

機密性2
職員限り

平成27年5月20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20日(水) 14:10～ 14:15 (受電)

○相手方 学校コンサルタント ■■■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) 財務省HPから、本件土地の国有財産台帳価格が763,027,000円であることを確認した。台帳価格については今まで説明を受けてないが、なぜ今まで説明しなかったのか。土地の重要な要素ではないか。これで、ある程度の時価額が把握できるのであれば、我々がお金を出して鑑定評価を発注する必要もなかった。

当方) 誤解しないでいただきたいが、台帳価格が国有財産を売却する際の予定価格になるものではなく、必ずしも時価を反映するものではない。国が不動産鑑定士に鑑定評価を依頼する際に、台帳価格を評価に反映させるような条件設定も行わない。

先方) だとしても、今まで説明していないのではないか。コンサルの立場として理事長に報告する。

当方) 構わない。

○応接日時 平成27年5月20日(水) 14:20～ 14:25 (受電)

○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】

先方) ■■■氏から報告を受けたが、我々は台帳価格についての説明を受けていない。

当方) ■■■氏にも申し上げたが、台帳価格が国有財産を売却する際の予定価格になるものではないし、必ずしも時価を反映するものではない。

先方) 参考情報として説明すべきであったのではないか。これまで台帳価格について説明を受けていないということをここで確認しておきたい。

当方) 私から貴学園に台帳価格を説明した事実はなかったと思う。

先方) そこをはっきりさせておきたかったもの。

※籠池理事長から、その外の話はなされなかった。

以上

財務省
 Ministry of Finance Japan
 トップページ
 日本の財政を考える
 身近な税
 個人向け国債
 財務省について
 広報・報道
 統計
 You Tube
 英文
 Google カスタム検索
 検索
 監査結果

現在位置：トップページ > 国庫財産 > 国庫財産の概要 > 各省各庁所管財産監査 > 各省各庁所管財産監査 > 平成25年度 > 監査結果の一覧

予算・決算	国庫財産	たばこ
税制	通関	国庫財産
関税制度	国庫財産の概要	国庫財産
関税	国庫財産の一覧	国庫財産
財政投融资	国庫財産ヒックス-報道発表	国庫財産
国債	関連資料・リンク	国庫財産
国債	審議会・研究会等	国庫財産
国債	出版物等	国庫財産
国債	国際政策	国庫財産
国債	政策金融・金融危機管理	国庫財産
国債	財務総合政策研究所	国庫財産

監査結果の一覧

北海道財務局管内
(EXCEL形式)

処理済財産一覧表
未処理財産一覧表

管轄都道府県名一覧に戻る

東北財務局管内
(EXCEL形式)

処理済財産一覧表
未処理財産一覧表

管轄都道府県名一覧に戻る

関東財務局管内
(EXCEL形式)

近畿財務局管内に所在する各省市庁が所管する未利用国有地

都道府県	市町村	国有地	面積	用途	備考
大阪府	大阪市	43	461	49,644	未利用
大阪府	大阪市	4-533-9	1,371	119,478	未利用
大阪府	大阪市	1-1252-6他1葉	23,140	1,527,272	未利用
大阪府	大阪市	20-5外	3,911	2	未利用
大阪府	大阪市	1501番	2,552	407,525	未利用
大阪府	大阪市	110-1外	8,770	763,027	未利用
大阪府	大阪市	444-26	98,270	670,217	未利用
滋賀県	近江八幡市	3045番4	1,559	28,654	未利用
滋賀県	大津市	3463-1	13,446	548,635	未利用
京都府	京都市	下京区千本通下立売下小山町90B-27	628	101,605	未利用
京都府	京都市	下京区小字野小字芥子谷前494番3	255	7,446	未利用
京都府	京都市	下京区小字芥子谷前600番4	411	17,280	未利用
京都府	京都市	白坂台68番141	172	4,095	未利用
京都府	京都市	白坂台68番143	193	4,583	未利用
京都府	京都市	白浜台68番146	213	4,946	未利用
京都府	京都市	本津川台丁目6番、精華町精華台7丁目5番1	83,581	2,106,244	未利用
京都府	京都市	北区西瓦茂円峰1-25	843	0	未利用
京都府	京都市	伏見区樟大踏干面松町1-155	585	0	未利用
京都府	京都市	伏見区物所洋ノ下21番4	184	0	未利用
京都府	京都市	伏見区物所洋ノ下21番7	81	0	未利用
京都府	京都市	市内	2,406	5	未利用
京都府	京都市	平川宮45番1	289	0	未利用
京都府	京都市	下福井910	1,126	46,358	未利用
京都府	京都市	下福井910	400	16,821	未利用
京都府	京都市	神宮寺町加迫16	507	15,977	未利用
京都府	京都市	下居121	3,478	152,374	未利用
京都府	京都市	宇波路小字一本松542-4外	1,687	48,126	未利用
兵庫県	神戸市	兵庫区水室町二丁目2-65	168	10,616	未利用
兵庫県	神戸市	垂水区五色山7-2053-8	198	20,242	未利用
兵庫県	神戸市	北区山田町原野	312,657	591,195	未利用
兵庫県	岡崎市	正法寺七丁目302-36	155	6,681	未利用

備考
検索件数：87件

省庁名	都道府県	市町村	所在地	面積	台帳価格	管理態様	処置方法	用途
厚生労働省	近畿厚生局	近畿厚生局	大阪府豊中市岡町北3-43	461	49,644	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵
厚生労働省	近畿厚生局	近畿厚生局	大阪府枚方市墨丘4-533-9	1,371	119,478	未利用	当分の閉入札実施が困難	地蔵
農林水産省	近畿農政局	近畿農政局	大阪府茨木市宮島1-1252-6他1葉	23,140	1,527,272	未利用	当分の閉入札実施が困難	地蔵
農林水産省	大阪府	大阪府	大阪府東淀川郡野田町20-5外	3,911	2	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵
国土交通省	大阪航空局	大阪航空局	大阪府豊中市東中津4丁目1501番	2,552	407,525	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
国土交通省	大阪航空局	大阪航空局	大阪府八尾市本ノ木110-1外	8,770	763,027	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
国土交通省	近畿地方整備局	近畿地方整備局	大阪府泉佐野市日隈野444-26	98,270	670,217	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	近畿労働局	近畿労働局	滋賀県近江八幡市神宮寺町3045番4	1,559	28,654	未利用	当分の閉入札実施が困難	地蔵
国土交通省	大阪航空局	大阪航空局	滋賀県大津市唐崎2丁目3463-1	13,446	548,635	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	近畿厚生局	近畿厚生局	京都府京都市上京区千本通下立売下小山町90B-27	628	101,605	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	京都労働局	京都労働局	京都府京都市下京区小字野小字芥子谷前494番3	255	7,446	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	京都労働局	京都労働局	京都府京都市下京区小字芥子谷前600番4	411	17,280	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	京都労働局	京都労働局	京都府京都市白坂台68番141	172	4,095	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	京都労働局	京都労働局	京都府京都市白坂台68番143	193	4,583	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	京都労働局	京都労働局	京都府京都市白浜台68番146	213	4,946	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	職業安定局	職業安定局	京都府本津川市本津川台丁目6番、精華町精華台7丁目5番1	83,581	2,106,244	未利用	地方公共団体等において利用	地蔵
農林水産省	京都府	京都府	京都府京都市北区西瓦茂円峰1-25	843	0	未利用	直ちに入札実施が困難	地蔵
農林水産省	京都府	京都府	京都府京都市伏見区樟大踏干面松町1-155	585	0	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
農林水産省	京都府	京都府	京都府京都市伏見区物所洋ノ下21番4	184	0	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵
農林水産省	京都府	京都府	京都府京都市伏見区物所洋ノ下21番7	81	0	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵
農林水産省	京都府	京都府	市内	2,406	5	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵
農林水産省	京都府	京都府	京都府京都市平川宮45番1	289	0	未利用	当分の閉入札実施が困難	地蔵
国土交通省	近畿地方整備局	近畿地方整備局	京都府京都市下福井910	1,126	46,358	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
国土交通省	近畿地方整備局	近畿地方整備局	京都府京都市下福井910	400	16,821	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
国土交通省	近畿地方整備局	近畿地方整備局	京都府京都市神宮寺町加迫16	507	15,977	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵
国土交通省	近畿地方整備局	近畿地方整備局	京都府京都市下居121	3,478	152,374	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
国土交通省	大阪航空局	大阪航空局	京都府京都市宇波路小字一本松542-4外	1,687	48,126	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	兵庫労働局	兵庫労働局	兵庫県神戸市兵庫区水室町二丁目2-65	168	10,616	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	近畿厚生局	近畿厚生局	兵庫県神戸市垂水区五色山7-2053-8	198	20,242	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵
厚生労働省	年金局	年金局	兵庫県神戸市北区山田町原野	312,657	591,195	未利用	一般競争入札(未実施)	地蔵
厚生労働省	近畿厚生局	近畿厚生局	兵庫県岡崎市正法寺七丁目302-36	155	6,681	未利用	一般競争入札(売渡)	地蔵

省庁名 国土交通省

部局名 大阪航空局

会計名 社会

所在地 大阪府豊中市野田町1501番



面積 8770 平方m

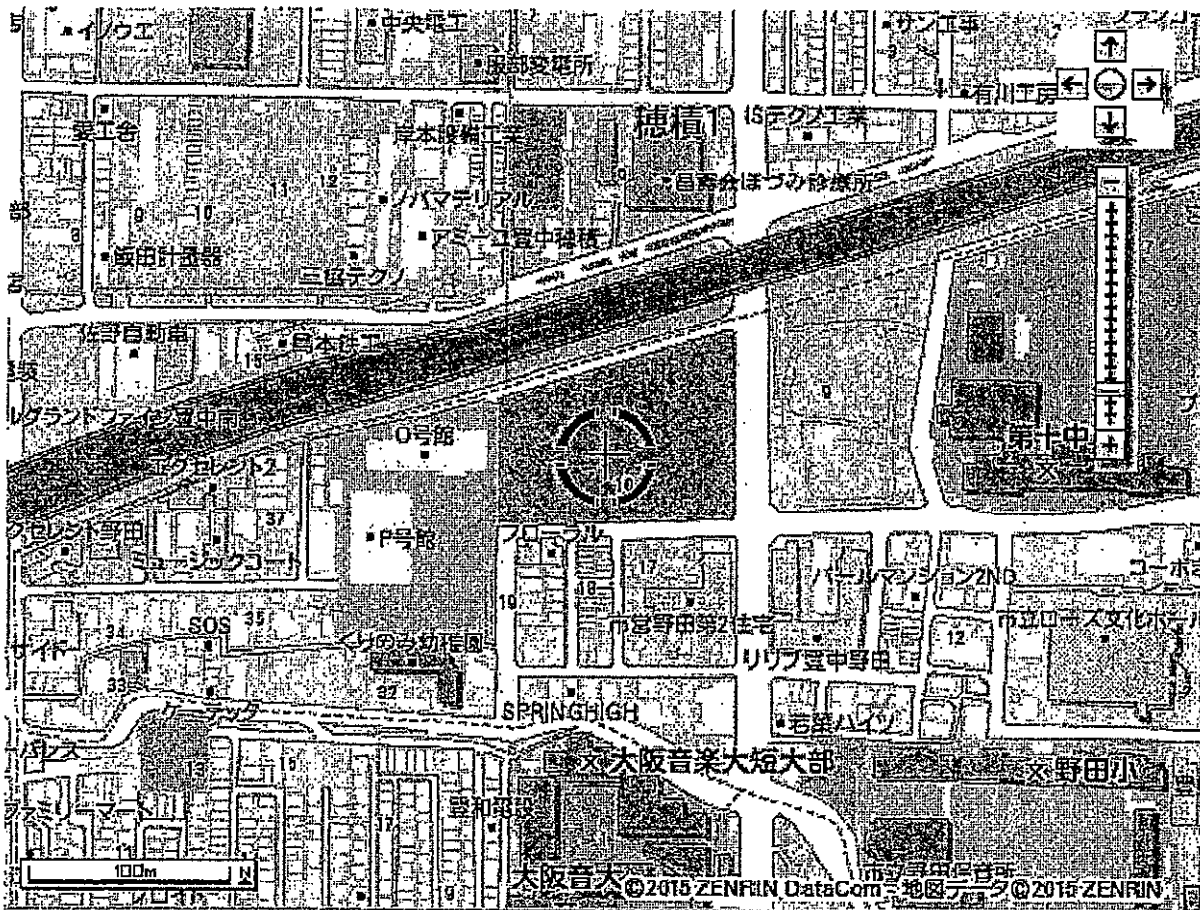
台帳価格 763027 千円

管理態様 未利用

処理方法 一般競争入札 (未実施)

備考

 最寄駅を表示
  印刷する



地図閲覧規約

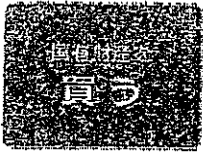


国有財産

国有財産に関する一件別の情報・全国の財務局で売却中の入札物件情報・統計情報などについてご質問いただけます。

[本文へ](#) [ヘルプ\(サイトの使い方\)](#) [文字サイズ](#)

現在位置: [トップページ](#) 国有財産を「調べる」



国有財産を調べる

国有財産一件別情報の検索

全国にある国有財産の一件別情報(用途、価格、数量等)が検索できます。
※国有財産台帳に登録されている価格、数量(平成26年3月31日現在)を掲載しています。

地図から検索する

検索条件を指定してください。

都道府県名	大阪府
市区町村名	(指定なし)
土地面積	(指定なし)
所管省庁等名	(指定なし)
国有財産分類名	(指定なし)

[地図検索](#)

フリーワードから検索する

所在地、用途について、キーワードを3つまで指定できます。(用途:庁舎、公園、裁判所、空港、学校など。)

キーワードは半角又は全角のスペースで区切ってください。

キーワード入力	豊中市
表示件数	10件

[フリーワード検索](#)

もっと詳しく検索する

[絞り込み検索](#)

国有財産一件別情報のダウンロード

国有財産一件別情報の一覧をCSV(カンマ区切り)形式でダウンロードできます。

[平成25年度データ](#)

[平成24年度データ](#)

特許権等の情報

国に帰属している知的財産権(特許権、著作権、商標権、実用新案権、意匠権)の情報を参照できます。

[国有特許権等一件別情報](#)

[ページの先頭](#)

[個人情報保護方針](#) [ヘルプ\(サイトの使い方\)](#)



国有財産の概要

[国有財産のデータ\(国有財産統計\)](#)

[国有財産に関する国会報告](#)

[ご存知ですか? 国有財産 \(PDF:3.2MB\)](#)

[国有財産レポート](#)

[国有財産トピックス・報道発表](#)

[法令・通達集](#)

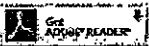
[サイトマップ](#)

[財務局ホームページ](#)

[お問い合わせ](#)

【地図の利用について】
地図の利用にあたっては、事前に必ず「[地図閲覧規約\(PDF:7KB\)](#)」をご覧ください。

【PDFファイルについて】
Adobe Readerが必要です。



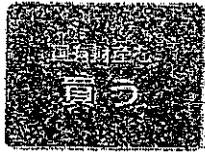


国有財産

国有財産に関する一件別の情報・全国の財務局で流出し中の入札物件情報・統計情報などについてご質問いただけます。

[本文へ](#) [ヘルプ\(サイトの使い方\)](#) [文字サイズ](#)

現在位置：[トップページ](#) [国有財産を「調べる」](#) 検索結果一覧



国有財産を調べる

国有財産一件別情報の検索

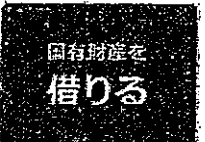
検索結果一覧

[前へ](#)

検索件数:84件(81件目から84件目までを表示しています)

国有財産 分類名	省庁名等	部局名	口座名または法人 名 または用途施設名	住居表示 または所在 地	土地数量(m ²) 土地価格(円)	建物延数量(m ²) 建物価格(円)
詳細 普通財産 (各省各庁 所管)	国土交通省	大阪航空局	大阪国際空港豊 中市場外用地	大阪府豊中 市服部西町 外	8,770.43 763,027,410	0 0
詳細 行政財産 (公用財 産)	国土交通省	大阪航空局	大阪国際空港	大阪府豊中 市蛸池西町 3丁目555	9,369.48 21,945,155	0 0
詳細 行政財産 (公用財 産)	国土交通省	大阪航空局	大阪国際空港	大阪府豊中 市蛸池西町 3丁目555	28,100.97 478,865,433	16,112.47 1,659,266,274
詳細 行政財産 (公用財 産)	国土交通省	大阪管区気象 台	大阪航空測候所2	大阪府豊中 市蛸池西町 3-371	0 0	991.93 84,347,394

[前へ](#)



国有財産の概要

国有財産のデータ
(国有財産統計)

国有財産に関する
国会報告

ご存知ですか?
国有財産
(PDF:3.2MB)

国有財産レポート

国有財産トピッ
クス・
報道発表

法令・通達集

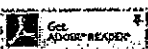
サイトマップ

財務局ホームペー
ジ

お問い合わせ

[地図の利用について]
地図の利用にあたって
は、事前に必ず「[地図閱
覧規約\(PDF:7KB\)](#)」を
ご覧ください。

[PDFファイルについて]
Adobe Readerが必
要です。



ページの先頭

[個人情報保護方針](#) [ヘルプ\(サイトの使い方\)](#)

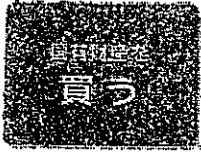


国有財産

国有財産に関する一件別の情報・全国の財務局で売出し中の入札案件情報・統計情報などについてご覧いただけます。

[本文へ](#) [ヘルプ\(サイトの使い方\)](#) [文字サイズ](#)

現在位置：[トップページ](#) [国有財産を「調べる」](#) [検索結果一覧](#) [詳細情報](#)



国有財産を調べる

国有財産一件別情報の検索

詳細情報(各省各庁所管普通財産)

[基本情報]

省庁名等	国土交通省
部局名	大阪航空局
会計名	社会資本整備事業特別会計
国有財産分類名	普通財産(各省各庁所管)
使用状況	*****
根拠法令	*****
口座名	大阪国際空港豊中市場外用地
所在地	大阪府豊中市服部西町外
合計価格	763,027,410円

[土地]

数量計	8,770.43平方メートル
価格計	763,027,410円
都市計画区域	市街化区域
用途地域	準工業地域
建ぺい率	60%
容積率	200%

[建物]

数量(建)	0平方メートル
数量(延)	0平方メートル
価格	0円

[その他の国有財産]

立木竹	0円
工作物	0円



国有財産の概要

国有財産のデータ
(国有財産統計)

国有財産に関する
国会報告

ご存知ですか?
国有財産
(PDF:3.2MB)

国有財産レポート

国有財産トピック
ス・
報道発表

法令・通達集

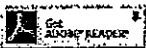
サイトマップ

財務局ホームページ

お問い合わせ

[地図の利用について]
地図の利用にあたっては、事前に必ず「[地図閲覧規約\(PDF:7KB\)](#)」をご覧ください。

[PDFファイルについて]
Adobe Readerが必要です。



機密性2
職員限り

平成27年5月25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25日(月)14:30~14:40

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 森友学園 代理人 ■■■氏(学校コンサルタント)

○当方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【応答要旨】

相) 検討をお願いしている件についてどうなっているのか。

当) ご質問は、いただいた内容証明文書の回答という意味か。

相) そうである。このまま日時が経過すると工期が苦しくなってくるため、理事長は苛立っている状態。

当) 平成27年5月14日付近畿財務局長宛の内容証明郵便は、当局に5月15日午後に到着しており、局長も内容を確認している。

申入れの件は、現在検討中であり、当局の管財部長から回答を行う予定である。回答できる状況になれば、こちらから連絡させていただく。

相) いつ頃に回答をいただけるのか。

当) 今の時点で、まだ申し上げられないので、当方から連絡させていただく。理事長に連絡すればよいか。

相) 理事長に連絡をお願いする。ご説明いただいた内容は理事長に伝える。

以上

12-18

平成 27 年 5 月 14 日

大阪府中央区大手前 4 丁目 1 - 7 6

大阪合同庁舎 4 号館

財務省近畿財務局

局長 富永哲夫 殿

大阪市淀川区塚本 1 丁目 6 - 2 5

学校法人森友学園

理事長 籠池泰典

拝啓 時下益々ご清栄のこと慶賀に存じます。

早速ながら、学校法人森友学園が平成 28 年 4 月に開校する瑞穂の國記念小学院用地賃貸借契約に係り、貴殿に対し下記のとおり申し入れを行います。

さて、平成 27 年 5 月 12 日、大阪市北区の [REDACTED] にて、[REDACTED] 弁護士立ち合いのもと、籠池泰典、籠池諄子、[REDACTED] の森友学園側 3 名は、近畿財務局管財部の前西氏、三好氏、清水氏と面会しました。

その際、前西氏より、今回の当該用地賃貸借の前提となる将来の当該用地売買価格につ

いて、今回、近畿財務局側が提示している9
32,000,000円は上限であるとともに
に、当方の想定する750,000,000
円も下限の想定内であるとの発言がなされま
した。その750,000,000円が想定
内であることを拠り所として、当方は貸借
契約締結に向かおうとしましたが、その発言
を信ずる前提として、以前から西氏より発
言のあった「国有財産有償貸付合意書」第1
2条に「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ぬ」とあるが、実際には
「一切の工事」の「完了」を求めるところは
しないとの見解を前西氏名義の文書として提
出すことを求め、前西氏より文書提出に関
して組織の合意を得る旨の返答を得ました。
しかしながら、平成27年5月13日、三
好氏より、前西氏名義の文書は提出できない
、そのかわりに「国有財産有償貸付合意書」
第12条ならびに第19条第2項より「一切
の」の字句を削除する旨の提案がございました。

平成27年5月12日、前西氏より、再三、
信頼関係に基づき契約締結を進めたいとの発
言がありました。前西氏名義の文書提出を

反故とされ、しかも、身内には不幸があつたと
はいえ、その返事が本人ではなく三好氏を信頼
じて行われ、著しく毀損せしめる行為であつた
関係する借契約締結に向かう抛り所とした、今
賃貸買価格750,000,000円の可能
の売言及した前西氏の発言もまた一切の信憑
性を欠くことは明らかとなり、結果、賃貸借し
契約締結は暗礁に乗り上げることなつてし
まつております。

