定着物がなく、かつ使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格。借地権割合の控除も行わない価格。
土壌汚染、地下埋設物はその時点の現状に基づき考慮する（全て除去済の場合、鑑定評価上の考慮は行わない）。
- (3) 売買契約は、見積り合わせを行って売払金額を決定する。

応接要旨記録

○応接日時 平成27年2月9日(月) 13:50~14:20(30分間)

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他

○先 方 学校法人森友学園 籠池泰典理事長(06-6301-2166)

○当 方 統括国有財産管理官(1)前西統括官

※ 本日(2/9)午前11時に森友学園職員が、別添「要望書」を持参。理事長から預かったとのことで、持参した職員からの内容説明はなし。

【応答要旨】

(当) 本日、貴学園職員がお持ちになった理事長からの「要望書」を拝見したが、内容が理解できない。ご要望の趣旨は何か？

(先) 我々は10年以内に購入すると言っている。その約束は守るつもりだ。但し、10年を期限とする定期借地契約を要望した訳ではない。

(当) 原則売却のところ、初期投資を抑えるため当初は借り受けたいとのそちらの要望に沿ったスキームとしたものである。しかも通常の賃貸借であれば、貸付契約時に借地権利金をお支払い頂くが、定期借地契約にすれば、保証金だけで済むなどそちらの要望を十分くみ取って、最終的にこのような契約を締結しようとした。

このことは、昨年12月17日に契約書案を示し、3時間程度時間をかけて、条文一つ一つを読み上げ、説明したではないか。また1月27日にも、本日の内容と同じ要望書を示されたので、私(前西)から同じことを申し上げ、要望は取り下げることとなったではないか。なぜまた、同じような内容を要望するのか？

(先) ~以下、大阪府下の土地賃貸借契約では、権利金など支払うことはない、とか、10年後に買い受け、売買代金を支払うのだから、貸付料は猶予されるべき、など不毛な主張が続く~

(当) 明日、地方審に付議する。このスキームに疑問があるのなら、仮に地方審で了解頂いても、契約ができないではないか。

(先) 契約はしたい。ただ、10年の定期借地契約であれば、10年の間に買うことができなければ、土地を明け渡さなければならなくなる。

(当) そのような事態が発生しないように、每期、そちらからは決算書類を基に財政状況を説明していただき、当方からは相続税路線価などその時点での土地評価額の参考となる情報を提示し、購入可能時期について確認していくこととしている。貴学園は、8年を目途に購入する事業計画を実行していただければ良いだけの話だ。

(先) 財務局には人事異動があり、前西さんもいつまでも担当する訳ではないだろ

う。

(当) そのために、今説明した内容を契約書等の書類で確認し合い、双方が、保管し合うのです。再度、12月17日にお渡しした資料(契約書案等)を説明する。

～以下、理事長に資料を確認して頂きながら、説明。～

1. 要望書 初期投資を抑えるために貸付を希望。8年後を目途に、遅くとも10年までの間に買い受けることを確約。
2. 確認書 契約後、毎期、森友学園は決算書類を基に財政状況を説明し、財務局は、その時点での土地評価額の参考となる情報を提示し、情報交換のうえ、買い受け時期を協議する。
3. 定期借地契約書
買受けの特約と用途指定を中心に説明
4. 売買予約契約書
契約を締結するに至った経緯について確認

このように、書類で残しておくことが重要と考えています。

(先) そこまでは理解した。

(当) それでは、以上をご理解いただいたということで、本日の要望書はお返ししたい。

(先) そうはいかない。やはり財務局の考えている地代(貸付料)は高いと思う。要望書を提出したのは、今後、交渉を重ねて、地代を決定して欲しいということだ。

(当) 本日、豊中市に地域貢献策を提出されたのでしょうか。明日の地方審が無事に通過すれば、12日(木)には、小学校設置について、記者発表するのでしょうか。そこまで進んできているのに、貸付料を下げろということは、国有地を借りられずに、計画を頓挫させるお積りか？

(先) 地方審の前に、また記者発表する前に、こちらの気持ちとして、「ぜひ地代を下げてもらいたい」との意思を込めて、本日中に要望書を提出したのだ。

～以下、国の貸付料水準についての不満が続く～ 曰く、

- ・ 我々が行うのは、学校という非営利事業であるのに、国はコンビニのような営利用途の貸付料を考えているのはおかしい。
- ・ 国の依頼した不動産鑑定士は、相場観が無いのではないか。
- ・ 見積り合わせというのは、民間では、価格交渉と同義語だ。など。

(当) 以前から何度も申し上げている通り、貸付料は、交渉で決めるものではない。見積り合わせの結果、国の予定価格を上回れば決定する。

国の予定価格は、国家資格を持った信頼できる不動産鑑定士に依頼し、通常の市場において適応される正常な価格の評価に基づき決定しており、国の担

当者がどうこうすることはできない。

重ねてお伺いするが、明日の地方審が無事に通過すれば、先ほど説明した貸付契約等を結ぶ気持ちはお有りか。

(先) 契約はする。但し、見積り合わせで合意すればの話だ。

(当) それでは、明日の地方審で無事「処理適当」との結果になれば、見積り合わせをしましょう。日程を打ち合わせた後、当局に来ていただき、先ほど説明した当局の指定書式で、見積書を提出していただく。見積金額は、状況によって3回程度・・・。

(相) 今後、全く交渉もなしに、あくまで一方的に、国の金額を押し付けてくる気か。そう来るか。よし、解った。

(先方から電話を切る)

室長、分折官、総務、法務係 ← 1件

平成27年2月16日(月)

衆・鳩山 邦夫君(自)事務所■■■■様 ⇒ 国会連絡室(露永)

京都市中京区にある「森友学園」という学校法人が府を介して近畿財務局から土地を定期借入をしているところ、全体像や現状について把握したい。近畿財務局管財部上席国有財産管理官の三好氏にはすでに話が通っているそうだが、三好氏の上司を紹介してほしい。

※最終的には■■■■様という秘書の方が教えていただきに伺いたいとのことです。

(以上)

相) 本日の説明を聞いて、国はよくやっていたいであることを認識。
関係者の一人として、これからもよろしく願いたい。

当) こちらこそよろしく願います。

【概要説明】

本件財産は、国土交通省大阪航空局が所管している自動車安全特別会計空港整備勘定所属普通財産です。豊中市野田町に所在している8,770㎡の財産です。

本件財産は、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、大阪航空局が建物等を移転補償し買収した土地であり、それが豊中市が施行した土地区画整理事業により集約換地されたものです。

近畿財務局は、大阪航空局より本地について平成25年4月に処分依頼を受け、同年6月から3か月間公的利用要望を確認するための公募実施し、その際、森友学園から本地の取得要望があったものです。

国有地の処分にあたっては、売払いを原則としていますが、森友学園は、本地を購入するとした場合、小学校新設であるため、校舎建設等に一時的に多額の資金を必要とすることや小学校新設の認可基準に関連し借入することが制限されていることから、学校経営が安定し内部留保が積み上がるまでの間は、借地によりたいとの要望が学園側から出されてものです。

国としては、学園側の要望に応えるため、

- ① 原則、売払いである国有地の処分について、森友学園が購入できるとする貸付契約後8年までは、貸付に応じることとしました。
- ② 通常の貸付であれば借地権利金をいただかなくてはなりません、初期投資を抑制したいとする学園の事情を斟酌し、借地権利金が不要となる事業用定期借地を活用した貸付にしました。なお、待機児童解消のために保育施設等について事業用定期借地を行う例はありますが、小学校敷地に事業用定期借地を活用するのは本件が最初となります。
- ③ 事業用定期借地の期間については、最短期間である10年を採用していますが、これは10年間は必ず貸付を継続するという意味ではなく、森友学園からの申し出により、当事者双方で合意解除のうえ、売買契約を締結することになりますので、学園側の資金事情により貸付期間を短縮して売払うことは可能です。

このように、当局としましては、森友学園の意向を最大限尊重する共に、28年4月の開校に間に合わせるため、急遽、去る10日に国有財産近畿地方審議会を開催し、諮問し原案通り処理することが適当との答申を頂いたところです。

なお、これに先立ち、小学校新設の認可をする大阪府知事の諮問機関である私立学校審議会でも本年1月27日に認可適当との答申がされていますが、別添のとおり付帯条件が出されておりますので、国民共有の貴重な財産の処分を付託されている立場から当局も認可申請書に記載されたスケジュールどおり進捗するのか注視してまいる所存です。

以上

機密性2情報
職員限り

平成27年2月19日
1年未満(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 2月17日(火) 13:30~16:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○先 方 森友学園 籠池理事長、塚本幼稚園 籠池副園長、弁護士 氏
不動産鑑定士 氏、学校コンサルタント 氏

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席管理官
清水管理官、濱野事務官

【対象財産】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地: 8,770.43㎡ (自動車安全特別会計(空港整備勘定))
 ※ 今後の手続等について打合せを行い、併せて森友学園からの相談要請に対応。

【応答要旨】

○スケジュール、事業計画関係

(当 局) これまで貴学園から、2月末に契約し3月には工事着工したいとの要請を受けていたため、我々としても2月末までの契約に向けて手続きを進めているところ。2月10日の地方審で、「処理適当」の答申を得たことから、すぐに今後の手続き説明を行いたく貴学園の来局を要請していたが、本日となったもの。

(理事長) 契約は少し遅れても構わない。特に急がない。

(当 局) 以前、理事長に工事スケジュールを質した際には「直接、設計会社に確認してほしい」とのことであったため確認したところ、設計会社は「3月上旬には土壤汚染対策の作業に着手したい」とのこと。となると2月中の契約が必要と認識するが、その点、理事長はどう考えているのか。

(理事長) 設計会社からは何も聞いていない。土壤汚染工事を先行するとしても、地元や市との関係もあるのでそれだけで決められない。

(当 局) 我々は早期の契約を目指し、各種の作業を進めているが、設計会社と連絡されていないようでは、見積り合わせの目途もつかないではないか。契約が3月にずれ込んで構わないのか。

(理事長) 急がないというか急げないので、じっくりと思っている。設計会社にも確認するが、平成28年4月に開校できればよいこと。

166

○定期借地契約書の修正について説明

(当 局) 本件の私学審答申結果が、条件付き「認可適当」という異例な内容であったことから、定期借地契約書式のうち、指定期日に関する条項等を修正する。

具体的には、「平成28年3月31日までに一切の工事を完了し指定用途(小学校)に供さなければならない」旨の用途指定期日の条項に「大阪府知事から学校の設置認可を得たうえで」という文言を追加し、更に、大阪府知事から認可が得られずに開校できなかった場合の契約解除規定を追加した。

(理事長) 工事が遅延して、平成28年3月末までに施設が完成しなかった場合はどうなるのか。1日でも遅れたらダメなのか。もし認可が得られなかったら、契約解除などこんなバカな。これ(条項)はカット、カット。

(当 局) 大阪府知事からの認可が得られるか否か、平成28年4月に開校できるか否かが重要だ。現時点で開校できないことは想定し難いが、仮にその時点で、開校の目処が全く立たず、認可の見込みがない場合は、当然用途指定義務違反となり、契約は解除する。校舎の完成が1日遅れただけで、完成次第認可される見込みである場合は、違う答えとなろう。あくまでその時の状況によって異なってくるもの。常識的に冷静に考えていただきたい。

(理事長) しかし、わざわざ契約書に入れるのはどうか。

(弁護士) 結局、認可が得られるかどうかという問題であろう。とりあえず今日は聞いて帰って、持ち帰り検討すればいいではないか。(理事長に向かって発言。)

○売買予約契約書の修正について説明

(当 局) 売買予約契約書について変更箇所を説明する。

(冒頭(なお書きの追加)、6条(貸付期間、金額の説明箇所の修正)8条(定期借地契約が締結できなかった場合の本予約契約の失効の追加)、10条(当事者協議事項の追加)について説明)

(理事長) わかった。

○売払いについて

(鑑定士) 売買金額は、買受ける時に国が評価する金額と考えてよいか。

(当 局) そのとおり。早期に購入していただくために、毎年、相続税路線価など購入価格の参考となる情報を提供し、協議を行うこととなる。

(理事長) 確か延納も可能との話があったと思うが、手付金はいくら必要か。分割年数は。

(当 局) 即納金は、売買代金の2割以上。なお担保が必要。延納期間は、最長で10年間。

○貸付料について

(理事長) 学校運営をしていくに当たり、「塚本幼稚園」からそのまま進学する児童については、授業料の減額等、ある程度の考慮も必要と考えているなど、収入面で不安定要素もある。示された概算貸付料は高いと思っている。

こちらの不動産鑑定書をお見せしたので、国側の不動産鑑定書を見せていただ

き確認したい。それを踏まえ、もって打合せを行いたいと考えているところ。

(当 局) 鑑定書は予定価格を類推させる資料であるため、お見せすることはできない。
以前から何度も申し上げているとおり、国の貸付料については、法律で適正な
時価によるとされており、具体的には、不動産鑑定士による鑑定評価額を基に決
定する。価格の点はどうにもならない。

(理事長) 学校敷地として利用するのだから、当然安くなるはず。この点を考慮願いたい。

(当 局) これも以前から申し上げているとおり、国側の貸付料算定に当たり、不動産鑑
定士は、その不動産が最も有効に使用される前提の価格を評価している。貸付料に
ついて、学校など特定の用途に限定した評価はできない。御理解いただきたい。

(副園長) あんたら、いじわるや。死んだら地獄に行くぞ。

(当 局) 冷静にお話ができないのであれば、席を外していただけないですか。

(副園長) 出ていくわ。器の小さい男や。こっちも暇じゃないので帰る。
(副園長のみ退席)

(貸付料について理解を求める説明を繰り返した後)

(当 局) ぜひ、見積り合わせの日程を決めましょう。

(弁護士) このまま話してもらちが明かないので、一度見積り合わせを行ってみま
しょう。頑張るしかないでしょう。

(理事長) わかった。考えてみる。

(当 局) 日程等を至急検討の上、連絡下さい。

(理事長) 了解。

(以上)

H27.2.17

今後の手続きについて（説明メモ）

1. 見積り合わせまでに提出が必要な書類

○要望書

H26.12.17 に説明した書類です。

様式もお渡ししています。

○誓約書と役員一覧

H25.9 にいただいておりますが、時点が古くなっており、再度提出をお願いいたします。

○各種書類の再提出

現状の提出書類の最新分として、大阪府認可申請に添付した書類と同じものをいただいているところですが、記載内容に変更が生じたものがあれば提出願います。

※上記書類の提出を受けた後に、処分相手方決定通知書と見積り合わせの連絡通知がお出しできることとなります。

2. 見積り合わせの日程調整及び見積り合わせの実施

調整の上、決定した日に来局をお願いいたします。

（見積り合わせの結果、年額貸付料が決定した場合、貸付契約等の締結に進めます。）

3. 貸付契約締結まで

貸付契約を締結して国有地の使用を開始できるまでには、以下のとおりの手続きが必要となるため、見積り合わせ後、国有地の使用を開始する日までには、一定の期間を見込んでいただくことが無難です。

(1) 貸付申請書の提出

(2) 国有財産有償貸付合意書等の締結希望日の調整

締結日に保証金の納付が必要であるため、保証金が用意できる日を決めていただく必要があります。

昨年12月のお話では、現金を持ち込むとのことでしたが、間違いはないでしょうか。（振込の場合、契約日までに国において確認できる必要があります。）

(3) 保証金の納付及び合意書等の締結

保証金を用意できる日程が決まったら、当日に保証金の現金納付を国において確認後、国有財産有償貸付合意書、国有財産売買予約契約書、確認書を締結します。

(この3種類の書類は事前にお渡ししますので、押印のうえ持参願います。)

(4) 公正証書による定期借契約の締結

今回、貴学園と貸付契約を締結するのは、定期借地契約であるため、国有財産有償貸付合意書の締結を行った後に、同内容を公正証書により取り交します。

※定期借地契約は借地借家法により公正証書で取り交わす必要があるものです。

公正証書を取り交わす日には、貴学園も公証人役場に来ていただく必要がありますし、公証人役場の事前予約が必要であるため、前もって日程を調整する必要があります。

また、公証人役場と事前の内容調整も必要であることから、公正証書の作成日は、保証金の納付日及び合意書の締結日から日を改めた方が安全であると考えております。

なお、公正証書作成に必要な手数料は、貴学園の負担となりますので、よろしくお願いいたします。

4. (参考) 合意書締結日と国有地使用開始日との整理

スケジュールを例示してみます。

- ・例えば保証金が現金で平成27年3月3日に準備可能である場合、平成27年3月3日に保証金(現金)を納付し、以下の内容(日付)を記載した国有財産有償貸付合意書等を締結

「事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成27年3月5日までに公正証書により締結する」

(念のため1日の余裕を見ているものです。)

「第2条 貸付期間は、平成27年3月6日から平成37年3月5日までの10年間とする。」

- ・平成27年3月4日又は5日に公証人役場で合意書内容を公正証書により締結(前もって公証人役場に予約します。)

- ・貸付期間は平成27年3月6日から開始するとしているため、平成27年3月6日から国有地の使用が可能となります。

		予定	例えばの日程
2月17日	(火)		
2月18日	(水)		要望書・誓約書提出
2月19日	(木)		
2月20日	(金)		
2月21日	(土)		
2月22日	(日)		
2月23日	(月)		見積り合わせ ⇒ 合意
2月24日	(火)		貸付申請書(印鑑証明書、法人登記簿含む)提出
2月25日	(水)		
2月26日	(木)		
2月27日	(金)		
2月28日	(土)		
3月1日	(日)		
3月2日	(月)		
3月3日	(火)		保証金納入(現金) 合意書、売買予約契約書、確認書の取り交わし
3月4日	(水)		公証人役場にて定期借地契約を公正証書で取り交わし 公正証書作成手数料を持参いただきます
3月5日	(木)		(予備日)
3月6日	(金)		貸付開始日(H27.3.6~H37.3.5)
3月7日	(土)		
3月8日	(日)		
3月9日	(月)		
3月10日	(火)		
3月11日	(水)		
3月12日	(木)		
3月13日	(金)		

誓約書

- 私
 当法人

は、国と国有財産貸付契約を締結するにあたり、下記1及び2のいずれにも該当せず、将来においても該当しないことを誓約します。

この誓約が虚偽であり、又はこの誓約に反したことにより、当方が不利益を被ることとなっても、異議は一切申し立てません。

また、当方が下記1に該当しないことを確認するため、当方の個人情報について、国が警察当局へ情報提供することに同意します。

記

1 契約の相手方として不適当な者

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下同じ。）が、暴力団（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員（同法第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であるとき
- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

2 公序良俗に反する使用等

暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、所有権を第三者に移転し又は物件を第三者に賃貸すること。

契約担当官財務（支）局長殿

平成27年 月 日

住所又は所在地 大阪市淀川区塚本1丁目6番25号

氏名又は名称 学校法人森友学園 理事長 籠池康博 ㊞

※ 法人の場合には、別紙役員一覧を添付

役員一覧

役職名	氏名（ふりがな）	性別	住所	生年月日
理事長	かごいけやすひろ 籠池康博	男	豊中市本町6-12-62	■■■■
理事	■■■■	■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	■■■■
理事	■■■■	■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	■■■■
理事	■■■■	■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	■■■■
理事	■■■■	■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	■■■■
理事	■■■■	■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	■■■■
理事	■■■■	■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	■■■■
監事	■■■■	■■	■■■■■■■■■■■■■■■■■■■■	■■■■

(注) 本様式には、法人登記の現在事項全部証明書に記載されている役員（支配人が契約を締結する場合には、その者も含む）全員を記載すること

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

印

要 望 書

下記国有地につきましては、平成 25 年 8 月 26 日付文書により貴局へ取得等要望書を提出しているところです。

今回の計画は小学校新設であるため、校舎建設等に多額の初期投資を必要とすること等から、当初の費用負担を極力抑えたいと考えております。

国有地の処分は売払いが原則であることは伺っておりますが、このような事情を斟酌いただき、下記国有地について 10 年間の事業用定期借地契約と売買予約契約の締結をお願いいたします。

売買予約契約締結後 年後を目途に遅くとも 10 年までの間に国有地を買受けることを確約します。なお、経営努力を行い、 年後より早期に国有地購入ができるよう努めます。

記

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・ 8,770.43 m ²



別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人●●（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成●年●月●日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)	備考
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年●月●日から平成37年●月●日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

3 本件契約は、法第3条から第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第4条 乙は、第2条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

3 乙が、第1項に基づき貸付財産を甲から買受けの場合には、乙は第20条第1項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第5条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度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報告書（OA301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書 平成23

年11月)、「平成23年度大阪国際空港場外用地(0A301)土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」(以下「本件報告書等」という。)に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承するものとする。

- 2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。
- 3 乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

(土壤汚染除去等費用)

第6条 乙が、前条第1項記載の土壤汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

- 2 第20条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。
- 3 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。
- 4 前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。
- 5 第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。
- 6 第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壤汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

(契約保証金)

第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金(貸付料年額)円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。
- 5 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を第18条第1項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。

- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第20条第3項に定める原状回復に要する費用の一部に充てるものと解釈しない。
- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年●月●日から平成30年●月●日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年●月●日至平成28年●月●日	●円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	●円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	●円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定す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」別添1普通財産貸付料算定基準の第1土地の貸付料の1継続貸付料の記載に基づくものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第9条 乙は、第8条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	●円	納入告知書の指定期日	
	第2回	●円	平成27年4月30日	
	第3回	●円	平成27年5月20日	
	第4回	●円	平成27年6月20日	
	第5回	●円	平成27年7月20日	
	第6回	●円	平成27年8月20日	
	第7回	●円	平成27年9月20日	
	第8回	●円	平成27年10月20日	
	第9回	●円	平成27年11月20日	
	第10回	●円	平成27年12月20日	

	第11回	●円	平成28年1月20日	
	第12回	●円	平成28年2月20日	
	計	●円		
第二 年次	第1回	●円	平成28年3月20日	
	第2回	●円	平成28年4月30日	
	第3回	●円	平成28年5月20日	
	第4回	●円	平成28年6月20日	
	第5回	●円	平成28年7月20日	
	第6回	●円	平成28年8月20日	
	第7回	●円	平成28年9月20日	
	第8回	●円	平成28年10月20日	
	第9回	●円	平成28年11月20日	
	第10回	●円	平成28年12月20日	
	第11回	●円	平成29年1月20日	
	第12回	●円	平成29年2月20日	
	計	●円		
第三 年次	第1回	●円	平成29年3月20日	
	第2回	●円	平成29年4月30日	
	第3回	●円	平成29年5月20日	
	第4回	●円	平成29年6月20日	
	第5回	●円	平成29年7月20日	
	第6回	●円	平成29年8月20日	
	第7回	●円	平成29年9月20日	
	第8回	●円	平成29年10月20日	
	第9回	●円	平成29年11月20日	
	第10回	●円	平成29年12月20日	
	第11回	●円	平成30年1月20日	
	第12回	●円	平成30年2月20日	
	計	●円		

2 前項の規定は、第8条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（指定用途）

第 11 条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

（指定期日）

第 12 条 乙は、平成 28 年 3 月 31 日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

（貸付料の延滞金）

第 13 条 乙は、甲が定める納付期限までに、第 9 条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第 24 条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

（充当の順序等）

第 14 条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第 7 条第 7 項及び第 22 条第 3 項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

（使用上の制限）

第 15 条 乙は、貸付財産について第 11 条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

（財産保全義務）

第 16 条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

（実地調査等）

第 17 条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業

務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。
- 3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

- (1) 第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額)円
- (2) 第11条に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額の3倍)円
- (3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金(契約保証金)円

2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金(前項第3号を除く。)は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定

する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- 4 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 - 5 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 - 6 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。
 - 7 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

（原状回復）

- 第20条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。
2. 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
 - 3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
 - 4 前項に定める金員は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 5 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買取るべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

（貸付料滞納時の強制執行）

- 第21条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、

異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第 22 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第 7 条第 7 項又は前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 24 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第 25 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 26 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するよう留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第 27 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第 28 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸

付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第 29 条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成●年●月●日

貸付人 国
契約担当官 近畿財務局長
借受人 住所(所在地) ●●
氏名(名称) ●●



国有財産売買予約契約書（案）

国（以下「甲」という。）と〇〇〇〇（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付 第〇〇号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・8,770.43 m ²

第1条 甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第2条 本契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙国有財産売買契約書記載の売買契約が成立するものとする。

- 2 予約完結権は、甲においては、合意書第2条に定める貸付期間を満了した平成〇年〇月〇日に行使しなければならないものとする。
- 3 予約完結権は、乙においては、合意書第2条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に行使しなければならないものとする。
- 4 甲及び乙の予約完結権は、前2項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。
- 5 甲及び乙は、第1項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。
- 6 甲及び乙は、第1項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第3条 本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりである

ことを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間10年の事業用定期借地契約を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第4条 本予約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1317号 国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

2 前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

3 第1項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第2条に記載する。

第5条 第2条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

2 甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要が生じた場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第6条 乙が合意書第2条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の1割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。

第7条 乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第2条に定めた予約完結権を行使した場合には、事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものとみなすこととする。

第8条 合意書冒頭で平成〇年〇月〇日までに締結するとしている公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第9条 本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条 本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長

(乙) ○○○○

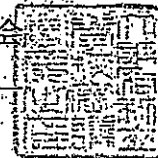
大私審第15号

平成27年1月30日

大阪府知事 松井 一郎 様

大阪府私立学校審議会

会長 梶 田 敏



小学校の設置について（答申）

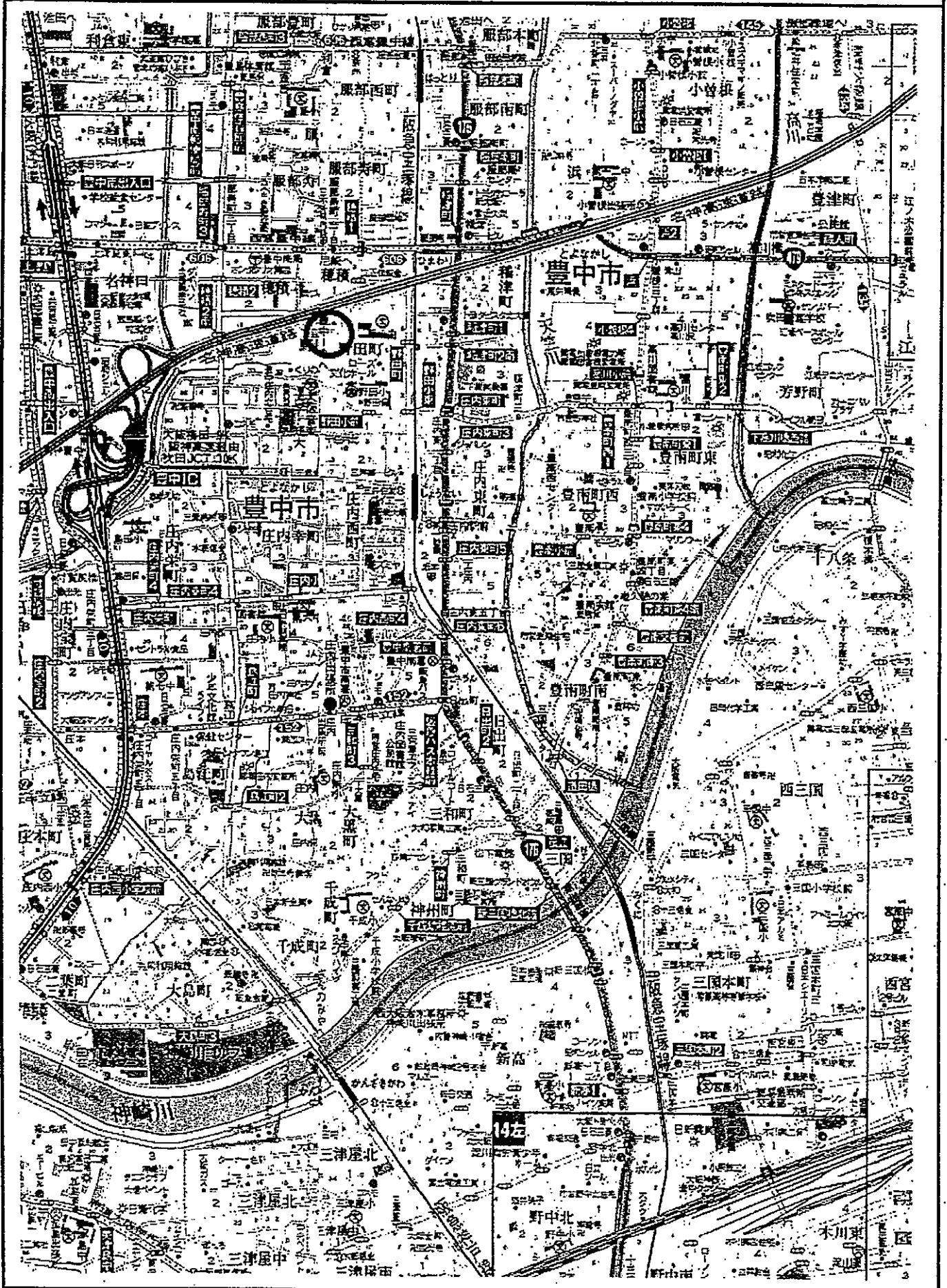
平成26年12月9日付け私第2826号で諮問のあった事項については、平成27年1月27日開催の大阪府私立学校審議会臨時会において、下記のとおり結論を得たので答申します。