前西氏の不誠実なる行為によつてもたらさ
れた契約締結の遅延、長期化に伴い、その対
応に係る多大なる人経費の発生、またそのし
ね寄せとして開校告知等の本来業務圧縮に
よる機会損失等、直積的・間接的に著しい不
利益をもたらされるゆえ、当方としても代
案をもつて早急なる解決を求めるところであ
ります。

ついでには、平成27年5月12日に三好氏
より提案のあつた「国有財産売買予約契約書
」第6条に提示される「違約金」の金額「金
93,200,000円」を低減することを
もつて受け入れたいと思料致しております。

なお、その金額は、当方の想定する売買価
格750,000,000円に対する「違約

金」に相当する75,000,000円であることが妥当であると考えております。なぜならば、その金額の提示こそが、前西氏による750,000,000円も将来の売買価格の想定内との発言に関する信憑性を担保するものだからであります。

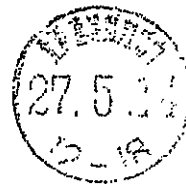
以上、本件、貴殿部下の行為につき、貴殿の見解を求めるものであります。

まずは上記要用のみ。

不 一

129 05 14704-3

(この郵便物は平成27年5月14日第 号
滞留内容証明郵便物として差し出したことを証明します。
日本郵便株式会社)



5408550

28

寄

大阪市中央区大手前4丁目1-76
大阪合同庁舎4号館

財務省近畿財務局
局長 富永 哲夫 殿

配達証明

近畿
財務局接受
27.5.15
178 号

129-05-14704-3

〒532-0026

大阪市淀川区塚本1丁目6-25

学校法人森友学園

理事長 籠池 泰典

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 27 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27日(水) 11:00~ 12:25
- 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、
 コンサルタント
- 当 方 小池管財部長、前西統括官、三好上席管理官、清水管理官

森友学園から5月14日付内容証明郵便により申入れのあった件(売買予約契約書第6条に定める違約金額の減額)について、冒頭、小池管財部長より、契約書案を提示して、次の点を説明。

1. 売買予約契約書第4条により、将来の売買価格はその時点での更地価格をその時点で鑑定評価するものであり、現時点で売買価格を示すことはできないものであること。
2. 同第6条について、違約金は現時点での時価額の1割相当額である。この違約金額を基に、将来の売買価格が決定されるものではないこと。また、本件売買予約契約において、契約時点での価格を基に計算した額を不履行の場合の違約金として定めることは、十分合理的なものと判断していること。
3. 貸付合意書第10条(貸付料の改定)により、土壌汚染及び地下埋設物が除去され、土地価値が増加すれば、貸付料を修正することとなること。
4. 同第12条(指定期日)及び第19条第2項(契約の解除)について、「一切の」の文言を削除すること。

【応答概要】

理事長) 今、ご説明された内容は、理解した。ご無礼けれども、(内容証明郵便により)文書を送付した理由は、将来の売買価格が9億3,200万円(違約金9,320万円の割戻し時価額)でないという、何か担保というか保証、安心材料が欲しいということ。

部長) 説明したとおり、将来の売買価格は、その時点で評価するものであり、現時点でそのような保証は不可能。

理事長) 過日、本地の国有財産台帳価格を知ったが、我々の鑑定評価による価格にたまたま近いことになっている。つまり、我々の算定した売買価格が妥当なものであるのではないか。

部長) 台帳価格は、相続税路線価を基に算出しているが、これは一般的に実勢価格の8割となっている。また台帳価格は売買価格とは関係なく、未利用地を台帳価格で売却するルールはない。売却する際には不動産鑑定士による鑑定評価を行っている。

234

コンサル) おっしゃることは理解している。しかしながら公表されている資料を基に、国が処分した財産について、台帳価格と売却額との関係を調べてみた。

(別添資料のとおり)

3ヵ年(H23年度~H25年度)調査したところ、民間への売却例では、随意契約で台帳価格を超える売却額となっているのは1例しかなく、ほとんどが台帳価格以下であり、一般競争入札と随意契約との平均値をとっても、台帳価格の8割程度の結果となった。このことから言えるのは、本地が台帳価格と比較して、あまりにも高いのではないか。

部長) 他省庁の売却事例であり、確たることは言えないが、売却価格は不動産鑑定士による鑑定評価によるものと考え。本地の価格が高いとおっしゃるが、この先どうしようと考えているのか。

理事長) 我々は、そちらから鑑定評価をしてはどうかと言われて鑑定評価を行ったが、その結果は全く考慮されず、貸付料も国の鑑定評価のみでしかも高い金額になっていることに納得がいかない。将来の売買時にも高い価格で購入しなければならなくなると、財政的にも厳しいものとなる。

部長) 民民での契約であれば、売買金額について交渉の余地もあるかもしれないが、国有財産は公法の規制を受けるものであり、価格決定において裁量の余地はない。

理事長) 今回合意した貸付料(2,730万円)を、現時点での時価額(9億3,200万円)で割り戻すと、利回りが約3%となる。これを当初に聞いていた修正前の貸付料水準である3,000万円台半ばで逆算すると当時の時価額が11億円以上となることが推測されるところのこと。それではあまりにも高すぎるのではないか。

三好) 単純に逆算するとそうなるかも知れないが、利回りにも変更が生じているので、そのような金額にはならない。

理事長) 軟弱地盤の件にしても、それを加味した評価となっていると聞いているが、我々にすると減価幅が狭く、結果、時価額が高い水準になっていると考えている。

部長) その点は、不動産鑑定士が判断していることである。

理事長) 貴局担当者との信頼関係が構築できなかった状態で、貸付料の見積り合わせ後、ようやく契約という段階で、最後に9,320万円もの高額の違約金が契約書に記載された。

部長) 違約金額は、土地の時価額を基にするため、貸付料の見積り合わせ後でないとは提示できなかったもの。

理事長) 契約書の他の条文についても、何度か追加され、我々をがんじがらめにしている。変更があった際にきちんと説明してくれれば、議論の余地もあつたはずである。

三好) 契約書の変更については、その都度、変更案を提示し、変更箇所について説明している。

理事長) 説明しているつもりだろう。売買予約契約書の違約金については金額が入って
いなかったため、見過ごしていた。

もっと早い時期に金額がわかっていれば、その時点で議論の余地もあったと考
えている。先ほどの調査結果を踏まえても高い。

部長) 今買ってもらうなら9億3,200万円となるが、将来であればその時点で鑑定評価す
るもの。

理事長) そうとしても、将来も9億円という高い価格に縛られてしまうことになるのでは
ないか。

部長) 将来の価格を今決められないことは解っていただきたい。しかし違約金額につい
ては、現時点で決めておかなければならない。

理事長) それは十分理解している。

コンサル) 前回、5月12日にお会いした際、前西さんと理事長の間で、将来の売却価格を
7億5,000万円程度にするというようなニュアンスの文書を交わそうとなったのでは
ないか。

前西) それは全く違う。理事長からは、貸付合意書12条(指定期日)の「一切の」文言
が厳しすぎるので、もう少し考えてくれないかとのお話であった。話をすり替えて
もらっては困る。■■■■さん、あなたも現場にいたではないか。

コンサル) 違約金額を7,500万円に減額することは将来の売買価格を7億5,000万円にする
という約束ではないが、9億3,200万円に縛られないとの保証がほしいので、7,500万
円にしてほしいというのが趣旨である。

部長) それはできない。

理事長) 違約金額は9,320万円でないとしたらだめか。

部長) そうである。

理事長) 国は人事異動で担当が代わるので、我々としては何か担保するものが欲しい。

部長) 売買予約契約書で、将来の売買価格は予約完結権を行使する際の更地価格として
いる。貸付合意書及び確認書を含めてこの3点に記載されていることが全てであり、
我々の最終回答である。この内容を了解し合意すればそれが担保となるのではない
か。

理事長) それには信頼関係が重要。信頼できる方と我々は契約したい。

将来購入するにあたって、今回の高い価格を参考に、高めに設定されることを危
惧している。

部長) 将来の鑑定評価時にどのように判断するかは鑑定士の判断による。

理事長) 我々も早く契約したいと考えているが、信頼関係が出来ていない。

弁護士) 売買価格が一番の問題点と考えている。今の時価が将来の売買価格に影響しないというのは本当なのか。何か保証がほしい。

部長) 文書等での保証はできない。

理事長) 我々の要請に対して当初貸付に応じてくれたことについては評価しているし、本日、部長とお話しさせて頂いて良かった。部長のことは信頼している。

部長) ところで、大阪航空局から寄せられた情報であるが、2日前の5月25日(月)の午後、■■■■という業者が本地の中に入っている事実があり、入口のうち2箇所の南京錠が、航空局設置のものから付替えられているようであったが、ご存知か。

副園長) 私が鍵を潰して付替えた。

部長) 理事長もご存知か。

理事長) (首を左右に振り「承知していない」意思表示)

副園長) 理事長、一緒に行ったじゃないの。いや、理事長は知らないことにしておこう。

部長) ■■■先生はご存知か。

弁護士) 知らない。

コンサル) (口を挟んで) 今の質問は事実関係の確認という意味か。

部長) どういう意味か。

コンサル) 言葉のとおりである。

副園長) 鍵は、三好が「契約したら鍵を渡す。鍵は付替えてもらっても構わない。」と言っていたのに、鍵を渡してくれなかったもので、付替えた。

三好) 契約が成立していないので、鍵は渡せなかったもの。

副園長) (激昂して) お金も払ったやないか。近畿財務局長の押印がある契約書も持っている。

三好) 5月7日に契約は成立していない。当日、契約内容に同意いただけないことから契約を中止するとして貸付合意書の返還をお願いしたが、お返しいただけなかったもの。同合意書第32条に基づき平成27年5月13日までに公正証書が取り交わせなかったもので、効力はない。

その点は、5月12日の■■■■先生の弁護士事務所での打ち合わせの際にも、契約書を再度作成することで話し合っている。

また、収めていただいたのは保証金であり、貸付料ではない。お返しする性質のお金。

副園長) (聞く耳をもたず) じゃあ、金を返せ! 弁護士はこっちの味方や! 嘘つき!

(副園長が興奮し、立ち上がる。一方、理事長は冷静。)

部長) 本日ご説明した内容が、国の最終回答であるため、契約についての判断をお願いします。

理事長) わかった。

以上

(参考)

- ・11時30分過ぎに遅れて入室した副園長は、小池部長に対し、終始以下のような罵詈雑言を浴びせる。

「あんた、アホやろ、こんなんでも部長やから」

「あんたも、前西・三好と一緒にや」

「おい、部長」

「こいつ」

「あんたら、(器が) ちっちゃい」

「東京の人間は、皆エリートやから、人間の心が分かんないのや」

「血も涙もない」

「冷血」

「なんで、にやけて話しているんや」

- ・部長から、理事長に対し、「話し合いの邪魔をされるのなら、退室願いたい」と抗議。
- ・理事長は、「静かにしなさい」と数回たしなめた後、「退席しなさい」と告げるも、副園長は「いや、私は出ていかない」と退席を拒否し、罵詈雑言を続けた。
- ・副園長は、無断で、部長の顔写真を撮影した。
- ・また電話(相手不明)で部長のフルネームを伝えていた。

処分対象

Table with columns: 年度, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

Table with columns: 年度, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

Table with columns: 年度, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

Table with columns: 3か年計, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

地方公共団体

Table with columns: 年度, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

Table with columns: 年度, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

Table with columns: 年度, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

Table with columns: 3か年計, 省庁名, 都庁名, 会計名, 所在地, 面積, 台帳価格, 管理態様, 契約日等, 処置方法, 売却額, 売却/台帳

全処分対象+地方公共団体

Table with columns: 年度, 台帳価格, 売却額, 売却/台帳

当該物件 標準価格

Table with columns: 年度, 台帳価格, 売却額, 売却/台帳

買付価格

Table with columns: 年度, 台帳価格, 売却額, 売却/台帳

簿約金

H27 5.27 応接時

相手方に渡した資料

E W 第 3 8 号
平成 2 7 年 月 日

国有財産売買予約契約書

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 月 日付EW第 38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 37 年 月 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 27 年 月 日から平成 37 年 月 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27年 月 日から平成37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93,200,000円の違約金(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27年 月 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 富永哲夫 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27年 月 日付EW第38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 4 月 30 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

E W 第 3 8 号
平成 2 7 年 月 日

国有財産有償貸付合意書

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 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（0A301）平成22年1月」、「大阪国際空港場外用地（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(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 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27,300,000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	27,300,000円	
第2年次	自平成28年 月 日至平成29年 月 日	27,300,000円	
第3年次	自平成29年 月 日至平成30年 月 日	27,300,000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 普通財産貸付事務処理要領」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、前条第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	2,275,000円	納入告知書の指定期日	
	第2回	2,275,000円	平成27年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成27年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成27年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成27年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成27年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成27年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成28年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成28年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成28年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成28年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成28年5月20日	

	計	27,300,000円		
第一年次	第1回	2,275,000円	平成28年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成28年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成28年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成28年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成28年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成28年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成28年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成29年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成29年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成29年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成29年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成29年5月20日	
	計	27,300,000円		
第三年次	第1回	2,275,000円	平成29年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成29年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成29年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成29年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成29年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成29年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成29年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成30年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成30年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成30年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成30年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成30年5月20日	
	計	27,300,000円		

2 前項の規定は、前条第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27,300,000円
- (2) 第11条に定める義務に違反した場合 金81,900,000円
- (3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金27,300,000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、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 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

富永哲夫

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

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27年 月 日付EW第38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㎡

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)の工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

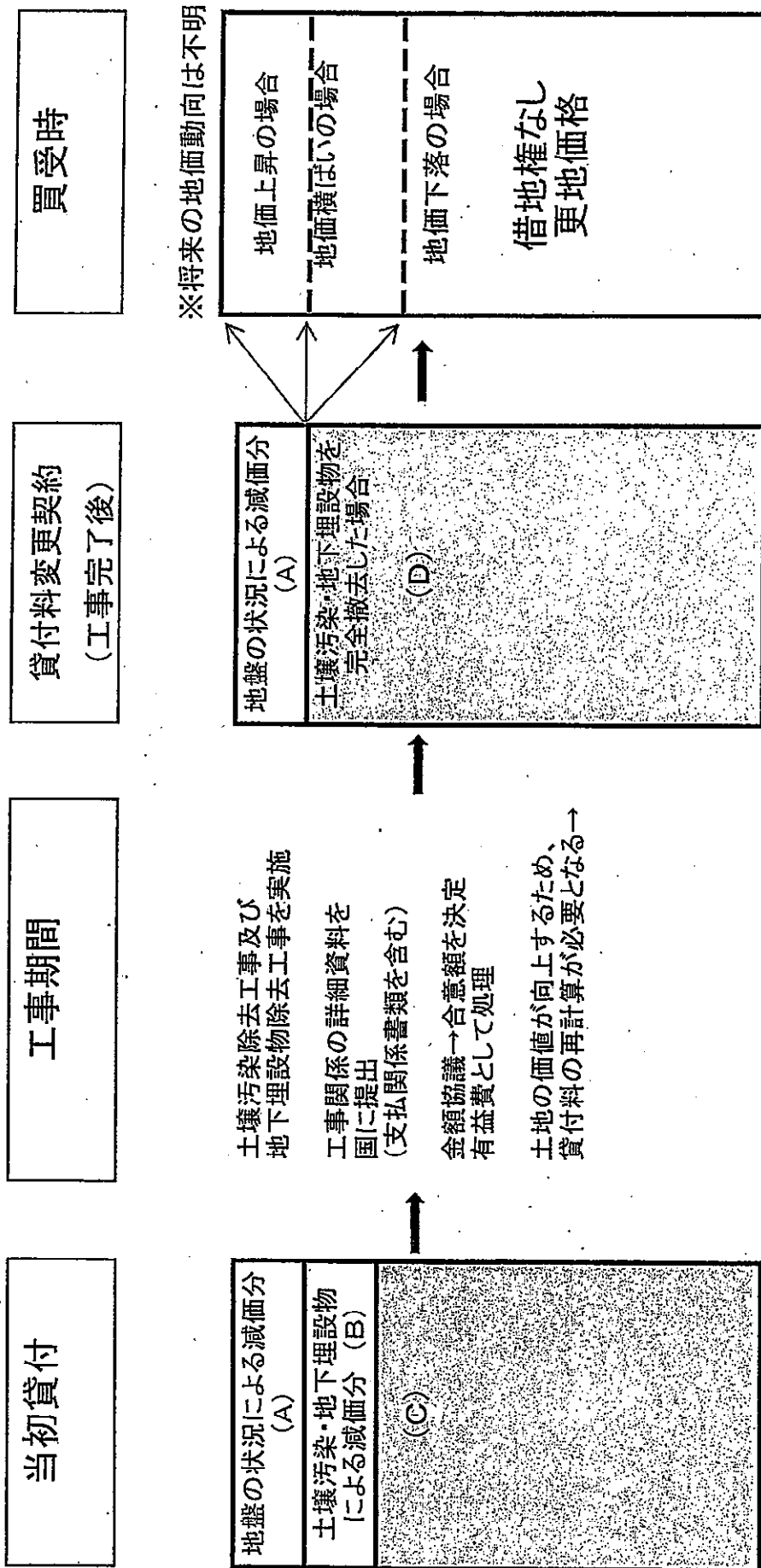
印

(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

○概要イメージ図（貸付⇒土壌等工事⇒売払）

H27.5.27



貸付料
(C) × 利回り〇%

貸付料
(D) × 利回り〇%

※土壌汚染除去等を存置した範囲があれば、内容に応じた減価処理を行い売払価格を算出。

応答記録

日時：平成27年5月27日（水）14：45～15：05（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）

- 本年1月頃、学校法人森友学園への国有地処理に関して、状況をお聞かせ願ったところであるが、学園の理事長から再度、現場の近畿財務局と協議しているが進まないとの話がある。具体的には、学園が取った鑑定評価額では7億円程度であるにもかかわらず、財務局は購入価格を9億5千万円としており、困っているとの内容。ご存じのとおり理事長が大変個性的な方なので誤解があると思うのだが、差しさわりのない範囲で教えていただけないか。

（当方）

- 先般ご説明したとおり、本件は重要な案件であると考えており、近畿財務局において、国有財産地方審議会に諮問し了解を得たうえ、売払いを前提として10年間の定期借地権で貸し付ける方針を決定している。その上で、学園との間で契約に向けて協議中ではありますが、契約条項の内容などにご理解をいただけない状況にあると聞いております。
- 具体的に申し上げますと、本件に関しては売払い前提の貸付となるため、10年後買受ができない場合は、違約金を支払うという条項を入れることとしております。その違約金は現在の時価の1割となりますが、仮にこれが95百万円とすると、時価は9億5千万円となります。一方、10年後にご購入いただく価格は購入いただく時点での時価額によることとなり、違約金額が入った契約書に押印いただくことが、将来9億5千万円で購入することを約束するものではありません。この点についてなかなかご理解いただけないと聞いております。
- ここで、何故違約金の条項が必要かといいますと、本来売払いで処理すべきものを諸事情により売払いまでの間の貸付を行うこととする場合、将来の購入をきっちり担保する必要があるためであります。本件について言えば、この財産は航空局の特別会計の財産であり、本来は速やかに売却すべきものであるわけですが、学園側のご事情を最大限考慮して、通常3年

を限度にしか認めない貸付を特例的に10年にもわたる定期借地権による貸付を認めることとしたものであります。

- これはこの学校の設立趣旨を理解し、ご支援する必要があることを最大限考慮したものであるわけです。こうした処理を行うにあたっては、今後、どこから問われても適切に対応していると言い切れることが必要なわけであり、そのために違約金という条項を含めて契約内容をきっちりとしたものにしておくことが必要なわけであります。
- 将来の売払価格について申し上げますれば、国は財政法第9条で適正な対価なくして国有財産を売払ってはいけないとされており、その時点で、国家資格を有する不動産鑑定士に評価をしていただき、それをベースに売払いするということであります。時価よりも安く売払うことはできないとともに、必要以上に高く売りつけるといったことも行いません。不動産の鑑定というものは売払う方と購入する方では異なってくるケースもありますが、いずれにしても、国として適正な価格での売払いを行うこととなります。
- なお、契約条項の中で国として譲歩できる部分は譲歩しておりますが、只今お話しして点については、適正に処理していると対外的に言えるためにも是非とも必要なことであり、仮にそうした処理をしないと、多くの方にご迷惑がかかることにもなりかねません。

(先方)

- 事情はよくわかりました。理事長は個性的な者なので、財務局の皆さんに失礼なことを言っているのではないですか。

(当方)

- 大変ご熱心な方なので、協議の中で、理事長ほか関係者の方から財務局職員も厳しいお言葉をいただくこともあると聞いておりますが、私どもとしてはご理解を得るべく努力を続けてまいりたいと考えます。なお、本件については、大変重要な案件でもあり、特例的な取扱いでもあるので、財務局だけでなく、本省でも処理内容を検討し、承認しているものであります。

(先方)

- 実は理事長から平沼本人に会いたいと電話があったが、議員も不在であったので、まずは課長に事情をお聞きしたところ。事情はよく理解できたので、その旨議員にも伝えおく。いろいろご迷惑をお掛けしているが、

引き続き我慢強く対応いただきたい。

(当方)

- いくつか行き違いがあり、それをもって先方は国の担当者との信頼関係はなくなったと仰っているようですが、財務局の担当者も真摯に対応させていただいており、近々、担当部長が理事長とお会いし、ご理解をいただくよう、只今申し上げた点を含めお話する予定と聞いております。引き続きよろしく申し上げます。

(先方)

- 本日は丁寧にご説明いただき感謝する。こちらこそ引き続きよろしくお願ひしたい。

(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
本省理財局固有財産業務課、審理室

機密性2
職員限り

平成 27 年 5 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5月28日(木) 16:10~16:20
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 相手方 森友学園 代理人 ■■■氏(学校コンサルタント)
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【応答要旨】

相) ご提示された契約書で契約したいので、段取りをお願いする。明日が希望。

当) 了解。手続きとして、公証人役場で公正証書を取り交わす日を決定し、その日以降を貸付開始日とするため、貴学園と我々が公証人役場に行ける日を調整する必要がある。財務局に実印をご持参いただければ、これらの日程を調整し、明日中に契約書の双方押印は可能であるが、如何か。

相) 来てもらえないのか。

当) では、弁護士の立会いのもと調整するということではどうか。■■■先生の事務所での打ち合わせが可能であればお伺いするが。

相) 確認して、連絡する。

(10分後 受電)

相) では、明日13:00に■■■■(■■■弁護士所属事務所)に来ていただきたい。こちらの用意するものは実印だけでよいか。

当) それで結構である。では、明日13:00よろしく願います。

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
本省理財局固有財産業務課、審理室

機密性2
職員限り

平成 27 年 5 月 29 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29日(金) 13:00~14:30

○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、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

5月28日、森友学園側から、当局提示の契約書により契約を行うとの連絡があったため、本日、弁護士所属のにて、契約書を持参し契約締結したものの。

【応答概要】

理事長) 契約の前に確認したいことがある。将来購入する際に、分割購入は可能か。

当方) 分割購入の希望があれば相談には乗らせていただく。どのような形状で分割するかなど、今後協議が必要。

理事長) 本地の接面道路2路線のうち、正面路線価を基に評価していることが、本地の評価額を高め押し上げている要因であり問題と考えている。購入する際には、小学校という用途を考慮していただきたい。

当方) (評価方法については応答せず) 以前からご説明しているとおおり、土地分割のほか延納といった方法もあるので検討していただきたい。借入れを行う場合には、大阪府の小学校設置認可基準で定める負債比率制限に留意するなど注意すべき点もあるかどうか。

理事長) 府の基準に関しては、少し勉強しているので、府と交渉する余地があると考えている。(詳細不明)

その後、6月4日 16時に公正証書作成、6月8日を貸付開始日とすることで合意。
貸付開始日までに公正証書が取り交わせなかった場合、各種契約は無効となる旨を説明し、理事長、弁護士は了解(副園長は納得していない様子)。
各種書式を押印前に再度、理事長及びコンサルタントが内容を確認。

理事長) 貸付合意書第19条(契約の解除)第2項の規定はどのように考えたら良いか。

当方) 指定用途に供することができなかった場合は契約解除をするということ。

理事長) 供さなかった時ということか。何ら催告せずという文言は気になるところである。(弁護士に対して) これはどうか。

弁護士) 一般的に貸主はこう書くだらう。

理事長) 第30条(地盤調査結果に関する特約)の条文には「(仮称)M学園小学校…地盤調査報告書」となっているのはなぜか。小学校名はもう決定した。

当方) これは貴学園より4月2日に提出された「地盤調査報告書」を規定に盛り込む必要があったことから、同報告書のタイトルをそのまま記載しているものである。

副園長) M学園でなんや。きちんと書け、失礼や。なんでちゃんと書けないのや。小学校はもう認可されているじゃないか。条文を変えるのがめんどくさいのか。
(副園長が一方的にまくしたてる、例によって罵詈雑言が続く)

理事長) 第8条(貸付料)の3年毎の貸付料の改定はどうなるのか。

当方) 土壌汚染や地下埋設物の除去により、本地の価格はその分増加することになる。その際には貸付料を改定することとなる。

理事長) 改定方法は鑑定評価によるのか。

当方) 鑑定評価することになる。国からの通知という方法もあるが、貸付料の変更契約の締結が適切と考えている。

理事長) 3年以内に増額されることはあるのか。

当方) 第10条(貸付料の改定)の条文にもあるように、本地の価格が上昇した際には増額請求することができるとなっている。これまでも説明していたし、27日にも説明している。

理事長) そんな説明は聞いていない。

弁護士) 第10条は貸付契約時の一般的な規定と考えており、3年以内に増額するのであれば、あらかじめ説明しておくべきもの。私も3年間の貸付料は固定であり、増額になるとの認識はなかった。

理事長) 我々は素人であり、すぐに増額となるのであれば、分かりやすく丁寧に説明するべきであった。

弁護士) 学園が土壌汚染等除去工事を実施し、国が有益費を支払えばすぐにでも増額請求を行うということか。

当方) 基本的にはそうである。ただ時期については、土壌汚染等除去工事の期間やその費用の査定、金額の合意等が決まっていないので、いつというのは申し上げることはできない。

弁護士) そうであれば、第8条の貸付料が3年間変わらないという記載は意味がない。また第10条はあくまで一般的な規定と認識している。

当方) 27日の説明については、どのように受け止めていたのか。

弁護士) 貸付料が上がるとの認識は漠然とはあったが、すぐに上がるとの認識はなかった。第10条は一般的な規定であって、それをもってすぐに増額するのはおかしい。その説明が足りなかったのではないか。

理事長) 説明不足である。

弁護士) 第10条により国から増額請求を受けても、学園として納得できない限り現在の貸付料を供託するなり、調停を行うなりの方法がある。これも含めて今契約するかは理事長で判断いただきたい。

当方) 土壌汚染等除去等の有益費の支払いについては、後日協議のうえで合意書を交わすこととなっている。

理事長) わかった。繰り返すが、購入する際にはこちらの意向を踏まえてもらえないか。

弁護士) 貸付料に金額的な不満があるが、購入の時点でそれを解消するしかないので、何とか考えてほしい。

理事長) 国としても早めを買ってほしいと考えているなら、財政的に厳しい当学園が早めに購入できるようどのような方法があるか考えてほしい。

当方) 分割や延納による購入については、今後も相談には乗らせていただく。

籠池理事長は最終的に内容を了解。

この後、貸付合意書、売買予約契約書、確認書に合意した契約開始日や契約期間等を記載し、双方あらためて記載した内容を確認し、籠池理事長が自署及び押印を行った。

(その他、副園長の発言等)

1. (契約が整ったため、本地の鍵を渡したが、) こちらで勝手に付け替えたから鍵はいらない。5月7日に保証金を納付しているので、その時に契約は成立している。(貸付合意書第32条(本契約の効力)を示し、以前の契約は成立していない旨を説明するも聞き入れず)。
2. 5月13日に現地で「護摩焚き」を行った様子をDVD化した。前西と三好、これを見て心を洗ってまっとうな人間になれ。
3. 今までの不満を「近畿財務局の非行」として複数の国会議員に送った。(内容は別紙のとおり)

近畿財務局の非行

1. 事前説明なき「違約金」金額の提示と押印の強要

・5月7日午前、[]にて有償貸付保証金を支払ったのを受け、同日午後、森友学園にて、「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」の契約調印を行った。その際、「国有財産売買予定契約書」第6条に、事前説明なく初めて違約金の金額「金93,200,000円」が示され、押印を求められた。違約金は売買価格時価の1割とのことであり、時価現況は930,000,000円ということになる。将来、土地を購入する際は、改めて鑑定して価格を決定するとはいえ、遠くない将来の購入を予定しており、現在の価格が影響することは明らかであり、違約金の減額を求め、国有財産売買予定契約書の締結は延期するとの旨を伝えて2通を戻し、「国有財産有償貸付合意書」のみ締結し、双方1通を持ち合った。

2. 「三位一体」に関する事後説明

・5月11日、森友学園にて、近畿財務局より「国有財産売買予定契約書」第6条の金額の説明があり、その際、初めて『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』は『三位一体』であり、『国有財産有償貸付合意書』のみ締結することはできないという認識が明示され、「国有財産有償貸付合意書」が成立していないことが示された。しかし、保証金の返金は行われなかった。

3. 現地立ち入りに関する不当なる非難

・4月28日の近畿財務局での見積もり合わせ成立時、三好氏より、5月7日に土地賃貸借契約の保証金を納めた段階で土地の鍵を2つ渡すとの発言があった。副園長よりも少し鍵はないかとの質問をした際、三好氏より「鍵を壊して現地に入ってもらってかまわない」との発言があった。

・5月27日、近畿財務局に訪問した際、小池管財部長から、「航空局より、定期見回りの際、学園側の建築業者が立ちいっており、鍵が2か所付け替えられていたとの報告があった」と、保証金の返金を行わないにも関わらず、無断立ち入りを非難するがごとき指摘があった。それに対して、副園長より、「5月7日の三好氏の発言を受けての行為であり、何ら問題はない」との申し立てを行ったが、三好氏は、沈黙していた。

4. 売却価格の下限に関する発言の撤回

・5月12日、「国有財産有償貸付合意書」の契約が成立していないことを前提として、再度、[]にて、「国有財産有償貸付合意書」「国有財産売買予約契約書」の変更協議を行った。その際、前西氏より「学園側の想定する750,000,000円も下限のストライクゾーン」との発言があったが、5月27日、近畿財務局にて、管財部長と面会

した際、前西氏より、『750,000,000円もストライクゾーン』とは言っていない』との発言があった。

5. 記者会見情報の入手

・2月12日の学校設立に関する記者会見の際、学校の建設費用の概算が、担当設計士より示されたが、その金額について確認する質問が、後日、前西氏より出された。当方の確認する限り、いずれの機関も報道を行っていないので、前西氏がいずれかの報道機関に記者会見の状況確認をしたものと推測され、副園長がそれを前西氏にただした。しかし、前西氏より、「記者会見の情報は入手していない」とのつじつまの合わない発言がなされた。

6. 産経新聞広告に関する不当なる抗議

・上記の通り、記者会見を行った以上、当該学校の概要は公表されていると考えるのは当然であるにも関わらず、前西氏より、「契約が成立していない段階での、開校用地の公表は遺憾」との見解が示された。

7. 当該土地鑑定士人数の食い違い

・従前、前西氏より、「当該土地の鑑定士は二人である」との発言があり、案に客観性が高いことを示していたが、5月27日の管財部長面会の際、鑑定士は一人である事実が示された。

8. 前西氏の無責任な発言

・前西氏より、「開校が間に合うか心配」と、財務局側の落ち度を棚に上げた発言があった、副園長は「財務局の怠慢により、募集が遅れれば、生徒数にも影響が及び、賃借料も払えない」と反論した。

9. 当該土地への立ち入り制限

・土地の売買、賃貸借という重大案件であるにも関わらず、ボーリング調査による業者のケースを除けば、当該土地への当方の立ち入りは、約2年前の1回のみであった。

10. 学園側コンサルタントに対する不当なる発言

・学園側コンサルタントである■■■■が、前西氏と初見の際、名刺を忘れて挨拶を行った。次に面会した際、他の局員に対し、■■■■を「自称コンサルタント」とあたかも身分詐称であるかのような発言を行った。

H27.5.27 (金)

契約締結時に複製
したDVDは金庫に
入れています。

H27.2.12

記者会見時資料と

鍵 受 領 書

大阪航空局 空港部 補償課長 殿

平成 27年 5月 29 日

住所 : 大阪市淀川区塚本1丁目6番25号

氏名 : 学校法人 森友学園

理事長

下記のとおり、確かに鍵を受領いたしました。

記

鍵 番 号	本 数	備 考
30E040	1	
A4334	1	
JH5	1	
JH296	1	

平成27年6月4日（木）公正証書の作成につきまして

【場所及び時間】

場所：本町公証役場（大阪市中央区安土町3-4-10 京阪神安土町ビル3階）

（TEL 06-6271-6265、FAX 06-6266-4069）

時間：16時00分（所要時間30～40分程度）

上記のお時間に籠池理事長ご本人様が直接本町公証役場までお越し下さい。

【当日ご持参いただくもの】

- ・代表者事項証明書（原本）1部
- ・印鑑証明書（原本）1部
- ・公正証書作成手数料 166,000円（現金）
- ・収入印紙200円 1枚
- ・法人実印

貸付合意書及び公正証書締結スケジュール

月	日	曜日	有償貸付合意書等	公正証書	備考
5	27	水			
	28	木			
	29	金	①貸付合意書、②売買予約契約書、③確認書の締結		
	30	土			
	31	日			
6	1	月			
	2	火			
	3	水			
	4	木		公正証書作成(本町公証役場) 16:00~(※)	
	5	金			
	6	土			
	7	日			
	8	月			貸付開始日
	9	火			
	10	水			
	11	木			
	12	金			
	13	土			
14	日				

(※)公正証書作成に必要な書類等(本町公証役場にご持参いただくもの)

- ・代表者事項証明書(原本) 1部
- ・印鑑証明書(原本) 1部
- ・公正証書作成手数料 166,000円(現金)
- ・収入印紙200円 1枚
- ・法人実印

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6月4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6月4日(木) 13:05～ 13:15(架電)

○相手方 柳本卓治参議院議員(自民・大阪選挙区) 秘書

○当方 小池管財部長

本日、柳本卓治参議院議員 秘書から、局長に電話があったが、局長が終日不在のため、小池管財部長から秘書に電話連絡したものを。

【応答概要】

先方) 森友学園から当方に10か条からなる文書が送られて、どうにかしてくれと言われている。今どういった状況であるのか確認したい。

当方) 森友学園とは、5月29日に有償貸付合意書、売買予約契約書等を締結し、現地の鍵もお渡ししたので、土地に立入りはできるようになっている。本件貸付契約は定期借地契約であるため、借地借家法第23条第3項の規定により公正証書により取り交わす必要があることから、本日16時、公証役場に籠池理事長にお越しいただき、公正証書を取り交わす予定である。公正証書の取り交わしにより定期借地契約が効力を有することとなる。

先方) 理事長は、貸付料が高額であり何とかならないかと言っている。

当方) 国は、不動産鑑定士の鑑定評価に基づき貸付契約の予定価格を作成しており、森友学園と貸付料の見積り合わせの結果、今回の貸付料を合意したものを。

先方) また、理事長は、土地の価格も高いと言っている。

当方) 5月27日に理事長にお会いした際にも、将来の買受価格について心配していた。理事長は7年後を目途に土地を買い受けたいと話していたが、将来の売却価格は、その時点で改めて不動産鑑定評価を行って価格を決めるもの。

先方) 状況は理解した。本日は、誰が公証役場に行かれるのか。

当方) 担当課長と担当職員の計3名で伺う。

先方) 本日、理事長にお会いするのであれば、柳本議員から局長に連絡があった旨を伝えてほしい。こういう商売をしているので、持ち込まれた話は聞かなければならないが、毎日のように電話を受けて困惑している。局長に連絡があったことを理事長に伝えることによって、柳本議員に相談してもどうにもならないことを理事長が認識するのではないかと思っている。

当方) 了解。担当課長に伝える。

先方) 局長のお手を煩わせているので、局長によろしく伝えてほしい。

当方) 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6月4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

○日時 平成27年6月4日(木) 16:00～ 16:40

○場所 本町公証役場(大阪市中央区安土町)

○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池副園長

○当方 管財部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

事業用定期借地契約の成立に必要な公正証書作成のため、本町公証役場に出向いたが、副園長が国の代理人を管理官としていたことに不服を言い、公正証書の取り交わしができなかったもの。代理人を前西統括官に変更し、公正証書の取り交わしを6月8日(月)14:00に延期。

【応答概要】

16時に当事者が揃ったことから、公証人が公正証書の内容を読み上げ。読上げ最中に、副園長から「(契約書の内容が)何でこんなに長いんや。」、「(違約金条項について)え、そんなに高いのか。」などの発言あり。

公正証書の読上げ終了(16:00～16:23)

公証人) この内容でよろしいですね。異議はないですね。

副園長) (すかさず) 異議あり。内容に納得していない。

公証人) お互い内容に納得した結果、この場に来ているのではないですか。

理事長) 契約内容には不満があるが、本日は公正証書を取り交わすつもりで来ている。

副園長) (理事長に) また、内容を変えたのではないか。信用できない。やめよう。

公証人) 公正証書を作成するには、当事者双方の合意が必要であるので、このままでは公正証書の取り交わしは無理です。話し合ってください。私は一旦退室します。(公証人退室)

三好) この公正証書案は、6月2日に貴学園と■■■■弁護士にFAX送付し、電話連絡もしている。内容を確認していただいたはず。

理事長) 契約内容には不満があるが、公正証書には押印するつもり。

副園長) 私は納得してない。契約には暴力団のことがいろいろ書いてあるが、あんたらが暴力団やないか。いや、暴力団よりひどい。

など、大声で怒鳴ったため、公証人が入室。「静かにして下さい。それが出来ないのなら、外へ出て下さい。」との注意あり。

副園長) ところで、国の代理人がなぜ清水さんなのか。

前西) 公正証書は、事前に代理人を登録する必要があったため、予約した日に必ず出席できる職員を登録したものである。当初、私(前西)を代理人としていたが、前回の約束日であった5月13日当時は、■■■■の容体が悪化していたため、公証役場に行けないことがあり得るということで、代理人を変更したものの。

副園長) それで死んだのか。それ位のことで仕事が休めるなんて公務員はいいなあ。もっと仕事に命をかける。

理事長) 失礼な言い方をした。事前にFAXをもらった時、国の代理人が清水さんになっていたことは認識している。しかし、理事長である私がここに出席して押印するため、近畿財務局も清水さんではなく、上位者が対応するべきものだろう。清水さん個人に不満がある訳ではないが。

前西) ■■■■弁護士の意見を聞いてください。

(理事長が携帯電話で■■■■弁護士に電話し、弁護士から「代理人は委任状があれば誰でも構わない。ただ、事情を聞いておけばどうか。」との話があった模様。前西統括官が携帯電話で弁護士に直接事情説明。)

理事長) (副園長に対し) 押印しよう。

副園長) 前西か三好でなければ絶対ダメ。こいつら逃げている。

理事長) この場で変更すればよいのではないか。

三好) 公正証書を取り交わす場合には、事前に代理人を登録した上で内容を確定する必要があるもので、この場で変更はできない。代理人名を変更するのであれば、やり直しとなる。

(5月29日に取り交わした有償貸付合意書を示して) 改めて説明するが、有償貸付合意書は6月8日までに同一内容を公正証書により取り交わして有効となる。6月8日までに公正証書の取り交わしができなければ無効となるが、それまでに代理人を変更してやり直すか。

副園長) このままでは絶対にダメ。

前西) (理事長に対し) 前西と三好は信用できないとおっしゃっていたが、代理人は私(前西)でよいのか。

理事長) それとこれとは違う。ずっと交渉してきたし、前西さんに代理人になってほしい。

清水) 日程について公証人に確認する。

(公証人に、本日は相手方と合意ができなかったため、あらためて日程を調整したいと相談。
6月8日(月)14時で再調整が整った。)

(日程調整後)

前西) 柳本卓治参議院議員から、近畿財務局長に電話連絡をいただいております。

理事長) 昨日は、自民党幹事長(谷垣禎一氏)にお会いしてきた。

副園長) 前西と三好を更迭するための相談や。

理事長) そのようなことは言ってない。では、6月8日(月)14時によろしく。

(公証人と当局の打合せ)

公証人) このようなことは前代未聞。あまり大きな声を出されると困る。当事者以外の方が入ると話がややこしくなるので、できれば当事者のみがよいと思うが。

清水) こちらから同席しないようにとは申し上げられない。ご迷惑をおかけして申し訳ない。

公証人) 日時が決まったので、修正案を早くいただきたい。

清水) 了解。

FAX 送信状

平成 27 年 6 月 5 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 23 枚 (本紙含み)

いつもお世話になっております。

昨日、公証役場において打ち合わせした件です。

国側の代理人を清水良岳から前西勇人に変更した公正証書案を別添のとおり送付させていただきます。

公正証書案は、5月29日付で締結した貸付合意書の写しを公証役場に送付し、その内容を基に公証役場で作成されたものです。

昨日の公正証書案からの変更点は国側の代理人の箇所だけです。

ご確認をお願いいたします。

6月8日(月)14:00、本町公証役場において、この内容で公正証書を作成することになりますので、よろしくをお願いいたします。

事業用定期借地権設定契約公正証書

本職は、当事者の囑託により、次の法律行為に関する陳述の趣旨を録取し、本証書を作成する。

本 旨

賃貸人（借地権設定者）・国（以下「甲」という。）と賃借人（借地権者）・学校法人森友学園（以下「乙」という。）とは、甲が、乙に対し、下記第1条記載の国有財産の土地（以下「貸付財産」という。）を乙が専ら事業の用に供する建物を所有することを目的として以下の条項による約定のもとに賃貸し、乙がこれを賃借する旨の借地借家法（以下「法」という。）第23条第2項所定の事業用定期借地権設定契約を締結した。

（貸付財産）

第1条 貸付財産は、次のとおりである。

所在地 豊中市野田町1501番

区分 土地

数量 (m²) 8770.43 m²

（貸付期間）

第2条 貸付期間は、平成27年6月8日から平成3

7年6月7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る場合には、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。

(土壤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㎡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上、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上で、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。ただし、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生じた場合には、甲及び乙が協議した上で、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2730万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22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6月8日から平成30年6月7日までの期間については、次に掲げるとおりとする。

(1) 平成27年6月8日から平成28年6月7日

まで 金 2 7 3 0 万円

(2) 平成 2 8 年 6 月 8 日から平成 2 9 年 6 月 7 日

まで 金 2 7 3 0 万円

(3) 平成 2 9 年 6 月 8 日から平成 3 0 年 6 月 7 日

まで 金 2 7 3 0 万円

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処理要領」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、前条第1項に定める貸付料を、別表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。

2 前項の規定は、前条第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日までに工事を完了し、大阪府知事から学校の設置の認可を得た上で、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23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21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2730万円

(2) 第11条に定める義務に違反した場合 金8190万円

(3) 第20条第1項に定める義務に違反した場合 金2730万円

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22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21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、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22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、造作等を買取すべきことを請求することはできない。

(貸付料の清算)

第21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22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23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 元本金額×5%【延滞金利率】×(延滞金起算日から納付の日までの日数÷365)

(本契約にかかる日割計算)

第24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25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26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27条 本公正証書作成前に甲乙間で作成した貸付合意書において、甲及び乙は、当該貸付合意書締結後、本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旨合意したことを確認する。

(裁判管轄)

第28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29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30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。

(強制執行の認諾)