記

第4号議案 瑞穂の國記念小學院の設置の件

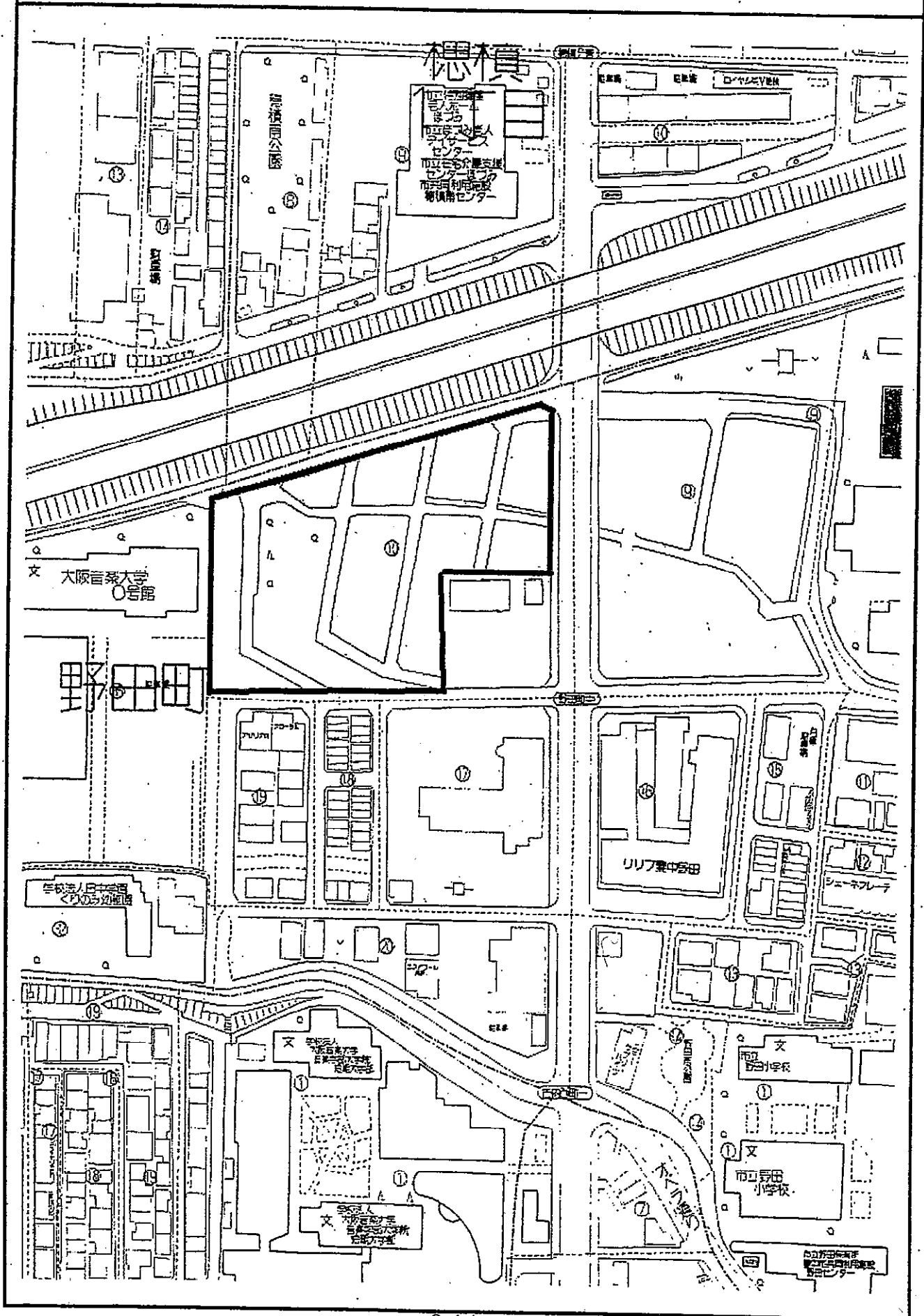
慎重審議の結果、上記の件について以下の条件を附して認可相当と認める。
小学校建設に係る工事請負契約の締結状況、寄附金の受入れ状況、詳細なカリキュラム及び入学志願者の出願状況等、開校に向けた進捗状況を、次回以降の当審議会定例会において報告すること。

豊中市野田町1501番



豊中市野田町1501番

8,770.43m²



大阪府知事 松井 一郎 様

大阪府私立学校審議会
会長 梶田 敏



学校法人の設立及び高等学校の設置者変更等について（答申）

平成26年12月9日付け私第2826号で諮問のあった事項については、平成26年12月18日開催の大阪府私立学校審議会12月定例会において、下記のとおり結論を得たので答申します。

記

- 第1号議案 学校法人山椿学園の設立及び秋桜高等学校の設置者変更の件
- 第2号議案 大阪学芸高等学校附属中学校の設置の件
- 第3号議案 大阪学芸中等教育学校の収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第6号議案 関西大学高等部の学科設置及び学科廃止並びに収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第7号議案 清風高等学校の学科廃止及び収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第8号議案 昇陽高等学校の収容定員の変更に係る学則変更の件
- 第9号議案 樟蔭東中学校の廃止の件
- 第10号議案 阪南大学高等学校中等部の廃止の件
- 第11号議案 青葉幼稚園の収容定員の変更に係る園則変更の件
- 第12号議案 昭和幼稚園の収容定員の変更に係る園則変更の件
- 第13号議案 顕信幼稚園の廃止の件

慎重審議の結果、以上の件について認可相当と認め、第4号議案「瑞穂の國記念小學院の設置の件」及び第5号議案「神須学園高等学校の設置及び学校法人神須学園の組織変更の件」については、継続審議とする。

全体像及び現状について

本件財産は、国土交通省大阪航空局が所管している自動車安全特別会計空港整備勘定所属普通財産です。豊中市野田町に所在している8,770㎡の財産です。

本件財産は、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、大阪航空局が建物等を移転補償し買収した土地であり、それが豊中市が施行した土地区画整理事業により集約換地されたものです。

近畿財務局は、大阪航空局より本地について平成25年4月に処分依頼を受け、同年6月から3か月間公的利用要望を確認するための公募実施し、その際、森友学園から本地の取得要望があったものです。

国有地の処分にあたっては、売払いを原則としていますが、森友学園は、本地を購入するとした場合、小学校新設であるため、校舎建設等に一時的に多額の資金を必要とすることや小学校新設の認可基準に関連し借入することが制限されていることから、学校経営が安定し内部留保が積み上がるまでの間は、借地によりたいとの要望が学園側から出されてもものです。

国としては、学園側の要望に応えるため、

- ① 原則、売払いである国有地の処分について、森友学園が購入できるとする貸付契約後8年までは、貸付に応じることとしました。
- ② 通常の貸付であれば借地権利金をいただかなくてはなりません、初期投資を抑制したいとする学園の事情を斟酌し、借地権利金が不要となる事業用定期借地を活用した貸付にしました。なお、待機児童解消のために保育施設等について事業用定期借地を行う例はありますが、小学校敷地に事業用定期借地を活用するのは本件が最初となります。
- ③ 事業用定期借地の期間については、最短期間である10年を採用していますが、これは10年間は必ず貸付を継続するという意味ではなく、森友学園からの申し出により、当事者双方で合意解除のうえ、売買契約を締結することになりますので、学園側の資金事情により貸付期間を短縮して売払うことは可能です。

このように、当局としましては、森友学園の意向を最大限尊重する共に、28年4月の開校に間に合わせるため、急遽、去る10日に国有財産近畿地方審議会を開催し、諮問し原案通り処理することが適当との答申を頂いたところです。

なお、これに先立ち、小学校新設の認可をする大阪府知事の諮問機関である私立学校審議会でも本年1月27日に認可適当との答申がされていますが、別添のとおり付帯条件が出されており、国民共有の貴重な財産の処分を付託されている立場から当局も認可申請書に記載されたスケジュールどおり進捗

するのか注視してまいる所存です。

【賃料についての要望があった場合】

業務課長の答えぶり、想定に沿って対応

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性3
職員限り

平成 27 年 2 月 17 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 2月17日 (火) 17:10~17:15
 ○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
 ○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 XXXXXXXXXX
 ○当 方 統括国有財産管理官 (1) 清水管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

- 相) 先ほど、森友学園の関係者である XXXX 氏から連絡があり、国有地の取得にあたり定期借地以外の方法があり、延納という分割払いがあると聞いたが。
- 当) 本日、午後こちらに森友学園の理事長が来られており、話の中で延納売払いについて触れた部分があったためと思われる。延納売払いについては、国としても早期に購入してもらいたいと考えていることから、以前から森友学園にはこのような方法もあると言っていたものである。ただし、定期借地契約後、売却の際にという趣旨である。
- 相) どのようなものか。
- 当) 延納売払いは、契約時に即納金として2割を収めていただき、残額を最長10年で分割払いとなるもの。なお、その際には担保が必要となる。
- 相) 延納で取得した場合の所有権はどうなるのか。
- 当) 即納金を収めた時点で所有権は移転する。なお、契約違反があった際の措置として契約の解除のほか、指定用途に供しなかった場合の買戻しの特約を附している。
 財務省ホームページに契約書の書式を掲載しているので、内容を確認していただくことは可能である。
- 相) 了解。ところで、延納売払いの場合は借金とは異なるが、森友学園の会計処理上、負債となるのかはそちらに聞いてもわからないか。
- 当) 会計処理のことについてはわからない。
- 相) 了解。先ほど契約時に即納金として2割が必要と聞いたが、どれくらいになりそうか。

当) 今回、売払いではないため、そのための鑑定評価はしていないが、路線価ベースの試算では10億程度になる。その2割となると2億円程度となる。

相) 了解。

以上

第2号書式（代金延納、用途指定（買戻特約付き）、時価売却用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量	備考
			内訳は別紙第1のとおり

（売買代金）

第2条 売買代金は、金 円（内訳は別紙第1のとおり。）とする。

（契約保証金）

第3条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金 円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第38条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が第4条、第13条並びに第15条第1項及び第2項に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、乙が第4条、第13条又は第15条第1項若しくは第2項に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を国庫に帰属させることができる。

（即納金の支払い）

第4条 乙は、売買代金のうち即納金として金 円を、甲の発行する納入告知書により平成 年 月 日までに甲に支払わなければならない。

（延納の特約）

第5条 甲乙両者は、第2条に定める売買代金から前条に定める即納金を差し引いた金 円について、次条及び第7条並びに第13条から第18条までに定めるところにより延納の特約をする。

（延納代金の支払方法）

第6条 延納代金の支払方法は○年の年賦払いとし、毎年の納付期限及び各納付期限ごとに乙の支払うべき延納代金及び延納利息並びにその合計額は次表に掲げるところによる。

なお、この場合における延納利息の利率は年 %とする。

区分	納付期限	延納代金	延納利息	合計額	延納利息計算期間
延納第1回	平成 年 月 日				平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延納第2回	平成 年 月 日				平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延納第3回	平成 年 月 日				平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
延納第10回	平成 年 月 日				平成 年 月 日から 平成 年 月 日まで
計					

2 乙は、前項に掲げる表の区分欄に示す延納各回ごとに定める納付期限までに、延納代金と延納利息との合計額を、甲の発行する納入告知書又は口座振替により甲に支払わなければならない。

3 乙が第1項に掲げる表の延納代金を、当該延納代金の納付期限前に支払う旨を書面により申請した場合には、甲は、当該納付期限を繰り上げ、かつ、繰上期間に対応する延納利息を減額することができる。ただし、当該繰上期間が1か月未満であるときは、当該繰上期間に対応する延納利息は減額しない。

（保険金による延納代金の充当）

第7条 甲は、第15条第1項に定めるところにより損害保険契約を締結した担保物件について保険事故が発生し、かつ、当該保険契約に基づき保険金の支払いを受けたときは、当該保険金を、乙の未払の延納代金と当該延納代金に充当する日までに付すべき延納利息との合計額（第19条に定める延滞金があるときは、これを加算した額とする。）に充当し、残余の保険金は、乙に返還する。

（登記嘱托請求書等）

第8条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金預取証券を添付した登記嘱托請求書、第13条に定める抵当権設定登記に必要な書類及び第29条に定める買戻の特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第9条 売買物件の所有権は、乙が即納金を完納した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第10条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（かし担保）

第11条 甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。

（危険負担）

第12条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までの間において、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができる。

(担保の提供)

第13条 乙は、第6条第1項に定める延納代金及び延納利息の支払いを担保するため、本契約締結と同時に甲のために別紙第2に掲げる物件について順位第1番の抵当権(質権)を設定することに同意する。

(増担保等)

第14条 甲が、前条に基づき抵当権を設定した物件が滅失したとき、又は、担保価値が減少したと認めて乙に対して増担保又は代わりの担保の提供を請求したときは、乙は、遅滞なく甲の認める他の物件を増担保又は代わりの担保として甲に提供しなければならない。

(担保物件の付保)

第15条 乙は、第13条に定めるところにより担保として提供する物件のうち、別紙第3に掲げるものについては、あらかじめ、自己の負担において甲の指定する金額を保険金額とし、乙を被保険者とする甲の指定する損害保険契約を締結しなければならない。

2 乙は、前項に定める損害保険契約を締結したときは、当該保険契約にかかるとも求償を甲に請求し、かつ、確定日付ある証書をもってその旨を保険者に通知するともに、本契約締結の日から、日以内にその保険証券を甲に提出しなければならない。

3 乙は、延納代金及び延納利息の支払いを完了するまで、第1項に定める保険契約を継続しなければならない。

4 前3項の規定は、乙が前条に定めるところにより増担保又は代わりの担保として提供する物件について準用する。

(担保物件に関する通知)

第16条 乙は、担保物件について、次に掲げる各号の一に該当する行為をしようとするとき又は乙以外の者が次に掲げる各号の一に該当する行為をしたときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。

(1) 訴えの提起、裁判上の和解又は調停の申立

(2) 仮差押の申請、仮処分、強制執行又は競売の申立

(3) 滞納処分(その例による処分を含む。以下同じ。)

(4) 担保物件を損傷、滅失その他現状を変更し、又は担保価値を減少させると認められる事実又は法律上の行為

(担保の一部解除)

第17条 甲は、乙が第6条第1項に定める延納代金と延納利息の一部を支払った後、担保の一部解除を申し出した場合において、これを適当と認めるときは、担保の一部を解除することができる。

(延納特約の解除)

第18条 第5条に定める延納の特約は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、当然に解除される。

(1) 乙が支払停止の状態に陥り又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。

(2) 乙が、破産、民事再生手続開始又は更生手続開始の申立てを受け若しくは自らこれらの申立てをしたとき。

(3) 乙が合併によらずに解散をしたとき。

(4) 乙について相続の開始があった場合において、相続人が限定承認の申述をしたとき。

(5) 乙が、担保物件を滅失又は損傷し若しくは担保価値を減少させる行為をしたとき。

(6) 担保物件について強制競売又は任意競売の開始決定があったとき。

(7) 担保物件について滞納処分としての公告があったとき。

2 甲は、乙における売買物件の管理が適当でないとき又は各年における延納代金の納付金額と延納利息との合計額が、当該物件の当該年の見積貸付料の額(甲が定めた基準に基づき算定した額)に満たなくなつたとき又は延納の特約を解除する。

3 甲は、次に掲げる各号の一に該当する事由が生じたときは、延納の特約を解除し又は延納期間を短縮することができる。

(1) 乙の財産について、仮差押又は強制競売若しくは任意競売並びに仮処分の申立てを受けたとき。

(2) 乙が滞納処分を受けたとき。

(3) 乙が合併、資本の減少又は営業の譲渡をしたとき。

(4) 担保物件について訴えの提起、裁判上の和解又は調停の申立てがあったとき。

(5) 乙が第24条から第27条までに定める用途指定の変更若しくは解除を申請したとき。

(6) 乙が本契約に定める義務を履行しなかつたとき。

4 甲が前3項の規定により延納の特約を解除したときは、乙は判限の利益を失い、未払の延納代金と、当該金額に対して延納特約の解除の日までの期間に相当する延納利息との合計額を一時に甲に支払わなければならない。

5 乙は、第1項第1号から第5号まで又は第3項第1号から第3号(ただし、合併及び資本の減少を除く。)までの各号の一に該当する事由が生じたときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。

6 甲は、乙が第4項の規定により延納代金及び延納利息を一時に支払うこととなつた場合にはその金額並びに延滞金があるときはその金額との合計額の支払いを完了する時まで担保の解除はしない。

(延滞金の徴収)

第19条 乙は、第6条第1項に掲げる表の合計額に定められた金額を、当該金額の納付期限(甲が第6条第3項に定めるところにより納付期限を繰り上げたときは、繰り上げ後の期限)までに支払わなかつたとき又は前条第4項に定めるところにより納付すべき金額を甲の指定する期限までに支払わなかつたときは、延納代金について、当該納付期限の翌日から支払いのあつた日までの期間につき第40条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(先当の順序)

第20条 甲は、乙が延納代金、延納利息及び延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあつた金額が延納代金、延納利息及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、延納利息及び延納代金の順序で充当する。
(事業計画等の変更)

第21条 乙は、第26条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。
(工事完了の通知義務)

第22条 乙は、売払申請書に添付した利用計画(甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。)に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。
(用途指定)

第23条 甲は、売買物件について、次条から第27条までに定めるところにより乙と用途指定の特約をする。
(指定用途)

第24条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画(甲が第21条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。)に定めるところの用途(以下「指定用途」という。)に自ら供さなければならない。
(指定期日)

第25条 乙は、売買物件について平成〇年〇月〇日(以下「指定期日」という。)までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

第26条 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途(指定用途に供するための工事を行う場合を除く。以下同じ。)に供してはならない。
(指定期間)

第27条 乙は、売買物件を指定期日の翌日から〇年間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。
(権利の設定等の禁止)

第28条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出賃等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。
(買戻しの特約)

第29条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができ、
(1) 第25条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき、
(2) 第26条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき、
(3) 第24条、第25条第2項及び第28条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき、
(4) 第27条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。
(買戻しの登記)
第29条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第33条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することと同意する。
(用途指定の変更、解除等)

第30条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第24条から第27条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第28条第1項及び第2項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。
3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。
(実地調査等)

第31条 甲は、第6条第1項に定める価格の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その義務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の物件を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、乙の第24条から第27条までに定める用途指定の履行状況を認めるため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、本契約締結の日から第26条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び第2項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。
(違約金)

第32条 乙は、第24条から第27条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第2項に該当する場合を除く。

(1) 第25条第1項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第26条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき(指定用途以外の用途に供したときは次号による。)は金(1割)円
(2) 第24条、第25条第2項及び第26条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第27条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金(3割)円

2 乙は、第24条から第27条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認め用途指定の変更若しくは解除又は第28条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金(1割)円の違約金を支払わなければならない

3 乙は、正当な理由なく第16条又は第18条第5項に定める通知を怠ったため甲に損害を与えたとき又は前条第4項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（1割）の違約金を支払わなければならない。

4 前3項の違約金は、第38条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解しない。
(買戻権の行使)

第33条 甲は、第28条第1項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った延滞利息、延滞金及び違約金並びに乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
(契約の解除)

第34条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは間接的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されたとを知らず、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に買したとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
(返還金等)

第35条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った延滞利息、延滞金及び違約金並びに乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。
(乙の原状回復義務)

第36条 乙は、甲が第28条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第34条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないとき認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合には契約解除時の時面により減額額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。
(特別違約金)

第37条 甲は、第28条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第29条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時面額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時面の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時面の3割に相当する額から第32条第1項に定める違約金を控除した額
(損害賠償)

第38条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第39条 甲は、第36条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第6条第1項に定める延滞利息（ただし、買戻権、又は解除権行使時までの延滞利息）、第19条に定める延滞金、第32条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と延滞利息等の全部又は一部と相殺する。
(延滞金の算定)

第40条 本契約に基づき乙が甲に支払うべき金額の延滞金については、次の式により算定するものとする。

$$\text{算定式} \quad \text{元本金額} \times 5\% \text{ [延滞金利率]} \times \text{[延滞金起算日から納付の日までの日数} - 365]$$

(契約の費用)

第 41 条 本契約の締結及び履行並びに抵当権又は買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第 42 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 43 条 本契約に関する訴えの管轄は、〇〇財務局所在地を管轄区域とする〇〇地方裁判所とする。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両書記名押印のうえ各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

売出人

国

契約担当官 〇〇財務 (支) 局長

買受人

住所 (所在地)

氏名 (名称)

別紙第 1

所在地(口座名)	区分	種目	構造	数量	区画価額(時価)	売買代金

別紙第 2

所在地	担保物件の種類	区分	種目	構造	数量	担保価額

別紙第 3

所在地	担保物件の種類	区分	種目	構造	数量	保険金額

機密性2

職員限り

平成 27 年 2 月 24 日

事案終了時まで

統括国有財産管理官（1）

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 2月 24日（火） 10:30～ 10:45

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）

○相手方 [REDACTED]（森友学園委託設計業者） [REDACTED]氏

○当 方 統括国有財産管理官（1） 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地

数量等 : 土地 : 8,770.43㎡（大阪航空局処分依頼財産）

【応答要旨】

当) 工事スケジュールについて確認したい。先週、籠池理事長から着工を急がないような話もあったが、工期は大丈夫なのか。

相) 理事長が急がないと言ったのか……。

我々は契約していただくことを待っている状況である。

当) 先週、理事長とは打ち合わせたのか。

相) 理事長が財務局で打ち合わせを行った後にお会いした。工事スケジュールは示しているのですが、理事長も理解しているとは思いますが、我々の立場は、工期が短くなれば、その中で努力せざるを得ない。3月初めの工事着手が無理であっても、4月初めに着手できる程度なら遅れてもなんとかなるかもしれないが。


逆にお伺いしたいが、平成28年開校のスケジュールに変更はないのか。

当) 当局との契約や大阪府の認可関係など、全てが平成28年4月開校の前提で進められている。工事スケジュールについては、我々も心配している。当局は、契約手続きを進められる状態を整えており、森友学園からの連絡を待っている状態である。

相) 状況は理解した。我々も早く契約してほしいと考えている。

以上

機密性2
職員限り

統括官	上席	管理官	担当者
			

平成 27 年 3 月 3 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 3月 3日 (火) 9:50~ 10:00
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 森友学園 籠池理事長
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)


【応答要旨】

前西統括官に電話が入り、別室で会議中であったため三好が対応。

- 相) 本日から園での業務に戻ったため連絡させていただいた。ご心配をおかけした。
- 当) 入院とお聞きしたが、体調はどうなのか。
- 相) 入院したのは私ではなく■■■■■■であり、昨日、■■■■■■から戻ってきたところ。しばらく連絡出来なかったので、一報を入れた。本日は園の用務が山積みであり、園との件は、明日改めて連絡する。
- 当) 要望書と誓約書の書面は送っていただいたか。また、当方は見積り合わせ日程の連絡を待っているが、いつ頃をお考えか。
- 相) これらの件については、明日、電話を入れる。
- 当) 早く事務を進めた方がよいのではないか。
- 相) 本日は、園の用務が立て込んでいる。状況を察していただきたい。明日、必ず電話する。
- (以下、同様な応答を繰り返す。書類は返送してない模様。今後の予定について繰り返し確認するも、本日は話せないとの一点張りであったため断念。)
- 当) では、明日の連絡をよろしく願います。

以上

機密性 2
職員限り

統括官	上	席	管理官	担当者
				

平成 27 年 3 月 3 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 3月 3日 (火) 14:50~ 15:10

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 XXXXXXXXXX (森友学園委託設計業者) XXXXXXXXXX

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

相) 本日、森友学園籠池理事長から、近畿財務局に確認してほしいと依頼された。土壤汚染対策工事に関する費用については、国が負担するとのことだが、いつ頃支払うのか確認してほしいと言われたため、連絡させていただいたもの。

当) 土壤汚染については、森友学園が対策工事を行い、森友学園が支払った対策工事に要した金額について、国と森友学園で協議を行い、合意に至った金額について国が森友学園に民法上の有益費として支払うこととしている。国は予算措置ができた後に支払うため、支払時期は国から示すこととしている。迅速に支払えるとは限らない。これらの内容は、締結を予定する貸付契約書の条項にも盛り込んでおり、国と森友学園で合意した金額を確認する書式(合意書)も整えて、森友学園に書式を提示している。重要な内容であるため、理事長には何度も説明しているし、森友学園代理人コンサル業者である XXXXXXXXXX が同席した場でも説明している。逆に伺いたい、これらの内容について理事長は認識がないのか。

相) 土壤汚染対策費用について、一旦立替える認識はあると思うが、正直言って理事長がどう考えているのかよくわからない。今のご説明で、状況は理解した。

当) 工事スケジュールについて確認したい。本件は、平成28年4月開校の前提で進められているが、現時点で契約に至っていない。我々は契約手続きを進められる状態を整えており、森友学園からの連絡を待っているが、理事長から契約に向けての日程調整連絡がない。このままでは工期が苦しくなり、平成28年4月開校ができないのではないかと。理事長はその点を理解しているのか。

相) 理事長には工程表を渡しているため、スケジュールについては理解しているものと思っている。工事は土壤汚染対策から着手する予定であるが、国との契約ができていない状態で業者を確保することは難しく、契約が遅れると、いろいろと影響が出ることから、我々としても、早く契約していただきたいと希望している。

当) その状況を理事長に説明いただけませんか。契約が遅れることについての影響を、理事長は認識していない様子に見受けられる。

相) 了解した。

以上

配付先：管財部長、立川次長、管財総括1課長、本省審理室・国有業務課

機密性2
職員限り

2015年3月6日
事案終了まで
管財部統括官(1)

応接記録

○応接日時 平成27年3月6日(金) 11:50(架電)

○先 方 学校法人森友学園 籠池理事長 (06-6301-2166)

○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

【概要】

見積合わせの日程調整のため連絡したもの。

- (当方) 見積合わせの日程を決めたい。見積合わせには、弁護士を同席させたいとのご意向であったため、弁護士との日程調整は済んでおられるか。
- (先方) まだだ。その前に確認したいことがある。土壤汚染対策費用の件だが、国はいつどのように支払ってくれるのだろうか。
- (当方) (支払方法について説明。)
- (先方) 私は素人なので、難しいことは解らん。汚染土壤はすべて除去するので、国はその費用を無審査で、全額支払うべきだ。弁護士にも聞いてみたが、この費用は「有益費」ではなく「必要費」ではないかとのことであり、小学校開設のため「必要」な費用なのだから、審査など不要。
- (当方) 今まで何度もご説明し、ご納得頂いていたものと思っていた。貸付契約書上の「有益費」は民法規定によるものだが、見積合わせに弁護士とご来局頂いた際、その時に改めてご説明する。弁護士との日程調整をお願いする。
- (先方) 解った。1時間以内に連絡する。

12:20 受電

- (先方) 弁護士と相談したが、弁護士が作った資料を今からFAXで送付する。
- (当方) 資料とは何か。
- (先方) 弁護士が契約書等を読んだ結果だ。今から送る。内容は見れば解る。それと、見積合わせの候補日は、12日(木)午後か、13日(金)午前だ。
- (当方) では、当局側の調整を行い、開始時刻を決めたい。ところで、1昨日にお伺いしていた日程は10日、11日、12日の3日間であったが、10日、11日は無理か。急ぎ、土壤汚染対策費用の支払について、説明したいが。
- (先方) 10日は幼稚園の新入児説明会だ。なぜそんなことを聞かれるのか、えらそうに。(激昂、電話切る。)

(以上)

前面課題の 弁護士としての見解です。意見とさせていただきます。

「国有財産有償貸付合意書」と題する書面の問題点

第5条

本条中に記載の汚染物質、地下埋設物等に関する規定は第6条とのからみで、そもそも不要となるべき事柄。

第6条

規定内容が複雑且つ余りに甲に有利となっている。

そもそも、土壌汚染、地下埋設物の除去は、契約締結前に甲（貸主側）の費用と責任において解決しておかなければならない事柄。

万一、費用償還請求として処理すると仮定するとしても、それは有益費ではなく、必要費として処理すべき性質のものであり、甲は直ちに乙が支出した全額を乙に償還しなければならないものであり、甲側の予算云々等、問題にすべきでない。

第8条

平成30年 月 日以降の資料について、一方的に甲が定めるのではなく、甲、乙協議の上、決定とするのが一般的である。

第12条

規定中の「一切の工事を完了し」を削除すべき。

天災等の不可抗力あるいは乙の責に帰さない人的な関係で工事が完了しないことが想定し得、規定上はその場合にも乙の契約違反となってしまう。

第16条

本来、建物所有者は乙であり、土地貸付合意書に記載すべき条項ではない。

第17条

1項全文並びに4項中の「第1項」を削除すべき。

乙は第11条で貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画及び事業計画のとおり用途に使用する義務を負っているが、上記義務があるとしても、本来、乙の業績若しくは資産の状況について、甲に報告等するいわれはない。

但し、乙に一定の期間内での売買予約の完結権の行使が前提となっていると考え、やむを得ないかなとも思える。

第18条

通常（民民）ではあり得ない違約金額である。第18条全体を削除すべき。第23条で十分対応できる。

第19条

1項中「一切の工事を完了し」を削除すべし。



天災等の不可抗力あるいは乙の責に帰さない人的な関係で工事が完了しないことが想定し得、規定上、この場合も契約違反となってしまう。

第27条

作成費用は、甲乙の折半とする。

参 考

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成27年〇月〇日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量（㎡）	備考
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年〇月〇日から平成37年〇月〇日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

3 本件契約は、法第3条から第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第4条 乙は、第2条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

3 乙が、第1項に基づき貸付財産を甲から買受けの場合には、乙は第20条第1項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第5条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年

度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報告書（OA301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染概況調査業務報告書 平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」（以下「本件報告書等」という。）に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承するものとする。

- 2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部 471.875 m²が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。
- 3 乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

（土壤汚染除去等費用）

第6条 乙が、前条第1項記載の土壤汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

- 2 第20条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。
- 3 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。
- 4 前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。
- 5 第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。
- 6 第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壤汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

（契約保証金）

- 第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金（貸付料年額）円を甲に納付しなければならない。
- 2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
 - 4 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

- 5 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を第18条第1項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。
- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第20条第3項に定める原状回復に要する費用の一部に充てるものと解釈しない。
- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年〇月〇日から平成30年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年 月 日至平成28年 月 日	〇円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	〇円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	〇円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定す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が、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第9条 乙は、第8条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	〇円	納入告知書の指定期日	
	第2回	〇円	平成27年4月30日	
	第3回	〇円	平成27年5月20日	
	第4回	〇円	平成27年6月20日	
	第5回	〇円	平成27年7月20日	
	第6回	〇円	平成27年8月20日	
	第7回	〇円	平成27年9月20日	
	第8回	〇円	平成27年10月20日	
	第9回	〇円	平成27年11月20日	

	第10回	〇円	平成27年12月20日	
	第11回	〇円	平成28年1月20日	
	第12回	〇円	平成28年2月20日	
	計	〇円		
第二年次	第1回	〇円	平成28年3月20日	
	第2回	〇円	平成28年4月30日	
	第3回	〇円	平成28年5月20日	
	第4回	〇円	平成28年6月20日	
	第5回	〇円	平成28年7月20日	
	第6回	〇円	平成28年8月20日	
	第7回	〇円	平成28年9月20日	
	第8回	〇円	平成28年10月20日	
	第9回	〇円	平成28年11月20日	
	第10回	〇円	平成28年12月20日	
	第11回	〇円	平成29年1月20日	
	第12回	〇円	平成29年2月20日	
	計	〇円		
第三年次	第1回	〇円	平成29年3月20日	
	第2回	〇円	平成29年4月30日	
	第3回	〇円	平成29年5月20日	
	第4回	〇円	平成29年6月20日	
	第5回	〇円	平成29年7月20日	
	第6回	〇円	平成29年8月20日	
	第7回	〇円	平成29年9月20日	
	第8回	〇円	平成29年10月20日	
	第9回	〇円	平成29年11月20日	
	第10回	〇円	平成29年12月20日	
	第11回	〇円	平成30年1月20日	
	第12回	〇円	平成30年2月20日	
	計	〇円		

2 前項の規定は、第8条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

(指定用途)

第11条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとりの用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

(指定期日)

第12条 乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

(貸付料の延滞金)

第13条 乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第24条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第14条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第7条第7項及び第22条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

(使用上の制限)

第15条 乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更（軽微な変更を除く。）をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