第31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陳述した。

以上

本旨外事項

甲（借地権設定者） 国
大阪府中央区大手前四丁目1番76号
甲の契約担当官 近畿財務局長
富 永 哲 夫

近畿財務局職員

甲の代理人 前 西 勇 人
昭和 年 月 日生
大阪府淀川区塚本一丁目6番25号

乙（借地権者） 学校法人森友学園
乙の代表者理事長 籠 池 康 博
昭和 年 月 日生

甲は代理人前西勇人により囑託した。同代理人の代理権限については、委任者の委任状により証明させた。乙には適法な印鑑証明書を提出させて、上記代理人に

は適法な運転免許証を提示させてそれぞれその人違いでないことを証明させた。

上記列席者に閲覧させたところ、一同これを承認して、各自、次に署名押印する。

前 西 勇 人 印

籠 池 康 博 印

本証書は、
本職役場において、
法定の方法に従って作成し、本職次に署名押印する。

大阪市中央区安土町3丁目4番10号

大阪法務局所属

公証人



印

別表

年次	回数	納付金額	納付期限	備考
第一年次	第1回	2,275,000円	納入告知書の指定期日	
	第2回	2,275,000円	平成27年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成27年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成27年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成27年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成27年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成27年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成28年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成28年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成28年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成28年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成28年5月20日	
	計	27,300,000円		
第二年次	第1回	2,275,000円	平成28年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成28年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成28年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成28年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成28年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成28年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成28年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成29年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成29年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成29年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成29年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成29年5月20日	
	計	27,300,000円		
第三年次	第1回	2,275,000円	平成29年6月20日	
	第2回	2,275,000円	平成29年7月20日	
	第3回	2,275,000円	平成29年8月20日	
	第4回	2,275,000円	平成29年9月20日	
	第5回	2,275,000円	平成29年10月20日	
	第6回	2,275,000円	平成29年11月20日	
	第7回	2,275,000円	平成29年12月20日	
	第8回	2,275,000円	平成30年1月20日	
	第9回	2,275,000円	平成30年2月20日	
	第10回	2,275,000円	平成30年3月20日	
	第11回	2,275,000円	平成30年4月30日	
	第12回	2,275,000円	平成30年5月20日	
	計	27,300,000円		

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6月8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

○日時 平成27年6月8日(月) 14:00～ 14:20

○場所 本町公証役場(大阪府中央区安土町)

○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池副園長

○当方 管財部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

6月4日の定期借地権設定契約公正証書の取り交わしが不調となったため、本日14時からあらためて作成・取り交わすこととなったもの。当事者双方及び公証人の署名捺印により14時20分に公正証書の取り交わし完了。

【応答概要】

公証人) 前回からは国側代理人の変更があったのみで、公正証書の内容については変更ないので、読上げは省略させていただきたいがよろしいか。

理事長) 構わない。

公証人) 国側の代理人の記載事項について間違いはないですか。

前西) 間違いありません。

公証人) 森友学園さん側は代表者の記載事項について間違いはないですか。

理事長) 間違いありません。

公証人) 原本は公証役場にて保管し、正本は国で、謄本は森友学園でお持ちいただくことになる。問題なければ、公正証書原本に各自署名捺印をいただきたい。

理事長) 私の名前の漢字「籠」の文字が違うが。

公証人) 提出していただいている「代表者事項証明書」の漢字と同じである。戸籍の表記と違うということであっても、法人の代表者として登記されている氏名と同じであれば問題ないもの。

理事長) 戸籍の表記と合わせるにはどうしたらよいか。

公証人) 登記事項を変更すればよい。

理事長) わかりました。

副園長) 前西さんも実印か。

公証人) 代理人は運転免許証で本人確認しているため、認印で可。

この後、双方で署名捺印を行い、当事者間での公正証書の取り交わしの作業は完了。正本及び謄本交付処理のため、公証人は退室。

理事長) 今後はどのような動きになるか。

前西) 当局からは今後の工事スケジュールなどを確認したい。詳細は設計事務所等にこちらから直接連絡したいがいかがか。

理事長) 構わないが、連絡した内容についてはこちらにも知らせてほしい。

前西) 了解。

三好) 土壌汚染等工事スケジュールの確認と併せて、国が有益費を支払うために必要となる資料の提出等について、大阪航空局も同席の上、設計事務所等と打合せを行いたいと考えている。

副園長) 必要ない資料を求めることはやめてもらいたい。

三好) 国が有益費を支払うために、資料の提出が必要となることはご理解願いたい。不必要な資料を要求することはない。

理事長) 了解。

公証役場事務職員が正本(国)及び謄本(森友学園)を交付し、手数料計算書を提示し手数料支払いについて説明。

副園長) なんでこっちが全て負担しないといけないんや。国も半分払え。

理事長) (手数料計算書に5億4600万円と記載されているのを見て) この金額は何か。

事務職員) 手数料額の基礎となる価格であり、年額貸付料10年間分の2倍になっている。これは公証人法で定められているもの。(年額貸付料2730万円×貸付期間(10年)×2倍=5億4600万円)

理事長) 了解。2倍となっているのはなぜか。

事務職員) 双務契約のためである。

副園長) だったら、国も手数料を半分払うべき。おかしい。

と発言したものの、あらかじめ用意していた手数料全額を支払い、終了した。

豊中小学校事案に係る応接記録

○日時 平成27年6月16日(火) 15:00～ 16:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 [REDACTED]、[REDACTED]氏

○当方 管財部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
大阪航空局補償課 安地補佐、高見係長、木本氏(積算担当)

6月8日に森友学園と公正証書の取り交わしが完了し、同日付で正式に貸付契約が成立したことを受け、相手方設計業者([REDACTED])及び土壌汚染除去等施工業者([REDACTED])から工事計画のヒアリング及び有益費支払いのため必要となる土壌汚染除去等工事関係資料について打合せを行ったもの(別添「打合せメモ」を提示)。

【応答概要】

当方) 土壌汚染等工事のスケジュールについてお伺いしたい。

相手) 森友学園の意向を踏まえ、土壌汚染及び地下埋設物の除去は全ての範囲を対象とするため、完了まで3ヵ月程度を要する見込みである。しかし、工期が少し押しているため、本体工事に支障が出ないよう2回に分けて実施する予定。先ず校舎を建設する北側半分の土壌汚染等除去を行って、その後、校舎建設に着工。南側のグラウンド部分の土壌汚染等除去は、校舎建設と並行して行う計画である。

当方) 土壌汚染除去と地下埋設物除去の両方を[REDACTED]が行うのか。

相手) そうである。森友学園との契約は完了しており、着工に向けて準備中である。

当方) 地下埋設物除去について、一部を校舎建設工事等に含めて別途施工するような箇所は出てこないか。

相手) そのような予定はない。[REDACTED]により敷地全体の地下埋設物除去工事を完結させる予定。

当方) 本地の工事計画を把握する必要があることから、取り急ぎ全体工事スケジュール、土壌汚染等除去工事の工事方法・工程が把握できる資料、工事見積書、豊中市環境担当課へ提出した土壌汚染関係書類の写しの提出をお願いしたい。

相手) 土壌汚染等除去工事の施工計画については現在作成中。土壌汚染除去工事の詳細は、これから深度調査を行って掘削深度について市との協議を行った上で決定する。その後に土壌汚染対策法に定める形質変更時の届出を豊中市に提出する予定。これらの作業を踏まえて工事見積書を作成するが、7月中旬ぐらいに提出できると思う。

豊中市との開発行為にかかる事前協議は最終段階に来ており、建築確認申請の手続きも進行中。

当方) 今回の除去工事で土壌汚染、地下埋設物を除去せずに残す箇所はあるか。

相手) 全て除去する計画である。

当方) 工事の進捗に応じて国に提出いただく資料は、通常、工事施工に伴い発注者に提出する資料と同等のものと認識している。提出が無理な内容ではないと考えるがどうか。

相手) 工事施工において作成しなければならないものであり、提出が困難な資料ではないと考える。

当方) 資料は提出していただく必要があるが、森友学園の意向もあり、できるだけ作成に負担がかからないように配慮したいと考えている。内容が伴っていれば、豊中市等に提出が義務付けられている書類を流用していただいて構わない。

資料の提出にあたっては、理事長に確認していただきたい。

相手) 了解。理事長とも相談のうえ提出したい。

当方) 今後、本件に関して連絡の窓口は [] でよいか。

相手) 確認する内容次第では、直接 [] に連絡していただいてもよいが、基本的には窓口は [] をお願いする。

当方) 了解。国側は財務局が窓口でよいが、実際の金額査定にかかる作業は航空局が行うことになるため、細かい内容について航空局から直接お伺いする場合もある。

ところで、森友学園が土壤汚染等費用を [] へ支払う時期等について、差支えなければ教えていただけないか。

相手) 工事着手時に多少の着手金はいただけると思うが、最終的な支払いは竣工後と聞いている。

当方) 近隣住民の反応はどうか。

相手) 条例等により地元説明が義務付けられているものではないが、近隣住民から豊中市へ説明要請があったことから、4月10日に自治会副会長をはじめ参加者20名に説明を行っている。小学校としての利用であればよいのではないかと、概ね好意的な反応であった。

当方) 詳細設計の状況は。

相手) ほぼ出来ている。あとは精査を行う段階である。

当方) 本体工事についても [] が請負うのか。

相手) まだ業者は決まっていないが、有力な候補の1社である。

当方) 今後、工事の進捗とともに、継続的に打合せを行いたいので、よろしく願います。

相手) 了解。

※ 打合せ後、大阪航空局に本日確認のスケジュールを踏まえた予算措置を要請。

以上

豊中市野田町国有地土壤汚染除去等工事について（打合せメモ）

1. 取り急ぎの作業として、本地の工事計画を把握する必要がありますので、現状で作成している（作成予定の）下記資料の提出をお願いいたします。

- ・全体工事計画のうち、土壤汚染除去工事と地下埋設物除去工事の工事方法、工程が把握できる資料
- ・工事見積書、見積りに使用した根拠資料の写し（建設物価等）
- ・豊中市環境担当課へ提出した土壤汚染関係書類（届出）の写し

2. 国有財産有償貸付合意書（定期借地契約書）第6条に定める土壤汚染除去等費用について「森友学園の支出した費用のうち国の基準による検証を踏まえて森友学園と合意する額」を検討するための資料について、下記のとおり概要をお伝えいたします。

※ 工事施工の必要から作成する資料を代用していただいても結構です。

（1）土壤汚染除去及び地下埋設物除去工事を単独発注する場合

【工事内容を確認する資料】

- 工事見積書、見積りに使用した根拠資料の写し（建設物価等）
- 工事請負契約書、工程表、施工計画書、作業日報
- 数量（出来形）確認の資料（出来形表）
- 仮設計画（矢板等）を確認できる資料
- 工事写真（埋設物のスケーリング等）
- 廃棄物管理票（マニフェスト）、汚染土壤管理票
- 土壤汚染対策範囲の確認図
- 地下埋設物除去範囲の確認図

【支払いに関する書類】

- 請求書、領収書

（2）校舎建設工事等に含めて発注する場合（上記資料に加えて必要となる）

- ・全体工事の中から土壤汚染及び地下埋設物除去の施工方法、工程を説明する資料
- ・地下埋設物除去箇所の断面等、状況が判る資料、写真

- ・支払いに関する書類のうち、土壌汚染及び地下埋設物除去に要した支払いを計算し、国への支払要請額を特定する資料

これらの資料は国が当該費用を支払う上で必要になることをご理解願います。

3. 仮に、土壌汚染除去、地下埋設物除去を実施しなかった範囲が残る場合には、当該範囲を特定する図面を準備願います。

今後、工事の進捗とともに、継続的に打合せを行いたいと思っておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

H27.6.16

豊中市野田町国有地土壤汚染除去等工事について（打合せメモ）

1. 取り急ぎの作業として、本地の工事計画を把握する必要がありますので、現状で作成している（作成予定の）下記資料の提出をお願いいたします。

- ・全体工事計画のうち、土壤汚染除去工事と地下埋設物除去工事の工事方法、工程が把握できる資料
- ・工事見積書、見積りに使用した根拠資料の写し（建設物価等）
- ・豊中市環境担当課へ提出した土壤汚染関係書類（届出）の写し

2. 国有財産有償貸付合意書（定期借地契約書）第6条に定める土壤汚染除去等費用について「森友学園の支出した費用のうち国の基準による検証を踏まえて森友学園と合意する額」を検討するための資料について、下記のとおり概要をお伝えいたします。

※ 工事施工の必要から作成する資料を代用していただいて結構です。

(1) 土壤汚染除去及び地下埋設物除去工事を単独発注する場合 → この予定

【工事内容を確認する資料】

工事見積書、見積りに使用した根拠資料の写し（建設物価等）

工事請負契約書、工程表、施工計画書、作業日報

数量（出来形）確認の資料（出来形表）

仮設計画（矢板等）を確認できる資料

工事写真（埋設物のスケーリング等）

廃棄物管理票（マニフェスト）、汚染土壤管理票

土壤汚染対策範囲の確認図

地下埋設物除去範囲の確認図

【支払いに関する書類】

請求書、領収書

が請負

(2) 校舎建設工事等に含めて発注する場合（上記資料に加えて必要となる）

- ・全体工事の中から土壤汚染及び地下埋設物除去の施工方法、工程を説明する資料
- ・地下埋設物除去箇所の断面等、状況が判る資料、写真

ない予定

- ・支払いに関する書類のうち、土壌汚染及び地下埋設物除去に要した支払いを計算し、国への支払要請額を特定する資料

これらの資料は国が当該費用を支払う上で必要になることをご理解願います。

3. 仮に、土壌汚染除去、地下埋設物除去を実施しなかった範囲が残る場合には、当該範囲を特定する図面を準備願います。

全範囲 除去の予定

今後、工事の進捗とともに、継続的に打合せを行いたいと思っておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年6月22日(月) 13:00~14:00
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池千浪理事(理事長の娘)
○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

定期借地契約中の豊中市野田町1501番の土地(8,770.43㎡)について、購入方法(分割、延納)にかかる相談があったもの。

【応答概要】

理事長) 土地の買取りについて、以前、分割や延納の方法もあると聞いていたが、具体的に聞いておきたい。

当方) まずは延納制度について説明させていただく。(根拠法令等を示しながら) 地方公共団体、学校法人、社会福祉法人であれば、期間は10年以内、即納金は2割以上で担保が必要、担保価額は土地の場合時価の8割、延納利率は5年超10年以内で現行1.2%(契約日がH27.7.1~9.30のもの)となる。

理事長) 期間が10年とは短い。

当方) 現行制度では最長で10年である。

理事長) 銀行であれば普通は20年だろう。期間が10年であれば、利率はもっと低くなるのではないか。どう考えても(10年という期間に対して)延納利率は高い。分割の場合はどうか。

当方) 分割は延納の場合とは異なり、制度として法令等に定めがあるものではない。具体的な分割案をお伺いしてから検討することとなる。購入部分の賃料負担がなくなるものの、分筆費用や不動産購入に伴う経費等が発生するため、貴学園にとってメリットは少ないのではないか。

理事) 我々には時間がない。これまでも後から情報を小出しにし、協力してもらっているのか邪魔をされているのかわからない状況。今回の話にしても将来的に購入することが分かっている以上、もっと早い時期に説明してほしかった。

当方) 延納や分割については、昨年秋に説明している。我々もできるだけ早く購入してほしいと考えている。ただ、延納の場合は、延納代金が負債と採られると、府の設置認可基準の総負債比率制限に抵触するおそれがあるため、貴学園から府に相談していただく必要があると考えている。

理事長) 了解。例えば、国も府に対して国有地の買取りについて、延納代金を負債と見ないよう、口添え等してくれるならメリットがある。

当方) そのようなことはできないが、土地は自己所有が原則であるので、貴学園にとって土地の取得は前向きな話であることを根拠に府と交渉する余地はないか。

理事長) 延納の件については府と交渉するなり考えてみる。もう1つの案である分割買取について、我々にはメリットが少ないとの説明であったが、メリットがあるように考えてほしい。

当方) まずは、貴学園から延納について大阪府へ相談していただきたい。

理事長) わかった。

当方) 延納利率が高い、期間が短いとのことであったが、本日時点では延納ではなく、金融機関から資金調達のうち一括購入をお考えか。

理事長) 一度持ち帰ってから検討したい。

・その他

6月16日に実施した■■■■■(設計会社)、■■■■■(土壌汚染等工事業者)、大阪航空局、当局の4者間での土壌汚染等除去工事に関する打合せ内容等について、打合せ時に配付した資料を提示し理事長に説明。理事長了解。

学園から、昨年本地の一部を地元のイベントで使用させており、今年も同様のイベントを開催するとの情報を得たので、地元との関係もあり、校舎建築等工事に支障がないよう事前に確認しておく必要があるため、昨年の利用用途や範囲等の確認を求められた。

大阪航空局に確認したところ、平成26年8月18日～19日に地元夏祭りの臨時駐車場として、本地の一部(南東市有地の西隣の土地縦横20m程度の範囲)を大阪航空局が使用させたとの回答があったため、その旨学園に回答を行った。

合わせて、土地の歴史と日常の管理について説明を求められたため、大阪航空局に回答を依頼した。

国有財産特別措置法

という。)は、所管する各庁各庁の長が当該土地を円滑に売り払うため必要があると認めるときは、当該土地等の一部について、隣接する土地等の一部若しくは全部又は当該土地の上に存する借地権の一部と交換することができる。

3 前二項の交換は、交換に係る財産の価額の差額がその価額の多いものの四分の一を超えるときは、行うことができない。

〔改正〕 本条追加(昭三〇法一五九、旧第九条の三を削り、旧第九条の四を第九条の三に繰上げ、本条一部改正(平一五法一一七、旧第九条、旧第九条の二を削り旧第九条の三を第九条に繰上げ、本条一部改正、二、三項追加(平一八法三五)、一項一部改正(平二四法四二))

〔参照〕 特定普通財産とその隣接する土地等の交換の場合の譲渡所得の課税の特例(租税特別措置法第三十七条の九の四等)、円滑に売り払うための交換の取扱い(通達)平一八、四、二八財理第一七二三号)

第十条 国有財産法第二十七条第二項及び第三項の規定は、前条の規定による交換について準用する。この場合において、同法第二十七条第三項中「第二項

売払うに際し必要な事項を提示して当該売払価額で買い受けるよう勧奨したときは、その勧奨を行った特定普通財産は、当該権利者等に対し、当該勧奨の日から一年以内に限り、当該勧奨に係る売払価額により売り払うことができる。

〔改正〕 本条追加(昭四八法六七)、本条一部改正(平一八法三五)

〔参照〕 政令で定める財産(措置法施行令一九)、政令で定める者(措置法施行令一〇)、政令で定める勧奨の手続(措置法施行令一一)

(延納の特約)

第十一条 普通財産を譲渡した場合において当該財産の譲渡を受けた者が売払代金又は交換差金を一時に支払うことが困難であると認められるときは、確実な担保を徴し、かつ、利息を付して、五年以内の延納の特約をすることができる。ただし、次の各号に掲げる場合には、当該各号に掲げる期間以内とすることができる。

一 地方公共団体、学校法人、社会福祉法人、更生保護法人、日本赤十字社又は公益事業その他の政令で定める事業を営む者に譲渡するとき。

十年

国有財産特別措置法

の規定により堅固な建物を」とあるのは、「国有財産特別措置法第九条の規定により」と読み替えるものとする。

〔改正〕 本条追加(昭三〇法一五九、旧第九条の五を第九条の四に繰上げ、本条一部改正(平一五法一一七、旧第十条を削り旧第九条の四を第十条に繰下げ、本条一部改正(平一八法三五))

(特定普通財産の処理の特例)

第十条の二 賃借権その他の不動産を使用する権利の目的となつて普通財産で居住の用に供されているもの(居住の用に供する部分と事業の用に供する部分とが結合して併用住宅と認められる施設の用に供されているものを含む。)のうち政令で定めるもの(当該財産と一体として処分することが適当と認められる普通財産を含む。以下「特定普通財産」という。)を売り払うため特に必要がある場合において、当該特定普通財産につき使用する権利を有する者(当該特定普通財産が建物である場合におけるその敷地の所有者その他当該特定普通財産の譲渡を受けることについて特別の事情を有する者として政令で定める者を含む。以下「権利者等」という。)に対し、政令で定めるところにより、売払価額その他

二 三 居住の用に供されたる普通財産を現に使用している者に譲渡するとき。二十年

三 特定普通財産を当該財産の権利者等に譲渡するとき。二十年

2 国有財産法第二十三条第二項の規定は、前項の規定による売払代金又は交換差金及びそれらの利息の納付について準用する。この場合において、同条第二項中「借受人」とあるのは「当該財産の譲渡を受けた者」と、「貸付料」とあるのは「売払代金又は交換差金及びそれらの利息」と読み替えるものとする。

3 国有財産法第三十一条第二項から第四項までの規定は、第一項の規定により延納の特約をする場合に準用する。

〔改正〕 一項一号一部改正(昭二七法三〇五、昭二九法一八〇)、一項ただし書全文改正、二項一部改正(昭四八法六七)、一項一号一部改正(平七法八七)、一項本文一部改正、二項追加、旧二項を三項に繰下げ(平一八法三五)

〔参照〕 政令で定める事業(措置法施行令一二)

附則

○普通財産取扱規則

昭和40年4月1日
大蔵省訓令第2号

最終改正：平成23年6月8日財務省訓令第23号

目次

- 第1章 総則（第1条—第3条）
- 第2章 管理及び処分の権限及び一般原則
 - 第1節 処理権限（第4条—第6条）
 - 第2節 一般原則（第7条—第10条）
- 第3章 管理及び処分の事務手続
 - 第1節 通則（第11条—第27条）
 - 第2節 承認申請の手続（第28条—第38条）
 - 第3節 進達の手続（第39条・第40条）
 - 第4節 削除（第41条）
 - 第5節 その他（第42条—第53条）
- 第4章 台帳、報告書及び計算書（第54条—第61条）
- 第5章 削除（第62条—第64条）
- 第6章 有価証券に関する特例（第65条—第79条）
- 附則

第1章 総則

（管理及び処分事務の準則）

- 第1条 財務局長又は福岡財務支局長（以下「財務局長等」という。）は、別に定めるものを除くほか、この訓令の定めるところにより、普通財産の管理及び処分をしなければならない。
- 2 財務局長等は、この訓令に定める普通財産の管理及び処分に関する事務の一部を財務事務所長、財務局出張所長、福岡財務支局出張所長及び財務事務所出張所長（以下「財務事務所長等」という。）に取り扱わせることができる。
- 3 財務局長等は、前項の規定により普通財産の管理及び処分に関する事務の一部を財務事務所長等に取り扱わせる場合には、その取扱いの準則を定めなければならない。
- 4 財務局長等は、前項に規定する取扱いの準則を定めようとする場合又はこれを変更しようとする場合には、あらかじめ、財務大臣の承認を受けなければならない。ただし、この訓令が改正された場合において、当該改正に伴い準則の一部を変更しようとするときは、この限りでない。
- 5 財務局長等は、前項ただし書の規定に該当する場合においては、変更された準則の写しを添付して、遅滞なく財務大臣に報告しなければならない。

（中略）

第3章 管理及び処分の事務手続

第1節 通則

第11条 削除

(競争入札の実施)

第12条 財務局長等は、競争入札を実施しようとするときは、入札公告をその入札期日の前日から起算して少なくとも10日前（急を要する場合は5日前）に官報、新聞紙等に掲載し、又は財務局（福岡財務支局長が競争入札を実施しようとするときは、福岡財務支局。）その他の場所において掲示する等の方法により行い、できるだけ多数の入札参加者を得ることに努めなければならない。

(契約保証金)

第13条 財務局長等は、普通財産の管理及び処分に關する契約を締結しようとするときは、会計法第29条の9の規定により、相手方に契約金額の100分の10以上に相当する金額を契約保証金として納めさせなければならない。ただし、他の法令に基づき延納が認められる場合において確実な担保が提供される場合又は予決令第100条の3第1号又は第2号に該当する場合のほか次の各号の一に該当する場合（契約の履行を確保するために必要な場合として別に定める場合を除く。）は、契約保証金の全部又は一部を納めさせないことができる。

- (1) 契約の相手方が地方自治法（昭和22年法律第67号）第1条の3に規定する地方公共団体、港湾法（昭和25年法律第218号）に定める港務局、土地改良区及び同連合、水害予防組合及び同連合、土地区画整理法（昭和29年法律第119号）に定める土地区画整理組合又は特別の法律により設立された法人のうち国が出資している法人である場合。
- (2) 売払いの場合において、買受人が契約締結と同時に売買代金の全額を納付して直ちに売買物件を引き取る場合。
- (3) 有償貸付又は交換の契約をする場合。
- (4) 建築交換のうち特別枠予算方式（庁舎等特別取得費及び庁舎等特別売払代として予算に計上の上購入及び売払いとして処理するもの（建設に要する期間が2年度以上にわたるものについて国庫債務負担行為により処理するものを含む。）をいう。）によつて交換渡財産売り払う場合。
- (5) その他予決令第100条の3第3号に該当する場合として別に定める場合。

(延納申請)

第14条 財務局長等は、法第31条第1項ただし書又は国有財産特別措置法（昭和27年法律第219号。以下「措置法」という。）第11条第1項の規定により普通財産の売払代金又は換差金について延納の申請をしようとする者に対しては、申請書を提出させなければならない。

(延納特約の基準)

第 15 条 財務局長等は、前条の規定により申請書の提出があつたときは、財務諸表等及び事業計画書のほか、必要に応じて関係官署、地方公共団体、当該申請者の取引金融機関（出資の受入れ、預り金及び金利等の取締りに関する法律（昭和 29 年法律第 195 号）第 3 条に規定する金融機関をいう。以下同じ。）及び取引先等について当該申請者の資産及び事業の状況を十分調査し、交換差金又は売払代金を一時に支払うことが困難であり、かつ、将来の納付が確実であると認められる場合に限り、延納の特約をすることができる。

2 財務局長等は、一般競争入札による売払にあつては、別に定めるものに限り、売払代金の延納の特約をすることができる。

(延納期限及び納付方法)

第 16 条 財務局長等は、延納期限及び毎期の納付額を決定しようとするときは、別表「延納金納付基準」に定める範囲内において、これを定めなければならない。ただし、別に定めるものについては、この限りでない。

(延納利率)

第 17 条 財務局長等は、延納の特約をする場合においては、基準日（一般競争入札による売払にあつては入札公示の日、一般競争入札による売払以外であつて、各年の 4 月 1 日から 6 月 30 日までに契約をするときは当該年の 3 月 31 日、各年の 7 月 1 日から 9 月 30 日までに契約をするときは当該年の 6 月 30 日、各年の 10 月 1 日から 12 月 31 日までに契約をするときは当該年の 9 月 30 日、各年の 1 月 1 日から 3 月 31 日までに契約をするときは当該年の前年の 12 月 31 日とする。以下この条において同じ。）における次の各号に掲げるところにより算出した延納利率によらなければならない。ただし、別に定めるものについては、この限りでない。

- (1) 延納期間が 3 年以内の場合にあつては、基準日において適用されている元金均等方式による貸付期間 5 年以内で据置期間が最短の財政融資資金の貸付金利（基準日において適用されている当該財政融資資金の貸付金利が基準日又はそれ以前の日において改定されることが公表されている場合には、公表された改定後の財政融資資金の貸付金利。以下同じ。）に 10 分の 8 を乗じ、0.9% を加えた利率（0.1% 未満の端数については、これを切り捨てる。）
- (2) 延納期間が 3 年超 5 年以内の場合にあつては、基準日において適用されている元金均等方式による貸付期間 5 年以内で据置期間が最短の財政融資資金の貸付金利に、0.9% を加えた利率
- (3) 延納期間が 5 年超 10 年以内の場合にあつては、基準日において適用されている元金均等方式による貸付期間 9 年超 10 年以内で据置期間が最短の財政融資資金の貸付金利に、0.9% を加えた利率
- (4) 延納期間が 10 年超 20 年以内の場合にあつては、基準日において適用されている元

金均等方式による貸付期間 19 年超 20 年以内で据置期間が最短の財政融資資金の貸付金利に、0.9%を加えた利率

(担保の種類)

第 18 条 財務局長等は、延納代金（売払代金又は交換差金の金額から契約締結後、即納する金額を差し引いた金額をいう。以下同じ。）について、財務局長等が適当と認める次の各号に掲げる担保を提供させなければならない。ただし、相手方が地方公共団体であるとき及び売払財産について、民法（明治 29 年法律第 89 号）第 325 条第 3 号の規定により取得すべき先取特権で十分であると認めるときは、この限りでない。

- (1) 国債及び地方債（港灣法第 30 条第 1 項の規定により港務局が発行する債券を含む。以下同じ。）
- (2) 社債その他の有価証券（株式については金融商品取引所（金融商品取引法（昭和 23 年法律第 25 号）第 2 条第 16 項に規定する金融商品取引所をいう。次条第 2 項第 3 号において同じ。）に上場されているものに限り、新株予約権を除く。）
- (3) 土地及び保険に付した建物
- (4) 鉄道財団、工場財団、鉱業財団、軌道財団、運河財団、漁業財団、港灣運送事業財団及び道路交通事業財団
- (5) 金融機関その他の保証人の保証
- (6) 前各号に掲げるもののほか、財務大臣の承認を受けたもの

2 前項の場合において、第 1 号及び第 2 号に掲げる財産については質権を、第 3 号及び第 4 号に掲げる財産については、抵当権を設定させるものとする。

(担保価額及び担保価値)

第 19 条 財務局長等は、前条第 1 項本文の場合においては、延納代金の金額と当該延納代金に対する 1 年分の利息に相当する金額との合計額に相当する価額以上の担保価値（財産の担保物件として有する価値をいう。以下同じ。）を有するものを担保として提供させなければならない。

- 2 前条第 1 項各号に掲げるものの担保の価値の金額は、次の各号に掲げる金額とする。
 - (1) 国債又は地方債にあつては、政府ニ納ムヘキ保証金其ノ他ノ担保ニ充用スル国債ノ価額ニ関スル件（明治 41 年勅令第 287 号）に規定する金額又は同令の例による金額
 - (2) 社債、特別の法律により法人の発行する債券及び貸付信託の受益権にあつては、額面金額（発行価額が額面金額と異なるときは、発行価額）の 8 割に相当する金額
 - (3) 金融商品取引所に上場されている株式、出資による権利及び投資信託の受益権にあつては、時価の 8 割以内において別に定めるところにより財務局長等が決定する金額
 - (4) 金融機関の引受け、保証又は裏書きのある手形にあつては、手形金額（その手形の満期の日が当該担保を付することとなつている債権の履行期限後であるときは、当該履行期限の翌日から手形の満期の日までの期間に応じ当該手形金額を一般金融市場における割引率により割り引いた金額）
 - (5) 土地にあつては、時価（土地のみを担保として提供させる場合において、当該土地

上に建物があるとき又はその建物計画があるときは、更地価格から地上権に相当する割合を控除した価額)の8割5分以内において別に定めるところにより財務局長等が決定する金額

(6) 保険に付した建物、鉄道財団、工場財団、鉱業財団、軌道財団、運河財団、漁業財団、港湾運送事業財団並びに道路交通事業財団にあつては、時価の7割以内において別に定めるところにより財務局長等が決定する金額

(7) 金融機関その他の保証人の保証にあつては、その保証する金額

(8) 前各号に掲げる担保以外の担保にあつては、財務大臣の承認を受けて財務局長等が決定する金額

(担保の選定)

第20条 財務局長等は、担保として提供させる財産を選定しようとする場合は、次の各号に掲げる事項に留意しなければならない。

(1) 換価処分の難易

(2) 延納期間中に担保価値が著しく低下するおそれの有無

(3) 不動産又は船舶については、当該物件の現在の利用状況、抵当権等の担保物権設定の有無及び設定済みのときは当該担保物権の内容(順位、権利者及び被担保債権の額等)

(担保物件の付保)

第21条 財務局長等は、第18条第1項第3号(土地を除く。)、第4号及び第6号に掲げるもののうち付保を要するものを担保として提供させるときは、あらかじめその担保としての評価額に相当する金額を保険金額とし、相手方を被保険者とする損害保険契約を締結させ、その保険金請求権を財務局長等に譲渡させ又はその保険金請求権について財務局長等のために質権を設定させ、かつ、確定日付のある証書をもつてその旨を被保険者に通知させたいうえ、その保険証券を提出させなければならない。

2 前項の場合において、当該担保物件について、既に保険が付されているときは、相手方の有する保険金請求権について、前項に定める手続きをとらなければならない。ただし、その保険金額がその担保としての評価額に満たないときは、その差額について前項の規定を適用する。

3 前2項の規定により相手方から保険証券の提出があつたときは、直ちに当該証券に第1項に規定する保険金請求権の譲渡又は質権の設定について裏書を受けなければならない。

4 財務局長等は、第18条第1項ただし書の規定により担保の提供をさせないで普通財産の売払代金の延納の特約をしようとする場合において、当該売払財産が同項第3号(土地を除く。)及び第4号に掲げるものに該当するときは、当該担保物件を保険に付させなければならない。

5 財務局長等は、第1項、第2項又は前項の規定による保険契約が満期になつたときは、これを更新させなければならない。

6 第1項及び第3項の規定は、前2項の場合に準用する。

(増担保)

第 22 条 財務局長等は、担保価値が減少したと認めるときは、増担保又は代りの担保を、担保物件が滅失したときは代りの担保を提供させなければならない。

2 前 4 条の規定は増担保又は代りの担保を提供させる場合に準用する。

(有価証券の供託)

第 23 条 財務局長等は、担保として第 18 条第 1 項第 1 号又は第 2 号に掲げる有価証券を提供しようとする者があるときは、債権管理事務取扱規則（昭和 31 年大蔵省令第 86 号）第 26 条第 1 項本文の規定に基づき、当該有価証券を供託所に供託させ、供託書正本を提出させなければならない。

2 財務局長等は、国債ニ関スル法律（明治 39 年法律第 34 号）に定める登録国債については、前項の規定にかかわらず、当該担保に係る登録を受けさせ、登録済通知書を提出させなければならない。

(担保の解除)

第 24 条 財務局長等は、延納代金及び延納利息が完納されたときは、遅滞なく、担保解除の取手をとらなければならない。

2 財務局長等は、延納代金及び延納利息の一部が納付された後相手方から担保の一部解除の申請があつた場合において、残存担保物件の担保価値をもつて、当該債権及び当該債権に係る 1 年分の利息についての債権の額が十分に保全されており、当該債権の管理上支障がないと認めるときは、担保の一部を解除することができる。

(延納特約の解除等)

第 25 条 財務局長等は、延納の特約をした相手方が第 21 条第 5 項又は第 22 条第 1 項に規定する措置に従わないときは、直ちにその特約を解除しなければならない。

2 財務局長等は、延納の特約をした相手方が納付期日までに納付すべき延納代金を完納しない場合には、その未納に係る部分について第 30 条第 2 項及び第 3 項の規定に準じ延滞金を徴するほか、延納の特約を解除しなければならない。ただし、やむを得ない事情がある場合は、この限りでない。

3 財務局長等は、前 2 項の規定により延納の特約を解除したときは、遅滞なく、未納の延納代金及び延納利息を一時に支払わせなければならない。

第 26 条 削除

(用途指定の事務処理)

第 27 条 財務局長等は、普通財産の貸付け、売払い又は譲与をしようとする場合においては、別に定める普通財産に係る用途指定の処理要領により、その相手方に対して当該財産の用途（以下「指定用途」という。）、指定用途に供しなければならない期日及び指定

7
(中略)

別表

延納納付基準

1 国有財産特別措置法第 11 条第 1 項本文の規定によつて、延納の特約をする場合。ただし、次号に該当するときを除く。

1 件の売払代金又は交換差金	延納期限	即 納 金 額	延納期限内の納付方法
60 万円をこえ 200 万円未満	1 年以内	30 万円以上	各納期につき元金の均等若しくは逡減又は元利均等
200 万円以上 400 万円未満	2 年以内	売払代金又は交換差金の 2 割以上	
400 万円以上 800 万円未満	3 年以内		
800 万円以上 1,600 万円未満	4 年以内		
1,600 万円以上	5 年以内		

備考 延納期限内の納付方法を定める場合においては、年賦を原則とするが、買受人の資産及び所得の状況等を参しやくし、半年賦、四半期年賦又は月賦等の分割払いの方法を認めることができる。

2 国有財産特別措置法第 11 条第 1 項本文の規定によつて、一般競争入札による売払いについて延納の特約をする場合。

延納期限	即 納 金 額	延納期限内の納付方法
3 年以内	売払代金の 5 割以上	各納期につき元金の均等若しくは逡減又は元利均等

備考 前号に同じ。

3 国有財産特別措置法第 11 条第 1 項ただし書の規定によつて、地方公共団体、学校法人、社会福祉法人、更正保護法人又は日本赤十字社と延納の特約をする場合。

1 件の売払代金又は交換差金	延納期限	即 納 金 額	延納期限内の納付方法
40 万円をこえ 100 万円未満	1 年以内	20 万円以上	各納期につき元金の均等若しくは逡減又は元利均等
100 万円以上 200 万円未満	2 年以内	売払代金又は交換差金の 2 割以上	
200 万円以上 400 万円未満	3 年以内		
400 万円以上 800 万円未満	4 年以内		
800 万円以上 1,400 万円未満	5 年以内		
1,400 万円以上 3,000 万円未満	6 年以内		
3,000 万円以上 5,000 万円未満	7 年以内		
5,000 万円以上 8,000 万円未満	8 年以内		
8,000 万円以上 12,000 万円未満	9 年以内		
12,000 万円以上	10 年以内		

売払代金等の延納利率

契約日(平成27年7月1日～平成27年9月30日)のものに適用する。

延 納 期 間	延 納 利 率 (%)
3年以内	0.9
3年超 5年以内	1.0
5年超 10年以内	1.2
10年超 20年以内	1.7

普通財産の売払代金又は交換差金の延納に関する取扱いについて

昭和 60 年 6 月 28 日
蔵理 第 2289 号

改正 平成 13 年 3 月 30 日財理第 1296 号
同 15 年 3 月 31 日同 第 1292 号
同 18 年 11 月 22 日同 第 4375 号

大蔵省理財局長から各財務（支）局長、沖縄総合事務局長宛
普通財産の売払代金又は交換差金（以下「売払代金等」という。）の延納に
関する取扱いについては、下記によることとしたから、通知する。

なお、この通達の趣旨は、延納の取扱いに関する通達を統合整理し、併せて
同取扱いの理解を容易にすることにある。

おって、次の通達は廃止する。

- 1 昭和 27 年 12 月 22 日付蔵管第 4774 号「普通財産の売払代金又は交換差金の延納に関する取扱いについて」
- 2 昭和 47 年 6 月 30 日付蔵理第 2936 号「普通財産の売払代金の延納担保の取扱いについて」
- 3 昭和 50 年 12 月 1 日付蔵理第 4826 号「延納利率の取扱いについて」
記

1 延納特約の基準

- (1) 普通財産の売払代金等の延納は、その代金又は差金を一時に支払うことが困難であると認められる場合に限られるものであるから、延納を認める場合においては、単に相手方の申し出のみによることなく、真に売払代金等を一時に納付させることが困難であるか否かを普通財産取扱規則（昭和 40 年大蔵省訓令第 2 号。以下「取扱規則」という。）第 15 条に規定する事項などについて十分調査を行い、処理の適正を期するものとする。
- (2) 一般競争入札に付する財産で、売払代金がおおむね 500 億円以上と見込まれ、かつ、落札者が当該財産を取得後に地方公共団体と都市計画について協議を要し、開発に着手するまでにおおむね 2 年以上を要するとみられること等から、延納の特約を行わなければ売払が困難と考えられるものについては、以下の要領で、延納の特約を行うことができるものとする。
 - イ 財務局長、福岡財務支局長、沖縄総合事務局長（以下「財務局長等」という。）は、延納の特約を行うことが必要である旨を適宜理由等を付して理財局長に進達する。
 - ロ 理財局長は、上記イの進達を審査の上、延納の特約の可否を財務局長等に指示する。
 - ハ 入札の公示は、入札期日のおおむね 3 か月以上前に行うこととし、その際に、延納の特約を行うことが可能であること、延納の期間の上限及

び納付方法を明示し、かつ、延納の特約を希望する入札者は、入札のおおむね6週間前の一定の期日までに、その旨を財務局長等に申し出ることとする。

ニ 前記ハの申出を行った者が法人の場合には、取扱規則第15条に規定する延納申請者に対する調査を行う上で必要な下記(イ)、(ロ)、

(ハ)等の資料を提出させるものとする。また、特定目的会社が前記イの申し出を行った際には、当該特定目的会社に出資する者(出資比率が小さく、当該特定目的会社の経営・財務運営等に関与しないと認められる者は除いて差し支えない。)に対しても、同様に必要な資料を提出させるものとする。また、入札時までに特定目的会社の設立を予定している者が、前記ハの申出を行った場合も、同様とする。

(イ) おおむね直近3年間の財務諸表

(ロ) 担保として予定しているものの内容等

(ハ) 延納金支払の資金計画(主に、資金調達の方法について記載したもの。金額の明示は不要。)

ホ 前記ハの申出を行った者が個人の場合には、その資産状況及び延納金支払の資金計画(内容はニ(ハ)と同様。)を把握しうる資料を提出させることとする。

ヘ 財務局長等は、前記ニ及びホで提出させた資料を審査し、前記ハの申出を行った者に延納の特約を行うことを前提に入札を行うことを認めることが適当と判断する場合には、その理由を付して、入札期日のおおむね4週間前までに理財局長に進達するものとする。

ト 前記への進達に対して、理財局長から承認の可否について回答があった場合には、財務局長等は、速やかに前記ハの申出を行った者にその旨を通知することとする。

チ 前記トの通知を受けた者は、単独で又は他の者と共同で、その通知の内容に従ったところにより、入札に参加できることとする。

ただし、共同で参加する他の者に通知の内容に従ったところが適用されるのは、前記ハの申し出の際、これがありうる事を明示して(当該他の者の人数、名称まで明示することは要しない。)申し出を行い、前記トの通知において当該適用が認められた場合において、当該認められた範囲に限ることとする。

2 延納期限及び納付方法

(1) 取扱規則に規定してある納付基準は、取扱い上の標準の最高限度を示すものであるから、相手方の資力信用の程度に応じて、延納期間を短縮するよう留意するものとする。

(2) 前記の納付基準の規定により延納各回の金額を定めるものとし、延納利息の計算は、延納代金の合計額を元本額として契約で定める次の延納期限までの期間に応じて算定するものとする。

(3) 一般競争入札による売払いで、延納の特約を行う場合には、売払代金の2分の1以上は、即納させることとする。

3 延納利率

延納利率は、取扱規則第17条による利率を適用する。

4 延納利息及び延滞金の徴収

- (1) 相手方が延納代金を契約で定める納付期限前に納付したときは、その繰上期間が1か月未満である場合を除き、繰上期間に対応する延納利息を軽減することができるものとする。
- (2) 相手方が延納代金を契約で定める納付期限までに支払わなかったときは、延納代金について当該納付期限の翌日から支払いのあった日までの期間につき年5パーセントの割合で計算した延滞金を徴収するものとする。

5 入札保証金

一般競争入札において延納の特約を行う場合の入札保証金の取扱いについては、平成12年12月26日付蔵理第4648号「普通財産を売り払う場合の契約保証金等の取扱いの特例について」通達の規定により契約保証金に充当することができるものとする。

6 契約保証金

- (1) 契約保証金は、即納金の納付又は担保の提供があったときに返還するものとする。また、付保を要するものを担保として提供させるときは、取扱規則第21条第1項に規定する手続きが履行されたときに返還するものとする。
ただし、一般競争入札において延納の特約を行う場合には、平成12年12月26日付蔵理第4686号「普通財産を売り払う場合の契約保証金等の取扱いの特例について」通達の規定により即納金に充当することができるものとする。
- (2) 契約保証金に対しては、保管金規則（明治23年法律第1号）第2条の規定により利子を付することができないから、その旨契約書に明記するものとする。