(財産保全義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第17条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

(1) 第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額)円

(2) 第11条に定める義務に違反した場合 金(貸付料年額の3倍)円

(3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金(契約保証金)円

2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金(前項第3号を除く。)は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等(個人、法人又は団体をいう。)の役員等(個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、

その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。)が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律(平成3年法律第77号)第2条第2号に規定する暴力団(以下「暴力団」という。)又は同法第2条第6号に規定する暴力団員(以下「暴力団員」という。)であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
- (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
- (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
- (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
- (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき

4 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

5 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

6 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。

7 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(原状回復)

第20条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。

2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

4 前項に定める金員は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

5 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買収すべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。

(貸付料滞納時の強制執行)

第 21 条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第 22 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第 7 条第 7 項又は前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 24 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第 25 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 26 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第 27 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第28条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第29条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

平成27年 月 日

貸付人 国

契約担当官 近畿財務局長 ○○○○

印

借受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号

氏名 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○

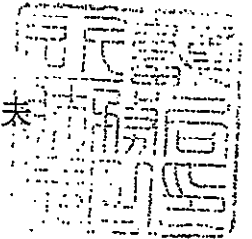
印

(添付 H27.3.9
付替)

近財統 - 1 第 2 6 4 号
平成 2 7 年 3 月 9 日

学校法人森友学園
理事長 籠池 康博 殿

近畿財務局長 富永 哲夫



国有財産の見積り合せの実施について

下記国有財産の定期借地契約に係る年額貸付料の見積り合せを下記のとおり実施しますので、見積書をご持参のうえご参加下さい。

記

1. 国有財産の所在地等

所在地：豊中市野田町1501番
区分・数量：土地・8, 770.43㎡

2. 実施日時

平成27年3月12日(木) 午後1時30分

3. 実施場所

〒540-8550
大阪市中央区大手前4丁目1-76
大阪合同庁舎4号館9階 近畿財務局 管財部 会議室

4. 見積り合せの方法

- (1) 見積り合せは当局指定の見積書に必要事項を記入し、記名・押印の上、提出してください。提出された見積書は、その事由の如何にかかわらず引き換え、変更又は取り消しを行うことはできません。
- (2) 見積り合せは、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。

平成 年 月 日

見 積 書

近畿財務局長 殿

見積者 住所

名称

氏名

印

受任者 氏名

印

	物件の所在						区分	数量			
	豊中市野田町1501番						土地	8,770.43m ²			
見積金額					億		万				円

上記のとおり、事業用定期借地契約の年額貸付料について見積りします。

(記入上の注意事項)

- 1 金額は算用数字ではっきりと記載してください。また、数字の前には必ず「¥マーク」を記載してください。金額欄を書き損じたときは、新たな用紙に書き直してください。
- 2 一度提出した見積書の引き換え、変更又は取消しはできません。
- 3 見積り合せの結果、国の予定価格以上で成立し、年額貸付料が決定します。

機密性2情報

職員限り

平成27年3月12日

1年未満（事案終了まで）

統括国有財産管理官（1）

豊中市野田町1501番地に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 3月12日（木） 13：30～17：10

○応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他（ ）

○先 方 森友学園 籠池理事長、塚本幼稚園 籠池副園長、弁護士 ■氏

不動産鑑定士 ■氏、学校コンサルタント ■氏

○当 方 統括国有財産管理官（1） 前西統括官、三好上席、清水管理官、濱野事務官

※ 貸付契約の見積り合わせ前に、森友学園から契約書について照会された内容について回答を行ったもの。

【応答要旨】

冒頭、前西統括官より、別添のとおり意見照会への回答を行う。

（弁護士）国は貸主として、土壤汚染除去等工事をしなくてもよいのか。こちらでしなければならないことになっているのか。

（前西統括）本地は、もともと土壤汚染及び地下埋設物の存在を明示して売却予定としていたものであるが、貴法人からの貸付けの要請を受けてこれに対応したものであり、土壤汚染除去等についても、これまで国では行わないことで説明している。

（三好上席）■先生は、前回2月17日に初めて参加いただいたこともあるため、本件の経緯についてご説明する。

- ① 平成25年7月に本地の土壤汚染・地下埋設物について説明し、資料を貸与したこと
- ② 売却予定の国有地を貴法人の要望を受けて貸付けを検討したこと
- ③ 平成26年10月に定期借地での処理予定である旨、財務省通達の標準契約書式により説明したこと
- ④ 26年11月に貴法人が実施する土壤汚染除去等費用について国と金額協議した額を有益費として支払うスキームについて説明したこと
- ⑤ 平成26年12月に具体的な契約書案を示して説明したこと等説明。

（弁護士）必要費と有益費は同じ内容ではないと考えるが、土壤汚染除去費用等を支払う方法としてそれを有益費とみなし支払うことは、手法として理解できる。ただ、今まで説明いただいていたとしても、現実的に理事長が理解していない様子であるが。

（三好上席）これまで代理人として委任状を提出いただいているコンサルタント業者（■）：本日欠席）も同席している場で説明している。

（理事長）そのコンサルタントは、もう関係ない。そもそも、土壤汚染除去等工事が終わり、校舎建築が着手できるようになり初めて地代が発生するものではないのか。

当方で工事するとしても、工事期間に地代が発生するのは納得できない。

(前西統括) 土壌汚染や地下埋設物除去工事は、校舎建築と合わせて同時並行的に行うものと考えており、借地契約締結後、工事を実施していただくことになる。

(理事長) これまで説明はしてもらったかもしれないが、理解はしていない。しているとも言っていない。

(弁護士) 国でできないと言う以上仕方がない。私はこの話が早く進めばよいと考えているが、契約は当事者同士が納得して行うものであり、理事長が納得しなければどうしようもない。

先程、国は速やかに支払うよう努力する旨の説明があったが、国が早期に支払うことの担保がほしい。例えば、「(土壌汚染等除去費用に関する)合意書」の中に「丙(大阪航空局)は、支出予算措置ができ次第、速やかに支払う」旨の文言を入れていただくことはできないか。

(理事長) 大阪航空局をこの場に呼んで、いつ支払うか確認させたい。例えば平成 27 年のいつ支払うかなどを教えてほしい。

(前西統括) 合意書に上記内容を盛り込むことはできない。また、当局は航空局より本財産の処分を依頼されている立場であり、航空局をこの場に呼び3者で話し合う必要はない。当局としては、実際に土壌汚染費用の支払いを行う航空局に対し、速やかに予算措置を行い支払うよう強く要請することしかできない。財務局を信じてほしい。

(理事長) そういうことは過去にもあったが、実際信じたことが仇になったこともあった。速やかに支払うことを貴局から書面で出せないのか。

(前西統括) できない。

(弁護士) 文書は出せないのであれば仕方ないと思うが、もうここから先は理事長が納得するかの問題。

(理事長は納得していない様子)

(弁護士) とりあえず今日は引き上げましょう。明日再度訪問する。

(前西統括) 明日にして一体何から話をするのか。当局として、文書等発出することはできないとの回答は明日も変わらない。本日決着したい。また本日見積り合わせは行わないのか。

(理事長) 財務局を信用しろなどと口頭だけでは信用できない。これ以上あなた達と話をしても無駄だ。裁判するしかない。いったいこのようなことは誰が決めるのだ。決める人と話がしたい。

(立川次長入室)

(立川次長) いつでもだけの金額を支払うか不明確なものについて、国としては文書にすることはできない。こちらとしては、航空局より処分を依頼されている立場として、航空局に対し、速やかに予算措置を行い、支払うように指導したい。当局を信頼していただくほかない。

(理事長) こちらとしては何か担保できるものがほしい。我々としても小学校設立の関係者に対して、説明する必要がある。例えば 27 年以内に支払うなどの覚書でもよい。何らかの文書がほしい。

(立川次長) 支払金額が確定していない現状で、書面など作成できないことをご理解いただきたい。有益費の支払いについては、航空局に予算確保し速やかに支払いができるよう要請する。100%とは言えないが、小学校新設計画をバックアップするため早期の支払いについて努力させるので、ご理解頂きたい。

(理事長) その点は分かった。契約書条項については、納得はしていないが、やむを得ず了解する。

ところで賃料のことで相談したい。小学校は開設当初 1, 2 学年のみの生徒であるため、生徒が入ってくる時期に合わせて、賃料を最初低くし、段階的に上げていくことはできないのか。学校という公共的施設の設立で国のためにやるものであり、裁量でできる範囲のことはやってほしい。

(立川次長) 借受者の収入の多寡で賃料を調整することはできない。できる範囲のことはやっている。契約書は、契約当事者双方にとって必要最小限の事項について作成している。国に有利とか、森友学園に不利とか、そういう内容ではない。

国にもルールがあって、仮に理事長からの要請に応じて、条項を削除するようなことを行うと、例えば会計検査院のチェックが入った場合、説明ができない。裁量権限などではなく、できることとできないことがあることは、ご理解頂きたい。

(理事長) 賃料も下げられないということだな。頭を冷やして考える。明日、改めて見積り合わせに伺いたい。

(以上)

森友学園に対する説明振り

国有地の貸付契約は、権利関係は私法に基づくものとしても、国有地の管理処分であることに伴い、必然的に伴う諸条件があります。

例えば、一般競争入札の例外である随意契約による場合は、会計法令等に定める要件をきっちりと担保する必要があります。また、国有地は国民共有の財産であるため、適正な状態で管理処分する必要があります。そのために、使用される用途の指定、調査の実施、履行を担保するための違約金の定め、貸付料の決定などについて、関係法令を踏まえ、統一的な取扱いを定めているところです。

その取扱いは、公平性、透明性を担保するため、すべて公開されており、また、国の恣意性云々の余地はないが故に、それをあらかじめ契約書に明記したものであり、それを条件として貸付を行うものであります。

まずは、こうした点をご理解いただきますようお願いいたします。

その上で、貴法人から提出された問題点について、当局の考えを述べさせていただきます。

1点目は「国有財産有償貸付合意書」第5条、第6条の土壤汚染等の関係です。

第5条（土壤汚染及び地下埋設物）については、本財産の特質を明確に認識していただいて、契約するために必要であると考えます。即ち、国が契約を行うにあたっては、相手方にご確認いただくことはきっちり明記して確認いただいた上、契約させていただく必要があります。

本地の一部は、平成25年4月26日に土壤汚染対策法（平成14年法律第53号）第11条に定める形質変更時要届出区域に指定されています。

「形質変更時要届出区域」とは、区域指定された段階で土地所有者に対して汚染土壤の除去措置が義務付けられるものではなく、開発者において土地の形質の変更を行おうとする際に事前に行政庁に届出を行い、施行方法や土壤の外部搬出等について必要な指導を受けるものとされています。

民法第608条との関係については、本件の場合、貴法人が学校を開設する上で、土壤改良や地下埋設物の除去が必要不可欠なものではないため、必要費とはみませんが、土地の価値を増加させることから、これを有益費と判断しているものです。

国が支払う金額については、貴法人が実施した土壤改良及び地下埋設物除去費用を対象として、実費をお示しいただき、内容の検証を行った上で決定しますので、必要費又は有益費のいずれであっても、同額になると考えています。予算措置や貴法人が支出した内容の検証等については、国であるが故に必要な規定であることは冒頭申し上げたとおりです。

支払う時期は、有益費又は必要費の如何にかかわらず、必要な手続きが終了し次第極力早くお支払いしたいと思っております。したがって、まずは貴法人に負担してもらった上で国が支払うこととしているものです。

本条項は、以上のことを確認する意味で規定したものであり、修正等には応じられません。

2点目は、第8条の貸付料の関係です。

国の貸付料については、財政法により適正な価格以外で契約することはできません。貸付料の算定方法については、公平性、透明性の観点から、公開通達で恣意性のないよう、具体的に算定基準を定めております。貸付料の改定にあたっては、このルールに基づき算定したものを相手方に通知する方式をとっており、その旨を本条項に規定したものです。

3点目は、第12条の指定期日及び第19条の契約解除の関係です。

本件は、予算決算及び会計令第99条第21号により、小学校という用途に供することを前提として、随意契約ができるものです。したがって、その用途に供することを担保するため第11条を設けています。また、その用途に供しなければならない期日を定めなければならないこととされており、その期日を指定期日として第12条を設けております。

このため、貴法人は、指定期日までに工事を完了させる必要がありますが、それは、大阪府の認可を得るために必要とされる工事を完了しなければならないものです。第12条はその旨を規定しております（第19条第2項についても同様の説明となります）。

仮に天災等の不可抗力の事態等が発生した場合には、貴法人の申出により指定期日の変更について適切に判断させていただきます。

4点目は、第16条の財産保全義務の関係です。

国は、貸付けを本来の目的としないことから、工作物を含む本件土地の修繕義務を原則として負担しないこととしております。また、貸付けた以上は、相手方が物件の維持保全義務を負担するものとし、事故が生じたときは、民法第717条第1項本文の規定により占有者の負担としたものです。

5点目は、第17条の国に提出すべき資料の関係です。

本条項は、用途指定状況の確実な履行を確認するために必要な最低限の資料を求めているものです。

なお、本件貸付けが将来の売払いを前提としているため、売払時期を確認する意味からも必要な資料になると考えています。

6点目は、第18条の違約金の関係です。

本件は、一般競争入札の例外である随意契約によることにするための要件や、国有地を適正な状態で管理処分することを担保する観点から、実際の損害賠償とは別に、違約金の規定を置いているもので、国有財産を管理処分する場合の統一的な取扱いに基づくものです。

違約金は契約違反があった場合にのみ適用されるものですので、誤解のないようご了承下さい。

7点目は、第27条の公正証書作成費用の関係です。

国が保有する必要のない国有地は速やかに売却することを原則としているところでありますが、本件は貴法人からの要望に応じて、国有地を定期借地契約により貸付けするものであるため、公正証書作成の費用負担については、ご理解いただきたいと考えております。

以上、こうした諸条件は、民民の取引と異なる部分があり、一方的であると受け止められる部分もあろうかと思いますが、民有財産とは異なり、国民共有の財産である国有財産を利用いただくうえで不可欠なものであり、すべからくこの条件で契約しているものであります。

最後に、こうした形できっちり契約することにより、対外的に心無い批判があったとしても、お互いにきっちりとした内容であると言い切れるわけであり、その内容についても、条件に基づいて学校施設として適切に利用いただけるのであれば、何ら支障がないものであります。

以上のとおり、法律上、問題のある契約書ではないと認識しておりますので、変更は考えておりません。

機密性3情報

職員限り

平成27年3月13日

1年未満（事案終了まで）

統括国有財産管理官（1）

年額貸付料見積り合わせほか

○応接日時 平成27年3月13日（金） 9:30~10:30

○応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他（ ）

○先方 森友学園 籠池理事長、塚本幼稚園 籠池副園長、弁護士 氏

不動産鑑定士 氏、学校コンサルタント 氏

【見積り合わせ】

（執行官） 清水統括官（立会官） 前西統括官

（補助者） 三好上席、清水管理官、濱野事務官

見積り合わせ結果

1回目	相手方提示額	15,000,000円
2回目	相手方提示額	17,000,000円
3回目	相手方提示額	23,000,000円

※ 未だ3割程度の階差あり

（執行官） 予定価格と相当の開きがある。どうされたいか。

（理事長） 一旦休憩を入れて考えたい。

（執行官） 10分間休憩し、10時10分から再開する。

（休憩後）

（理事長） いろいろと検討したいので、本日の見積書の提出はここまでとしたい。

【応接：1統括 前西統括官、三好上席、清水管理官、濱野事務官】

（当方） 本日、これ以上の見積書提出は取り止めるとのことだが、金額に相当開きがある。そもそも最初の見積額はどういう考えで算出したのか。

（氏） 土壤汚染対策工事中の貸付料は支払わなくてもよいという考え方によるもの。

（当方） 昨日、そういうことはできないと説明したが、見積り合わせを継続する意思はあるのか。当局側の価格水準をお伝えしているので、承知されているはず。相当に頑張ってもらわないと追いつかない。

（副園長） もう止めだ。鬼、悪魔。あんたらばちあたるで。

（当方） 理事長はどうお考えか。貸付契約を断念するとのお考えか。

（理事長） 見積り合わせを継続したいが、考えたいこともある。月曜日まで待つてほしい。

（当方） では、次回見積り合わせの日程を決めておきたい。

（弁護士） そう責め立てるな。お互いに連絡を取り合って決めていくということだろう。

（理事長） 月曜日は卒園式があり伺えないが、調整する。

（当方） この場で日程を決めたい。

（理事長） 調整させてほしいといっているだろう。（怒って一方的に退室）

以上

機密性2
職員限り

平成 27 年 3 月 23 日
(事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 3月 23日 (月) 12:30~ 12:50 (20分)
- 応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他 ()
- 相手方 森友学園 籠池理事長、籠池副園長、 弁護士
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

※ 本日10:30に森友学園 籠池理事長から電話が入り「急な話だが、本日の12:30に伺いたい。」との連絡があり、対応したもの。

【応答要旨】

理事長) 本日は、26日(木)の見積り合わせの前に賃料の陳情に伺った。

今回、他の学校が徴収している入学金等を参考に、入学金や教育充実費の見直し(入学金400,000円→250,000円、教育充実費年額240,000円→年額60,000円に引下げ)を行った結果、収入が減少する見込みとなった。これまで意識してなかったが「※小学校連合会」の暗黙の了解もあるようで、これを見直すこととした。

※ 私立小学校教育の振興並びに向上発展を図ることを目的として大阪府下の私立小学校17校により組織された大阪府私立小学校連合会という団体は存在する。入学金に関する横並びの指導等があるかは不明。

当) 開校後の支出については、見直ししないのか。

理事長) 支出については、人件費が大部分を占めており、良い人材を確保するためにも下げられない。この現状を理解していただき、賃料について検討いただきたい。

当) それは貸付料を下げるという意味か。

理事長) 開校初期の段階では収支が厳しいため、賃料の引き下げを考えてほしい。将来的には何としても購入したいとの気持ちはある。何とかしてもらいたい。

当) これまで何度も申し上げているが、国の予定する貸付料を下げることはできない。

理事長) 我々は本当にお金がない状況であり、学校経営なので収益もあげられない。なぜ賃料を下げられないのか。大阪府へ提出したものと同一事業計画書を提出するように言われたが、金額が我々の要請に応じられないのであれば、事業計画書を出す必要などなかったのではないか。

当) 事業計画書等は、貴学園が当局に提出した取得等要望書を審査する上で必要な書類である。大阪府への提出書類と同じものを提出してもらっているが、大阪府への提出書類に合わせることで、貴学園の事務負担軽減にも繋がったと考える。

理事長) ここ3ヶ月同じことの繰り返しである。工事着工も遅れている。何か月も前から進めてきてこれでできなかつたら財務省の責任である。

当) 国は適正な価格で評価している。国が予定する貸付料は下げられない。そちらから歩み寄っていただく余地はあるか。

理事長) 国も歩み寄りが必要。それが交渉ではないか。結局は国が邪魔をしている。

副園長) これは裁判で訴えるしかない。

当) 本日のお話が貸付料を下げろということであれば、応じられない。

理事長) これでは話にならない。(席を立つ)

弁護士) 時間がないので、今日は引き上げたい。

当) あと10分お時間をもらえないか。

※ 理事長は、こちらの申し出をまったく聞き入れず、一方的に退室。副園長及び弁護士も続いて退室。

本日の突然の来局は、弁護士の時間的都合による様子であるが、弁護士は本日、ほとんど話をせず、弁護士本人は、価格の件はどうしようもないことについて理解している様子に見受けられた。

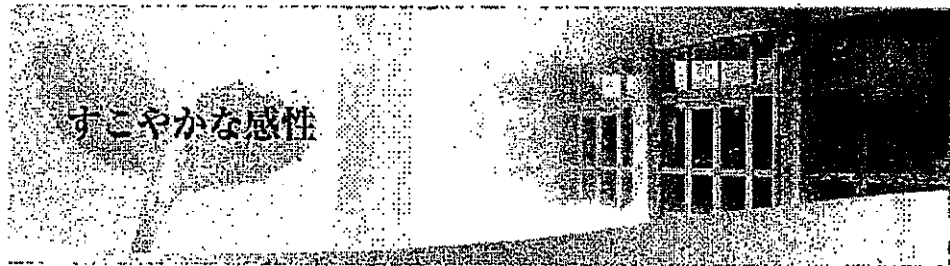
以上

大阪府私立小学校連合会

大阪府私立小学校連合会は小学生を支援します。

☺ 教員志望の方へ ☺ サイトマップ

- 大阪府私立小学校連合会とは
- 学校紹介
- 入学案内
- トピックス
- 入試説明会一覧
- リンク集
- お問い合わせ
- お問い合わせ
- お問い合わせ



トピックス

ここではさまざまな私学情報・資料等を閲覧・入手することができます。

▼ 2015/3/4 第5回 関西私立小学校展 [詳細を見る](#)

編入・転入
受け入れ情報
▼ PDFダウンロードはこちら

OSAKASHIGAKU
大阪府私立小学校連合会

大阪府私立中学校
高等学校体育連盟

直接、学校の先生にご相談してみませんか?
第5回 関西私立小学校展
祝祭広場での在校生による発表会も同時開催!!
阪急うめだ本店 9階 阪急うめだホール 祝祭広場
2015年4月5日(日) 午前10時30分～午後5時

大阪府私立小学校連合会
加盟小学校 紹介ムービー [詳しくはこちら](#)

<p>学校紹介 詳細はこちら</p> <p>大阪府私立小学校連合会に加盟している小学校の一覧を検索することができます。また地図より検索も可能です。</p>		<p>入学案内 詳細はこちら</p> <p>希望する学校の募集要項を確認できます。</p>
		<p>入試説明会一覧 詳細はこちら</p> <p>希望する学校の入試説明会を確認できます。</p>

大阪府私立小学校連合会

大阪府私立小学校連合会は小学生を支援します。

ii 教員志望の方へ iii サイトマップ

大阪府私立中学校
高等学校体育連盟

大阪府私立小学校連合会とは

大阪府私立小学校連合会とは

大阪府私立小学校連合会とは、大阪府下の私立小学校17校をもって組織された団体です。私立小学校教育の振興並びに向上発展を図ることを目的としています。「教育は私学から、私学はひとつ」を合い言葉に、信頼され愛される私学づくりを目指して日々努力を重ねています。

ご挨拶



会長 山北 浩之

大阪府には17校の私立小学校があり、それぞれが「建学の精神」に基づき個性的で特色のある教育を進めています。子どもたちが学力をつけるためには、まず学ぶ意欲を高めることが大切です。その意欲を引き出すため、それぞれの学校では独自のカリキュラムを編成し、クラスを担当まかせにせず、副担任を置いたり教科担任制や専科制を導入したりして、複数の教員が子どもたちに関わることでより高度できめの細かい指導を行っています。人間形成に大きな意味を持つ「豊かな心」を育てる情操教育においては、常に周りの人に心を配ることのできる、強くやさしい心を持つ人間への成長を促しています。また、集団生活を通じて情操を高めるための行事にも力を入れています。特に、低学年から実施される林間学舎、臨海学舎、サマーキャンプなどの宿泊訓練では、普段とは違う不自由さや不便さを体験し、助け合いの重要性を学んでいきます。こうした互いを思いやる心・感謝の心を育てるための時間は、子どもたちの人格形成に不可欠であり、全ての学校が大切にしているところです。

また、私立学校間の交流も盛んです。ミニバスケットボール大会、陸上記録会、図工作品展、音楽会、読書会、英語レシテーションコンテストなど多くの催しを通じて、子どもたちは繋がりを深め、お互いにレベルアップを図っています。教員に関しても、研修会を通じて交流を深め、教育力の向上に努めています。

21世紀は、教育をより大切にしなければならない時代です。是非とも、私立小学校の学校説明会、公開授業、体験入学などにご参加いただき、その雰囲気を感じていただきたいと思います。大阪の私立小学校は、「確かな学力と豊かな心」を兼ね備えた魅力ある人づくりに益々の努力を重ねていく所存です。ご期待ください。

Copyright 2004 大阪府私立小学校連合会.All rights reserved.

大阪府私立小学校連合会

大阪府私立小学校連合会は小学生を支援します。

■ 教員志望の方へ ■ サイトマップ

- 大阪府私立小学校連合会とは
- 学校紹介
- 入学案内
- トピックス
- 入試説明会一覧
- リンク集
- お問い合わせ



大阪府私立中学校
高等学校体育連盟

入学案内

- ① 入試のご案内
- ② 納付金一覧

希望する学校の募集要項を確認できます。
※掲載内容は随時更新されています。詳しくは各学校にお問い合わせください。

学校名	入学金(円)	授業料(円)	入学金備考
追手門学院	250,000円	63,250円	入学金の他に施設協力金50,000円、制成品費等約170,000円(平成26年度) 授業料は年額です。 その他に、教育会会費 1300円 学級費 2000円(いずれも月額)給食費 54000円(年額)が必要です。
大阪信愛女学院	180,000円	516,000円	スクールバス(利用者のみ)月額6000円
大阪聖母学院小学校	170,000円	396,000円	
関西創価	120,000円	444,000円	上記以外、入学時に維持費200,000円(2014年度金額)
関西大学初等部	300,000円	1,000,000円	授業料には施設費を含む
建国	30,000円	180,000円	新入生(給食費:64000円、副教材費26500円、児童会会費:2400円、PTA会費:18000円、スクールバス乗車児童運行協力費:31000円、建国祭賛助金3000円他)
賢明学院小学校	200,000円	504,000円	別途 施設・設備拡充費として60,000円 保護者会費として18,000円 入学金、授業料、その他経費に関しては2012年度分を参考として掲載しています。
金剛学園	30,000円	10,000円	授業料は月額です。
四條畷学園	220,000円	529,000円	入学金、授業料ともに平成26年度参考。 *授業料は年額です。(月額約44,000円) 授業料以外に諸経費が学年ごとにかかります。(平成26年度1年生の場合約46,000円)

(1)入学金は、初年度入学時のみ必要です。
(2)いったん納入された入学金

四天王寺学園小学校	250,000円	576,000円	<p>は、理由のいかんにかかわらず返還しません。</p> <p>(3)入学金以外の授業料・教育充実費の納付期日・方法は、後日ご案内します。</p> <p>(4)上記以外に、教材費・積立金・諸会費・制定品購入費用・教育振興協力金(一口100,000円、一口以上)等が必要です。</p> <p>(5)給食費年間約92,000円</p>
城星学園小学校	220,000円	504,000円	<p>他に、教育充実費(年額)30,000円、教材費(年額)約25,000円、諸費(年額)約34,000円、後援会費(年額)6,000円、入会金10,000円が必要です。</p> <p>また、制服・用品等は約120,000円です。</p>
城南学園	200,000円	380,000円	<p>その他、教育充実費160000円・教材等諸経費45000円・保護者会費10000円・給食費45000円</p> <p>※入学金以外を3期に分けて振込。26年度1年生参考。</p>
聖母被昇天学院小学校	210,000円	564,000円	<p>教育充実費48,000円(年間)</p>
帝塚山学院	250,000円	49,000円	<p>2015年度</p> <p>*授業料は月額です。</p> <p>*教育充実費 40,000円(年間)</p> <p>*協力金 任意 150,000円</p> <p>*学校債 任意 1口 100,000円を2口以上</p> <p>*PTA会費 12,000円</p> <p>*入学初年度費用(制服、制靴、学用品など) 93,000円</p>
はつしば学園小学校	200,000円	590,000円	<p>※他、入学時に小学生総合補償制度保険料(年額39600円)が必要です。</p>
PL学園小学校	80,000円	300,000円	<p>施設費 120,000円</p> <p>月額授業料 25,000円</p>
箕面自由学園	220,000円	474,000円	<p>内部幼稚園は110,000円</p>

☒ ページトップ

(問1) なぜ国自ら土壤汚染対策工事をしないのか。

(答)

1. 本財産の一部約 470 m²については、土壤汚染対策法第 11 条で定める形質変更時要届出区域に指定されているが、これは、土地の形質の変更を行おうとする際に、施工者などが事前に行政庁に届出を行い、土壤の外部搬出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壤の除去措置が義務付けられるものではない。

2. 本財産は、時価売払いを予定して公的取得要望を募った結果、平成 25 年 8 月に貴法人からの取得要望を受けたものである。

売払いに当たっては、事前に土壤汚染と地下埋設物の存在を明示して現状有姿で売払うこととしており、その旨を説明した上で、平成 25 年 9 月に関係資料を貴法人に貸与した経緯がある。

3. 以上のとおり、本地は、国において土壤汚染対策を行う予定はなかったもので、その後、貴法人から本財産を8年程度の貸付けを受けた後に買受けたいとの要請があり、これに応じて今回貸付けを行おうとするものである。

4. なお、貴法人が貸付けを受けた後に実施する土壤汚染対策工事は、自らの土地利用計画の必要からこれを行うものと認識している。

土壤汚染対策法(平成十四年五月二十九日法律第五十三号)

(形質変更時要届出区域の指定等)

第十一条 都道府県知事は、土地が第六条第一項第一号に該当し、同項第二号に該当しないと認める場合には、当該土地の区域を、その土地が特定有害物質によって汚染されており、当該土地の形質の変更をしようとするときの届出をしなければならない区域として指定するものとする。

(問2) 土壤汚染対策工事中の貸付料は減免してもらえないのか。

(答)

1. 本地は、当初、土壤汚染の状況を明示した上、現状有姿で売払う予定としていたもので、土壤汚染対策を行うかどうかは、買受者の土地利用計画に応じることとなり、土壤汚染対策を行わない使用方法も考えられるものである。
2. 貴法人の要請を受けて、本地を貸付けることとしたが、貴法人が行う土壤汚染対策工事は、貴法人が土地利用計画の上で必要と考えてこれを行うものであるため、小学校建設工事の一環と考えられる。
3. 土地を使用する以上、貸付契約を行っていただき適正な賃料をお支払いいただくべきものと考えている。

(問3) 土壤汚染対策工事費は国から払ってもらえるのか。

(答)

貴法人が土壤汚染対策を行った結果、土地価格が向上するため、貸付契約書に「土壤汚染対策工事のうち適切と認められる金額を国が有益費として支払う。」旨の条項を付すこととしており、この処理については、これまで国から貴法人に説明しているところである。

(問3更問1) 土壤汚染対策工事費は必要費ではないのか。

(答)

1. 貴法人が行った土壤汚染対策工事に関する費用について、それが民法上の必要費に該当するとのご意見があるかもしれないが、当該費用については実費を示していただき、内容の検証を行った上で金額決定するものであり、必要費・有益費のどちらに該当するとしても支払額は同額となると考えている。
2. 民法上、有益費は貸付終了時に支払うものとされているが、本件の場合、内容の検証を踏まえた金額合意や予算措置等、必要な手続きが完了次第、すみやかに支払いたいと考えている。
3. 貴法人が実施した土壤汚染対策工事費を支払うため、貸付契約書に「土壤汚染対策工事のうち適