7 担保価格及び担保価値

- (1) 国有の土地を当該土地上の建物の所有者又は権利者へ売り払う場合（当該土地にあわせて、その土地上の国有の建物を売り払う場合を含む。）において、土地及びその土地上の建物をあわせて担保として徴する場合で、当該土地の担保価値のみで被担保金額が十分担保されると認められる場合には、建物については固定資産課税台帳登録価格をもってその評価額とすることができるものとする。

(注) 担保として提供された建物が、火災等により滅失した場合その敷地上に相手方が建物を構築しようとするときは、その建物を増担保として提供することを請求すること。

- (2) 土地上に建物の建設計画がある土地（更地）のみを担保として提供させる場合において、当該土地のみでは、担保として十分でなく、かつ、当該土地以外に担保物権がない場合で、相手方が建物を建設した後、直ちに当該建物を担保として提供させることによって、取扱規則第19条第1項に定める担保価額が十分保全される場合は、あらかじめその旨を特約したうえ、建物の建設計画のある土地（更地）のみを担保として提供させることができるものとする。

8 担保の選定

- (1) 公売しても換価が非常に困難であると認められる財産又は担保の実効がない程度に価格が低下するおそれがあると認められる財産は、担保として徴しないものとする。
- (2) 担保を提供させる場合には、取扱規則第18条第1項各号に定めるもののうちから適当と認められるものを提出させるものとするが、その選定に当っては、換価処分が容易でかつ担保価値の変動が比較的少ない国債、地方債若しくは政府保証債又は、適当と認める銀行等金融機関による支払保証書等を優先的に徴するものとする。
- (3) 取扱規則第18条第1項第2号に規定する有価証券（株式）を担保として提出させる場合には、上場株式であっても自社株式の提供については、これを認めないものとし、延納売払い等の相手方会社の親会社（支配会社）又は子会社（従属会社）の発行に係る株式についても、特に必要やむを得ないと認める場合を除き原則としてこれを認めないものとする。
なお、自社等発行の社債については、その条件（担保の有無、償還の優先性又は劣後性その他）等を十分検討するものとする。
- (4) 国税又は地方税等の滞納があるときは、抵当権を設定しても国又は地方公共団体に差し押さえられ抵当権の実行が不可能になる場合があるので、国税又は地方税等の滞納額を調査して担保の確実性を検討するものとする。
- (5) 不動産については、抵当権等の担保物権設定の有無、その担保された債権、現在の利用状況などを調査することとし、必ず登記事項証明書を提出させるものとする。
なお、抵当権を設定する場合には、延納代金及び延納利息のほか、延滞金利率年5パーセントとして登記し、被担保債権の範囲を明らかにしておくこと。

9 担保の価額

- (1) 取扱規則第19条第2項第3号に規定する担保物件の価額は、時価の5割とする。
- (2) 取扱規則第19条第2項第5号に規定する担保物件の価額は、時価の8割とする。
- (3) 取扱規則第19条第2項第6号に規定する担保物件の価額は、時価の7割とする。

10 担保物件の付保

- (1) 担保物件として建物を提供させた場合において、建物に抵当権を設定するときは、当該建物について火災保険及び地震保険を含む総合損害契約を締結させるものとする。
- (2) 上記7の(1)の場合においては、当該建物に対する付保を要しないものとして取り扱うことができるものとする。

H27.6.16

豊中市野田町国有地土壤汚染除去等工事について。(打合せメモ)

1. 取り急ぎの作業として、本地の工事計画を把握する必要がありますので、現状で作成している（作成予定の）下記資料の提出をお願いいたします。

- ・全体工事計画のうち、土壤汚染除去工事と地下埋設物除去工事の工事方法、工程が把握できる資料
- ・工事見積書、見積りに使用した根拠資料の写し（建設物価等）
- ・豊中市環境担当課へ提出した土壤汚染関係書類（届出）の写し

2. 国有財産有償貸付合意書（定期借地契約書）第6条に定める土壤汚染除去等費用について「森友学園の支出した費用のうち国の基準による検証を踏まえて森友学園と合意する額」を検討するための資料について、下記のとおり概要をお伝えいたします。

※ 工事施工の必要から作成する資料を代用していただいて結構です。

(1) 土壤汚染除去及び地下埋設物除去工事を単独発注する場合

【工事内容を確認する資料】

工事見積書、見積りに使用した根拠資料の写し（建設物価等）

工事請負契約書、工程表、施工計画書、作業日報

数量（出来形）確認の資料（出来形表）

仮設計画（矢板等）を確認できる資料

工事写真（埋設物のスケーリング等）

廃棄物管理票（マニフェスト）、汚染土壤管理票

土壤汚染対策範囲の確認図

地下埋設物除去範囲の確認図

【支払いに関する書類】

請求書、領収書

(2) 校舎建設工事等に含めて発注する場合（上記資料に加えて必要となる）




- ・全体工事の中から土壤汚染及び地下埋設物除去の施工方法、工程を説明する資料
- ・地下埋設物除去箇所の断面等、状況が判る資料、写真

- ・支払いに関する書類のうち、土壌汚染及び地下埋設物除去に要した支払いを計算し、国への支払要請額を特定する資料

これらの資料は国が当該費用を支払う上で必要になることをご理解願います。

3. 仮に、土壌汚染除去、地下埋設物除去を実施しなかった範囲が残る場合には、当該範囲を特定する図面を準備願います。

今後、工事の進捗とともに、継続的に打合せを行いたいと思っておりますので、ご協力をよろしくお願いいたします。

統括官	上席	管理官	担当者
			

平成 27 年 7 月 6 日
(事 案 終 了 ま で)
統括国有財産管理官(1)

257

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年7月6日(月) 16:30~16:40
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長
○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官




対象財産：豊中市野田町1501番 土地 8,770.43㎡
大阪航空局所管 自動車安全特別会計所属財産
学校法人森友学園に対して有償貸付(定期借地契約)中

【応答概要】

- 先方) 地下埋設物除去工事に先がけて、国有地の地下を調査したところ、名神高速道路の雨水管が国有地に流入していることが判明した。
これは、説明を受けていない内容で瑕疵に当たると考えるため、第一報として連絡した次第。
- 当方) 雨水管の流入とは具体的にどういった状態か。小学校建設に当たり支障となる内容か。また、その場合に対処は可能な内容か。詳細を伺いたい。
- 先方) 設計業者からは、付替工事が必要と聞いている。状況は、設計業者■■■■に説明させるため、話をよく聞いてほしい。
- 当方) 詳細な説明をお願いしたい。
- 先方) ■■■■に説明に行かせるので、よろしく願います。

以上

上記内容は同日 17:00 航空局 補償課 高見課長へ伝達済

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性 2
職員限り

平成 27 年 7 月 9 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 7月 9日 (木) 9:30~11:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 (現地立会)

○相手方 XXXXXXXXXX 氏 XXXXXXXXXX

大阪航空局 補償課 安地補佐、高見係長、木本氏 (積算担当)

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 池田統括官、清水管理官

【物件概要】

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)

7月6日 (月) 森友学園籠池理事長より、「工事業者が本地の地下を調査したところ、地下埋設管に名神高速道路の雨水が流入していることが判明。」との情報が寄せられたことを受け現地確認を行ったもの

【現地確認内容】

- ・別添図面の①部分について、名神高速道路からの雨水が流入、②部分については、図面上は敷地内に流入しているとの記載となっているが、実際は敷地内から雨水が流出している模様、③部分については敷地内からの雨水の流出があることを確認した。
- ・なお、現認できていないものの、④元道路部分に埋設されている埋設管については十分な閉塞工事が行われておらず、現在も生きているものと推測される。

【応接内容】

上記内容を現地で確認の上、現地にて、各者と下記のとおり打ち合わせ (応接、指示等) を行った

< XXXXXXXXXX >

相手方) 当社はまだ建設等に関し、正式契約には至っていないが、おそらく受注することとなるため、事前調査を行っている。

その結果、敷地内への流入管、流出管が生きていることを確認したためご連絡を差上げたもの。もちろん道路敷地内にあるマンホールからの流入、マンホールへの流出であるため豊中市の下水道局には確認を行っているが、豊中市は管理外の施設 (マンホール、埋設管) であり、関知しない旨の回答を得ている。

当 方) 了解。敷地内の埋設管に雨水が流入、流出していること及び埋設管が生きていることを確認した (別添の現地確認写真参照)。今後、敷地内埋設管への流入等の閉塞工事内容について調整させていただきたい。

ただし、敷地内の公共下水管は区画整理時に不要となり埋めごろしをしているものであり、機能しているとの認識はなかった。公共下水道の閉塞処理は豊中市で処理済みであり、下水道の台帳に表記がないのはその根拠と考えられる。まずは、豊中市の対応を確認させていただきたいと考えている。施設の完成期日が来年3月であり、工期もタイトな状況であることは十分承知しているので、時間をかけることなく、大阪航空局のほうで豊中市と折衝させていただくので、

少し時間をいただきたい。

ちなみに閉塞する場合の工事内容如何。また、費用は概算でいくらぐらいとなるか。

相手方) 敷地内の埋設管への流入の閉塞処理のみ行くと、雨水の流入先がなくなり側溝からあふれ出すおそれがあるため、敷地外にある近くの下水管へ付替えする必要がある。費用はそれほどかからないと思われる。40~50万円程度ではないか。

敷地内の埋設管の処理については、地下埋設物として撤去するか、存置のまま管内にモルタルを注入し固めてしまう方法がある。どちらの方法でも費用的には大差ないと思うが、手間等を考えるとモルタル注入する方法で考えている。こちらの費用については現時点ではわからない。

当 方) 豊中市との関係を整理したうえで、大阪航空局において早急に対応策を検討する。

国が工事費を支払うこととなる場合、できれば必要最低限の費用で施工したいと考えているのでご協力願いたい。

< [redacted] 設計士 >

相手方) 当初、埋設管があることは聞いていたが生きていたとは知らなかった。

仮に敷地内道路に埋設された管が活着ているのであれば、設計段階でそれらを活かした設計も可能であったのに、残念ながらそれができなくなった。現在の設計は南北に分けて、それぞれ道に埋設されている公共下水管へ流し込む設計としている。

設計段階で豊中市にも確認を行っているが、何も言われなかった。

公共の雨水が敷地内に流入しているのであれば、開発申請段階で豊中市から何らかの指示が行われて当然かと思うが、全く何もなかった。

当 方) [redacted] の [redacted] にもお伝えしたが、状況は確認した。今後は工事工程に影響を与えないよう対応策を大阪航空局において検討する。

まずは豊中市との関係を整理させていただきたいので、今しばらく時間をいただきたい。国が工事費を負担することとなる場合は金額や支払い方法について調整させていただきたい。

国としては本件公共事業の推進に最大限努力させていただく所存ではあるが、使用料等の関係もあり、少し籠池理事長等との関係がぎくしゃくしている。

国も可能な範囲で努力していくので、対応ぶりについては配慮いただきたい。

相手方) 了解した。

一点、情報としてお伝えするが、水道局(雨水管理課)の担当者は [redacted] 氏という方であるが、 [redacted] されたほうが良いと思われる。

当 方) 情報提供感謝する。引き続きご協力をお願いする。

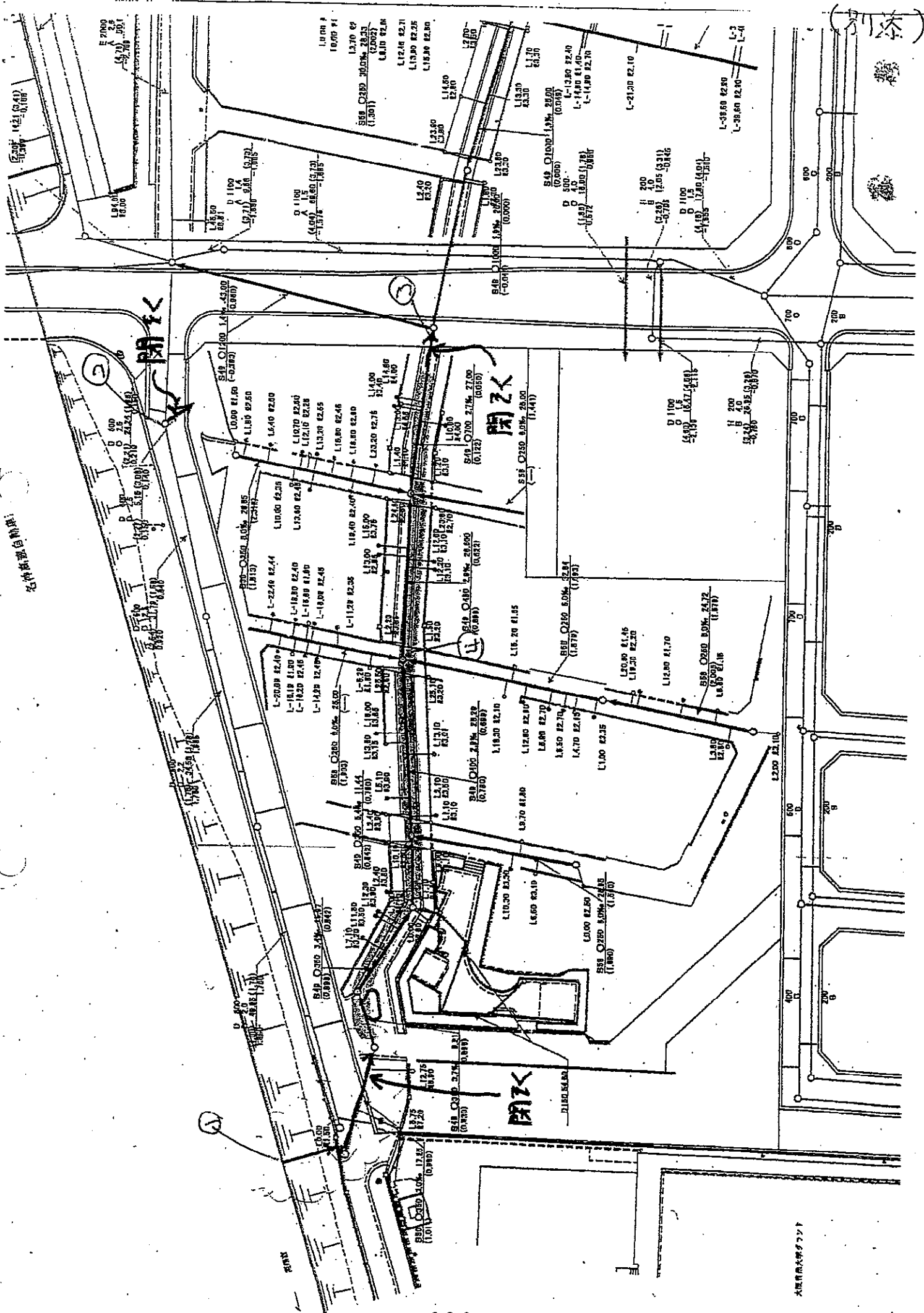
〈大阪航空局〉

大阪航空局に対しては下記の点を支持し、早急に対応する旨の回答を得ている。

[大阪航空局への指示事項]

- ・ 早急に豊中市を訪問し、豊中市の対応ぶりを確認の上、航空局としての対応方針を検討すること。
 - (航空局) 7月9日中に豊中市を訪問し確認予定
- ・ 敷地内の埋設管撤去費は有益費としての支払いで整理可能であるが、市道敷地内のマンホール閉塞工事費用の支払いを如何にするか大阪航空局内で方針決定をお願いしたい。
 - (航空局) 有益費以外の支払いは困難であるが、本件は事前説明していない事項で支払いは拒めないとする。水道局との調整もあるが検討させていただく。
- ・ 当時の地下埋設調査時に水道局の台帳を鵜呑みにし、現地等で十分な確認を行わないままの報告となっている可能性がある。埋設管への水の流入の有無確認はマンホールを開けるだけで確認できる事項である。なぜこのような調査ミスが起こったのか、他に重要な要因があったことも否めない。ぜひ、調査した業者に事情を確認していただきたい。事情によっては本件は重大なミスであるとする。
 - (航空局) 水道局の台帳を確認しただけと思慮、やむを得ないのではないか。
 - (当方) 地下埋設物調査の中でも最も重要な確認事項である。やむを得ないと考えられる事項ではない。確認をお願いする。
 - (航空局) 了解。

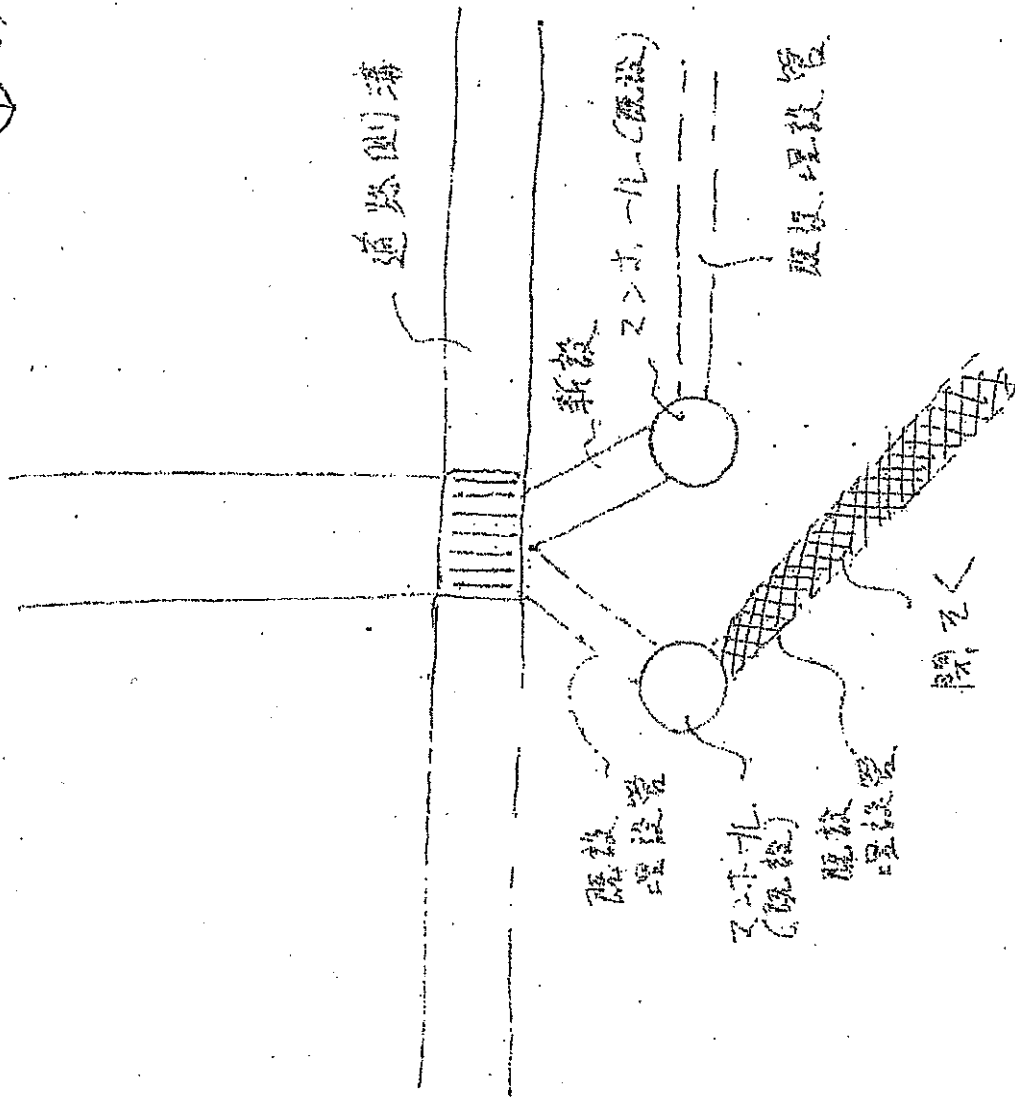
(別添)