切と認められる金額を国が有益費として支払う。」
旨の条項を付したものであり、これらの事を理解
して契約の締結をお願いしたい。

民法(明治二十九年四月二十七日法律第八十九号)

(賃借人による費用の償還請求)

第六百八条 賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。

2 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、第九十六条第二項の規定に従い、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与することができる。

(占有者による費用の償還請求)

第九十六条

2 占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格の増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増価額を償還させることができる。ただし、悪意の占有者に対しては、裁判所は、回復者の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(問3更問2) なぜ、国は実費を払わず支払額を検証するのか。

(答)

1. 国が行う支出は、その財源が租税その他による国民の貴重な財源をもって充てられることから最も効率的に使用されるよう配慮しなければならない必要がある。
2. 契約書第6条に定める支払額(合意額)の算出は、第5条で示した土壌汚染及び地下埋設物の除去に関する工事費について、先ず、貴法人が実施する工事の方法、内容を確認させていただき、当該工事のうち、第5条に定める内容について措置する範囲を協議する。
3. 次に、貴法人が支払った費用について、その費用の根拠となる挙証資料の提出が必要となり、国が支

払える金額は、国が同じ趣旨の工事を実施すること
とした場合の額が基準となる。

4. 結果、国が支払える額は、提出資料（拳証資料）
に基づく請求額には至らない場合があることをご
理解願う。

スケジュール等に関する確認事項

1. 開発・建築関係

(1) 建物を使用するためには、豊中市から建築基準法に基づく完了検査を受けて「検査済証」を得る必要がある。完了検査は、建物の完成後に検査を受けるが、実務的には、すみやかに検査済証の交付を受けるために建物の完成前から行政当局と事前打合せを行って進めることが可能なもの。

(2) 本件開発は、都市計画法第29条第1項に基づく許可を要する開発行為に該当しないが、豊中市条例に基づく開発協議が必要となるため、豊中市に排水施設、上水道、廃棄物保管場所の設置等についての協議が必要となるもの。

そのため、施設の完成後に、上下水道の設置等、豊中市に対し開発行為等の協議申出を行った項目に関して、工事完了の届出を行い、豊中市から「開発行為等適合通知書」を得る必要がある。

※ 豊中市土地利用の調整に関する条例

※国調官 小林専門調査員の見解

上記の手続きについては、各種の工事が適切に行われていれば、平成28年3月当初の工事完了でも、同月内に上記手続きを完了させて、平成28年4月に建物を使用開始（小学校開校）することは可能ではないか。

すなわち、いつまでに着工すれば間に合うかという問題は、行政手続きではなく、工期の問題に帰結すると考える。

2. 建物建設工期について 27.3.18

※国調官 小林専門調査員の見解

本件計画の鉄骨造建物は比較的早く建築できるものであり、学校施設もマンションなどに比較して短い工期で建設できると思料される。学校法人の建物建設スケジュールに関しては、無理のないスケジュールとの印象があり、1～2ヶ月の工期短縮は可能かもしれない。

※ 建設工期については、別途 5 統括にも確認中

27.3.18

3. 大阪府からの確認事項

※ 大阪府 私学・大学課 [] より確認

生徒募集については、私学審議会で認可適当答申が得られた場合、「認可予定」として募集を開始することは問題ないとしている。

条例・規定で明記したものはなく、こういった慣行で指導しているとのこと。

Q 森友学園工事スケジュール(現状と工期短縮)

H 27 年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
森友学園の現状スケジュール			着工	準備工事	杭工事	基礎工事	鉄骨工事		外装・内装工事 電気・設備工事			
工期等を短縮した場合の想定スケジュール			着工	準備工事 土壌汚染対策工事 地中障害物撤去	着工	準備工事	土壌汚染対策工事 地中障害物撤去		校舎建設工事(杭工事、基礎工事、外装・内装工事等)			


※2ヶ月程度の工期短縮が可能と想定

※ 7月下旬
大阪府定例私学審議会

H 28 年	1 月	2 月	3 月	4 月	5 月	6 月	7 月	8 月	9 月	10 月	11 月	12 月
森友学園の現状スケジュール	内装工事 外構工事	竣工 各種検査	引き渡し 各種検査	開校								
工期等を短縮した場合の想定スケジュール	内装・外構工事	竣工 各種検査	竣工 各種検査 大阪府認可	開校								

- 豊中市開発行為等工事完了届出
- 建築確認申請完了検査(検査済証の交付)

機密性 3
職員限り

統括官	上 席	管理官	担当者
			

平成 27 年 3 月 25 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 3月 25日 (水) 11:30~45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地等：豊中市野田町1501番地 土地：8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

当) 昨日開催の大阪府私立学校審議会 (3月定例会) における、森友学園の小学校新設計画に関する進捗状況報告の結果について伺いたい。

相) 森友学園に事前ヒアリングの上、以下について口頭で状況説明 (資料なし) を行った結果、委員から特段の質問がなされなかったため、淡々と終了した。

- ・ 寄付金が順調に集まっていること。
- ・ 2月10日開催の国有財産近畿地方審議会において、国が森友学園に底地国有地を10年間の定期借地にて貸付ける方針について了解が得られたが、契約は貸付料の見積り合わせを経て決定することとなり、現時点で契約に至っていないこと。
- ・ 工事契約もまだ締結されていないこと。

当) 寄付金が順調とする根拠は。

相) 森友学園の銀行口座に、平成27年2月27日、3億9,000万円の入金があった旨が確認できる資料の提出があった。森友学園から3億9,000万円は、予定していた大口寄付者2名分 (2億円と7,000万円) の寄付に大口の寄付を受けた合計額との説明を受けた。

当) 入金した者の名前が確認できるのか。
の外

相) 利用明細により森友学園に総額3億9,000万円の入金があった事実が確認できるのみであり、相手方や内訳は確認できないもの。これ以上の資料は要求していない。

当) 外に大阪府が要求した資料はあるか。

相) 国有地の借受け及び工事着工が遅れている模様であるため、工程表の提出を求めたところ、非常に簡素な工程表の提出があった。

当) その工程表には、国との貸付契約時期が示されているか。

相) 特に示されていない。4月に建築確認を得て、5月から工事に着工、平成28年3月校舎完成とされている。

当) 認可申請に関する資料のうち、森友学園から、変更が生じたとして提出されたものはあるか。

相) 特にない。

当) 了解。

※ 3月23日に森友学園から当局に、入学金等の収入額に変更があるとして収支計画書の修正案が提示されたが、現時点で森友学園から大阪府へ収支計画書等の修正書類は提出されていないことが判明。

⇒現時点で本当に入学金等を変更するのかが不明であること及び、入学金等の変更は重要な計画変更であり森友学園から大阪府へ正確に説明すべき内容であることから、当局から大阪府へ情報提供はしていない。

以上

報告事項 瑞穂の國記念小學院の開校に向けた進捗状況について

- 1月の臨時審議会でご審議いただき、条件付で認可相当との答申をいただきました、瑞穂の國記念小學院の開校に向けた進捗状況についてご報告いたします。
- 1月27日の当審議会の後、2月10日に国の国有財産処分の審議会が開催され、豊中市の国有地については、森友学園が売却先となること、また当面は10年間の定期借地契約を交わし、その期間内に売買契約を締結することについて認められました。
- 但し、国有地処分の手続きとしては、今後、見積もり合わせの手法により契約内容の詳細を詰めた上での契約締結が必要となります。
現在、その契約内容の詰め段階で最終合意には至っていないため、国との契約は締結されていません。
従いまして、その次の段階の工事請負の契約も未だ締結されていない状況です。
- 私学・大学課としましては、契約の締結状況について情報収集するとともに、工程表の見直し案を提出させています。その結果、仮に平成28年4月開校が困難と思われるような事態となれば、開校時期の変更などを含め、適切に指導してまいります。
- 次に、寄附金の状況につきましては、1月の審議会で大口の寄附が予定されていると説明しました、2億円と7千万円の寄附については、2月27日に入金されていることを確認しました。また、この他に1億2千万円の寄附の申し出があり、併せて3億9千万円の寄附金が収納されていることを確認しています。
- 今後も、開校に向けた進捗状況について、本審議会においてご報告させていただきます。

機密性2
職員限り

統括官	上 席	管理官	担当者

平成 27 年 3 月 26 日
(事案終了まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成 27年 3月 26日 (木) 9:30~ 11:50
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
- 相手方 森友学園 籠池理事長、籠池副園長、弁護士、氏
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

- ・3月25日に森友学園から、本地が軟弱地盤であるとするボーリング調査結果のFAXが送付された(平成26年10月に航空局からの一時貸付けを受けて森友学園が2ヶ所を調査したもの)。
- ・本日、見積り合わせに相手方が来所したが、相手方はボーリング調査結果に基づいた貸付料減額の話に終始したため、見積り合わせの実施には至らなかった。

【応答要旨】

理事長) 昨日、平成26年10月に実施したボーリング調査の結果資料(以下、「同資料」という。)を送ったが、これを踏まえて貸付料の相談を行いたい。

口頭ではこれまで何度か説明しているが、設計事務所がまとめたものを昨日FAXした。この軟弱地盤では将来的に5~8階建ての建物に建替えようにも建替えができないと思われる。建物建築にあたり100本以上の杭が必要であり、億を超える費用がかかる。

当方) 同資料の所見欄では、建ぺい率(60%)・容積率(200%) 限度いっぱいの建物を建築する場合と読み取れるが。

理事長) そうではない。今計画している建物建築で100本以上は必要ということ。

当方) 同資料の内容について確認したいことがある。

※同資料の内容について、理事長からは「見たらわかるもの」との説明しかなかったため、詳細説明を求めたところ、副園長が (以下 という。)のに電話をし、直接確認してほしいと電話を渡されたため、前西統括官が電話で確認。

前西統括) 森友学園が計画している校舎、体育館の建築にあたっては、この2箇所の調査で問題ないか。

構造設計事務所に確認したところ、2箇所で問題ないとのことであった。

前西統括) 結果欄に、地耐力の目安となるN値50かつ5m深度という表現があるがどういう意味か。

地耐力の目安となるN値50を「支持層」と呼び、それが5m連続することが安定の条件と考えている。

前西統括) 所見欄では、法令上の上限の建ぺい率(60%)・容積率(200%)で鉄筋コ

ンクリート構造の建物を建築する場合には 100 本以上の杭が必要となると読み取れるが。

■) そうではない。今回の校舎建築のためには 100 本以上の杭がいるという意味である。杭を打つか、柱状改良を行うのかのどちらかとなる。

前西統括) どの方法を取るのかをいつ頃決まるのか。設計は済んでいるのか。

■) 今、建物設計中であり、できるだけ軽量化を図りたいと考えている。この設計を終えれば建物重量が確定するので、地耐力不足への対策工事がどの程度必要か判断することになる。

前西統括) 着工の時期について確認したい。いつ頃予定しているか。

■) 5 月～6 月頃にかけて、土壤汚染改良工事を行った後、建物建設着工予定。平成 28 年 4 月開校に間に合うような工期としている。

※ ■の ■との電話はここで終了。

当方) 現在の事業計画にどのくらい影響があるか。

理事長) もともと 5 階建ての予定で事情により 2 階建てとなったが、今ではなくとも将来的に高層の建物に建て替える際に建設費が非常に高くなる。軟弱地盤の土地があんな高い金額にはならない。貸付料のもととなる土地の評価額が下がるので、貸付料も見直すべきである。

当方) 貸付料(予定価格)が下げられないことは何度も申し上げている。

理事長) 軟弱地盤の問題は、貸付料の減額要素になるため、貸付料は下がるべきものとする。

当方) 今になってこのようなことで時間を使っていたら、平成 28 年 4 月開校に間に合わないのではないか。検討の結果を示されても国は貸付料の見直しは考えていない。

副園長) 何ヶ月も工事が遅れて、開校が間に合わなかったら、それは国の責任やで。

当方) 学園側が要望していた平成 28 年 4 月開校に間に合うように、本年 2 月 10 日に国有財産近畿地方審議会を開催し、2 月中に契約、3 月から工事着工の計画に合わせ、我々も準備を進めてきたもの。工事が遅れるのは国の責任という主張は受け入れられない。

理事長) 軟弱地盤という傷物の土地を貸そうとしていることはどう考えているのか。ボーリング調査の結果、本地が軟弱地盤であることは以前に伝えている。

当方) 具体的な資料を提示されて、土地の減額を要求されたものではない。今回このような資料を示されたのは初めてである。

理事長) そんなことはない。そちらが重要であるとの認識がなく聞き流しているだけだろう。資料は出す必要がないと言われた。

当方) そんなことを言うはずがない。

弁護士) お互い言った、言わないの話があるかもしれないが、確認したいのは、本日、この事実をお互いに認識した結果として、国はこの事実をどう評価するかということ。

貸付料の減額要素になり、再評価をするなりして貸付料を下げられるのか。あるいは別の形で支払っていただけるのか。

国は一切対応しないということであれば、それはそれとして考える。

当方) 本件は、長い時間をかけて積み上げてここまできているもの。貸付料は変えられないと考えている。

理事長) 不動産鑑定士の鑑定に基づいて、貸付料を算定しているとのことであるが、その算定に問題がある。適正に評価すべきだ。

当方) 再評価はしない。貸付料は変えられない。

弁護士) この事実があることを認識しても要請には一切答えられないとして、後から損害賠償を請求してこいということか。国の姿勢として本当にそれでよいのか確認したい。我々に対して納得のいく説明を求めたい。

コンサル) 提案であるが、例えば柱状改良費用そのものを国で負担してもらうという選択肢はあるか。

弁護士) 現実に、有益費として支払わなければならない土壤汚染や地下埋設物に費用がある。それに含めるのはどうか。

当方) 法的な見解も含めて検討する。

以上

大阪府豊中市野田町 1501 番のボーリング調査に基づく土地耐力の見解について

[Redacted] (文責)

調査期日 1回目：平成 26 年 10 月 21~25 日
2回目：平成 26 年 10 月 28~30 日

施工者 [Redacted]
敷地 2 ヲ所で調査

結果

- 1回目：地耐力の目安となる N 値 50 かつ 5m 深度の地盤に遭遇せず、深度 46.45m で終了
- 2回目：1回目と同様の耐力推移のため、19.45m で終了。

所見

ボーリング調査の結果より、当該敷地は軟弱地盤であり、建物を建設に際して、広範な柱状改良、あるいは杭工事が必要と考えられる。
特に当該敷地で建設できる建築物（建蔽率 60%、容積率 200%）に匹敵する鉄筋コンクリート構造、もしくは鉄骨構造の建物の建築に際しては、基礎下部の杭本数等については、建物形状によって子細に検討する必要があるが、少なくとも 100 本を超える杭本数が必要になるものと判断され、その工費は億を超える金額になると思われる。

近畿財務局の部長、次長様

上記の結果に御座り、その結果を、明日何回か
ご提出の御座り、その旨に、御返答の結果を

貴専門の人にみるおんく下す

2階、3階に1m 又は、おんくす 天の配せも

解説して1m、



ボーリング柱状図

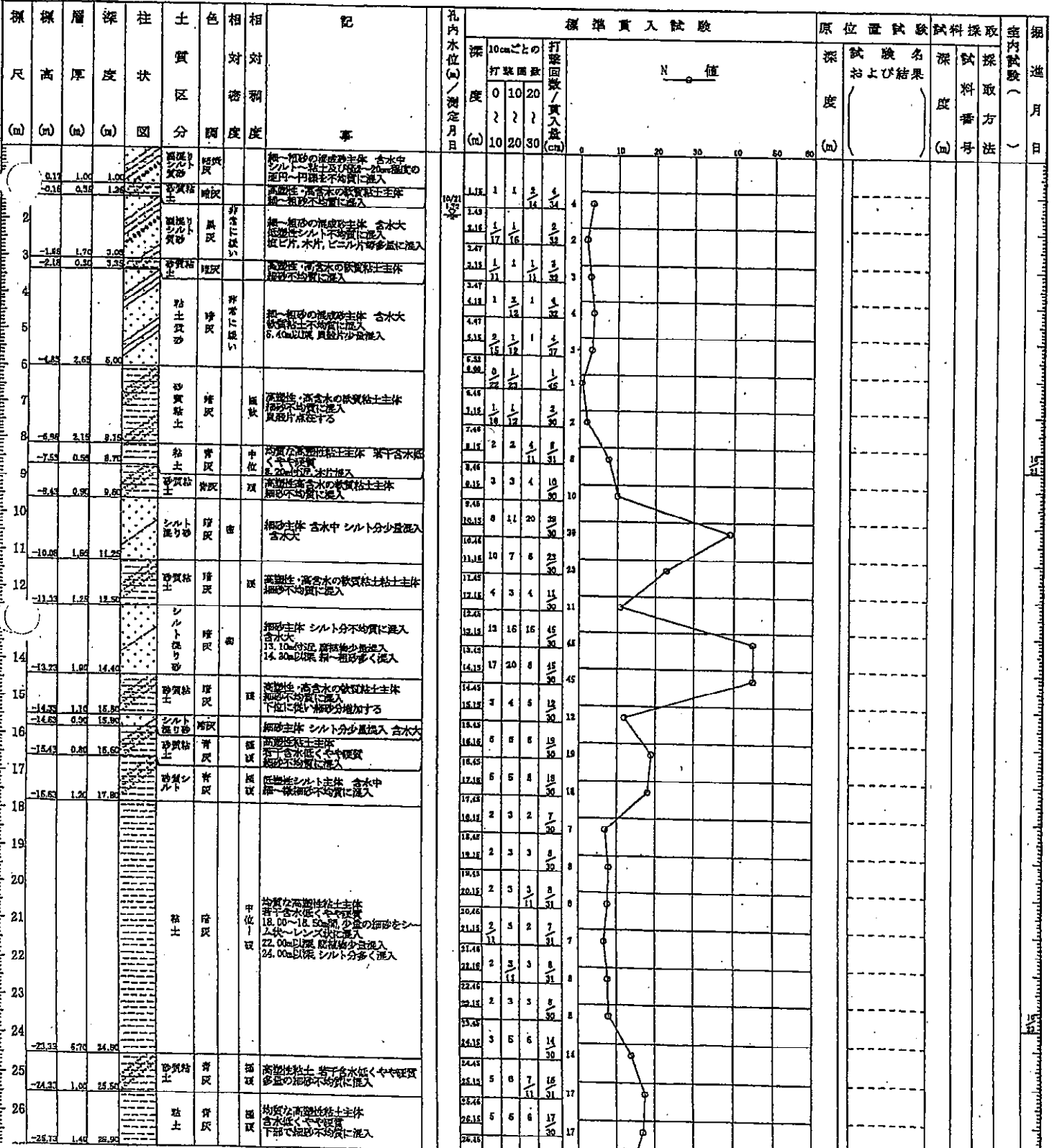
調査名 (仮称) M学国小学校新築工事

ボーリングNo

事業・工事名

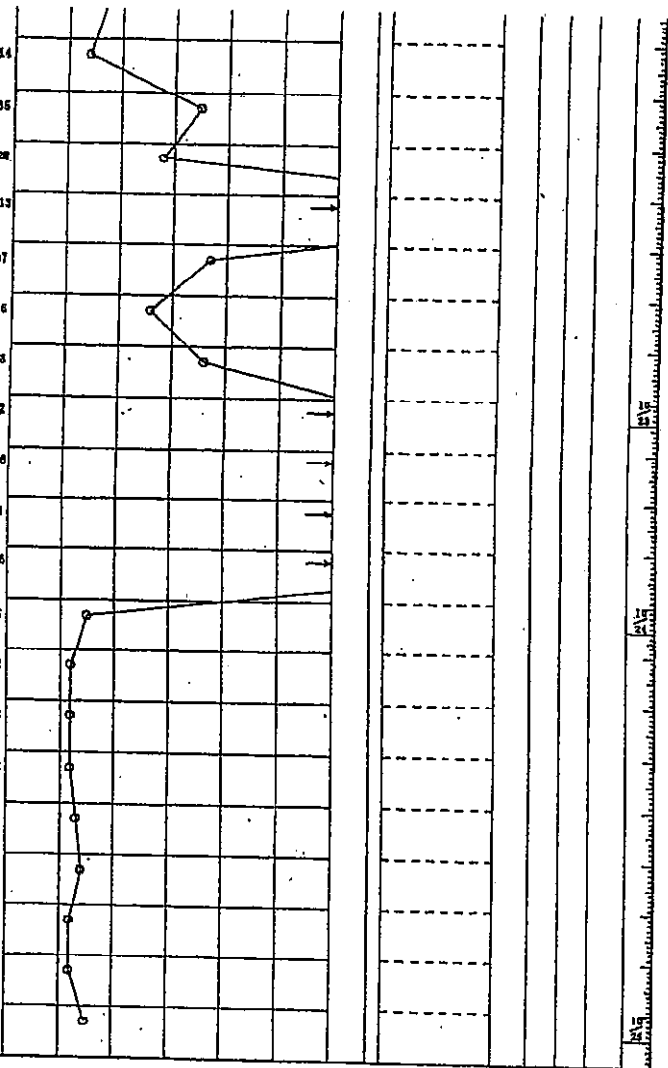
シートNo 12603401

ボーリング名	No. 1		調査位置	大阪府豊中市野田町1501番			北緯
発注機関				調査期間	平成 26年 10月 21日 ~ 26年 10月 25日		東経
調査業者名				現代理人			ボーリング責任者
孔口標高	KBM	180°	主任技師	コ	ア		
総掘進長	46.50m	90°	方位	カノKR-60		ハンマー	半自動落下装置
		度	地盤勾配	エンジン ヤンマーNFAD-9		ポンプ	カノV5-P



27	-25.73	1.40	26.90	シルト質砂	普通	中位	下部で細砂小塊質に混入
28	-25.33	1.10	28.00	シルト質砂	普通	中位	細砂主体 含水大 シルト分不均質に混入
29				シルト混り砂	普通	中位	細砂主体 含水大 下部で粗砂分混入 シルト分不均質に混入 29.15m付近 腐植物混入
30	-28.68	1.85	29.85	シルト質粘土	普通	中位	高粘性粘土 シルト分不均質に混入
31	-28.65	0.85	31.00	シルト質砂	普通	中位	細砂主体 含水大 シルト分不均質に混入
32	-30.48	0.85	31.63	シルト質砂	普通	中位	均質な細砂主体 含水大 シルト分少量混入
33	-31.04	0.80	32.24	シルト質粘土	普通	中位	比較的均質な高粘性粘土主体
34				シルト混り砂	普通	中位	粗〜細砂の混成砂主体 含水大 シルト分少量混入 33.00〜33.10m区、高粘性粘土成分多 33.10m以下、細砂主体となる
35							
36							
37	-25.88	4.73	37.00	粗砂り砂	普通	中位	粗〜細砂の混成砂主体 含水大 粗〜中位の粗砂少量混入
38	-38.71	0.90	37.90				
39							
40							
42				粘土	普通	中位	均質な高粘性粘土主体 若干含水低く硬質 42.00〜44.00m区、頁岩片少量混入 45.00〜46.00m付近まで粗砂 及び腐植物〜人尿に混入 46.00m以下、全層にやや有機質とな る
43							
44							
45							
46	-15.37	8.60	45.50				

25.43							
27.13	6	5	5	14			
27.43							
28.18	10	12	13	25			
28.43							
29.13	7	9	12	28			
29.44							
29.91	29	31	6	60			
30.51							
31.16	10	16	12	37			
31.46							
32.15	4	11	11	26			
32.44							
33.18	15	15	15	35			
33.44							
34.15	10	28	26	88			
34.44							
35.18	33	28	7	60			
35.22							
35.35	22	31	7	66			
35.38							
36.11	31	28	7	60			
37.21							
38.11	4	5	6	16			
38.44							
39.15	3	4	6	13			
39.44							
40.11	3	4	5	13			
40.45							
41.12	3	4	6	12			
41.45							
42.11	3	5	8	13			
42.25							
43.16	4	5	5	14			
43.46							
44.11	3	4	5	13			
44.45							
45.15	3	4	5	12			
45.45							
46.16	4	5	6	16			
46.23							



統括官	上	副	担当

機密性 2
職員限り

平成 27 年 3 月 27 日
 事案終了まで
 統括国有財産管理官 (1)

応接記録

- 応接日時 平成 27年 3月 27日 (金) 17:00~17:30
- 応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()
- 相手方 (株)難波不動産鑑定 難波社長
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官
 首席国有財産鑑定官 中川上席鑑定官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

3月26日(木)の森友学園との応接の際、相手方より示されたボーリング調査の結果が示され、軟弱地盤であることを理由に、その対策のための貸付料減額の要請がなされたため、賃料評価を行った難波鑑定士に相談したもの。

【応答要旨】

- 当) 今般、貸付予定相手方より、本地についてのボーリング調査の結果が示され、軟弱地盤であるとの主張がなされた。本地を鑑定評価していただいた際には把握してなかった内容であるため、この新たな事実により、算出いただいた貸付料評価に影響がでるのか確認したいもの。
- 相) 提出している鑑定評価については、当社が所蔵している大阪地盤図では本地の南方約650mの位置では、地下約12mにN値50の支持層が確認されており、すぐ北側の本地でこのような結果が出たことについては驚いている。
- 当) 今回、新たにこのような事実が出たことをもって、条件が変更されたことに伴う意見評価を出していただけるか。
- 相) それは可能である。ただ、評価の条件が10年間の定期借地契約であり、かつ最有効使用であるため、想定される利用用途を共同住宅等ではなく、10年間という短期間で建物等投資回収の可能な低層階の店舗用地(平屋建スーパー等)として評価したもの。このような建物の場合、構造はあまりコストのかからない軽量鉄骨であることが多く、建物重量的には地盤改良は必要ないものと考えられる。
- 当) このボーリング調査結果を付して、意見評価をお願いした場合、評価賃料に影響は

あるか。

相) 他の条件が変わらない以上、想定される利用用途は変わらず、短期間の定期借地の利用においては、撤退を想定し、軽量鉄骨造等のコストをかけない建物を建築するため、本件ボーリング調査結果による影響はないと考える。

当) 意見評価をお願いするかは検討した上でとなるが、正式にお願いした場合、このボーリング調査結果について、別の専門家からの意見をいただくことは可能か。

相) 別の地質調査業者に見ていただこうと考えている。

当) その場に当局職員が同席することは可能か。

相) それは可能。

当) 先ほどお話のあった御社でお持ちの大阪地盤図を参考までに見せていただくことは可能か。

相) お見せしても構わない。後ほどコピーを送付させていただく。

以上

機密性2
職員限り

統括官	上席	管理官	担当者
			

平成27年4月2日
事案終了時まで
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 4月 2日 (木) 13:00~ 15:30

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 XXXXXXXXXX (森友学園委託設計業者) XXXXXX 外1名

○当方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

ボーリング調査結果及び建物基礎の工法等について、詳細をヒアリングしたもの。

当) 御社が作成された「ボーリング調査結果に基づく地耐力の見解」との書面が、森友学園から提出されたが、これについて伺いたい。

相) 同書面は森友学園の依頼があり、建物は設計中ではあるが、現在の状況に基づき作成したもの。

森友学園からは、この軟弱地盤により校舎建設の費用が通常の場合と比べてどの位の金額差が出るのか算出してほしいと依頼されたが、校舎建物の荷重が判らないと金額は算出できず、現在、建物重量の算出まで至っていないため、すぐには回答できないと答えた。

これを受けて学園からは、不動産鑑定士のXXXXXX氏を通じて、本地で11階建のマンションを建てる前提で、金額差を検討できないかとの指示を受けているところ。

当) 結果欄にある「地耐力の目安となるN値50かつ5m深度の地盤(支持層)」の根拠となる基準を示していただきたい。

相) 基準は、国で定めている行政基準である新耐震基準(正式名称は後日報告)によるものであり、あくまで支持層を確認するための全国共通のもので地域による差はない。我々の業界として当然のこととしてやっているもの。例えば、N値50が5m連続しない地盤でも建物建設は可能であるが、安全性を考えると心もとないものと考えている。

当) 所見欄で杭工事に係る費用が億を超える金額になると思われるとされているが、その根拠は。

相) ボーリング調査の結果を受けて安全な建物の建築のためには、今回の校舎規模であれば、杭あるいは柱状改良にかかる費用で7、8千万円から1億円程度がかかると見込んでいるもの。構造に関する基準は震災等を契機に以前に比べ厳しくなっており、行政の検査も厳しい。

当) 所見欄には、少なくとも100本を超える杭本数が必要とあるが、森友学園の計画している鉄骨造り2階建(2,382㎡/4,475㎡)規模の校舎を想定しているものか。

また、建物の荷重は㎡当たりどのくらいか。

相) 校舎は現在設計中であり、まだわからない。仮に今ここでこれくらいであると回答した場合、後に大きく異なった数値が出た場合に責任が取れない。数字の一人歩きは怖いのでお答えできない。

設計が遅れているのは、建物の構造計算には結構な費用がかかるため、森友学園理事長から、1月の大阪府私学審議会のOKを確認してから作業着手するよう指示を受けたことによる。

当) 軟弱地盤と想定しているのであれば、ボーリング箇所は2箇所で十分か。また、2箇所目は1箇所目と同様の耐力推移のため途中で終了したとのことであるが、それ以下の結果も同じとは言いきれないが、その点をどう考えているのか。

相) ボーリング調査の箇所数や深さは構造設計事務所の判断によるものであり、我々としても、この規模の建物の設計をする場合にはこの2箇所ですべてと考えている。

当) どの位置に、どれだけの杭を打つ必要があるか当局において検証する必要があるため、建物構造計算書等が完成した際には、資料を提出又は貸与願いたい。

相) それは可能であると思う。

当) 平成28年3月までの竣工の場合、契約時期のリミットはいつまでと考えているか。

相) こちらからはいつまでが期限とは言えない。工期を考えると早く契約してもらいたいが、我々の立場として契約に関してあれこれ口をはさむことはできない。

(着工時期、契約時期のリミットについて再三確認するも、明確な回答は得られなかったが、3月26日(木)の応接時、前西統括官が■■■■の■■■■に直接電話で確認した際には、「5月～6月頃にかけて、土壌汚染改良工事を行った後、建物建設着工予定」との発言があった。)

以上

大阪府豊中市野田町 1501 番のボーリング調査に基づく土地耐力の見解について

[Redacted] (文責)

調査期日 1回目：平成 26 年 10 月 21~25 日
2回目：平成 26 年 10 月 28~30 日

施工者 [Redacted]
敷地 2 ヲ所で調査

結果

- 1 回目：地耐力の目安となる N 値 50 かつ 5m 深度の地盤に遭遇せず、深度 46.45m で終了
- 2 回目：1 回目と同様の耐力推移のため、19.45m で終了。

所見

ボーリング調査の結果より、当該敷地は軟弱地盤であり、建物を建設に際して、広範な柱状改良、あるいは杭工事が必要と考えられる。

特に当該敷地で建設できる建築物（建蔽率 60%、容積率 200%）に匹敵する鉄筋コンクリート構造、もしくは鉄骨構造の建物の建築に際しては、基礎下部の杭本数等については、建物形状によって子細に検討する必要があるが、少なくとも 100 本を超える杭本数が必要になるものと判断され、その工費は億を超える金額になると思われる。



ボーリング柱状図

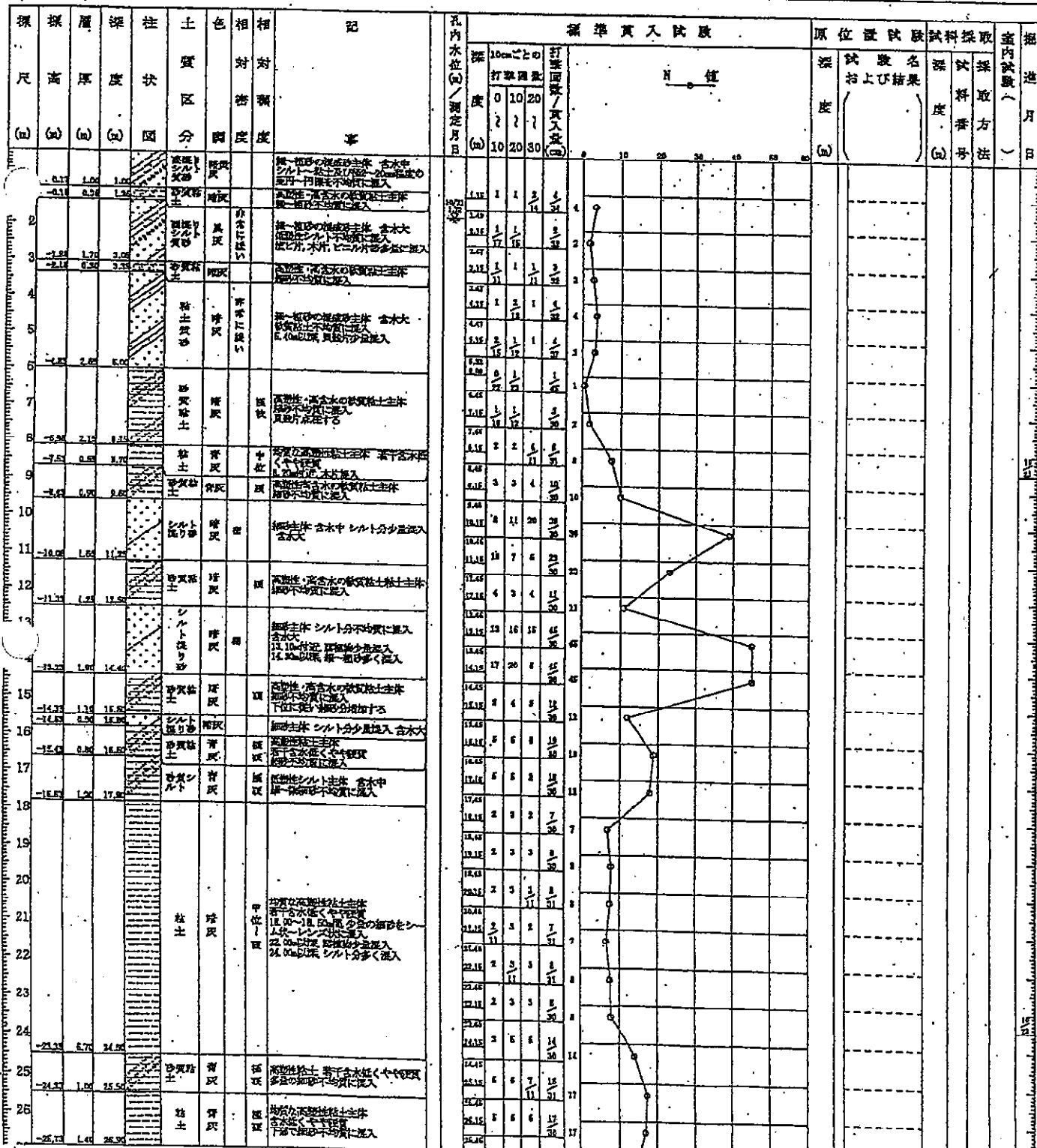
調査名 (仮称) M学園小学校新築工事

ボーリングNo.

事業・工事名

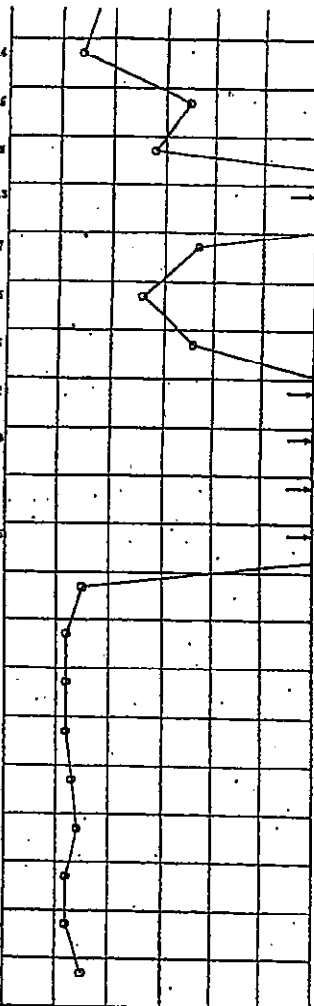
シートNo 12603401

ボーリング名	No. 1	調査位置	大阪府豊中市野田町1801番	北緯	
発注機関		調査期間	平成26年10月21日～26年10月25日	東経	
調査業者名		主任技師		現場代理人	
孔口標高	KEM +1.17m	方位	北0° 東90° 南180° 西270°	試験機	カノKR-50
総掘進長	45.50m	傾斜		エンジン	ヤンマーMFAD-9
				ポンプ	ハンマー落下用具
					半自動棒下げ機
					カノV5-P



27	-25.77	1.64	25.82	シルト質砂	青灰	中位	下部で細砂が不均質に混入
28	-25.37	1.18	25.28	シルト質砂	青灰	中位	細砂主体 含水大 シルトが不均質に混入
29				シルト質砂	青灰	中位	細砂主体 含水大 下部で極めが混入 シルトが不均質に混入 29.15m付近 高粘性土混入
30	-24.88	1.82	24.14	シルト質砂	青灰	中位	高粘性粘土 シルトが不均質に混入
31	-24.25	0.85	21.63	シルト質砂	青灰	中位	細砂主体 含水大 シルトが不均質に混入
32	-24.48	0.85	21.63	シルト質砂	青灰	中位	均質な細砂主体 含水大 シルトが少量混入
33	-21.02	0.82	21.22	シルト質砂	青灰	中位	比較的均質な高粘性粘土主体
34				シルト質砂	青灰	中位	同一層の細砂主体 含水大 シルトが少量混入 23.00-24.10m間、高粘性土が主とする 23.10m付近、細砂主体となる
35				シルト質砂	青灰	中位	
36	-23.25	4.75	27.00	シルト質砂	青灰	中位	同一層の細砂主体 含水大 シルトが少量混入
37	-22.77	0.82	22.24	シルト質砂	青灰	中位	同一層の細砂主体 含水大 シルトが少量混入
38				シルト質砂	青灰	中位	
39				シルト質砂	青灰	中位	
40				シルト質砂	青灰	中位	
41				シルト質砂	青灰	中位	
42				シルト質砂	青灰	中位	均質な高粘性粘土主体 42.00-43.00m間、高粘性土が主とする 43.00-44.00m間、高粘性土が主とする 44.00-45.00m間、高粘性土が主とする
43				シルト質砂	青灰	中位	
44				シルト質砂	青灰	中位	
45				シルト質砂	青灰	中位	
46	-13.32	2.52	46.82	シルト質砂	青灰	中位	

27.10	4	5	5	5
27.11	4	5	5	5
27.12	4	5	5	5
27.13	4	5	5	5
27.14	4	5	5	5
27.15	4	5	5	5
27.16	4	5	5	5
27.17	4	5	5	5
27.18	4	5	5	5
27.19	4	5	5	5
27.20	4	5	5	5
27.21	4	5	5	5
27.22	4	5	5	5
27.23	4	5	5	5
27.24	4	5	5	5
27.25	4	5	5	5
27.26	4	5	5	5
27.27	4	5	5	5
27.28	4	5	5	5
27.29	4	5	5	5
27.30	4	5	5	5
27.31	4	5	5	5
27.32	4	5	5	5
27.33	4	5	5	5
27.34	4	5	5	5
27.35	4	5	5	5
27.36	4	5	5	5
27.37	4	5	5	5
27.38	4	5	5	5
27.39	4	5	5	5
27.40	4	5	5	5
27.41	4	5	5	5
27.42	4	5	5	5
27.43	4	5	5	5
27.44	4	5	5	5
27.45	4	5	5	5
27.46	4	5	5	5
27.47	4	5	5	5
27.48	4	5	5	5
27.49	4	5	5	5
27.50	4	5	5	5



27.10 27.11 27.12 27.13 27.14 27.15 27.16 27.17 27.18 27.19 27.20 27.21 27.22 27.23 27.24 27.25 27.26 27.27 27.28 27.29 27.30 27.31 27.32 27.33 27.34 27.35 27.36 27.37 27.38 27.39 27.40 27.41 27.42 27.43 27.44 27.45 27.46 27.47 27.48 27.49 27.50

ボーリング柱状図

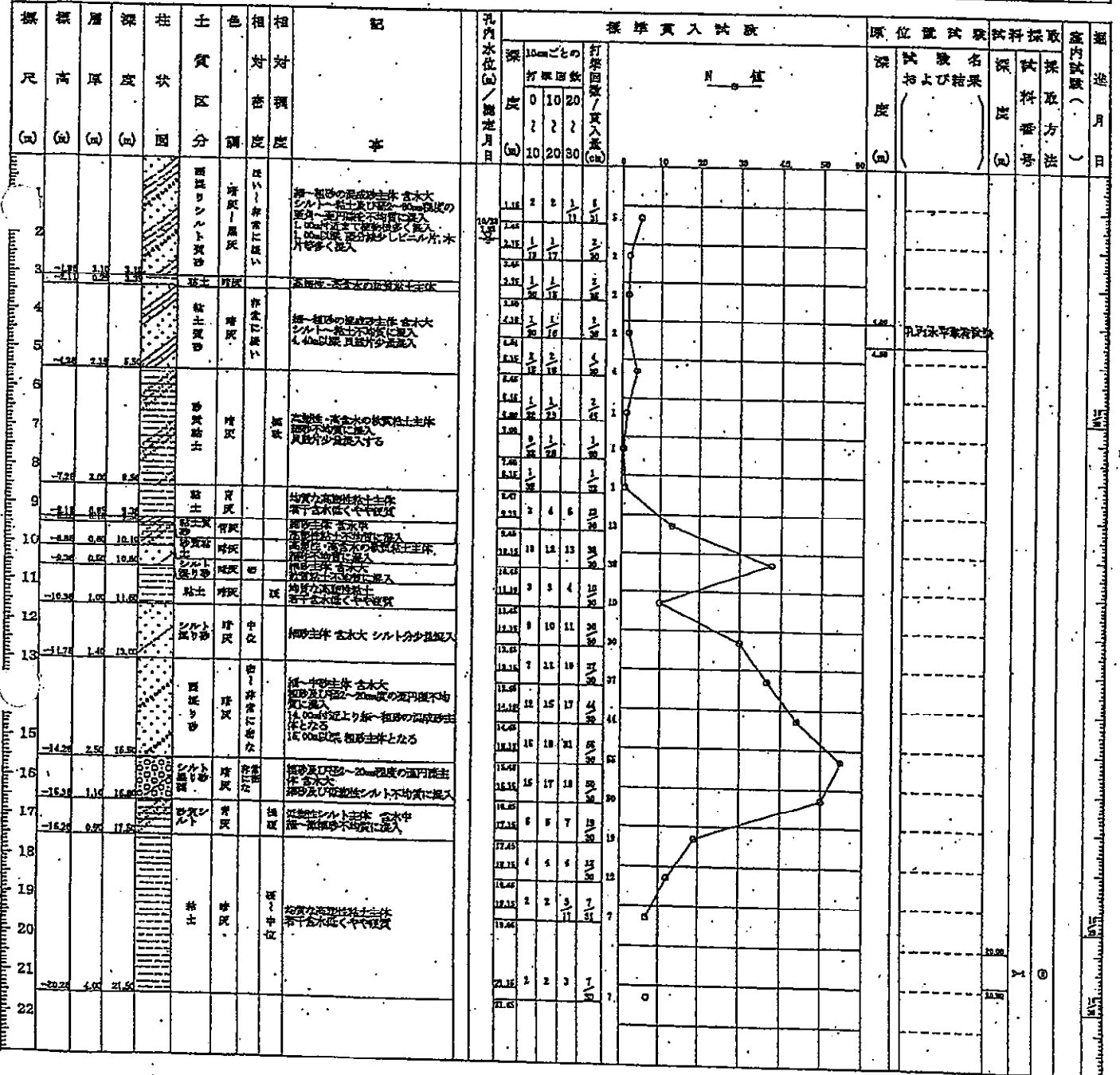
調査名 (仮称) 〇〇学園小学校新築工事

事業・工事名


ボーリングNo.

シートNo. 12603402

ボーリング名	No. 2	調査位置	大医府豊中市野田町1501番		北緯
発注機関			調査期間	平成 26年 10月 28日 ~ 26年 10月 30日	
調査業者名	主任技師		現代理人	ボーリング責任者	
孔口標高	KBM +1.24m	方位	試験機	カノKR-50	
径	φ150mm	傾斜	エンジン	ヤンマーNFAD-B	
				ハンマー	落下用
				ポンプ	カノK5-P



機密性 2
職員限り

統括官	上	席	管理官	担当者
				

平成 27 年 4 月 2 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成 27 年 4 月 2 日 (木) 16 : 00 ~ 17 : 10
- 応接方法 来訪 ・ 訪問 ・ 架電 ・ 受電 ・ その他 ()
- 相手方 [Redacted]
- 当方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

※ 地質調査業務に精通している業者に、森友学園委託設計会社から入手した地盤調査報告書 (以下、「報告書」という。) について意見を伺ったもの。

【ヒアリング内容】

- ・ 報告書 43 ページ (5.2 支持層と基礎形式) やボーリング柱状図を見ると、深度 10m 辺りは N 値 50 に近い数値が出ているが、地盤強度的に液状化の可能性があり支持層としては不適となっており、深度 30m 辺りであれば N 値 50 が連続していることもあり、支持層として採用することができるかとされている。建物の構造・規模にもよるが、概ね妥当な内容であると思われる。
- ・ 推定地層断面図では、ボーリング 2 箇所とも調査した深度までは同じような結果が出ているが、報告書にあるように深度 30m を支持層と判断するのであれば、途中で終了したポイントも支持層と判断できる深度まで確認する必要があると思われる。
- ・ 深度 10m を支持層とするのであれば、柱状改良等により液状化対策を施す必要があると考えられる。
- ・ 建物の荷重がわかれば、このボーリング調査の結果に基づいて、地耐力の計算は可能。
- ・ 推定地層断面図では、表層部分はガラ等が存在するため、地盤改良が必要となるものであるが、3m 以深は自然地盤であり、周辺地質も同じような状況であることから、もともと地盤としては多少弱い地域であることがわかる。
 法律的にはわからないが、自然に堆積した地層の強度まで、土地所有者が補償しなければならない理由はないと思われるし、土地の瑕疵とは言えないのではないか。

以上

(抜粋)

(仮称)M 学園小学校新築工事

地盤調査報告書

平成 26 年 12 月



5.2 支持層と基礎形式

地盤の強さは、土質の種類によっても異なるが、一般に密度に比例する。この密度は標準貫入試験のN値にも関係し、よく締まった土ほど密度が高く、地盤ほど密度も大きい。建築物や構造物を支持する地盤は、良好な地盤を支持層とするとされている。この良好な地盤といふのは、一般にボーリング調査を実施してN値を測定し、このN値の大きい地盤でしかも層厚の厚い連続した地盤であることを指す。

基礎とは、構造物の重さを地盤に伝える工作物そのものであるが、ある時はその下の地盤も含めて指すこともある。したがって、満足な基礎の条件は、

- ① 安全に荷重を支えること
- ② 沈下量が許容限度以下であること
- ③ 基礎構造そのものの強度が十分で欠陥がないこと
- ④ 耐久性と安全性があること
- ⑤ 既存及び将来の隣接構造物に支障を与えたり受けたりしないこと
- ⑥ 施工が容易で経済的に安く、かつ工期の短いもの

一般的に、支持層には表5.2.1(直接基礎系)と表5.2.2(杭基礎系)に示される土質の地耐力やN値が、構造物の規模に応じ⑥が必要とされる。

表5.2.1 直接基礎の場合の選定の目安

構造規模	低層 RC造2階以下 S造3階以下		中低層 RC造3~6階 S造4~6階		中高層 各種構造 7~9階		超高層(中低層) RC造 10階以上	
	必要地耐力	50kN/m ² 以上		100kN/m ² 以上		200~300kN/m ² 以上		300~500kN/m ² 以上
土質の目安	0f列層	有	無	有	有	有	有	有
	安全	N≧5	N≧10	N≧10	N≧20	N≧30	N≧20	N≧10 N≧20
目安	N≧5	N≧10	N≧8	N≧10	N≧10 N≧20	N≧15 N≧25	N≧8 N≧20	N≧10 N≧25
必要な支持層の深さ	0~1.0~1.5m (3.0m)		0~1.8m (4.0m)		1.5~2.5m (5.0m)			
必要な支持層の厚さ	3m以上		3m以上		3m以上 5~10mが望ましい		3~5m以上 5~10mが望ましい	
選定する基礎の種類	独立基礎 布基礎		独立基礎 布基礎		独立基礎 布基礎または 独立基礎十耐圧板		独立基礎 十耐圧板	

※地耐力が $>200kN/m^2$ の場合には原則としてC1坂取付基礎を行う。

※建築物の密集した市街地において、0f列層は無しの場合も採用することが望ましい。

※(○)は地盤改良または架コンの場合。

表-5.2.2 杭基礎の場合の選定の目安

構造規模	低層 RC造2階以下 S造3階以下		中低層 RC造3~6階 S造4~6階		中高層 各種構造 (7~9階)	低層~中高層 中高層 地下室有	
	杭の種類	支持杭	摩擦杭	支持杭	摩擦杭	支持杭	支持杭
必要な N値の 目安	砂質土	$N \geq 20$	液状化 層は除く	$N \geq 30$	液状化地 層は除く	$N \geq 50$	$N \geq 20 \sim 30 \sim 50$
	粘性土	$N \geq 15$	沈下地盤 は除く	$N \geq 20$	沈下地盤 は除く	$N \geq 30$	$N \geq 15 \sim 20 \sim 30$
必要な支持 地盤の深さ	5~10m	10m以上	5~20m	20m以上	7~30m	10~30m	
必要な支持 地盤の厚さ	2~3m 以上		3m以上		3m以上 5~10mが望まし い	3~5m以上 5~10mが望まし い	
杭の 種別 と杭径	既製杭	$\phi 300 \sim 450\text{mm}$		$\phi 300 \sim 600\text{mm}$		$\phi 450 \sim 600\text{mm}$	$\phi 450 \sim 600\text{mm}$
	場所打ち 杭	—	—	$\phi 800 \sim 1000\text{mm}$		$\phi 1000 \sim 2000\text{mm}$	$\phi 1000 \sim 2000\text{mm}$
選択する基礎 の種類	独立基礎	布基礎 独立基礎	独立基礎	布基礎 独立基礎	独立基礎	独立基礎+耐圧板	

(学会出版社、業務から見た基礎構造設計、2006、P51、P63)

以下、表-5.2.1~表-5.2.2を参考に支持地盤の選定を行う。

調査結果および計画図より「低層」の構造規模として基礎地盤を提案する。

建造物の基礎の良質が支持層としては、N値20以上の砂・礫層あるいはN値15以上の硬質
な粘性土層があげられているが、必要となる支持層の強さは建造物の荷重等に変化するので、
施工性・経済性、地盤条件および周辺環境、周辺での実績等を考慮して決定することとなる。

本調査地では、GL-12m付近に分布する洪積第三砂質土層(Ds2)がその締まり度から該当する。
洪積第三砂質土層下位に分布するN値7~19を示す洪積第二粘性土層(Dc2)、洪積第三粘性土層
(Dc3)および洪積第四粘性土層(Dc4)が分布しているが、最もN値の低い洪積第四粘性土層にて
実施した圧密試験の圧密降伏応力 P_c は 669.38kN/m^2 であり、約 36kN/m^2 の過圧密状態にあるこ
とから、今後大きな圧密沈下は生じにくいと考えられる。洪積第三砂質土層(Ds2)の以深であれば
TP-32m付近に分布する洪積第五砂質土層(Ds5)が該当するが、深度が深く不経済となる。

なお、洪積第三砂質土層(Ds2)より浅いところに分布する沖積砂質土層・沖積礫質土層は、N
値10未満で地震時に液状化する可能性の高い地層であることから、支持層として不適であると
考えられる。

よって、本調査地では洪積第二砂質土層(Ds2)を建造物の支持層として採用することが有利で
あると考えられる。

ボーリング柱状図

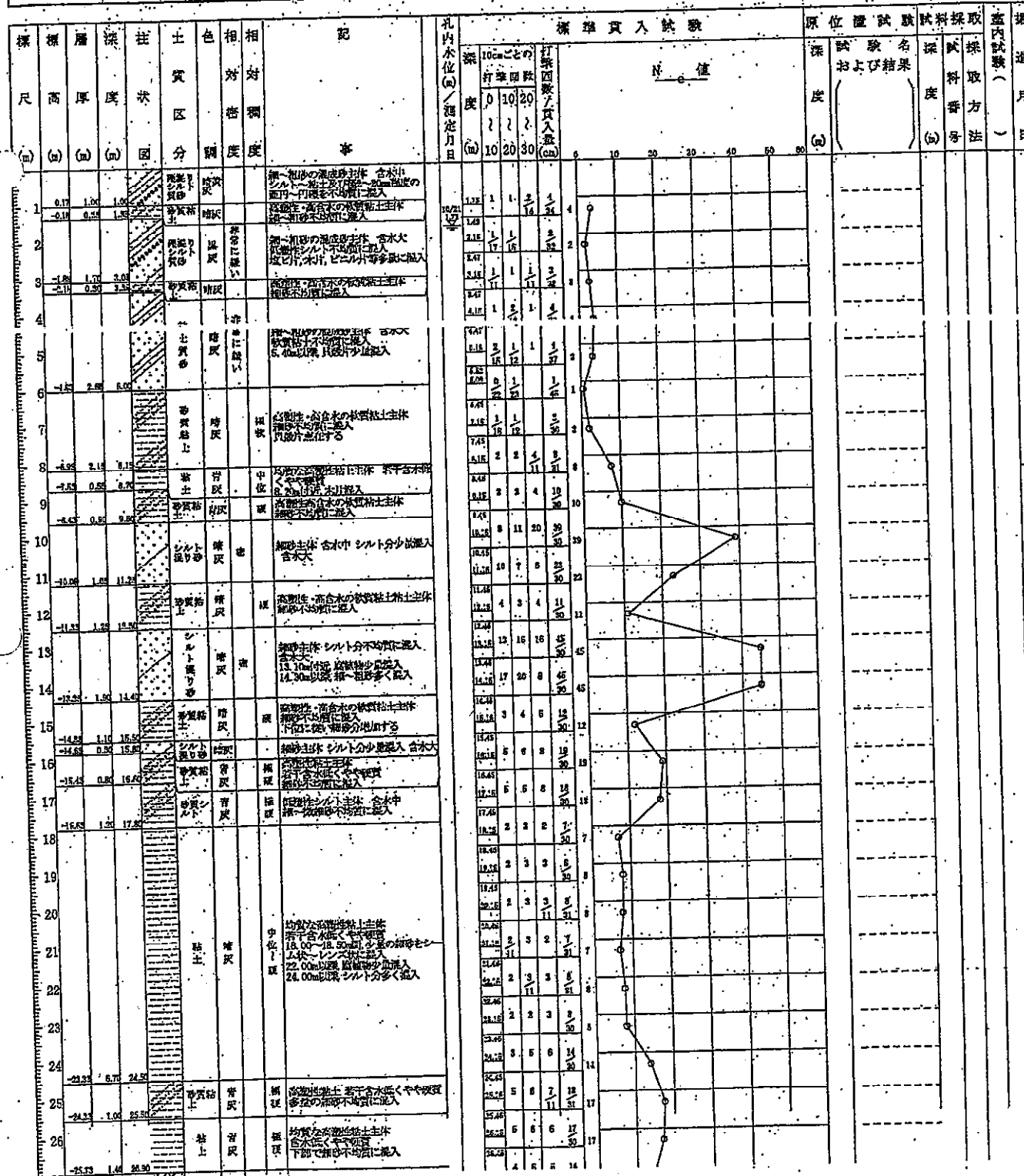
調査名 (仮称) 皇学園小学校新築工事

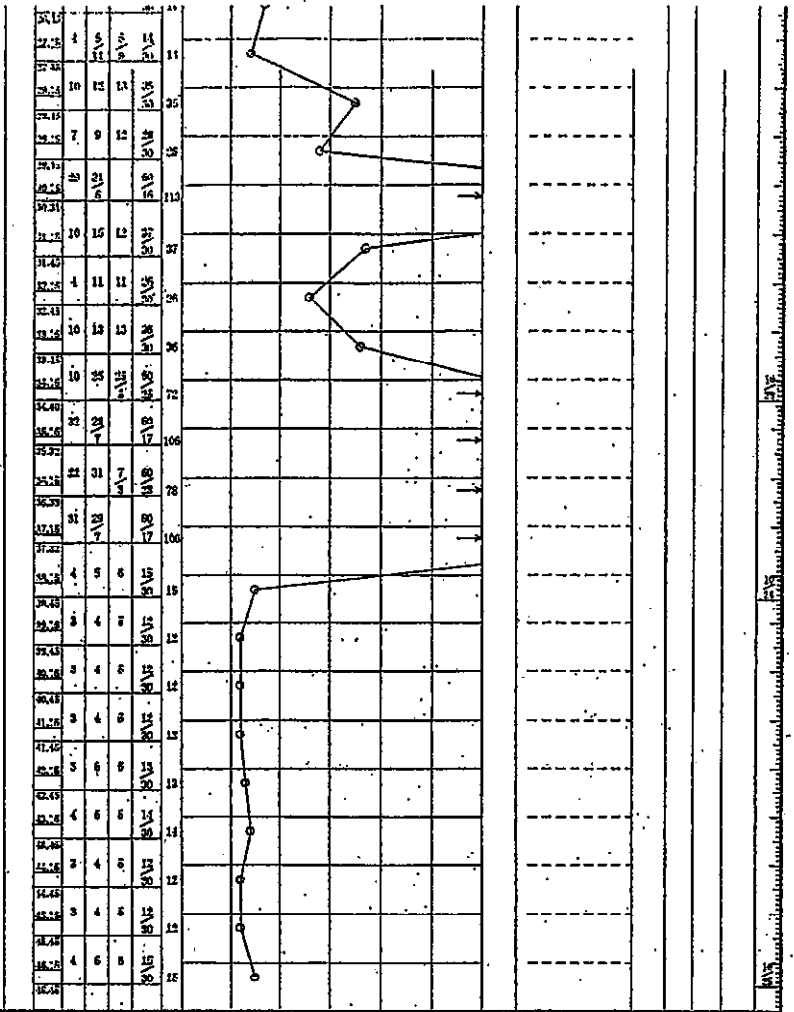
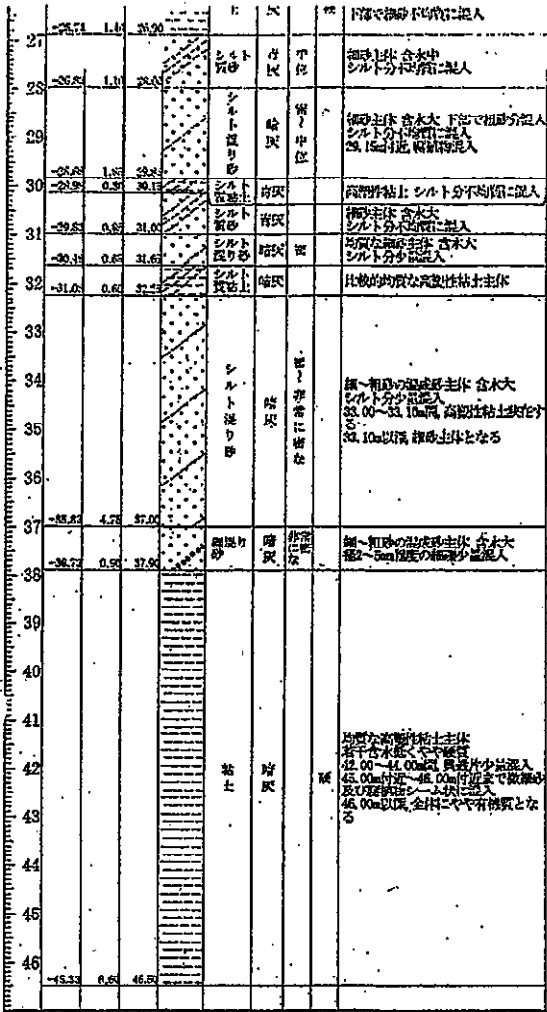
ボーリングNo.

事業・工事名

シートNo. 12603401

ボーリング名	No. 1		調査位置	大阪府堂中市野田町1501番		北緯	東経
発注機関			調査期間	平成 26年 10月 21日 ~ 26年 10月 25日		ボーリング責任者	
調査業者名			主任技師		現 場 代 理 人	コ ン 定 者	
孔口標高	NBM +1.17m	角	180°	方	北 0° 00' 東 90° 00' 南 180° 西 270° 00'	地盤勾配	
総掘進長	46.50m	座	0°	向	180° 南	使用機種	
試験機	カノKR-50		エンジン	ヤママーNFAD-9		ハンマー兼下用具	半自動落下装置
						ポンプ	カノV5-P





ボーリング柱状図

調査名 (仮称) M学園小学校新築工事

ボーリングNo.