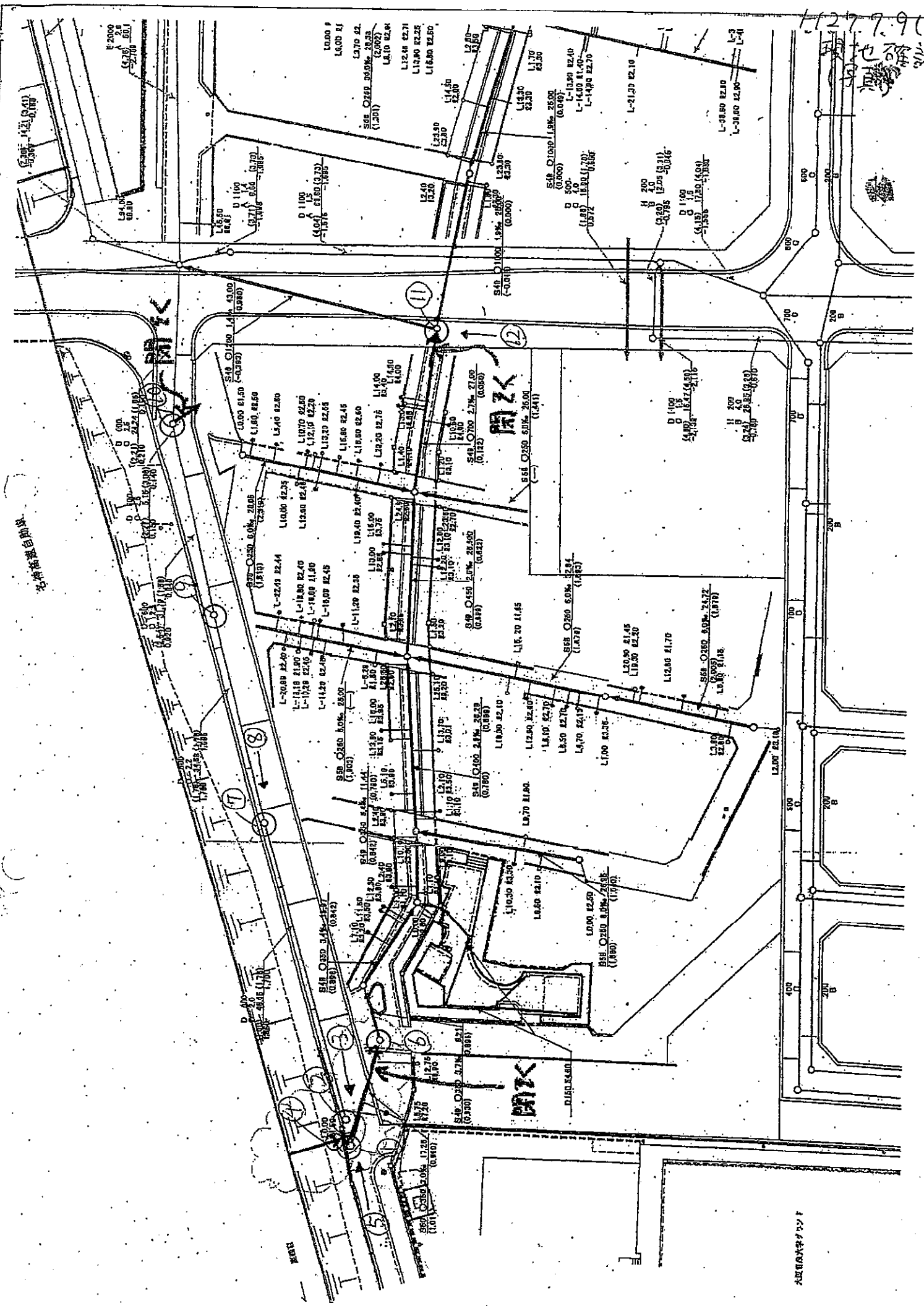
名神新線自動車

大塚南大塚プラット

①の拡大図

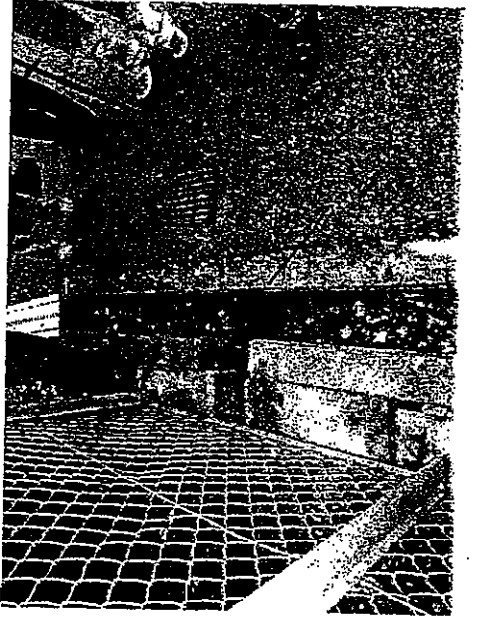


127.9.96



名神高速自動車

大塚製鉄工場



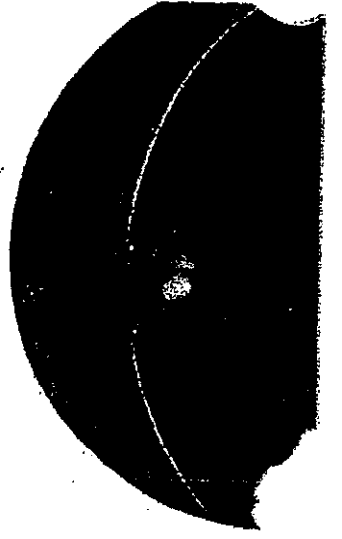
⑤



④-1



④-2



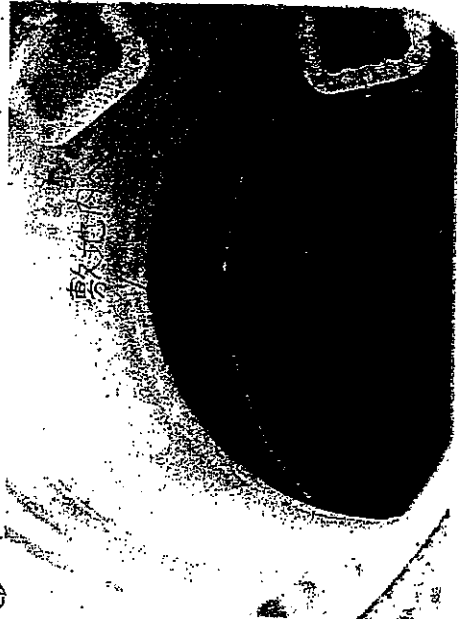
②-2



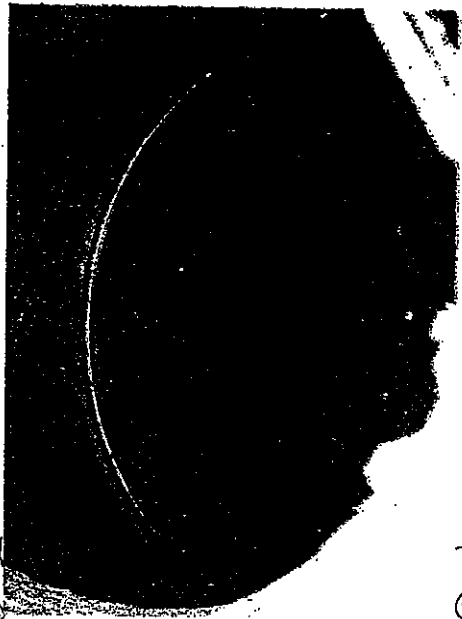
③



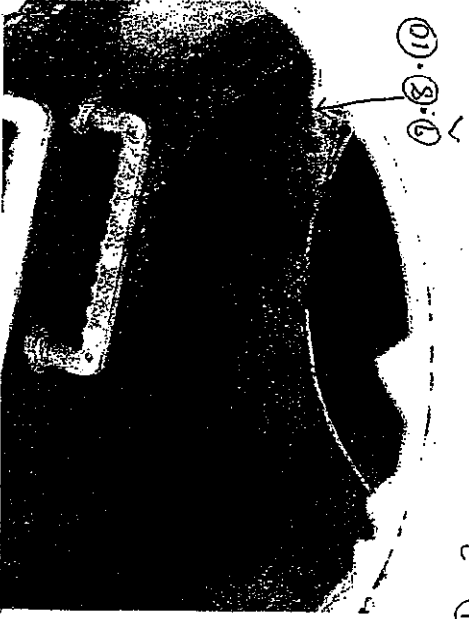
②-1



①-1

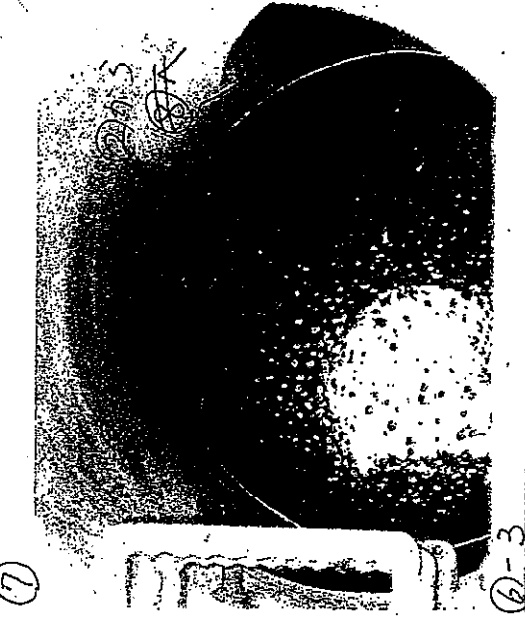
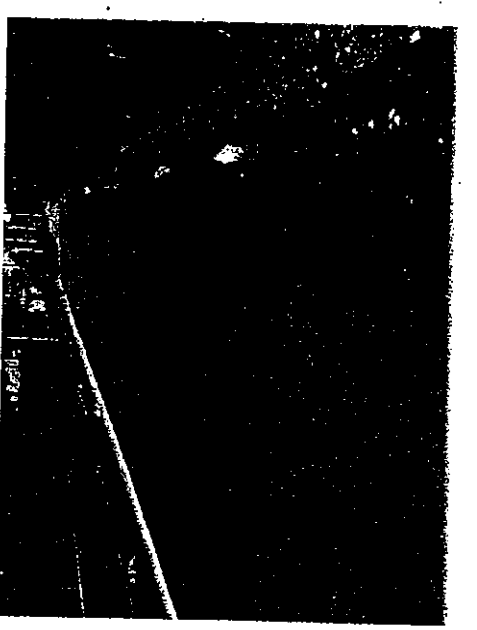
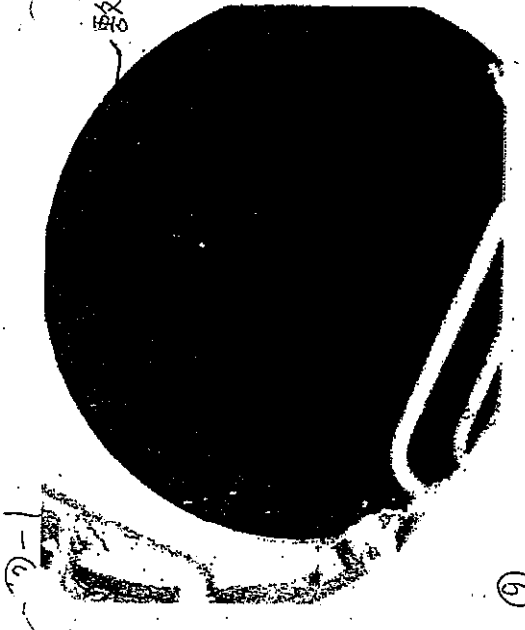
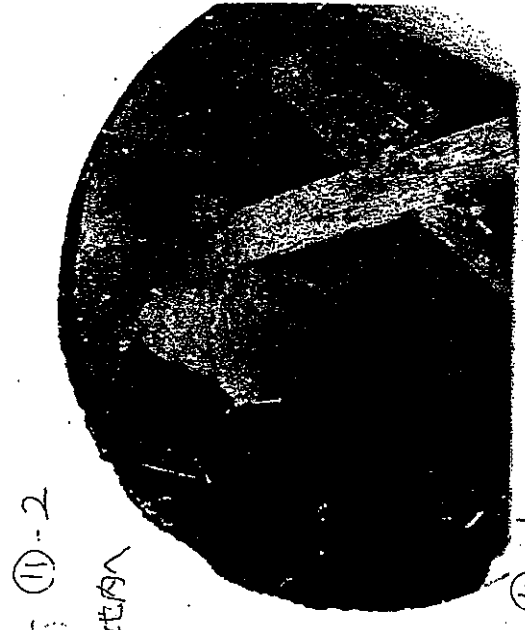



①-2



②-1

⑦-⑧-⑩



統括官	上席	管理官	担当者
			

平成27年7月14日
(事案終了まで)
統括国有財産管理官(1)

262

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成27年7月14日(火) 14:20~15:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池千浪理事(理事長の娘)
- 当方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、三好上席管理官、清水管理官
総務部業務管理課 真田上席業務管理官

平成27年7月9日付で決定通知を行った行政文書の開示について、森友学園が開示文書の写しの受取りのため来局したものを。

【応答概要】

理事長) 情報公開の制度があると聞いたので、鑑定書の内容を開示請求したが、黒塗り箇所が多すぎる。情報公開になっていないのではないか。

当方) 本地は、今後、売却を予定していることから将来の売買価格を類推される箇所などを不開示として黒塗りしているもの。決定通知文書で不開示とした根拠法令及び理由を明記している。

理事長) 今回の貸付料の算定にあたっては、前の統括官の前西さんが2者の鑑定評価を取ったと言っていたが、5月27日に管財部長とお会いした際に、部長が1者の鑑定と説明された経緯がある。本当のところはどちらであるのか。前統括官が言っていたもう1者の鑑定を取っているのであれば開示してほしい。

当方) もう1者というのは、過去に[]への売払いを検討していた時に、発注した鑑定評価書のことを指しているもの。今回の貸付料算定の根拠となった鑑定評価は難波不動産鑑定1者である。当時の鑑定評価書を直接参考にした訳ではない。

理事長) では1者であったということか。2者の鑑定を取ったというのは嘘ではないか。嘘についてはいけない。

当方) 嘘をつく意図はなかったもの。ただ、担当者からの説明において、2者の鑑定評価を取ったと伝わってしまったことは申し訳なく思う。

理事長) ここに至るまで、貸付料の件や軟弱地盤の関係で、貴局にさんざん翻弄されてきたと思っている。そのせいで工期も3ヶ月程度遅れている。また、先日お伝えした名神高速道路の雨水が敷地内に流入していた件についても事前に国から説明しておくべきものである。

当方) その件については、理事長から一報があった後すぐに、大阪航空局と共同で現地を確認した。公共下水管としての機能が残っていると見受けられたため、現在、航空局と豊中市が対応について協議しているところ。

理事長) 工期に支障が出ないよう速やかに対応いただきたい。
ところで、不開示部分について再度検討してもらうことは可能か。我々が申請し

ているのだから、もっと開示を行うべき。申請者の個々の事情を踏まえる必要があるのではないか。

当方) 決定した内容について、再度検討することはできない。不服があれば行政不服審査法に基づき審査請求していただくことになる。また、開示請求は当事者のみが請求できるといったものではなく、どなたでも請求できるものであり、同じ請求内容であれば開示する内容は誰に対しても同じものになる。

理事長) 制度としてどうかと思うが、そのように決まっているのであれば仕方がない。では、過去に[]への売払いを検討していた時の鑑定評価書を、今回請求との関連で出してほしい。

当方) 今回請求における行政文書が、「貸付料2,730万円を決定するに至った鑑定評価書」となっており、過去の鑑定評価書を参考にしたものではない。そのため、今回の申請とは異なる文書の開示請求となるため、別途請求していただく必要がある。

理事長) 仕方がない。あらためて開示請求を出したいので、記載振りを教えてほしい。

当方) 了解。整理して連絡する。

※ 開示請求の件が終了したため、真田上席業務管理官は退室。

理事長) 来年4月の開校に向けて一生懸命進めているところであり、開校自体は問題ないが、工期が遅れていることもあり今年度中に施設が全て完成するものではない。それは認可権者である大阪府も認識しているため、財務局から府へ余計なことは言わないでほしい。先日も府と話をしたが、府も財務局は森友学園の邪魔をしているのかと言っていた。

当方) 当局が事業の邪魔をすることはない。来年4月の開校に向けて協力できることは協力させていただく。

先日、理事長から前統括官に土地の分割購入について検討してほしいと電話で相談されたが、まずは、貴学園として来年4月の開校に向けて全力で取り組んでいくことが重要であると認識している。

理事長) おっしゃるとおり、まずは開校することが優先である。ただ土地については早いうちに取得したいと考えているので、取得方法についても相談に乗っていただきたい。

当方) 分割での売払いは、現状でこちらから具体的な提案ができるものではないことはご理解願いたい。検討するのであれば、来年4月の開校後の収支状況を踏まえて購入が可能となる時期を貴学園としてよく検討していただいた上で、分割方法等について整理する必要があると考えている。

理事長) 了解。分割案については我々が検討していることを認識していただければよい。

当方) 貴学園と詰めていくべき内容は多々あるが、国が貴学園に土壤汚染除去工事費等の有益費を支払った後の貸付料増額請求の件も、この機会に改めて説明させていただく。

理事長) 契約の段階でも議論になったが、理屈については理解するが、我々の顧問弁護士の見解は、すぐに増額請求されることには応じられないとの考えである。

当方) それは貴学園の認識という理解でよいか。

理事長) そういうこと。すぐに増額請求された場合、争うと思う。

当方) 貴学園の認識はお聞きするが、我々としても、土壤汚染除去等に伴い土地の価値が上がることとなるため、貸付料の増額請求が必要となると認識している。この件については、改めて協議させていただくことになる。

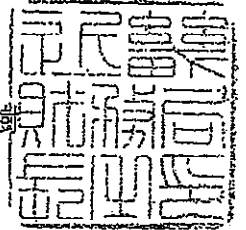
理事長) 今後の協議事項となることは理解するが、納得はしない。

以上

行政文書開示決定通知書

学校法人森友学園
理事長 籠池泰典 様

近畿財務局長 武内 良樹



平成27年6月8日付の行政文書の開示請求について、行政機関の保有する情報の公開に関する法律(平成11年法律第42号)第9条第1項の規定に基づき、下記のとおり、開示することと決定しましたので通知します。

H27.7.14 森友学園に手交
(カラコピー) 記



1 開示する行政文書の名称

平成27年5月29日付、甲：国、乙：学校法人森友学園間で締結されたとされる「国有財産有償貸付合意書」(EW第38号)第8条に定める貸付料27,300,000円(年額)を決定いたすに至った、当該土地(大阪府豊中市野田町1501番地)不動産鑑定書。

※ 開示文書は別途保管

2 不開示とした部分とその理由

別紙のとおり

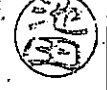


*この決定に不服がある場合は、行政不服審査法(昭和37年法律第160号)の規定により、この決定があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、財務大臣に対して審査請求をすることができます。

(なお、決定があったことを知った日の翌日から起算して60日以内であっても、決定があった日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。)。また、この決定の取消しを求め訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法(昭和37年法律第139号)の規定により、この決定があったことを知った日から6か月以内に、国を被告として(訴訟において国を代表する者は法務大臣となります。)、東京地方裁判所又は、大阪地方裁判所に処分の取消しの訴えを提起することができます(なお、決定があったことを知った日から6か月以内であっても、決定の日から1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。)

不開示とした部分とその理由

対象文書名	不開示部分	根拠条文 (法第5条)	不開示とした理由
評定価格の決定について	評定価格の決定についてに係る以下の部分 ・再認定基礎価格、(時点修正後の)基礎価格、期待利回り	第6号ロ	本日は将来売払いを予定しており、本件土地に係る年額賃料を求める過程において、その基礎価格として土地の所有権価格が算出されていることから、公にすることにより、将来の売払い時における予定価格を類推されるおそれがあり、国有財産の適切な処分を妨げることになるため。
地価変動率算定表	採用公示地に係る以下の部分 ・公示地等番号、公示地価格	第6号ロ	本日は将来売払いを予定しており、本件土地に係る年額賃料を求める過程において、その基礎価格として土地の所有権価格が算出されていることから、公にすることにより、将来の売払い時における予定価格を類推されるおそれがあり、国有財産の適切な処分を妨げることになるため。
国土交通省地価公示検索結果	検索結果表示に係る以下の部分 ・検索条件の町名表示、地価表示 ・詳細情報の標準地番号、所在及び地番の町名番地表示、住居表示、価格、最寄駅からの距離、地積、前面道路の状況	第2号イ	当該部分を公にした場合、署名及び印影が偽造され悪用されるおそれがあるなど、当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため。
平成27年5月29日付、甲：国、乙：学校法人森友学園間で締結されたとされる「国有財産有償貸付合意書」(EW第38号)第8条に定める貸付料27,300,000円(年額)を決定したに至った、当該土地(大阪府豊中市野田町1501番地)不動産鑑定書。	不動産鑑定業者及び代表者の印影、不動産鑑定士の署名及び印影 土地の所有権価格(価格調査報告書3ページ) 標準地地の比準価格(価格調査報告書15ページ) ②開発法による価格算出に係る以下の部分 ・販売総額、単価算出根拠の物件名、基準㎡単価、総額(価格調査報告書15ページ) ・建築工事費の駐車場工事費及び外構工事費(価格調査報告書18ページ) ・販売費及び一般管理費等のモデルルーム費用及び近隣対策費(価格調査報告書18ページ) ・開発法による価格(価格調査報告書18ページ) ③地価公示価格を基準とした価格(価格調査報告書19ページ) ④試算価格の調整の各価格、想定標準地地の価格及び価格の妥当性確認の文言(価格調査報告書19ページ) ⑤更地価格に係る以下の部分 ・標準的更地の価格、個別的要因比率、対象不動産の更地価格(㎡単価)(価格調査報告書19ページ) ・個別的要因の各種減価率、土壌汚染、地下埋設物除去費用及び地盤改良費用、標準的更地価格(価格調査報告書20～21ページ) ・更地価格及び㎡単価(価格調査報告書21ページ) 対象不動産の価格及び基礎価格(価格調査報告書21ページ) 期待利回りの査定根拠文言(価格調査報告書25ページ) 積算賃料算出の基礎価格及び期待利回り(価格調査報告書30ページ) 別表-1比準価格試算表に係る以下の部分 ・取引価格、修正後価格、試算比準価格、取引事例価格範囲、比準価格 別表-2規準価格試算表に係る以下の部分 ・標準地等番号、公示価格等、修正後価格、規準価格 別表-1比準価格試算表(明細)に係る以下の部分 ・取引価格、最寄駅からの方角及び距離 別表-2規準価格試算表(明細)に係る以下の部分 ・標準地等番号、所在(町名等)、地積、形状及び公示価格、最寄駅からの方角及び距離 別表3 開発法による価格及びその算出根拠となる収支計画、価格の試算各項目の算定金額	第6号ロ	本日は将来売払いを予定しており、本件土地に係る年額賃料を求める過程において、その基礎価格として土地の所有権価格が算出されていることから、公にすることにより、将来の売払い時における予定価格を類推されるおそれがあり、国有財産の適切な処分を妨げることになるため。

対象文書名	不開示部分	根拠条文 (法第5条)	不開示とした理由
<p>平成27年5月29日付、甲： 国、乙：学校法人森友学園 間で締結されたとされる「国有財産有償貸付合意書」 (EW第38号)第8条に定める 貸付料27,300,000円(年 額)を決定したに至っ た、当該土地(大阪府墨中 市野田町1501番地)不動 産鑑定書。</p> <p>価格調査報告書</p>	<p>附属資料No.1-1位置図(全面不開示)</p>	<p>第2号イ 第6号ロ</p>	<p>取引事例地はその範囲 が特定されており、他の情 報と照合することにより、取 引事例地の所有者等が特 定され、当該近隣者等に通 常他人には知られたいく 土地取引に関する情報が 明らかとなるなど、当該取 引事例地の所有者等の権 利利益が侵害されるおそれ があるため また、本日は売却を予定して おり、土地の所有権価格を 算出する際に使用した公示 地を公にすることにより、未 来の売却時における予 定価格を類推されるおそれ があり、国有財産の適切な 処分を妨げることとなるた め また、採用公示地は表示 部分のみ不開示とした場合 に、資料の特性から、おお よその位置が特定されるた め</p>
	<p>附属資料No.6-1ボーリング柱状図の主任技師名、現場代理人名、コ ア鑑定者名、ボーリング責任者名</p> <p>附属資料No.6-3ボーリング柱状図の主任技師名、現場代理人名、コ ア鑑定者名、ボーリング責任者名</p>	<p>第1号</p>	<p>個人に関する情報であっ て、特定の個人を識別する ことができ、公にすること で個人の権利利益を害する おそれがあるため</p>
	<p>不動産鑑定業者代表者の印影(裏表紙)</p>	<p>第2号イ</p>	<p>当該部分を公にした場 合、署名及び印影が偽造さ れ悪用されるおそれがある など、当該法人の正当な利 益を害するおそれがあるた め</p>