事業・工事名

シートNo. 12603402

ボーリング名	No. 2			調査位置	大阪府堺市中区野田町1501番			北緯	東経	
発注機関				調査期間	平成 26年 10月 28日 ~ 26年 10月 30日			東 経		
調査業者名				主任技師				ボーリング責任者		
穴口標高	KBM	+1.24m		方位	北 0°	東 90°	西 270°	南 180°	機器	カノKR-50
総掘進長	21.50m			地盤勾配	鉛直 90°			ハンマー	落下装置	半自動落下装置
				使用機	エンジン				ポンプ	カノV5-P

深 尺 (m)	層 厚 (m)	深 度 (m)	柱 状 図	土 質 区 分	色 調	相 対 密 度	相 対 濕 度	記 載	標準貫入試験				孔内水位(m)/測定月日	原 位 置 試 験 名 お よ び 結 果	試 料 深 度 (m)	試 料 探 取 方 法	室 内 試 験 (月 日)
									深 度 (m)	10 吹入 回数	20 吹入 回数	30 吹入 回数					
1				強粘シルト質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	1.15	5	11	31	0				
2				強粘シルト質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	1.45	5	11	31	0				
3	1.00	2.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	2.05	10	17	30	0				
4	2.00	4.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	2.15	10	17	30	0				
5	3.00	6.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	3.05	10	17	30	0				
6	4.00	8.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	3.55	10	17	30	0				
7	5.00	10.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	4.25	10	17	30	0				
8	6.00	12.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	4.75	10	17	30	0				
9	7.00	14.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	5.45	10	17	30	0				
10	8.00	16.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	6.15	10	17	30	0				
11	9.00	18.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	7.05	10	17	30	0				
12	10.00	20.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	7.75	10	17	30	0				
13	11.00	22.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	8.45	10	17	30	0				
14	12.00	24.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	9.15	10	17	30	0				
15	13.00	26.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	10.25	10	17	30	0				
16	14.00	28.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	11.05	10	17	30	0				
17	15.00	30.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	11.75	10	17	30	0				
18	16.00	32.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	12.45	10	17	30	0				
19	17.00	34.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	13.15	10	17	30	0				
20	18.00	36.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	13.85	10	17	30	0				
21	19.00	38.00		砂質粘土	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	14.55	10	17	30	0				
22	20.00	40.00		粘土質砂	暗灰	緩い		第一相砂の上部から粘土質のシルト-粘土質の混成物に転じ、1.00m付近より第一相砂の原成砂主体となる。1.00m以下は砂質シルトが、水片等多く混入	15.25	10	17	30	0				

(190)

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性 2
職員限り

平成 27 年 4 月 3 日
事案終了まで
統括国有財産管理官 (1)

応接記録

○応接日時 平成 27年 4月 3日 (金) 13:10~13:25
 ○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
 ○相手方 (株)難波不動産鑑定 難波社長
 ○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【物件概要】


所在地 : 豊中市野田町1501番地
 数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

- 当) 先日、ご相談した新たにボーリング調査結果が出てきたことを踏まえた評価への影響について、再度確認させていただきたい。
 土壌汚染、地下埋設物、地耐力などの個別的減価要素は、当該土地の評価の最有効使用を決定した後に、その土地使用に応じて決定するという理解でよいか。
- 相) そういことである。今回は、10年間の事業用定期借地契約であることを踏まえて低層階の店舗用地を最有効使用として評価したもの。軽量鉄骨造等のコストをかけない建物を想定することから、本件ボーリング調査結果による影響はないと判断するもの。
- 当) 仮に50年の定期借地の評価を依頼した場合には、最有効使用も変わってくるため地耐力不足が減価要素になると考えてよいか。
- 相) その場合には、最有効利用は長期間使用できる建物になると考えるため、当然、今回のボーリング調査結果に基づく地耐力不足は減価要素になるもの。
- 当) 了解。

以上

機密性2
職員限り

統括官	上席	管理官	担当者
			

平成27年4月3日
事案終了時まで
統括国有財産管理官(1)

(193)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 4月 3日 (金) 15:30～ 15:50

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 [Redacted]

○当方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

※森友学園が委託している設計会社([Redacted])から入手した地盤調査報告書の概要を説明し、調査結果内容等について意見等を伺ったもの。なお、相手方は前回(23年度～25年度の3ヵ年)未利用国有地管理等の委託業者であり、27年度単年で未利用国有地管理等の委託業務の一部を受託している。

相) 本日は、どのようなお話をまずお聞きしたうえで、当社で専門的知識を持つ者に確認したい。

当) 豊中市野田町にある国有地を学校法人に対し、貸付けを行おうとしている事案であるが、契約締結前に相手方実施のボーリング調査結果を示され、軟弱地盤を理由として地盤改良費用の負担を求められているもの。国に責任があり国で負担するべきものなのか、法的観点からの検討も行っているが、相手が建てようとしている建物が本当に通常を超える工事が必要となるほどの軟弱地盤であるのかについて、疑問が生じたことから、相手方から入手した地盤調査報告書等を基に専門家の意見を聞きたいもの。

相) 趣旨は了解した。一度持ち帰り検討したい。

当) 現時点でお渡しできる資料は地盤調査報告書、校舎計画図、位置図・案内図ぐらいとなる。

相) とりあえずはこの資料をもって専門的知識を持つ者に相談したい。

当) 相手方が建てようとしている建物の基礎工事(杭工事あるいは柱状改良工事)がこの地耐力の地盤に対し妥当なものかどうか、今後、設計書や構造設計書等の資料を入手し検証することとしているが、そういった検証業務を正式に発注とした場合、御社で受注は可能か。

相) そういった業務を正式に受けられるかも確認のうえ、回答させていただく。

当) 了解。

機密性2
職員限り

2015年4月9日
事案終了まで
管財部統括官(1)

応接記録

○応接日時 平成27年4月9日(木) 午前11:00～(訪問)
○先方 (株)難波不動産鑑定 難波社長(不動産鑑定士)、■■■■氏(スタッフ)
○当方 前西第1統括官、三好上席管理官、中川上席鑑定官

【概要】

地盤調査結果により軟弱地盤の恐れがあることが判明したことから、支払賃料の鑑定評価に関し、評価条件を変更して意見評価を求めることについて、再度相談したもの。

【応答要旨】

(当方) 本件については、3月27日に事前相談し、地盤調査結果を加味した意見価格を求めようとしたところ。これに加え、実際の用途は小学校敷地であり、堅固な建物の建築が前提となることに鑑み、前提となる評価条件を変更して、定期借地権(期間50年)を設定するとの想定の下で、新規年額支払賃料の鑑定評価を依頼したい。

(先方) 正式な鑑定評価の再依頼ではなく、意見評価(価格等調査業務)を追加受注することで対応は可能。

(当方) この場合、最有効使用はどうか。

(先方) 8,770.43㎡の土地規模から、75㎡210戸程度の集合住宅と考える。最近のマンション需要から、駅近でない当地では賃貸は考えられないため、分譲マンションとなる。

(当方) 事業用定期借地(期間10年)と比べて、賃料利回りはどうか。

(先方) 事業用定借の預かり保証金は、1年間の年額賃料程度であるところ、一般定借(住居系)では、土地評価額の10～15%が相場となる。地主はこの保証金を運用できることから、利回りは1%程度下がる可能性がある。

(当方) 業務期間はどの程度必要か。

(先方) 最低2週間は必要。開発法による評価を行う必要があり、想定する分譲マンションの図面作成や設計を行うが、これを外注するとなると、更に1週間が必要。

(当方) 当方の希望としては、4月24日(金)にゲラを仕上げていただきたい。

(先方) 外注が必要かどうか判断のうえ、4月13日(月)に回答したい。

その後、価格時点など、業務仕様の総務部について打ち合わせ。

機密性2
職員限り

2015年4月14日
事案終了まで
管財部統括官(1)

応接記録

○応接日時 平成27年4月14日(火) 14:10(架電)
○先方 学校法人森友学園 籠池理事長 (06-6301-2166)
○当方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

【概要】

軟弱地盤の件について、国の対応方針を連絡したもの。

(当方) 3月26日、お申し出のあった軟弱地盤への対応について、国の対応方針を説明する。設計会社 [] から、ボーリング調査結果資料を頂き、専門家からも意見を聞いた。そのうえで、土地の評価額に反映させるべき要因であることとした。

よって、

- ① 貸付料については、鑑定見直しを考えており、国の予定する貸付料は下がる見込み。
- ② 将来予定する土地の売却代金でも考慮することとなる。しかしながら、杭工事費を国が負担すべきとの要請には、応じられない。

(先方) 前向きに考えて頂いているということで、ありがたいことだと思う。2週間ほど連絡がなかったので、どう考えてくれているのかなと思っていたところ。

今日の説明を整理すると、軟弱地盤の問題は、土地の評価額から減額する、当面の貸付料と売買時点での購入価格は減額されるので、杭の工事代金は、国は支払わない、ということだね。

(当方) そのとおり。

(先方) なるべく早く契約したい。弁護士や不動産鑑定士などと相談したい。

(当方) 了解。

その後、籠池理事長から電話があり、4月17日(金)午前9時45分に来局したい旨申し出があり、これを応諾した。

来局予定者：籠池理事長、 [] 弁護士、 [] 不動産鑑定士、
[] コンサルタント

機密性2
職員限り

平成 27 年 4 月 17 日
(事 案 終 了 ま で)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成27年4月17日(金) 9:45~ 10:45
- 応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他()
- 相手方 森友学園 籠池理事長、籠池副園長、■■■■弁護士、■■■■不動産鑑定士、■■■■氏(コンサルタント)
- 当 方 統括国有財産管理官(1)前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

森友学園より3月26日に要請のあった、ボーリング調査結果に伴う賃料見直し、基礎杭増設工事費の国負担について、前西統括官より、ボーリング調査結果資料に基づき貸付料の見直し及び将来の売買価格への反映はするが、基礎杭の工事費用は支払うことはできない旨を説明。

以下、その後の応答概要。

【応答概要】

先方) 賃料から減額してもらえるとということか。

当方) 確たることは申し上げられないが減額となる見込みである。ただし、学園側が期待しているまでの減額となる保証はない。

先方) いつ頃わかるのか、また、どの程度減額になるかを教えてほしい。

当方) 現在評価依頼中であり、作業は4月27日頃までかかる見込み。賃料の予定価格はこれまでも申し上げているとおりお答えできない。見積り合わせで予定価格を上回った場合、当該金額で賃料が決定される。

先方) 了解。

当方) 今後のスケジュールについて確認したい。豊中市条例に基づく開発協議や建築確認申請の進捗はどのような状況か。

先方) 手続きは進めており問題ないと認識している。

当方) それは設計会社に確認したうえでのご説明か。

先方) (その場で、理事長が設計会社に電話し、手続き状況を確認したところ、開発協議が5月いっぱいまでかかるとの回答があり、早急に進めるよう指示を行っていた。) 校舎建築については、設計会社と調整のうえ、28年4月開校に支障が出ないように間に合わせる。

当方) それでは、既に提出されている工程表を再作成のうえ、提出して下さい。

先方) 了解。

当方) 貸付契約の締結はいつ頃をお考えか。

先方) 1日でも早く契約したい。

当方) 4月28日にも見積り合わせを実施したいと考えているがどうか。

先方) こちらは構わない。時間はまた調整したい。

当方) 見積り合わせで合意できた場合の貸付合意書締結について、事務処理上最短で5月7日(木)と考えているが、学園側の都合はどうか。当日には年額貸付料相当の契約保証金を準備していただく必要がある。

(別紙スケジュールを示し、具体的な契約手続きについて説明)

先方) 準備は可能である。

当方) 貸付合意書締結後、公証役場において公正証書(定期借地契約書)を作成する必要があるため、貸付開始日はその日以降となる。

先方) 了解。

合意した今後のスケジュールは次のとおり

- ・4月28日(火)午前中 見積り合わせ(時間は調整中)
- ・5月7日(木) 契約保証金納入及び貸付合意書締結

以上

貸付合意書及び公正証書締結スケジュール

月	日	曜日	有償貸付合意書	公正証書	備考	
4	27	月				
	28	火	見積り合わせ			
	29	水				
	30	木	貸付申請書提出①			
5	1	金				
	2	土				
	3	日	貸付合意書等の締結日の決定 (契約保証金②の準備が可能な日が決まり、貸付申請書類が整いましたら、貸付合意書、売買予約契約、確認書を締結することとなります。 契約保証金納付日=貸付合意書等締結日			
	4	月				
	5	火				
	6	水				
	7	木	貸付合意書等の締結③			
	8	金				
	9	土				
	10	日				
	11	月		公正証書作成(本町公証役場)④	公正証書内容等調整のため貸付合意書の締結から3営業日程度必要	
	12	火		公正証書作成(予備日)	日程確保できない場合等の予備日	
	13	水			貸付開始	
	14	木				
	15	金				
	16	土				
17	日					
18	月					
19	火					
20	水					
21	木					
22	金					
23	土					
24	日					

①法人登記簿、印鑑証明書、事業計画書(収支計画、利用計画図)

②見積り合わせで決定した貸付料年額を現金にて納付

③貸付合意書、売買予約契約書、確認書の締結(収入印紙200円×2枚(合意書、売買予約))

④本人:代表者事項証明書、印鑑証明書、手数料(現金)、収入印紙200円、会社実印
 代理人:代表者事項証明書、印鑑証明書、委任状及び運転免許証(代理人)、手数料(現金)、収入印紙200円、認印(シャチハタ不可)

※公正証書作成の所要時間は30~40分程度

FAX 送信状

平成 27 年 4 月 21 日

【送信先】

森友学園 籠池理事長 様
[REDACTED] 弁護士 様

【発信者】

近畿財務局 管財部 第1統括
三好

TEL : 06-6949-6386

FAX : [REDACTED]

送信枚数 13 枚 (本紙含み)

いつもお世話になりありがとうございます。

先週の打合せに基づき、地盤調査結果の関係を反映した「国有財産有償貸付合意書」9枚と「国有財産売買予約契約書」3枚を別添のとおり送付いたします。

星印で表示した箇所が、お渡ししている最終の書式（平成 27 年 2 月 17 日渡分）から変更した箇所になります。そのほかの箇所の修正はありません。

宜しくご査収願います。

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成27年〇月〇日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)	備考
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年〇月〇日から平成37年〇月〇日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

3 本件契約は、法第3条から第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第4条 乙は、第2条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

3 乙が、第1項に基づき貸付財産を甲から買受けの場合には、乙は第20条第1項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第5条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度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報告書（OA301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書 平成23

年11月]、「平成23年度大阪国際空港場外用地(0A301)土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」(以下「本件報告書等」という。)に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承するものとする。

- 2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。
- 3 乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

(土壤汚染除去等費用)

第6条 乙が、前条第1項記載の土壤汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2 第20条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4 前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5 第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6 第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壤汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

(契約保証金)

第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金(貸付料年額)円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を第18条第1項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。

- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第20条第3項に定める原状回復に要する費用の一部に充てるものと解釈しない。
- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年〇月〇日から平成30年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年 月 日至平成28年 月 日	〇円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	〇円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	〇円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定す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が、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第9条 乙は、第8条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	〇円	納入告知書の指定期日	
	第2回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第3回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第4回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第5回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第6回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第7回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第8回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第9回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第10回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第11回	〇円	平成〇年〇月〇日	

	第 12 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	計	〇円		
第二 年次	第 1 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 2 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 3 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 4 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 5 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 6 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 7 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 8 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 9 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 10 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 11 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 12 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	計	〇円		
第三 年次	第 1 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 2 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 3 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 4 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 5 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 6 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 7 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 8 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 9 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 10 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 11 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第 12 回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	計	〇円		

2 前項の規定は、第 8 条第 2 項（同条第 4 項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第 10 条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第 11 条第 1 項本文の規定に該当することとなったときは、第 8 条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（指定用途）

第 11 条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び

工作物の配置計画を含む。)及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

(指定期日)

第12条 乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

(貸付料の延滞金)

第13条 乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第24条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第14条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第7条第7項及び第22条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

(使用上の制限)

第15条 乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更(軽微な変更を除く。)をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

(財産保全義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第17条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考とな

るべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。
- 3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第18条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。

- (1) 第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円
- (2) 第11条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円
- (3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金（契約保証金）円

2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。

3 前2項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

第19条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以

下「暴力団員」という。) であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
4. 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 5. 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 6. 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。
 7. 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(原状回復)

第20条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。

2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。

4 前項に定める金員は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

5 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買い取るべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買取るべきことを請求することはできない。

☆
修正

(貸付料滞納時の強制執行)

第21条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、

異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第 22 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第 7 条第 7 項又は前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 24 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第 25 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 26 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第 27 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第 28 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸

付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第 29 条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(地盤調査結果に関する特約)

第 30 条 甲及び乙は、第 8 条の貸付料が、平成 27 年 4 月 2 日に乙が甲に提出した「(仮称) M 学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を考慮した貸付料であることを確認する。

2 乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

3 乙が貸付財産に関して、地盤の整備、改良等の工事を実施した場合でも、乙は、同工事費用その他費用につき、民法第 608 条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

(その他有益費等の放棄)

第 31 条 乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(本契約の効力)

第 32 条 本契約は、平成 年 月 日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成 27 年 月 日

貸付人 国

契約担当官 近畿財務局長 ○○○○

印

借受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目 6 番 25 号

氏名 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○

印

国有財産売買予約契約書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成 27 年〇月〇日付 第〇〇号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・8,770.43 m ²

第 1 条 甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第 2 条 本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙「国有財産売買契約書」記載の売買契約が成立するものとする。

2 予約完結権は、甲においては、合意書第 2 条に定める貸付期間を満了した平成〇年〇月〇日に行使しなければならないものとする。

3 予約完結権は、乙においては、合意書第 2 条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に行使しなければならないものとする。

4 甲及び乙の予約完結権は、前 2 項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

5 甲及び乙は、第 1 項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

6 甲及び乙は、第 1 項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第 3 条 本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりである

ことを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間10年の事業用定期借地契約を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第4条 本売買予約契約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1317号 国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

2 前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

3 第1項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第2条に記載する。

4 甲は、第1項に定める買受価格の算定の際には、本物件の算定時における地盤の現況を価格要素として考慮する。

第5条 第2条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

2 甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要がある場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第6条 乙が合意書第2条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の1割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。

第7条 乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第2条に定めた予約完結権を行使した場合には、事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものと

みなすこととする。

第8条 合意書冒頭で平成〇年〇月〇日までに締結するとしている公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第9条 本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条 本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。


本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成27年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 ○○○○ 印

(乙) 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○ 印

機密性 2
職員限り

統括官	上	席	管理官	担当者
				

平成 27 年 4 月 23 日
(事 案 終 了 ま で)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録


4月17日の森友学園との打合せの結果、国はボーリング調査結果資料に基づき貸付料を見直すこととし、地盤の状況について将来の売買価格にも反映させるが、基礎杭の工事費用は支払うことはできないことを合意。このことを契約書に条文化することで相手方と調整。

当局統括法務監査官の指導を受けて作成した国有財産有償貸付合意書と国有財産売買予約契約書の修正案(別添)を、4月21日に森友学園と森友学園代理人弁護士に送付し、内容確認を依頼していたもの。

【1】

○応接日時 平成27年4月22日(水) 15:30~ 15:40

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方  弁護士(森友学園代理人)

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【応答要旨】

当方) 国有財産有償貸付合意書と国有財産売買予約契約書の修正案を送付したが、内容を確認していただいたか。
 当局としては、この書式で進めたいと考えている。
 先方) 今回の修正内容は、特に問題ないと考えており、その旨は理事長に伝えている。
 ただし、それは私の意見であって、最終的には理事長がどう判断するかということ。
 当方) それは承知している。理事長にも確認させていただく。
 先方) そうしてほしい。

【2】


○応接日時 平成27年4月23日(木) 13:05~ 13:15

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 森友学園 籠池理事長

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【応答要旨】

当方) 国有財産有償貸付合意書と国有財産売買予約契約書の修正案を送付した。先生にも内容は確認していただいた。当局としてこの書式で進めたいがどうか。
 先方) 構わない。
 当方) 了解。

以上

FAX 送信状

平成 27 年 4 月 21 日

【送信先】

森友学園 籠池理事長 様
[REDACTED] 弁護士 様

【発信者】

近畿財務局 管財部 第1統括
三好

TEL : 06-6949-6386

FAX : [REDACTED]

送信枚数 13 枚 (本紙含み)

いつもお世話になりありがとうございます。

先週の打合せに基づき、地盤調査結果の関係を反映した「国有財産有償貸付合意書」9枚と「国有財産売買予約契約書」3枚を別添のとおり送付いたします。

星印で表示した箇所が、お渡ししている最終の書式（平成 27 年 2 月 17 日渡分）から変更した箇所になります。そのほかの箇所の修正はありません。

宜しくご査収願います。

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成27年〇月〇日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)	備考
豊中市野田町1501番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年〇月〇日から平成37年〇月〇日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

2 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。

3 本件契約は、法第3条から第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第4条 乙は、第2条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。

3 乙が、第1項に基づき貸付財産を甲から買受けの場合には、乙は第20条第1項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第5条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度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報告書（OA301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壌汚染概況調査業務報告書 平成23

年11月]、「平成23年度大阪国際空港場外用地(0A301)土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」(以下「本件報告書等」という。)に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承するものとする。

- 2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。
- 3 乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

(土壤汚染除去等費用)

第6条 乙が、前条第1項記載の土壤汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

2 第20条第5項の規定にかかわらず、前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。

3 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。

4 前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。

5 第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。

6 第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壤汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

(契約保証金)

第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金(貸付料年額)円を甲に納付しなければならない。

2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

3 第1項の契約保証金には利息を付さない。

4 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。

5 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を第18条第1項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。

- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第20条第3項に定める原状回復に要する費用の一部に充てるものと解釈しない。
- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年〇月〇日から平成30年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年 月 日至平成28年 月 日	〇円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	〇円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	〇円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定す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が、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第9条 乙は、第8条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	〇円	納入告知書の指定期日	
	第2回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第3回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第4回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第5回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第6回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第7回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第8回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第9回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第10回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第11回	〇円	平成〇年〇月〇日	

	第12回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	計	〇円		
第二 年次	第1回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第2回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第3回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第4回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第5回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第6回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第7回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第8回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第9回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第10回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第11回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第12回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	計	〇円		
第三 年次	第1回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第2回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第3回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第4回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第5回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第6回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第7回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第8回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第9回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第10回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第11回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	第12回	〇円	平成〇年〇月〇日	
	計	〇円		

2 前項の規定は、第8条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（指定用途）

第11条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び

工作物の配置計画を含む。)及び事業計画のとりの用途に自ら使用し、甲の承認を得ないで変更してはならない。

(指定期日)

第12条 乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

(貸付料の延滞金)

第13条 乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第24条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第14条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第7条第7項及び第22条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

(使用上の制限)

第15条 乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物其他工作物について、増改築等による現状の変更(軽微な変更を除く。)をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

(財産保全義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第17条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考とな

るべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。
- 3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

- 第18条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。
- (1) 第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円
 - (2) 第11条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円
 - (3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金（契約保証金）円
- 2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。
- 3 前2項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

- 第19条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- 3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
- (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以

下「暴力団員」という。) であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
4. 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 5. 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 6. 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。
 7. 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(原状回復)

- 第20条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。
2. 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
 3. 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
 4. 前項に定める金員は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 5. 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、建物を買い取るべきことを請求することはできず、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、財産上の請求を一切行うことができない。貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買取るべきことを請求することはできない。

☆
修正

(貸付料滞納時の強制執行)

- 第21条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、

異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第 22 条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第 18 条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第 1 項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第 23 条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第 7 条第 7 項又は前条第 3 項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第 24 条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第 25 条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年 365 日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第 26 条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第 27 条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第 28 条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸

付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第29条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(地盤調査結果に関する特約)

第30条 甲及び乙は、第8条の貸付料が、平成27年4月2日に乙が甲に提出した「(仮称)M学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を考慮した貸付料であることを確認する。

2 乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

3 乙が貸付財産に関して、地盤の整備、改良等の工事を実施した場合でも、乙は、同工事費用その他費用につき、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

(その他有益費等の放棄)

第31条 乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(本契約の効力)

第32条 本契約は、平成 年 月 日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成27年 月 日

貸付人 国

契約担当官 近畿財務局長 ○○○○

印

借受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号

氏名 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○

印

国有財産売買予約契約書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成27年〇月〇日付 第〇〇号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町1501番
区分・数量	土地・8,770.43㎡

第1条 甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第2条 本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙「国有財産売買契約書」記載の売買契約が成立するものとする。

- 2 予約完結権は、甲においては、合意書第2条に定める貸付期間を満了した平成〇年〇月〇日に行使しなければならないものとする。
- 3 予約完結権は、乙においては、合意書第2条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に行使しなければならないものとする。
- 4 甲及び乙の予約完結権は、前2項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。
- 5 甲及び乙は、第1項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。
- 6 甲及び乙は、第1項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第3条 本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりである

ことを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間10年の事業用定期借地契約を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

第4条 本売買予約契約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1317号 国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。

2 前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。

3 第1項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第2条に記載する。

4 甲は、第1項に定める買受価格の算定の際には、本物件の算定時における地盤の現況を価格要素として考慮する。

第5条 第2条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。

2 甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要がある場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。

第6条 乙が合意書第2条に定める貸付期間内（平成○年○月○日から平成○年○月○日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金○円（本書作成時の本物件の時価額の1割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。

第7条 乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第2条に定めた予約完結権を行使した場合には、事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものと

みなすこととする。

第8条 合意書冒頭で平成〇年〇月〇日までに締結している公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第9条 本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条 本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成27年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 ○○○○ 印

(乙) 学校法人 森友学園 理事長 ○○○○ 印

機密性 2
職員限り

平成 27 年 4 月 28 日
(事 案 終 了 まで)
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27 年 4 月 28 日 (火) 10 : 15 ~ 14 : 10

○応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他 ()

○相手方 森友学園籠池理事長、籠池副園長、■■■■ 弁護士、■■■■ 鑑定士、■■■■ コンサル

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 前西統括官、三好上席、清水管理官、濱野事務官

1. 見積合わせ

見積合わせは10時15分から開始し、5回実施するも予定価格に達しなかったため、20分間の休憩をはさみ、11時50分に再開。

4 回目の見積合わせの際、副園長が以下の発言

副園長) 賃料が高すぎる。これ以上は無理。国を訴訟するしかない。

弁護士) 見積り合わせで合意できなかった結果、国を相手に訴訟することは難しいだろう。可能性があるとしたら、契約後に、貸付料等の契約内容が不適切として訴訟するくらいではないか。(注)

副園長) 理事長、当地での小学校建設を断念しよう。

前西) 理事長、断念という重大な決断をされるのですか。

弁護士) 28年4月の開校に向けてここまで進めているのに、別地を探すのは無理だろう。国有地を利用するしかないじゃないか。見積合わせを継続すべき。

(注) ■■■■ 弁護士の貸付契約後の訴訟提訴の可能性について、当局統括法務監査官 (所属法曹有資格者) の見解は以下のとおり。

「貸付料の引き下げ請求」は、理論的にはあり得るが、裁判所はほとんど請求を認めていない。国は鑑定評価に基づいて予定価格を決定しており、これを不当に高いと学園側が立証することは困難と考える。

2. 見積合わせ終了後

理事長) 貸付料が高額と考えるが、国の鑑定の内容を情報開示請求することはできるのか。

前西) 制度としてはあるが、本件の場合、貸付期間中に本地を売却する予定としているため、売却時の予定価格の類推に繋がるような内容などは、一部不開示となるかもしれない。

鑑定士) (理事長に向かって) 全て見せてもらえなければ意味はない。

理事長) わかった。

3. 校舎建設工事について

校舎建設工事について尋ねたところ、理事長が設計会社に電話し、前西が設計会社に確認。

- (1) 工事スケジュールは本日中にFAXする。
- (2) 建物設計は5月中に完了予定。
- (3) 土壌汚染対策工事の業者は決定しているが、校舎本体工事の請負業者は現在最終見積の段階であり、決定していない。
- (4) 土壌汚染対策工事に係る有益費請求の打合せを5月11日の週に財務局にて行う予定。

4. 産経新聞の広告について

前西) 一昨日、4月26日日曜日の産経新聞朝刊に、生徒募集の広告を掲載していたが、国有地の借地契約すら結んでいない段階においては、フライングではないか。

理事長) 借地契約を必ず結びたいとの意思表示と理解して欲しい。2月12日にプレスリリースした際、特に注意されなかった。なぜ新聞広告はダメなのか。

前西) プレスリリース時は、「開校認可申請中」及び「敷地は国から借地予定」と説明していたではないか。今回は「予定」とは入っていない。

コンサル) 責局から赤字経営はダメと強く言われているところ。そのためには生徒確保が重要であり、募集広告に踏み切った次第。ご容赦願いたい。

以上

貸付合意書及び公正証書締結スケジュール

【平成27年4月28日】

月	日	曜日	有償貸付合意書	公正証書	備考
4	27	月			
	28	火	見積り合わせ		
	29	水			
	30	木	貸付申請書提出① 公正証書作成に必要な書類の提出②		
5	1	金			
	2	土			
	3	日			
	4	月			
	5	火			
	6	水			
	7	木	貸付合意書等の締結④		
	8	金			
	9	土			
	10	日			
	11	月			
	12	火			
	13	水		公正証書作成(本町公証役場)⑤	貸付開始
	14	木			
	15	金			
	16	土			
	17	日			
	18	月			
	19	火			
	20	水			
	21	木			
	22	金			
	23	土			
	24	日			

契約保証金③納入(三菱東京UFJ銀行谷町支店:大阪市中央区谷町2丁目6番5号)
「保管金提出書」及び「契約保証金」(現金)を準備願います。

- ① 貸付申請書に添付が必要な書類: 法人登記簿、印鑑証明書、事業計画書(収支計画(決定した年額貸付料を織込んだもの)、利用計画図)
- ② 公正証書作成のために公証役場へ出向く方が
本人の場合 : 代表者事項証明書、印鑑証明書の写しを各1部
代理人の場合: 代表者事項証明書、印鑑証明書、委任状(押印前)、代理人の運転免許証の写しを各1部、公証役場へ公正証書案作成の依頼にあたり必要となりますので、速やかにご提出願います。(原本は当日、公証役場に持参願います。)
- ③ 見積り合わせで決定した貸付料年額を、保管金提出書により契約保証金として現金にて納付(大阪航空局指定の金融機関)
- ④ 貸付合意書、売買予約契約書、確認書の締結(収入印紙200円×2枚(貸付合意書、売買予約契約書))
- ⑤ 本人: 代表者事項証明書、印鑑証明書、手数料(現金)、収入印紙200円、会社実印
代理人: 代表者事項証明書、印鑑証明書、委任状及び運転免許証(代理人)、手数料(現金)、収入印紙200円、認印(シャチハタ不可)

※①及び②の書類は見積り合わせ終了後、速やかにご提出願います。

※今回お渡しする様式【①貸付申請書、②委任状、③保管金提出書】

※ 平成 27 年 4 月 28 日 (火)

見積り合わせの後、契約書式の最終分として「国有財産有償貸付合意書」、「国有財産売買予約契約書」、「確認書」、「(有益費に関する)合意書」の金額・日付が入っていないものを 3 セット森友学園に交付。

別紙様式第1号（定期借地、用途指定、分割納付（新規用））

国有財産有償貸付合意書

貸付人 国（以下「甲」という。）と借受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、国有財産について借地借家法（平成3年法律第90号。以下「法」という。）第23条第2項の規定に基づく事業用定期借地権の設定を目的として、次の条項を内容とする借地契約を平成27年〇月〇日までに公正証書により締結する。

なお、本件借地権は事業用定期借地権とする。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)	備考
豊中市野田町 1501 番	土地	8,770.43	

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年〇月〇日から平成37年〇月〇日までの10年間とする。

（本契約の目的）

第3条 本契約は、甲が乙に対して、貸付財産に法第23条第2項に基づく事業用定期借地権（以下「本件借地権」という。）を設定することを目的とする。

- 2 本件借地権は、契約の更新（更新請求及び土地の使用継続によるものも含む）及び建物の築造による存続期間の延長がなく、乙は貸付財産上の建物の買取を甲に請求することができない。
- 3 本件契約は、法第3条から第8条、並びに法第13条及び法第18条、民法第619条の適用はない。

（買受けの特約）

第4条 乙は、第2条で定める貸付期間の満了前に、本契約を終了し、貸付財産を甲から買受けすることができるものとする。

- 2 前項の買受けについての詳細は、別途国有財産売買予約契約書により定めるものとする。
- 3 乙が、第1項に基づき貸付財産を甲から買受けの場合には、乙は第20条第1項で定める貸付財産上の建物その他工作物の除去は必要としない。

（土壌汚染及び地下埋設物）

第5条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度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報告書（0A301）平成22年1月」、「大阪国際空港市場外用地（0A301）土壌汚染概況調査業務報告書 平成23

年11月]、「平成23年度大阪国際空港場外用地(0A301)土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」(以下「本件報告書等」という。)に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承するものとする。

- 2 乙は、前項の内容に加えて、貸付財産のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承するものとする。
- 3 乙は、前2項を了承した上で本契約を締結するものとし、本件報告書等に記載のある汚染物質、地下埋設物等の存在及び形質変更時要届出区域の指定を理由として、瑕疵担保責任に基づく本契約解除及び損害賠償請求並びに貸付料の減免請求等を行わないことを、甲に対して約する。

(土壤汚染除去等費用)

第6条 乙が、前条第1項記載の土壤汚染、地下埋設物の除去を行い、それによって貸付財産の価格が増大した場合の除去費用は有益費とする。

- 2 前項の有益費は、本契約終了の時に、貸付財産価格の増加が現存する場合に限り、乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する。
- 3 甲は、前項の規定にかかわらず、甲が返還すべき有益費の金額算定につき、本契約終了前においても、貸付財産価格増加の現存額算定の基準時期を指定したうえで、前項と同様の方法により甲が乙に返還すべき有益費の額を定めることができる。但し、同金員の返還時期及び返還方法は、甲が指定し、同金員に対しては、返還時期までの利息及び遅延損害金は付さないこととする。
- 4 前2項における貸付財産価格の増加額は、甲の基準による鑑定評価方法によって定めることに乙は同意する。
- 5 第2項の返還時期につき、相当の期限を付する必要がある場合には、甲及び乙が協議したうえで、相当な期限を付した返還時期を定めることができる。
- 6 第1項の有益費に関して、甲は、乙に対し、乙が、現に行い又は行おうとする土壤汚染又は地下埋設物除去工事に関する一切の必要資料の提出を求め、その他必要な調査を行うことができる。

(契約保証金)

第7条 乙は、本契約締結と同時に、契約保証金として金(貸付料年額)円を甲に納付しなければならない。

- 2 前項の契約保証金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
- 3 第1項の契約保証金には利息を付さない。
- 4 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務その他本契約に定める義務を履行したときは、乙の請求により遅滞なく第1項に定める契約保証金を乙に還付する。
- 5 甲は、乙が、本契約終了後、第20条に定める義務を履行しないときは、第1項に定める契約保証金を第18条第1項に定める違約金として国庫に帰属させることができる。
- 6 前項の規定により国庫に帰属する金員は、第20条第3項に定める原状回復に要する費

用の一部に充てるものと解釈しない。

- 7 本契約が解除され、又は終了した場合において、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を支払うべき義務があるときは、第4項の規定にかかわらず、甲はその違約金等と第1項に定める契約保証金の全部又は一部と相殺することができる。
- 8 乙は、甲の書面による承諾を得ないで、第4項の保証金返還請求権を第三者に譲渡し又は担保に供してはならない。

(貸付料)

第8条 貸付料は、平成27年〇月〇日から平成30年〇月〇日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

年次	期間	貸付料年額	備考
第1年次	自平成27年 月 日至平成28年 月 日	〇円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	〇円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	〇円	

- 2 前項に規定する期間が満了した後の期間に係る貸付料については甲の定める貸付料算定基準に基づき算定した貸付料年額によるものとし、その金額については、甲から通知する。なお、その適用期間は3年間とする。
- 3 前項に規定す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が、同通達記載内容に変更が生じた場合には、貸付料算定時の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 4 第2項に規定する適用期間が満了した後の貸付料及び適用期間については、第2項の規定を準用する。

(貸付料の納付)

第9条 乙は、第8条第1項に定める貸付料を、次に定めるところにより、甲の発行する納入告知書により納付しなければならない。

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第1年次	第1回	〇円	納入告知書の指定期日	
	第2回	〇円	平成27年6月 日	
	第3回	〇円	平成27年7月 日	
	第4回	〇円	平成27年8月 日	
	第5回	〇円	平成27年9月 日	
	第6回	〇円	平成27年10月 日	
	第7回	〇円	平成27年11月 日	
	第8回	〇円	平成27年12月 日	
	第9回	〇円	平成28年1月 日	
	第10回	〇円	平成28年2月 日	
	第11回	〇円	平成28年3月 日	
	第12回	〇円	平成28年4月 日	

	計	〇円		
第二 年次	第1回	〇円	平成28年5月	日
	第2回	〇円	平成28年6月	日
	第3回	〇円	平成28年7月	日
	第4回	〇円	平成28年8月	日
	第5回	〇円	平成28年9月	日
	第6回	〇円	平成28年10月	日
	第7回	〇円	平成28年11月	日
	第8回	〇円	平成28年12月	日
	第9回	〇円	平成29年1月	日
	第10回	〇円	平成29年2月	日
	第11回	〇円	平成29年3月	日
	第12回	〇円	平成29年4月	日
	計	〇円		
第三 年次	第1回	〇円	平成29年5月	日
	第2回	〇円	平成29年6月	日
	第3回	〇円	平成29年7月	日
	第4回	〇円	平成29年8月	日
	第5回	〇円	平成29年9月	日
	第6回	〇円	平成29年10月	日
	第7回	〇円	平成29年11月	日
	第8回	〇円	平成29年12月	日
	第9回	〇円	平成30年1月	日
	第10回	〇円	平成30年2月	日
	第11回	〇円	平成30年3月	日
	第12回	〇円	平成30年4月	日
	計	〇円		

2 前項の規定は、第8条第2項（同条第4項の規定により準用する場合を含む。）の規定により更新した貸付料の納付方法に準用する。

（貸付料の改定）

第10条 甲は、貸付財産の価格が上昇し貸付料が不相当になったとき等、法第11条第1項本文の規定に該当することとなったときは、第8条の規定にかかわらず、貸付料の増額を請求することができる。

（指定用途）

第11条 乙は、貸付財産を貸付申請書に記載又は添付した使用目的、利用計画（建物及び工作物の配置計画を含む。）及び事業計画のとおり用途に自ら使用し、甲の承認を得な

いで変更してはならない。

(指定期日)

第12条 乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。

(貸付料の延滞金)

第13条 乙は、甲が定める納付期限までに、第9条に基づく貸付料を納付しない場合には、納付期限の翌日から納付した日までの期間について、第24条に基づき算定した延滞金を甲に支払わなければならない。

(充当の順序等)

第14条 乙が、貸付料及び延滞金を納付すべき場合において、納付された金額が貸付料及び延滞金の合計額に満たないときは、先ず延滞金から充当する。

2 本契約が解除され、又は終了した場合において、第7条第7項及び第22条第3項の規定により契約保証金及び未経過期間に係る貸付料を第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭債務と相殺するときは、甲は、先ず未経過期間に係る貸付料から相殺し、なお当該金銭債務に残余があるときは、契約保証金と相殺することができる。

(使用上の制限)

第15条 乙は、貸付財産について第11条に規定する使用目的、利用計画及び事業計画の変更をしようとする場合には、事前に変更する理由及び変更後の使用目的等を書面によって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

2 前項に基づく甲の承認は、書面によるものとする。

3 乙は、貸付財産及び当該財産上に所在する建物その他工作物について、増改築等による現状の変更(軽微な変更を除く。)をしようとするときは、事前に増改築等をしようとする理由及び当該増改築等の計画を記載した書面を甲に通知しなければならない。

(財産保全義務)

第16条 乙は、善良な管理者としての注意をもって貸付財産の維持保全に努めなければならない。

2 乙は、貸付財産が天災その他の事由によって損壊し、第三者に損害を与えた場合には、その賠償の責を負うものとし、甲が乙に代わって賠償の責を果たした場合には、乙に求償することができる。

(実地調査等)

第17条 甲は本契約に基づく債権の保全上必要があると認めるときは、乙に対し、その業務若しくは資産の状況に関して質問し、帳簿、書類その他の財産を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

- 2 甲は、乙の第11条、第12条、又は第15条に規定する用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。
- 3 乙は、本契約締結の日から第2条に定める貸付期間満了の日まで毎年4月30日に、また甲が必要と認めるときは貸付財産について権利の設定又は当該財産上に所在する建物その他工作物の所有権の移転等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて貸付財産の利用状況等を甲に報告しなければならない。
- 4 乙は、正当な理由なく、第1項及び第2項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第1項及び前項に定める報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

- 第18条 乙は、第8条第1項に定める期間中に次の各号に定める事由が生じたときは、それぞれ当該各号に定める金額を違約金として、甲に支払わねばならない。
- (1) 第12条、第15条第1項又は前条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額）円
 - (2) 第11条に定める義務に違反した場合 金（貸付料年額の3倍）円
 - (3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金（契約保証金）円
- 2 乙は、第8条第1項に定める期間を経過した後において前項に定める義務に違反した場合の違約金（前項第3号を除く。）は、第8条第2項又は第4項の期間について甲の定める基準により算定した金額によることに同意する。なお、金額については甲から通知する。
- 3 前2項に定める違約金は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 4 乙が第1項又は第2項に定める違約金を支払う義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は第22条第3項の規定により当該違約金の一部を契約保証金等と相殺したときは、第1項又は第2項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(契約の解除)

- 第19条 甲は、乙が本契約に定める義務に違反した場合には、本契約を解除することができる。
- 2 甲は、乙が第12条に定める期日までに、一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得ることができず、第11条に定める用途に供することができないときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
 - 3 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、第1項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。
 - (1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

- (2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき
 - (3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき
 - (4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき
 - (5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき
 - (6) 貸付物件を暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はこれに類する施設の用に使用したとき
- 4 甲は、前2項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。
 - 5 乙は、甲が第3項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。
 - 6 乙は、第2条に定める貸付期間にかかわらず何時でも本契約を解除することができる。
 - 7 乙は甲に対して、前項に定める契約の解除を行おうとする日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡し等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。

(原状回復)

- 第20条 乙は、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときは、甲の指定する期日までに、自己の責任と負担において、貸付財産上の建物その他工作物を除去し、貸付財産を原状に回復して、甲に更地で返還しなければならない。
- 2 乙は甲に対し、第2条に定める貸付期間が満了する日の1年前までに、建物の取壊し及び建物借受人の明渡しの日程等貸付財産の返還に必要な事項を書面により報告しなければならない。
 - 3 乙が第1項に定める義務に違反した場合には、甲は原状回復に要する費用を乙に請求するものとする。
 - 4 前項に定める金員は、第23条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。
 - 5 本契約は、法第23条第2項の規定に基づくものであり、法第13条の規定にかかわらず、第2条に定める貸付期間が満了したとき又は前条の規定により本契約が解除されたときに、乙は甲に対し、貸付財産上に乙が建築した建物その他一切の工作物、造作等を買取るべきことを請求することはできない。

(貸付料滞納時の強制執行)

- 第21条 乙は本契約に定める金銭債務を履行しないときは、直ちに強制執行に服する旨、異議なく承諾する。

(貸付料の清算)

第22条 甲は、本契約が解除された場合には、未経過期間に係る貸付料を返還する。ただし、その額が千円未満の場合には、この限りでない。

2 前項及び次項の規定により返還する未経過期間に係る貸付料には利息を付さないものとする。

3 甲は、本契約の解除により、乙が第18条の規定に基づく違約金その他本契約に基づき金銭を甲に支払うべき義務があるときは、第1項の規定にかかわらず、返還する未経過期間にかかる貸付料の全部又は一部と相殺することができる。

(損害賠償)

第23条 乙は、本契約に定める義務を履行しないため甲に損害を与えたときは、その損害を賠償しなければならない。

2 乙が前項の規定により損害賠償義務を負う場合に、甲が第7条第7項又は前条第3項の規定により当該損害賠償額の一部を契約保証金等と相殺したときは、前項の規定にかかわらず、甲が通知する金額を納付するものとする。

(延滞金の算定)

第24条 契約に基づき乙が甲に支払うべき金銭の延滞金については、次の式により算定するものとする。

算定式	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(本契約にかかる日割計算)

第25条 甲及び乙が本契約に基づき支払うべき金銭の額について日割計算を要するときは、前条に基づき算定する場合を除き、閏年を含む期間についても、年365日当たりの割合とする。

(信義誠実等の義務・疑義の決定)

第26条 甲及び乙は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 乙は、貸付財産が国有財産であることを常に考慮し、適正に使用するように留意しなければならない。

3 本契約に関して疑義があるときは、甲乙協議の上決定する。

(公正証書の作成費用)

第27条 公正証書を作成する費用は、乙の負担とする。

(事前使用の禁止)

第28条 この貸付合意書締結後、公正証書を作成するまでの間、乙は甲の許可を得ずに貸付財産の使用をしてはならない。

(裁判管轄)

第29条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(地盤調査結果に関する特約)

第30条 甲及び乙は、第8条の貸付料が、平成27年4月2日に乙が甲に提出した「(仮称)M学園小学校新築工事地盤調査報告書」記載の調査結果及び本書作成時点における貸付財産の地盤の現況を考慮した貸付料であることを確認する。

2 乙は、貸付財産の地耐力その他地盤状況を理由として、瑕疵担保責任に基づく契約解除、損害賠償、貸付料の減免、その他如何なる名目においても甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

3 乙が貸付財産に関して、地盤の整備、改良等の工事を実施した場合でも、乙は、同工事費用その他費用につき、民法第608条に基づく費用の償還、その他如何なる名目においても、甲に対して財産上の請求を一切行うことができない。

(その他有益費等の放棄)

第31条 乙は、本契約において甲が乙に対して支払うことを約するものを除き、貸付財産に関して乙が支出した必要費及び有益費等につき、甲に対しその償還等の請求をすることができない。

(本契約の効力)

第32条 本契約は、平成27年〇月〇日までに、事業用定期借地権の設定を目的とする本契約と内容において同一の公正証書が作成されることを停止条件として効力を生じる。

平成27年 月 日

貸付人 国

契約担当官 近畿財務局長

印

借受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号

氏名 学校法人 森友学園 理事長

印

国有財産売買予約契約書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成27年〇月〇日付 第〇〇号により国有財産有償貸付合意書（以下「合意書」という。）を締結した下記物件（以下「本物件」という。）について、以下の条項により国有財産の売買予約契約書を締結する。

なお、合意書については、合意書に記載する条項を内容とする事業用定期借地契約書（以下「事業用定期借地契約」という。）を別途公正証書により締結する予定である。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町1501番
区分・数量	土地・8,770.43㎡

第1条 甲と乙は、本物件につき、次条以下及び別紙「国有財産売買契約書」に記載する売買条件にて、売買予約契約を締結する。

第2条 本売買予約契約の売買予約完結権は、甲及び乙がそれぞれ有するものとし、甲又は乙の予約完結権の行使の意思表示があったときは、相手方の何らの意思表示なしに、当然に別紙「国有財産売買契約書」記載の売買契約が成立するものとする。

2 予約完結権は、甲においては、合意書第2条に定める貸付期間を満了した平成〇年〇月〇日に行使しなければならないものとする。

3 予約完結権は、乙においては、合意書第2条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に行使しなければならないものとする。

4 甲及び乙の予約完結権は、前2項の行使期間内に行使のないときは消滅し、本売買予約契約は、失効する。

5 甲及び乙は、第1項の予約完結権の意思表示を行う際には、書面をもって行わなければならない。

6 甲及び乙は、第1項の予約完結権を、第三者に譲渡、担保設定等行ってはならない。

第3条 本売買予約契約書作成に至った経緯については、下記のとおりである

ことを、甲及び乙は、相互に確認する。

記

乙は、本物件の取得を希望し、甲と交渉を重ねてきたが、本物件に関しては、売払いが原則となるところ、乙の強い要望により、別途賃貸期間10年の事業用定期借地契約を締結したうえで、同賃貸期間内に乙において売買予約完結権を行使し、本物件の売買契約を成立させるために本売買予約契約を作成することとなった。

- 第4条 本売買予約契約に基づき乙が本財産を買受ける価格は、甲又は乙が予約完結権を行使する時点の更地価格とし、財務省通達「平成13年3月30日付財理第1317号 国有財産評価基準について」に基づき算定するものとするが、同通達記載内容に変更が生じた場合には、予約完結権行使時点の国有財産関連通達に基づき算定するものとする。
- 2 前項の更地価格とは、建物等の定着物がなく、かつ、使用収益を制約する権利の付着がない土地の価格とし、借地権割合の控除も行わない価格とする。
 - 3 第1項に定める価格は別紙「国有財産売買契約書」第2条に記載する。
 - 4 甲は、第1項に定める買受価格の算定の際には、本物件の算定時における地盤の現況を価格要素として考慮する。
- 第5条 第2条の予約完結権の行使によって成立する売買条件は、本書に定めるもののほか、別紙「国有財産売買契約書」記載のとおりとする。
- 2 甲及び乙が予約完結権を行使する時点において、重大な事情の変化等により、本売買予約契約書及び別紙「国有財産売買契約書」記載の売買条件について変更する必要がある場合には、甲及び乙は、誠実に協議してこれに対応することとする。
- 第6条 乙が合意書第2条に定める貸付期間内（平成〇年〇月〇日から平成〇年〇月〇日）に本物件の予約完結権を行使しなかった場合には、乙は、甲の請求により、金〇円（本書作成時の本物件の時価額の1割相当額）の違約金（違約罰）を支払う。
- 第7条 乙において、別途締結する予定の事業用定期借地契約の賃貸期間満了前に、本売買予約契約書第2条に定めた予約完結権を行使した場合には、事業用定期借地契約については、甲及び乙の合意によって解除したものと

みなすこととする。

第8条 合意書冒頭で平成〇年〇月〇日までに締結するとしている公正証書による事業用定期借地契約が締結できなかった場合には、本売買予約契約は失効する。

第9条 本売買予約契約の締結及び履行等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

第10条 本売買予約契約に関して疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

本契約の成立を証するため、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成27年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長

印

(乙) 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
氏名 学校法人 森友学園 理事長

印

別 紙

第7号書式（代金即納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払用）

[収入印紙]

国有財産売買契約書

売払人国（以下「甲」という。）と買受人 学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、次の条項により国有財産の売買契約を締結する。

（売買物件）

第1条 売買物件は、次のとおり。

所在地	区分	数量 (㎡)		備考
豊中市野田町 1501番	土地	8,770	43	

（売買代金）

第2条 売買代金は、平成〇年〇月〇日付 第〇〇号国有財産売買予約契約書第4条に基づく金額とする。

（代金の支払い）

第3条 乙は、売買代金を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（登記嘱託請求書等）

第4条 乙は、本契約締結の際に、あらかじめ登録免許税相当額の印紙又は現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第17条に定める買戻しの特約の登記に必要な承諾書を、甲に提出しなければならない。

（所有権の移転）

第5条 売買物件の所有権は、乙が売買代金を納付した時に乙に移転する。

（売買物件の引渡し）

第6条 甲は、前条の規定により売買物件の所有権が乙に移転したときに引き渡しがあったものとする。

（かし担保）

第7条 甲は、本契約締結後、売買物件に隠れたかしが発見された場合には、引渡しの日から2年間に限り民法第570条に規定する担保の責任を負う。

（危険負担）

第8条 乙は、本契約締結の時から売買物件の引渡しの時までにおいて、当該物件が、甲の責に帰すことのできない事由により滅失又は損傷した場合には、甲に対して売買代金の減免を請求することができない。

（事業計画等の変更）

第9条 乙は、第14条に定める指定期間が満了するまでの間に、やむを得ない事由により売払申請書に添付した事業計画又は利用計画を変更しようとするときは、あらかじめ変更を必要とする事由及び変更後の計画を詳細に記載した書面をもって甲に申請し、その承認を受けなければならない。

(工事完了の通知義務)

第10条 乙は、売払申請書に添付した利用計画(甲が前条の規定により当初計画の変更を承認しているときは、変更後の利用計画をいう。)に基づいて工事を完了したときは、その旨を直ちに甲に通知しなければならない。

(用途指定)

第11条 甲は、売買物件について、次条から第15条までに定めるところにより、乙と用途指定の特約をする。

(指定用途)

第12条 乙は、売買物件を売払申請書に添付した事業計画及び利用計画(甲が第9条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。)に定めるとおりの用途(以下「指定用途」という。)に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第13条 (削除)

(指定期間)

第14条 乙は、売買物件を本契約締結の日から10年間(以下「指定期間」という。)指定用途に供さなければならない。

(権利の設定等の禁止)

第15条 乙は、本契約締結の日から指定期間満了の日まで、甲の承認を得ないで、売買物件に地上権、質権、使用貸借による権利又は賃借権その他の使用及び収益を目的とする権利の設定(以下「権利の設定」という。)をし若しくは売買物件について売買、贈与、交換、出資等による所有権の移転(以下「所有権の移転」という。)をしてはならない。

(買戻しの特約)

第16条 甲は、乙が本契約締結の日から買戻期間満了の日までにおいて、甲の承認を得ないで次の各号の一に該当する行為をした場合には、売買物件の買戻しをすることができる。

- (1) 第14条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。
- (2) 第12条及び第14条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。
- (3) 第15条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたとき。

2 前項に定める買戻しの期間は、本契約締結の日から10年間とする。

(買戻しの登記)

第17条 乙は、甲が前条第1項及び第2項の規定に基づき期間を10年とする買戻権並びに第21条第1項及び第2項に定める特約事項を登記することに同意する。

(用途指定の変更、解除等)

第 18 条 乙は、売買物件の全部又は一部について、やむを得ない事由により第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第 16 条第 1 項及び第 2 項に定める買戻しの特約を解除する必要がある場合には、詳細な事由を付した書面により甲に申請しなければならない。

2 甲が前項の申請に対し承認する場合には、書面によって行うものとする。

3 甲が前項に定める承認をする場合には、乙は甲の請求により甲の定める基準に基づき算定した額を納付しなければならない。

(実地調査等)

第 19 条 甲は、乙の第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の履行状況を確認するため、甲が必要と認めるときは実地調査又は実地監査を行うことができる。

2 乙は、本契約締結の日から第 14 条に定める指定期間満了の日まで毎年〇月〇日に、また甲が必要と認めるときは売買物件について権利の設定又は所有権の移転を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

3 乙は、正当な理由なく、前 2 項に定める実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ってはならない。

(違約金)

第 20 条 乙は、第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反したときは、次の各号に定めるところにより、甲に対し、違約金を支払わなければならない。ただし、第 2 項に該当する場合を除く。

(1) 第 14 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき（指定用途以外の用途に供したときは次号による。）は金（売買代金の 1 割）円

(2) 第 12 条及び第 14 条に定める義務に違反して指定期間満了の日までに指定用途以外の用途に供したとき又は第 15 条に定める義務に違反して権利の設定又は所有権の移転をしたときは金（売買代金の 3 割）円

2 乙は、第 12 条から第 15 条までに定める用途指定の義務に違反した場合において、甲が用途指定義務を履行し難い特別の事由があると認めて用途指定の変更若しくは解除又は第 16 条に定める買戻しの特約の解除を認めるときは、甲に対し、金（売買代金の 1 割）円の違約金を支払わなければならない。

3 乙は、正当な理由なく前条第 3 項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金（売買代金の 1 割）円の違約金を支払わなければならない。

4 前 3 項の違約金は、第 26 条に定める損害賠償額の予定又はその一部と解釈しない。

(買戻権の行使)

第 21 条 甲は、第 16 条第 1 項に定める買戻権を行使するときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該売買代金には利息を付さない。

- 2 甲は、買戻権を行使するときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。
- 3 甲は、買戻権を行使するときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約の解除)

第22条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないときは、本契約を解除することができる。

2 甲は、乙が次の各号の一に該当していると認められるときは、前項の規定にかかわらず、何らの催告を要せず、本契約を解除することができる。

(1) 法人等（個人、法人又は団体をいう。）の役員等（個人である場合はその者、法人である場合は役員又は支店若しくは営業所の代表者、団体である場合は代表者、理事等、その他経営に実質的に関与している者をいう。以下「役員等」という。）が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号）第2条第2号に規定する暴力団（以下「暴力団」という。）又は同法第2条第6号に規定する暴力団員（以下「暴力団員」という。）であるとき

(2) 役員等が、自己、自社若しくは第三者の不正の利益を図る目的、又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団又は暴力団員を利用するなどしているとき

(3) 役員等が、暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与しているとき

(4) 役員等が、暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしているとき

(5) 役員等が、暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有しているとき

(6) 売買物件を本契約の締結の日から指定期間満了の日までの間に、暴力団若しくは法律の規定に基づき公の秩序を害するおそれのある団体等であることが指定されている者の事務所又はその他これに類するものの用に供し、また、これらの用に供されることを知りながら、売買物件の所有権を第三者に移転し又は売買物件を第三者に貸したとき

3 甲は、前項の規定により本契約を解除した場合は、これにより乙に生じた損害について、何ら賠償ないし補償することは要しない。

4 乙は、甲が第2項の規定により本契約を解除した場合において、甲に損害が生じたときは、その損害を賠償するものとする。

(返還金等)

第23条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

3 甲は、解除権を行使したときは、乙が支払った違約金及び乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(乙の原状回復義務)

第24条 乙は、甲が第16条第1項の規定により買戻権を行使したとき又は第22条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めるときは、現状のまま返還することができる。

2 乙は、前項ただし書の場合において、売買物件が滅失又は損傷しているときは、その損害賠償として、買戻権を行使した場合においては買戻権行使時の、また、解除権を行使した場合においては契約解除時の時価により減損額に相当する金額を甲に支払わなければならない。また、乙の責に帰すべき事由により甲に損害を与えている場合には、その損害に相当する金額を甲に支払わなければならない。

3 乙は、第1項に定めるところにより売買物件を甲に返還するときは、甲の指定する期日までに、当該物件の所有権移転登記の承諾書を甲に提出しなければならない。

(特別違約金)

第25条 甲は、第16条第1項の規定に基づき買戻権を行使することができる場合には、甲の選択により、買戻権の行使に代えて特別違約金を請求することができる。この場合において、乙が特別違約金を納付したときは、第11条に定める用途指定の特約は解除する。

2 前項の特別違約金の額は、次に掲げる額の合計額とする。

(1) 売買物件の用途指定違反時の時価額が売買代金を超える場合は、当該超過額

(2) 売買物件の用途指定違反時の時価の3割に相当する額

(3) 売買物件の契約時の時価の3割に相当する額から第20条第1項に定める違約金を控除した額

(損害賠償)

第26条 甲は、乙が本契約に定める義務を履行しないため損害を受けたときは、その損害の賠償を請求できる。

(返還金の相殺)

第27条 甲は、第23条第1項の規定により売買代金を返還する場合において、乙が第20条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金の全部又は一部と相殺する。

(契約の費用)

第28条 本契約の締結及び履行並びに買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第29条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 本契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第30条 本契約に関する訴えの管轄は、近畿財務局所在地を管轄区域とする大阪地方裁判所とする。

(特約条項)

第31条 乙は、平成26年11月7日及び平成26年12月17日に甲が引き渡した「大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）土地履歴等調査報告書 平成21年8月」、「平成21年度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報告書（OA301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染概況調査業務報告書 平成23年11月」、「平成23年度大阪国際空港場外用地（OA301）土壤汚染深度方向調査業務報告書 平成24年2月」に記載の地下埋設物の存在及び土壤汚染の存在等を了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

2 乙は、前項の内容に加えて、売買物件のうち一部471.875㎡が、豊中市より土壤汚染対策法第11条第1項で定める形質変更時要届出区域に指定されていることを了承した上、売買物件を買い受けるものとする。

3 前2項のかしについては、第7条の隠れたかしに該当しない。

上記の契約の締結を証するため、本契約書2通を作成し、両者記名押印のうえ各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

売出人 国
契約担当官 近畿財務局長 印

買受人 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
氏名 学校法人 森友学園 理事長 印

確認書

国（以下「甲」という。）と学校法人森友学園（以下「乙」という。）は、甲、乙の間で平成〇年〇月〇日付 第〇〇号により締結した下記物件（以下「本物件」という。）の国有財産売買予約契約（以下、「本件売買予約」という。）について、次のとおり確認する。

記

物件の表示

所在地	豊中市野田町 1501 番
区分・数量	土地・8,770.43 m ²

第1条 乙は、経営努力を行い、可及的速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使するよう努める。

第2条 乙は、本確認書の発効後、本件売買予約に基づく全ての債務の履行が完了するまでの間、毎年5月31日までに乙の経営、資金状況等を示す一切の書類（決算書、その他甲が指定する書類）を甲に提出する。

2 甲は、必要に応じて、乙の経営、資金状況及び本物件買受代金の積立状況等について、乙に説明を求めることができる。

3 甲は、毎年5月31日までに、本件売買予約の予約完結権を乙が行使するにあたり参考となる情報（国税庁が発表する最新の路線価に基づいた評価額等。但し、あくまでも本物件の本件売買予約に基づく売買代金は、本件売買予約契約書に基づいて算定する。）を乙に提供する。

4 前3項の情報交換の結果、甲が必要と判断した場合には、本件売買予約の予約完結権行使時期等、本件売買予約の履行の詳細について、甲は、乙に協議に応じることを求めることができる。

5 前項の協議の結果、乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にあることが判明した場合には、乙は、甲に対して、速やかに本件売買予約に基づく予約完結権を行使することを誓約する。

6 前項の「乙において本件売買予約の予約完結権の行使が可能な状況にある」とは、乙の本物件の買受代金の原資としての手持ち資金及び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第1の7の(5)のエの基準の範囲内で外部調達可能な金額の合計額が、第3項により、甲が乙に提供した参考価格を超えた場合を指す。

第3条 本確認書は、本件売買予約の締結と同時に効力を発するものとする。

第4条 本確認書の解釈に疑義が生じたとき、又は本確認書に定めのない事項は、甲及び乙が協議して決定する。

以上を確認した証として、本書2通を作成し、甲、乙は記名押印の上、各自その1通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長

印

(乙) 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号

氏名 学校法人 森友学園 理事長

印

※本書類は、貸付契約締結の時点では使用しません。

将来、有益費の金額協議を行って合意した後に、三者で締結する書類です。

合 意 書

国近畿財務局（以下「甲」という。）、学校法人森友学園（以下「乙」という。）及び国大阪航空局（以下「丙」という。）は、甲乙間で締結した、大阪府豊中市野田町 1501 番所在の土地（面積：8,770.43 m²、以下「本物件」という。）に係る平成〇年〇月〇日付 第〇〇号の国有財産有償貸付合意書（以下、「合意書」という。）第 6 条に定める土壤汚染除去等費用の処理について、以下のとおり合意する。

第 1 条 甲及び乙は、合意書第 6 条第 2 項に定める「乙が支出した費用のうち甲の基準による検証を踏まえて乙と合意した額」につき、下記事実を停止条件として金〇〇円と定めることを合意する。なお、下記停止条件事実が成就しないことが確定した場合には、丙は乙にその旨通知する。

記

（停止条件となる事実）

上記合意金額につき、丙の予算措置が完了し、丙の乙に対する合意金額の支払時期、方法につき乙に文書により通知し、同通知が乙に到達すること

第 2 条 丙は、前条の金額を自らの予算によって乙に支払うことを約し、この支払金について甲に対して求償する権利を有していないことを認める。

第 3 条 丙は、第 1 条で定まった金額につき、丙の指定する方法によって分割又は一括にて乙に支払うこととし、同金員に対する支払時までの利息、遅延損害金は一切発生しないことを、甲、乙及び丙は確認する。

第 4 条 甲、乙及び丙は、甲乙間、甲丙間及び乙丙間には、合意書第 6 条に定める土壤汚染除去等費用の処理について、本合意書で定めるもののほか、何らの債権債務がないことを確認する。

本合意の成立を証するため、本書 3 通を作成し、甲、乙及び丙が記名押印の上、各自その 1 通を保有する。

平成 年 月 日

(甲) 国 契約担当官 近畿財務局長 ○○○○

印

(乙) 住所 大阪市淀川区塚本一丁目6番25号

氏名 学校法人 森友学園 理事長

印

(丙) 国 大阪航空局長 ○○○○

印

機密性2
職員限り

平成 27 年 5 月 1 日
(事 案 終 了 ま で)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成27年5月1日(金) 14:00~ 15:00

- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

- 相手方 森友学園 籠池理事長、籠池副園長

- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官、清水管理官

4月28日(火)見積り合わせにおいて貸付料の合意ができたため、貸付合意書、売買予約契約書、確認書(以下、「契約書等」という。)の内容が確定。5月7日(木)契約保証金納入及び契約書等締結、5月13日(水)公正証書取り交わしに向けて必要書類を森友学園に持参し説明を行ったもの。

【応答概要】

- 当方) (5月7日、13日の段取りについて説明)
契約書等をお持ちしたので、押印いただいて5月7日にお持ちいただきたい。

- 副園長) 見積り合わせの後にも言ったが、なぜ我々が先に押印しなくてはならないのか。
国で押印した後に我々が押印する。先に押印することは絶対に認められない。

- 当方) 保証金の納入を確認した後でなければ、国は押印できないのはご理解いただきたい。では、本日、契約書等は持ち帰るので、5月7日に我々が銀行で森友学園の保証金納入を確認した後、国が契約書等を押印し、学園に持参することではどうか。

- 理事長) それであれば問題ない。ところで、貸付料は、我々が考えていた水準(2,300万円)よりかなり高額であった。将来買受ける時の価格も心配。

- 副園長) (貸付料の話になると興奮して叫ぶ。)
貸付料については納得していない。貸付料の鑑定書を開示請求するつもり。我々を苦しめてどういうつもりだ。

- 当方) 貸付料は適正なもの。早期に買受けていただくことをおすすめする。

- 理事長) そのつもりだ。

- 当方) 公正証書作成手数料が確認できたのでお伝えする。166,000円になる。

- 副園長) そんなにかかるのか。この費用はもちろん折半。我々は83,000円しか払わない。

- 当方) 貸付合意書にも公正証書作成の負担は森友学園となっており、合意書の内容については了解いただけただけはず。

- 理事長) 細かいところまでは了解していない。費用については、 弁護士も言っていたように民間での契約費用は折半が当然である。

当方) 国が負担することはできない旨をお互いが了解した上で契約するもの。ご理解いただきたい。

副園長) 財務局で負担できないなら、航空局が負担すればいい。こちらから連絡するので連絡先を教えてください。(保証金受入書類に記載されている航空局職員の名前を見て) この人に連絡するので電話番号を教える。

当方) 航空局での負担も無理。

副園長) 財務局がだめであれば、航空局に負担させればいい。貸付料がこんなに高い上に公正証書の費用まで全額負担など絶対無理。

※その後、国では負担できないため、森友学園側で負担してもらうことを説明したものの、副園長は全く聞き入れず感情的になる一方であり、結局、打合せの途中で退室。

当方) 公正証書作成費用については、何とかご負担いただきたい。このままではせっかくここまでたどり着いたにもかかわらず、契約できないことになってしまう。理事長はどうお考えか。

理事長) 副園長が納得しない以上、公正証書作成費用の全額負担は難しい。航空局に確認してほしい。何もせずには進展しない。とりあえず確認してほしい。

当方) では航空局には当方から確認してみるが、負担できないという回答になると思う。その点は変わらない。

理事長) 航空局に確認してほしい。

当方) 確認して連絡するが、理事長も副園長を説得願いたい。

(話が平行線となったため。本日中に連絡することとして帰庁。契約書等は持ち帰った。)

※ 16:15 帰庁後、大阪航空局に状況を説明し、場合により森友学園より電話連絡がある可能性があること、及び当局から「国の対応として財務局も航空局も公正証書作成費用の負担はできない。」と回答する旨を連絡。

18:15 森友学園に連絡。副園長が電話に出たため「国の対応として公正証書作成費用の負担はできない。」ことを伝える。→伝達後、何も言わずに電話が切られる。

以上

機密性2
職員限り

平成 27 年 5 月 7 日
(事 案 終 了 ま で)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年5月7日(木) 14:00~ 15:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 森友学園 籠池理事長、籠池副園長

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官、清水管理官

本日、11:00に三菱東京UFJ銀行谷町支店で契約保証金納入(大阪航空局受入)が完了したため、貸付合意書、売買予約契約書、確認書(以下、「契約書等」という。)の締結のため、森友学園を訪問。5/1に森友学園より要請のあった公正証書作成手数料の折半については、国(財務局、航空局)では負担できない旨を重ねて説明したところ、一応理解してもらえた模様。

216

【応答概要】

当方) 本日、保証金の納入を確認したため、先週の貴学園から要請に応じて、国が先に押印した契約書等をお持ちした。

副園長) 内容に変更はあるか。

当方) 見積り合わせの後、お渡しした内容から変更はない。契約期間や貸付料、違約金等の金額が具体的に記載されたものになる。

理事長) (各書式を確認し) 売買予約契約書の第6条の違約罰に93, 200, 000円とあるが、あまりにも高すぎる。

当方) 昨年12月から説明していること。これまでも売買予約契約書の書式を示して「違約金は本予約契約書作成時の本物件の時価額の1割相当額」との説明は行っている。

理事長) そのように説明があったかも知れないが、実際に金額が入ったのを見たのは、今回が初めてである。それにしてもこんなに高いのはおかしい。この条項を削除してもらわなければ、契約できない。
(理事長が一旦押印した契約書等の押印箇所ペンで取消し線を入れる。)

当方) 削除はできない。以前から説明している内容である。常々、理事長は本物件の価格を750, 000, 000円程度と主張されているので、その金額の1割と考えた場合、差異があるかもしれないが、そこはご理解願いたい。

理事長) そうであったとしても高い。本日収めた契約保証金程度ならまだわからないでもないが、この違約金については考えてもらわないとだめだ。

副園長) 今になってこんなことを言うなんて。なんで国はだますようなことをしてくるのか。

当方) 見積り合わせの後も、最終的な書式をお渡しして確認をお願いしている。今初め

てお話ししているものではない。

10年の間に買えなかった場合に適用となる条項で、予定通り購入いただければ発生しないもの。

副園長）（当局の説明には耳を貸さず）

今日、保証金も収めているのに何でこんなことになるのか。詐欺や。先生に連絡する。（副園長が泣きながら、携帯で先生（相手方不明であるが弁護士と思われる）に対して、国が売買予約契約書に無茶な条項を加えている、詐欺まがいの行為、これで学校建設はもう無理、などの発言あり）

副園長）（電話終了後）売買予約契約は除いて、貸付合意書だけ先に契約してほしい。

当方）それはできない。この前説明させていただいたとおり、売買予約契約書も合わせて同日で契約していただく必要がある。

※その後、話は平行線となり、理事長及び副園長から「今日は帰ってくれ。」との発言があり、両名とも奥の部屋に引き込んだため、やむなく退出した。

※本件について、議員等外部から照会があった場合、別添のとおり対応する。

以上

違約金に対する苦情への説明振り

国有地を管理処分する際の契約は、国有地が国民共有の財産であることを踏まえて、適正な管理処分を行う必要があることから、必然的に伴う諸条件があります。

一般競争入札の例外である随意契約により、売払い・貸付けを行う場合には、会計法令等に定める要件をきっちりと担保する必要があり、使用される用途の指定、履行を担保するための違約金の定めなどについて、関係法令を踏まえ、統一的な取扱いを定めているところです。

本件は、売払いを予定していた国有地を、貴学園から一定期間の貸付けを受けた後に買受けたいとの強い要望に応じて、定期借地契約及び売買予約契約の締結を行うもので、国としても確実な売払いを担保する必要があることから、定期借地期間内に買受けできなかった場合の違約金条項を設けたもので、違約金額を時価額の1割とすることを含めて、これまでの打合せで説明してきました。

違約金額を時価額の1割に定めることについては、用途指定を付した国有地の売払いの場合、以下の違約金条項を付して契約しており、本件は将来の売買契約を担保するものであることから、売買契約と同様に違約金条項を定めたものです。

- ・指定期日までに指定用途に供さなかったときや指定期間中に指定用途に供さなくなったときに売買契約時の時価額（売買金額）の1割の違約金
- ・指定期間満了日までに指定用途以外の用途に供したとき、権利の設定又は所有権の移転を行ったときに売買契約時の時価額（売買金額）の3割の違約金

上記の取扱いは、公平性、透明性を担保するため、財務省ホームページにおいて全て公開されており、事案によって国が恣意的にその額を変更する余地は全くありません。

機密性2
職員限り

2015年5月11日
事案終了まで
管財部統括官(1)

応接記録

○応接日時 平成27年5月11日(月) 11:25(受電)
○先 方 学校法人森友学園 籠池理事長 (06-6301-2166)
○当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官

【概要】

売買予約契約書の違約金に関する不満。

(理事長) 三好さんから聞いてくれていると思うが、売買予約契約書第6条にある違約金の額について、なぜこのような金額になるのか、説明を聞きたい。本日中に説明に来て欲しい。

(前西) 先週7日(木)、三好上席官が貴職を訪問した際に、違約金額に不満をお持ちであり、契約締結に至っていないということは十分認識している。違約金額をどのように算定したかという点について説明を求めるといふことであれば、訪問のうえ説明する。
本日午後、何時に訪問すればよいか。

(理事長) 午後3時から大阪府警に関する用務で出かけるので、午後2時には来て欲しい。

(前西) では午後2時に、三好上席官と清水管理官の2名に訪問させる。契約に関し、疑問点はそれだけか。

(理事長) 貸付合意書の第32条(「5月13日までの公正証書作成を停止条件とする」旨の効力に関する条項)も、後から入った条項であり不満はあるが、それはもう良い。貸付合意書は既に締結済みなのでもう良い。

(前西) 先週7日に訪問した際、契約は何も整っていない。本日もあらためて、貸付合意書、売買予約契約書、確認書、以上の書類3点をお持ちするので、違約金条項について説明した後、押印のうえ、契約締結したい。この3種の契約を全て結ばないと5月13日に予定している公正証書が取り交わせない。

(理事長) また何か新しい条項を加えるつもりか。君たちの行いは信用できない。確認書とは何か。今日持って来ようとしている契約書類をあらかじめ、私と■■■■弁護士あてにFAXしてくれ。

(前西) 確認書の内容を説明する。他の契約書類も先週7日にお持ちしたものと、全く同一であるが、ご希望であればFAXする。

(理事長) とにかくFAXしてくれ。

(副園長) 前西さん、あんたの言うことはもう何も信用しない。あんただけじゃなく、孫の代まで崇られるで。(罵詈雑言)

(前西) 籠池理事長と話の途中であるので、理事長と電話を代わってください。

(理事長) とにかく契約書類をあらかじめFAXのうえ、説明に来てくれ。

(前西) 解りました。

(理事長) では、訪問を待つ。

(以上)

機密性2
職員限り

平成 27 年 5 月 11 日
(事 案 終 了 ま で)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年5月11日(月) 14:00～ 15:50

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 森友学園 籠池理事長、籠池副園長、コンサルタント

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官、清水管理官

5月7日(木)に貸付合意書、売買予約契約書、確認書(以下、「契約書等」という。)の締結のため森友学園を訪問したが、学園は売買予約契約書第6条の違約金条項が納得できないとして契約締結に至っていない。

本日、理事長から違約金額の算出方法について説明を聞きたいとの連絡を受けて、再度説明に森友学園を訪問したもの。

なお、訪問前に学園側の弁護士に状況を確認したところ、「本日午前中に理事長と打合せを行い、理事長に『違約金額は時価額の1割とされており、その時価額の算出においては軟弱地盤の減額要素を踏まえた内容であると国から聞いているため、その内容について国からきっちりと説明を受ければ如何か。』と伝えている。本件を進めるためには、理事長の納得が必要であるため、説明を頑張ってもらいたい。」との話があった。

【応答概要】

当方) 売買予約契約書第6条の違約金条項について、説明させていただく。

記載している金額は、国が貸付料を算出するため、不動産鑑定士に評価を依頼するが、その貸付料算出の過程において、土地の時価額を貸付料算出の前提となる基礎的な価格として算出するため、その金額を基準に違約金を算出しているもの。

当初の貸付料算出時には、土壌汚染と地下埋設物の要素は考慮していたが、軟弱地盤の要素は考慮していなかった。

貴学園からボーリング調査結果資料の提示を受けて、鑑定士に相談した結果、当該調査結果資料は減額要素になるとのことであったため、調査結果を鑑定士に提示して貸付料の修正を行った。よって、改めてボーリング調査結果資料を加味した土地の時価額を貸付料算出の前提となる基礎的な価格として算出し、その金額を基に違約金を算出したものである。

また、国との売買契約では契約書の標準書式において、用途指定等の違反があった時には、内容により売買代金の1割から3割の違約金を徴することが定められており、本売買予約契約においても、同様に違約金条項を盛り込む必要があるもので、削除もできないことをご理解いただきたい。

理事長) そのような説明では全く納得できない。こちらがわかるように具体的に説明してほしい。

コンサル) 今の説明では減額されているかどうかも含めて全く分からない。修正前の土地価格を教えてもらいたい。それを教えてもらえれば、今回金額との比較ができ、実際に減額されたということがわかる。

当方) 具体的な金額は申し上げることはできない。本件は貸付期間中の売買を予定して

おり、その予定価格の類推に繋がる情報となるため申し上げられないと考えている。

コンサル) それは詭弁ではないか。売買予約契約書第6条は、時価額の1割を違約金とするものであるため、逆算すると時価額は明確にわかるもの。今更予定価格を類推されるという理由で言えないというのは全くおかしい。情報開示をすれば明らかとなるのか。

当方) 情報の開示請求をしても、全てを開示できるものではなく、不開示となる情報もあることは理解いただきたい。

理事長) これまで、貸付け、賃料の問題について議論はしてきたが、売買予約の内容については、あまり承知していない。

当方) 昨年から貸付合意書、売買予約契約書、確認書の3点をセットで様式も提示し、説明させていただいている。

副園長) 説明なんか聞いていない。勝手に内容も変えている。5月7日の時も変更はないかと聞いた時に変更はないと言っていた。嘘つき、あんたらの言うことは信用できない。

当方) 5月7日に提示した契約書等については、4月21日及び4月28日に変更箇所を示し、 弁護士及び理事長にも送付している。そこから変更はしていない。日付と金額が入ったのみである。

理事長) 事前に変更箇所を示したものは送ってもらっているかも知れないが、変更箇所の詳しい説明はなかった。また、金額が入ったものは5月7日まで確認していない。

当方) 違約金額は、見積り合わせ終了後にしか入れられない内容である。5月1日に事前に契約書等をお持ちした時に、確認いただく予定であったが、公正証書作成手数料のことで紛糾し説明できる状況にはならなかったもの。契約も国が先に押印せよとの要請から、契約書を一度持ち帰ることとしたが、本来なら先に貴学園に押印いただくために、説明の上、預ける予定としていたもの。

理事長) そこは、そちらの対応が悪い。軟弱地盤の件についても、ボーリング調査をした時期に聞き入れ対応をしてくれておれば、こんなに予定が遅れることはなかったはずだ。スケジュールが遅れたのは国の責任である。

副園長) もうお金を収めている。お金を収めたのに、なぜ鍵を渡してくれないのか。

当方) 収めていただいたのは保証金である。貸付料ではない。鍵は契約締結後にお渡しするもの。

副園長) 貸付料の1年分だから貸付料でないか。何を言っているのだ。貸付契約は成立している。鍵を早く渡せ。

当方) こちらは貸付契約が成立しているとは認識していない。貸付合意書、売買予約契約書及び確認書の3点を同日で締結することが条件。

副園長) これは我々の学校設立を妨害するものであり、妨害罪となる。

※副園長からは、「国の職員は嘘つき、周りに言いふらす。お前らは信用できない。子供にも崇るぞ。前西と三好を個人として損害賠償で訴える。その専門の弁護士に相談する。」といった内容の発言が続く(副園長の罵詈雑言は延べ約1時間程度に及ぶ)。

当方) 理事長のこだわりは違約金額の説明と理解してよいか。

理事長) 結局、本日いただいた説明では全く納得できない。金額の算出根拠について、我々が納得する説明をしていただきたい。そうでなければ、前に進めない。

当方) 違約金額の説明については、一旦、持ち帰る。検討の上、明日、再度説明に上がりたい。明日の都合はどうか。

理事長) 明日は終日在園している。

当方) 明日12日もこちらの説明に納得していただかず、貸付合意書、売買予約契約書、確認書の締結ができなかった場合、国としては13日の公正証書取り交わしはできないため、契約書等の日付も含め一旦リセットさせていただくことになるが。

理事長) こちらは13日の準備はできている。明日、そちらから納得のいく説明がいただけるかどうかである。

副園長) もし明日も今日と同じような説明しかできないのであれば来るな。今日はもう帰ってくれ。

以上

配付先：局長、総務部長、管財部長、管財部次長、管財総括1課長
本省理財局国有財産業務課、審理室

機密性2
職員限り

平成 27 年 5 月 12 日
(事 案 終 了 ま で)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成27年5月12日(火) 15:00~ 17:50
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 相手方 森友学園 籠池理事長、籠池副園長、コンサルタント、弁護士
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

森友学園が売買予約契約書の違約金条項及び金額に納得せず、貸付合意書、売買予約契約書、確認書の締結ができていないため、森友学園代理人弁護士の調整により、同弁護士所属のにて、違約金条項に係る説明等を行ったもの。

【応答概要】

弁護士) 今回の契約書は、国にあまりにも有利な内容であり、我々としては納得できないが、学園は学校を建設したいため耐えているという認識。最後に出てきた違約金額があまりにも高額であったため、学園としても今後どのようなことになるのか不安も感じているところ。財務局としても学園を納得させる説明をしてほしい。

当方) 昨日の打合せで、当方から地耐力不足は減価要因として違約金算出の基礎となる更地価格に反映させていると説明したが、貴学園は、見直し前の更地価格と比較しなければ減額の有無が不明であるとして、その価格の提示を要請された。

検討したが、見直し前の更地価格の提示は、差額が地耐力不足による減少幅を表すこととなるため、将来、本地を売却する際の予定価格を類推させるおそれがあることから、申し上げることはできない。

減額の有無については、以前に見直し前の更地価格をベースにした年額貸付料の水準を3千万円半ばと貴学園にはお伝えしているが、4月28日の見積合わせで、年額貸付料が2,730万円になったことから考えれば、地耐力不足による減価を行っていると同様に類推いただけると考えている。

理事長) それではわからない。

コンサル) 今回の賃料2,730万円を違約金から算定した土地の時価額9億3,200万円を割り戻すと利回りは約2.9292%となるが、前回概算額として提示された貸付料をこの利回りで割り戻すと、見直し前の更地価格は11億円を超えることになる。これは高すぎるが、利回りは変わっていないのか。

当方) 利回りにも修正があったため、見直し前の更地価格はそのレベルではない。

コンサル) では、前回の利回りはいくらになるのか。

当方) 申し上げられない。

コンサル) それでは結局わからない。また、下げたという事実が確認できても、違約金が9,320万円、土地の評価額がその10倍の9億3,200万円であるということに納得していない。

弁護士) 学園は将来の売買価格に対しても不安を持っているため、将来の売買価格の参考とするためにも、開示請求を検討しているところ。

当方) 開示請求にて、全ての情報を開示できるとは限らない。

弁護士) (理事長に対して) ただ、開示請求しても土地の価格や貸付料が下がるものではないですよ。

理事長) それはわかっている。

国はこちらを信用していないから、契約書でいろいろ縛りをかけてきている。こちらは、国の指示に従って豊中市に対して地域貢献策などの文書を提出した。国の言うとおりにやってきたのに信頼関係が全くできていない。

違約金条項を外してもらいたい。もしくは、違約金額を貸付料の1年分にすることではどうか。

当方) それはできない。用途指定を付した国有地の売払いの場合、用途指定違反に売買価格の1割の違約金条項を設けている。本件は将来の売買契約を担保するものであることから、売払いの違約金条項に準じて金額を定めているもの。

弁護士) 違約金が9,320万円というのは高すぎるということで、調停を求めることは可能。ただし認められるかは別である。事後的にはこういった方法もある。国もそういう手続きを踏まなければ動けないのだろう。

この3人にいくら言っても立場上どうしようもない。私からは理事長にそのような対応を求めたい。

理事長) このような疑心暗鬼の状態では契約できない。しかし我々にとってあの土地は必要なもの。契約はしたいと考えている。

副園長) 貸付合意書、売買予約契約書、確認書を同日付けで契約する必要があるなど一度も説明を受けたことはない。

当方) 12月以降、何度も契約書を示しその旨の説明はしている。また変更箇所についてもその都度変更箇所を示している。

理事長) 12月は急に財務局に呼ばれ、弁護士の先生もいない状況で、契約書の難しい話を聞かされた。我々は理解できていない。

当方) 12月の時には■■先生はおられなかったが、当時、■■■■というコンサルタント業者2名が代理人として同席していた。

副園長) そんな話は聞いていない。■■■■とおまえらでつるんでいる。嘘つきや。

理事長) 変更箇所については示してもらっても、その都度読上げてもらっていない。我々は聞いておらず、説明したことになっていないのではないか。

当方) 最終案については、■■■先生にも送付し確認してもらっている。

副園長) 言い訳なんか聞きたくない。嘘言うな。

理事長) 貸付料についても、軟弱地盤の結果を反映し、我々が考えている2,300万円より下がると言っていたはずだ。

当方) そもそも当初貸付料の水準からは下がると言ったが、理事長が期待している水準まで下がるとは言っていない。

副園長) いや、言った。またすぐ嘘をつく。

※この後、副園長は興奮し、前西統括官にコースターを投げつけ、嘘つき、お前なんか信用できない、帰れ、等の暴言を吐く。

副園長) 契約はもう成立している。貸付料も払っている。

当方) 収めていただいたのは契約保証金である。明日の公正証書作成は一旦キャンセルでよいか。本日、書類を準備しているので、押印いただければ、明日の対応は可能。

理事長) それはできない。

当方) では明日は一旦キャンセルということで、改めて契約書等を作成し、公証役場とも再調整することとする。

理事長) この状況では仕方がない。早く前に進めたい。

当方) それは我々も同じ考えである。

理事長) では、契約できるよう国においても努力してもらいたい。今問題にしている売買価格(違約金からの逆算額)は、高すぎる。我々が買えるようもっと下げるべきだ。

当方) 売買する時点で再度鑑定評価することとなるので、違約金額のもととなっている時価額が売買価格ではない。

理事長) それでも数年後にあまり変わっていなければ我々は購入できないことになる。国からの歩み寄りも必要。我々の鑑定結果とあまりに差がある。

当方) 不動産鑑定は絶対的な正解がある訳ではなく、ストライクゾーンの中で鑑定士の判断に差が出る旨は理解している。

コンサル) (弁護士に対して) 国が行った鑑定評価が不適切なものであったならば、その高かった分に相当する賃料の返還は可能か。

弁護士) それはできない。できるとしたら減額の調停をすることであるが、認められるかは、わからない。

私から国に言いたいのは、当事者として森友学園に理解してもらえるよう説得してもらいたい。私にできることにも限界がある。

副園長) これ以上話していても時間の無駄。(理事長に) 帰ろう。

当方) ここで帰って今後どうするのか。

副園長) 裁判する。

※副園長再びコースターを前西統括官に投げつける。

副園長及びコンサルは退室。理事長のみ残ったため話を継続。

理事長) 貸付合意書第12条の指定期日であるが、平成28年3月31日までに“一切の”工事を完了しなければ、違約金を取られて契約を解除されることとなっている。今回、国の説明不足により契約が遅れている。結果、工事が遅れた場合は国の責任と考えるが、国はこのような場合にも違約金を求めるのではないか。認可が得られて授業もできる状態であるが、平成28年3月31日に施設の一部が工事中という可能性もある。今回の件で、違約金の件が非常に心配になっている。

当方) やむを得ない事情がある場合には、期日の延長等を検討することもできる。

理事長) 我々は国を信頼していない。だから口頭でそのように言われても信用できない。この“一切の”という文言を削除してもらいたい。

当方) 契約書の内容の変更はできない。実際にやむを得ない状況が発生した場合の臨機応変な対応は運用により可能。

理事長) 口頭では信用できない。例えばこの12条を契約書の字句どおりに適用しないと書いた内容の一笔を前西さんから出してもらえれば、契約締結に向けて前向きに検討する。

当方) 考えさせていただきたい。なお文面について■■■先生のお考えはあるのか。

弁護士) 私の方で考えてみる。明日以降となるが、案を作成し送付させていただく。

当方) その案をもとにした文書を出せば、各種の契約書の内容はこのままで納得していただけるか。

理事長) 一笔が出せるのであれば、契約書への押印も前向きに考えたい。

以上

機密性 3
職員限り

平成 27 年 5 月 13 日
事案終了時まで
統括国有財産管理官 (1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成 27年 5月 13日 (水) 9:45~9:55
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()
○相手方 大阪府 府民文化部 私学・大学課 [REDACTED]
○当 方 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官

【物件概要】

所在地 : 豊中市野田町1501番地
数量等 : 土地 : 8,770.43㎡ (大阪航空局処分依頼財産)

【応答要旨】

- 当) 小学校開設の最終的な認可手続きに関して伺いたい。
4月開校の場合、基本的には開校直前の3月に認可申請書通りの施設が完成しているかを確認の上、大阪府が最終的な認可手続きを行うこととされているが、認可申請書通り全ての施設が完成していなければ認可はできないのか。
例えば、学校が運営できる施設は整っているが、3月段階でプールが建設中である場合や、校舎の一部が建設中であつたような場合に認可はできるのか。
- 相) ケースバイケースであるが、生徒の募集も完了した上で、学校運営に支障のない範囲の施設が遅れている程度の内容であれば、基本的に認可を行うことになると思われる。認可申請書通り100%完全なものでなければ認可できないということはない。
- 当) 了解。

以上

配付先：局長、総務部長、管財部長、管財部次長、管財総括1課長
本省理財局国有財産業務課、審理室

機密性2
職員限り

平成 27 年 5 月 13 日
(事 案 終 了 まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

森友学園から、貸付合意書第12条の指定期日の規定「乙は、平成28年3月31日までに一切の工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで、直ちに前条に定める用途に供さなければならない。」の「一切の」が厳しすぎるとの要請への対応について、「一切の」を削除したとしても「大阪府知事から学校の設置の認可を得たうえで」との文言があり指定用途は担保できるため、前西統括官からの文書提出ではなく、貸付合意書第12条及び19条第2項中の「一切の」を削除することで対応するものとし、その旨を連絡。

- 応接日時 平成27年5月13日(水) 15:30～ 15:40
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 相手方 [redacted] 弁護士(森友学園代理人)
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【応答要旨】

当方) 昨日の打合せで、森友学園から合意書第12条の「平成28年3月31日までに一切の工事を完了しなければ・・・」の「一切の」という文言の削除の要望があり、国は契約書の修正はできないので、この12条を契約書の字句どおりに適用しないとといった内容の書面を前西統括官から森友学園に提出するという話になっていた。

この件について、前西統括官からの文書ではなく、契約書の修正で対応したいと考えている。

具体的には第12条と第19条第2項の「一切の」という文言を削除することとし、この修正後の貸付合意書により契約したいと考えているがどうか。

弁護士) その方がよいのは間違いない。学園には連絡する。

※学校コンサルタント[redacted]氏にも同内容を連絡。

- 応接日時 平成27年5月13日(水) 17:00～ 17:15
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 相手方 学校コンサルタント [redacted]氏 (森友学園代理人)
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【応答要旨】

先方) 理事長からの要請であるが、今まで一切修正できないとしていた契約書の文言が修正できるのであれば、売買予約契約書第6条の違約金条項も修正できるのではないかと検討してもらいたい。

当方) 今回説明した箇所以外の修正はできない。違約金の金額変更も不可能。

先方) 上司に掛け合っていたきたい。

当方) 結論は出ている。無理。

(以下、同様なやりとりが続く)

先方) こちらの要請事項をFAX送付する。

当方) これ以上のことはできない。ご理解願いたい。

以上

情 報

豊中小学校事案（大阪航空局処分依頼）について

平成27年5月19日（火）10時10分に、柳本卓治議員（自民党・衆議院大阪選挙区）XXXXXXXXXX秘書から、冨永近畿財務局長宛に電話連絡。

内容は「森友学園理事長が、豊中市の国有地の件で局長とお会いしたいと要請している。」とのことで、局長は「その件は、担当から話を聞いているところ。お互いに感情的になっている部分もあり、どのチャンネルで対応するかを含めて検討する。」と応答。

その後、局長から管財部長が対応するよう指示（5/20）。

以上