統括官	上席	管理官	担当者
		TF	

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年7月16日(水) 8:00~8:20
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長
○当方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官

【応答概要】

相) 先日いただいた開示文書を確認して連絡した。

下記の疑問があるため説明してほしい。

- ① 鑑定書6ページ3の(1)査定の手法に「収益分析法については、賃貸条件に用途の制限がないため、事業を特定できず・・・」とあるが、我々は学校を建設する計画であり用途の制限のない前提で評価されることに問題がある。
- ② 当該鑑定書は当初の鑑定書に修正を加えた2度目の鑑定書と伺ったが、当初の鑑定書も添付するべきではないのか。
- ③ 鑑定書1ページほかに「期間50年間の定期借地権を設定する場合の賃料」を評価したとなっているが、定期借地は期間10年間で契約したもので、契約書の内容と違っているのではないのか。

当) ①については、国は会計法令に基づき適正な時価額により貸付けを行う必要があることから、用途を制限しない最有効使用に基づく貸付料を算定しているもので、鑑定士はその条件に応じた鑑定を行っているもの。

相) 学校で用途指定を付して、違反した場合の違約金規定まで設けていることと矛盾するのではないのか。

当) 貸付料を適正な時価額で算出することと、国有地を随意契約で貸付ける際に用途指定を付すこととは別の概念であるため、矛盾はしない。契約前に説明している。
(説明を繰り返すが理事長納得せず)

②については、今回の開示請求が「貸付料27,300,000円(年額)を決定するに至った不動産鑑定書」という内容であったことから、2度目の鑑定書を開示したものであり、貸付料予定価格を決定することとなった情報は、今回開示した鑑定書で全て充足されているもの。

相) 関連していることは間違いないので、関連資料として提出してもらいたい。

当) 開示請求された内容に対応する文書としては、お渡しした文書で完結していると考えているため、当初の鑑定書を確認したいということであれば、改めて開示請求していただく必要がある。

相) やむを得ない。請求するため、請求方法を教えてほしい。

当) そこは準備させていただくが、先日、過去の[]への売払いの話があった時の鑑定書を開示請求したいという話もあった。この鑑定書はどうされるか。

相) 両方とも開示請求する。

当) ③については、当初の鑑定では、期間10年の定期借地権として鑑定評価を行っていたところ、貴学園から地盤関係の資料が提出されたため、地盤関連の状況を貸付料の評価に適切に反映させるために期間も変更して鑑定したもの。

相) 定期借地契約の10年間と矛盾しているのではないか。

当) 軟弱地盤の影響を貸付料に反映させるためには長期的なスパンでの使用を前提とする必要があることから、適正な貸付料を算定するため修正を行ったものである。

相) 納得できないことが多いが、追加して開示請求するため、至急、段取りを行ってほしい。

当) 了解。

※ 調整の結果、当方が、平成27年7月21日(火)16:00に森友学園を訪問して、開示請求書を受領することとなった。

FAX 送信状

平成 27 年 7 月 16 日

【送信先】

森友学園 籠池理事長 様

【発信者】

近畿財務局 管財部 第1統括
三好

TEL : 06-6949-6386

FAX : XXXXXXXXXX

送信枚数 4枚 (本紙含み)

いつもお世話になりありがとうございます。

本日、お電話いただいた件についてご説明させていただきます。
今回の行政文書開示請求書と同じ様式で提出していただくことになります。

様式 (近畿財務局HPでダウンロードもできます。) を参考送付いたします。

様式 記の1. 「請求する行政文書の名称等」の欄については、下記のとおり
記入願います。

1. 平成 26 年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町 1501 番所在国有地の
年額賃料に関する不動産鑑定評価書
2. 平成 24 年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町 1501 番所在国有地の
土地価格に関する不動産鑑定評価書

開示の対象文書が 2 件になりますので、収入印紙 300 円 × 2 件の 600 円分を
添付願います。

行政文書開示請求書

近畿財務局長 殿

記入 →

(フリガナ)
氏名又は名称 (法人その他の団体にあつてはその名称及び代表者の氏名)

住所又は居所 (法人その他の団体にあつては主たる事務所等の所在地)
〒

連絡先 (連絡先が上記の本人以外の場合には、連絡担当者の住所・氏名・電話番号等)
TEL (FAX)

行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成11年法律第42号）第4条第1項の規定に基づき、下記のとおり行政文書の開示を請求します。

記

1 請求する行政文書の名称等

(請求する行政文書が特定できるよう、行政文書の名称、請求する文書の内容等をできるだけ具体的に記載してください。)

2 求める開示の実施の方法等 (本欄の記載は任意です。)

ア又はイに○印を付してください。アを選択された場合は、その具体的な方法等を記載してください

ア 事務所における開示の実施を希望する。

<実施の方法> ① 閲覧 ② 写しの交付 ③ その他 ()

<実施の希望日> 平成 年 月 日

イ 写しの送付を希望する。(※別途郵送料が必要です。)

開示請求手数料 行政文書1件につき300円	※ 600円分 ここに収入印紙をはってください。 (消印はしないでください。)	金額 _____ 円 領収証書番号 _____
--------------------------	---	----------------------------

*この欄は記入しないでください。

担当課等	部 (所)	課	TEL	(内)
備考				

行政文書開示請求書

近畿財務局長 殿

(フリガナ)

氏名又は名称 (法人その他の団体にあつてはその名称及び代表者の氏名)

住所又は居所 (法人その他の団体にあつては主たる事務所等の所在地)

〒

連絡先 (連絡先が上記の本人以外の場合には、連絡担当者の住所・氏名・電話番号等)

TEL (FAX)

行政機関の保有する情報の公開に関する法律(平成11年法律第42号)第4条第1項の規定に基づき、下記のとおり行政文書の開示を請求します。

記

1 請求する行政文書の名称等

(請求する行政文書が特定できるよう、行政文書の名称、請求する文書の内容等をできるだけ具体的に記載してください。)

2 求める開示の実施の方法等 (本欄の記載は任意です。)

ア又はイに○印を付してください。アを選択された場合は、その具体的な方法等を記載してください

ア 事務所における開示の実施を希望する。

<実施の方法> ① 閲覧 ② 写しの交付 ③ その他 ()

<実施の希望日> 平成 年 月 日

イ 写しの送付を希望する。(※別途郵送料が必要です。)

開示請求手数料	ここに収入印紙をはってください。 (消印はしないでください。)	金額 _____ 円
行政文書1件につき300円		領収証書番号 _____

*この欄は記入しないでください。

担当課等	部 (所)	課	TEL	(内)
備考				

[本文へ](#) [携帯版サイト](#)
[サイトマップ](#)

検索

検索の方法

文字サイズ [標準](#) [拡大](#)

[近畿財務局ホーム](#) > [情報公開・個人情報保護](#) > [情報公開・文書閲覧](#) > [情報公開制度](#)

印刷用ページ

情報公開制度

情報公開・個人情報保護

情報公開・文書閲覧

近畿財務局の個人情報保護窓口

[情報公開制度について\(財務省へリンク\)](#)

[財務局における情報公開制度の仕組み\(フロー図\)\(PDF形式:137KB\)](#)

[近畿財務局の開示決定等に係る審査基準\(PDF形式:57KB\)](#)

[行政文書開示請求書 様式\(PDF形式:61KB\)](#)

[行政文書ファイル管理簿の検索\(電子政府の総合窓口へリンク\)](#)

[情報公開 Q&A\(財務省へリンク\)](#)



PDFのダウンロードについて

PDFファイルをご覧いただくにはAdobeReader(無償)が必要です。AdobeReaderがインストールされていない場合は、左のアイコンをクリックして、ダウンロードした後インストールしてください。

[AdobeReaderダウンロードページ](#)



[免責事項](#) [著作権・リンクについて](#) [個人情報保護方針](#)


(参考) HP から取り出す場合

統括官	上 席	管理官	担当者
			

平成 27 年 7 月 21 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7月21日(火) 16:00~17:00
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池副園長、弁護士、鑑定士
○当 方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、清水管理官

森友学園より、本財産の鑑定評価書2件(24年度の売払()、26年度の定期借地(1回目))の開示請求の申出があったことから、開示請求書を受理するため訪問した
もの。

訪問した際、前回開示を行った貸付契約の賃料算定根拠となる鑑定書の内容について、相手方より以下の質問や主張があった。

【財産概要】

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)

【応接概要】

(相手方の質問及び主張等)

《籠池理事長》

- ・今回の賃料の元となった軟弱地盤を考慮した再評価で、評価条件が10年間から50年間の定期借地と変わっているにもかかわらず、この賃料は高すぎる。鑑定評価そのものがおかしいのではないか。
- ・賃料から推定する土地価格は高すぎる。
- ・賃料や売買の鑑定評価は用途に関係なく一般評価になるのに、契約書上の用途は学校となっている。矛盾している。
- ・貴局から言われて取った我々の鑑定評価書を賃料算定の際に考慮していないのはおかしい。全く考慮しないのになぜ我々に取れと言ったのか。
- ・国の一方的な評価により決定された(貸付や売買の)評価による見積もり合わせでは、金額面においての他に多くのクレームがあるのではないか。

《籠池副園長》

- ・来年4月の開校が遅れたら国の責任。我々が依頼した鑑定評価書や契約費用(収入印紙等)も国で負担すべきもの。これらを含めて損害賠償をする。

《弁護士》

- ・鑑定評価を依頼する際に、業務内容について、不動産鑑定士にどのような指示をしたのか教えてほしい。
- ・査定的手法(価格調査報告書P6)について、収益分析法が取れないとしているが、その理由を鑑定士に確認できないか。
- ・国の評価は用途に関係なく、最有効使用でなければならない法的な根拠を示してもらわなければ我々は納得できない。
- ・口頭では言った言わないといったことになるから、我々の疑問点等について、文書で提示したい。

《■■■■鑑定士》

- ・ 価格調査報告書は鑑定評価書とは異なるもの。鑑定評価基準に則って鑑定評価書でやらないといけない。こんなものは対外的に使えない。
- ・ 本来、用途が定まっていないと賃料は出せないもの。査定的手法（価格調査報告書P6）では、収益分析法について、賃貸条件に用途の制限がないため、事業を特定できず適用が困難としている。本件については「学校」という用途が決まっているので適用が困難とはおかしい。
- ・ 積算法のみの採用で、正常賃料としているのはおかしい。
- ・ 地域の種別（価格調査報告書P6）で「路線商業移行地域」となっているが、周辺は車両の通行もあまりなく、公園や■■■■などしかない地域であるのにこの判定はおかしい。土地評価を高くする意図があるのでないか。

（当方からの回答等）

- ・ 相手方が見積もり合わせにおいて、国の評価が高すぎると判断すれば、借りない、買わないことになり、おっしゃるようなクレームはない。
- ・ 国が貸付、売払いにおいて、その処分等価格の評価は用途に関係なく、最有効使用で評価することになっている。財政法や会計法等により、国は適正時価で処分等することとされており、評価における優遇等はない。ただ公共用、公用、公益事業の用に供する施設等については、原則、一般競争入札による処分になるところを、随意契約ができるというメリットはある。
- ・ 貴学園の来年4月開校に向けて、当局もできる範囲で協力させていただく。ただできないことははっきりと申し上げたい。

（相手方の要求等）

- ・ 鑑定評価の内容について疑問があるので、質問状を作成するので、文書による回答を求めたい。（質問状は■■■■不動産鑑定士において作成すること）
- ・ 国による評価は貸付用途を考慮することなく、最有効使用を前提とした評価でなければならない法令等根拠を示してほしい。（■■■■弁護士からの要求であるが、質問状に含まれる可能性もあるため、質問状になければ別途回答することとする。）

（開示請求関係）

- ・ 今回開示文書について、マスキング箇所が多く情報開示になっていないとの不満があったものの、鑑定書の内容についての不満等に終始し、関連する鑑定評価書（1回目の賃料鑑定評価、H24 ■■■■への売払い鑑定評価）を追加で開示請求する流れとなったことから、現時点において行政不服審査法により審査請求を行うまでは考えていない様子。
- ・ 追加2件の開示請求書は7月21日に直接預かり、7月22日付で業務管理課において受理。開示決定期限は8月21日（金）

以上

平成27年7月2日

行政文書開示請求書

近畿財務局長 殿

(フリガナ)

氏名又は名称 (法人その他の団体にあつてはその名称及び代表者の氏名)

学校法人森友学園 理事長 籠池泰典

住所又は居所 (法人その他の団体にあつては主たる事務所等の所在地)

〒532-0026 大阪市淀川区塚本1-6-25

連絡先 (連絡先が上記の本人以外の場合には、連絡担当者の住所・氏名・電話番号等)

TEL (FAX) 06-6301-2166

行政機関の保有する情報の公開に関する法律(平成11年法律第42号)第4条第1項の規定に基づき、下記のとおり行政文書の開示を請求します。

記

1 請求する行政文書の名称等

(請求する行政文書が特定できるよう、行政文書の名称、請求する文書の内容等をできるだけ具体的に記載してください。)

- 1. 平成26年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町1501番所在国有地の年額賃料に関する不動産鑑定評価書
- 2. 平成24年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町1501番所在国有地の土地価格に関する不動産鑑定評価書

2 求める開示の実施の方法等 (本欄の記載は任意です。)

ア又はイに○印を付してください。アを選択された場合は、その具体的な方法を記載してください

ア 事務所における開示の実施を希望する。

<実施の方法> ① 閲覧 ② 写しの交付 ③ その他 ()

<実施の希望日> 平成 年 月 日

イ 写しの送付を希望する。(※別途郵送料が必要です。)




開示請求手数料 行政文書1件につき300円		金額 _____ 円 領収証書番号 _____
--------------------------	---	----------------------------

*この欄は記入しないでください。

担当課等	部 (所) 課 TEL (内)
備考	

267

機密性2
職員限り

統括官	上 席	管理官	担当者
			

平成 27 年 7 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 7月 28日 (火) 9:30~11:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 (現地)



○現地打合せ参加者

近畿財務局 統括国有財産管理官 (1) 三好上席管理官、清水管理官

大阪航空局 補償課 安地補佐、木元専門官、高見係長

豊中市 都市活力部 空港課  

〃 市街地整備課  氏

〃 下水道管理課  氏、 氏

 氏、 氏

【財産概要】

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)

地下埋設下水管の件について、現地にて関係者間で協議し、別添図面の3箇所の処理方法等について、以下のとおり調整を行ったもの。

【打合せ等結果】 《・と豊中市 (市街地整備課、下水道管理課)》

・別添①の箇所については、敷地外部分 (道路マンホールから敷地境界まで) は豊中市負担で埋設管内にモルタル注入を行い、閉そく処理を行う。作業は豊中市が先行して行い、森友学園は反対側 (別添③) 箇所の閉そく等処理から行うこととするため、工期に影響ない形での処理が可能。

・別添②の箇所については、既設管の利用可否について豊中市に確認する必要があるが、可能であれば、敷地内からの排水に既設管を利用することで、道路を掘削することなく工事費も抑えることができるため、森友学園としては設計変更を検討したい。

もし利用できない場合には、当初計画どおり別途配管を行い、公共下水管へ排水を行うこととする。

・別添③の箇所については、森友学園が敷地内部分の埋設管の撤去及び敷地外部分 (道路マンホールから敷地境界まで) の埋設管のモルタル注入、閉そく処理を行う。

大阪航空局は、当該敷地外部分の処理が豊中市からの要請事項であることを踏まえて地下埋設管の閉そく処理を行う上で必要な内容と取扱い、地下埋設物除去等の有益費に含めて処理することを了承。

(裏面へ続く。)

【その他応接内容等】

〇 工事に伴う排水については、開発協議時に豊中市（水道局雨水管理課）の 氏より既設管（別添③）に流さないように指導されており、排水は別の方法で行う必要があるが、既設管に流すことができればありがたい。

豊中市（下水道管理課 氏）通常の排水は問題ないと考えられるが、そのように指導した理由を再度確認したい。

〇 できれば既設管に流せるようにしてほしい。それが可能であれば、土壌汚染除去工事から施工できるため、工期的にも助かる。

豊中市）こちらも工期に支障がないよう協力したいと考えているので、利用可能となる方向で関係課に話をしたい。

財務局）（ 氏に対して）既設管への排水がダメとなった場合に、工期への影響はどうか。

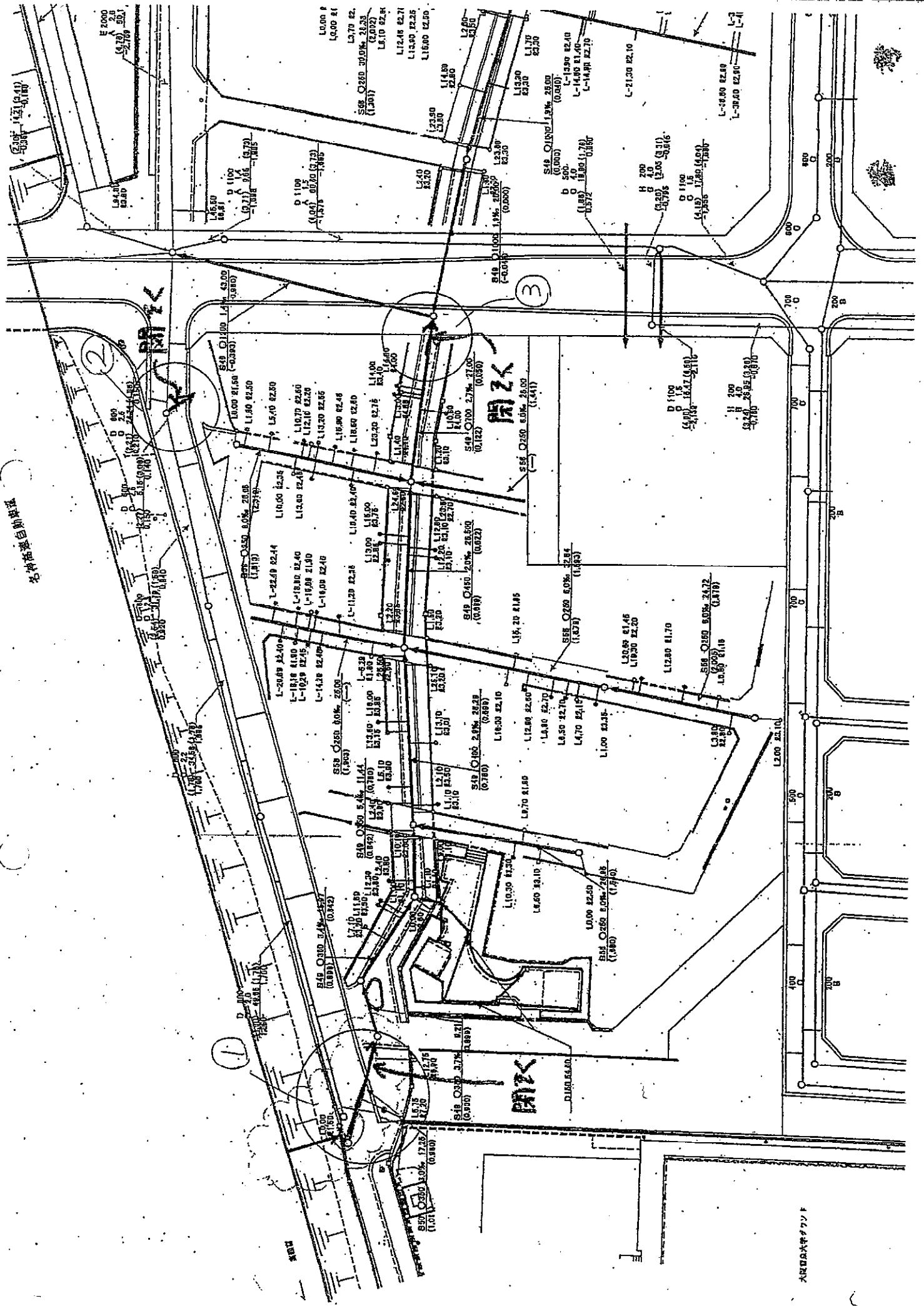
〇 排水の方法や土壌汚染除去等の工法に影響があるため、工期的に影響があるのがあるのは事実。既設管に排水できることを期待している。

豊中市）工事着工時期はいつ頃か。また現場事務所はいつ頃できるのか。

〇 森友学園とまだ契約していないため、はっきりとしたことは言えないが、来週から試掘を行う予定であり、現場事務所は盆明けぐらいには立ち上がると思われる。

以上

名神高速自動車道



大塚田水ヶ澤

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年7月30日(木) 18:30~18:40
○応接方法 □来訪・□訪問・□架電・■受電・□その他()
○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長
○当 方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官

森友学園籠池理事長より受電、応接概要は下記のとおり。

【財産概要】

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)

【応接概要】

《籠池理事長》

- ・近畿財務局ホームページで国有財産近畿地方審議会の議事録を拝見した。
これはどういうことなのか、審議会の日時は2月10日となっている、ちょうどその頃は貸付料の関係でいろいろと動いていた時期、議事録に書いてあることが本当ならば、当時の統括の話していたことと食い違う点が多々ある。どういうことか。もっと早く、この議事録を開示してくれれば、もっとスムーズに話が進められたのではないかと。財務局の隠ぺいしようという意識が感じられる。
具体的には議事録の4~5ページでは藪野委員が「売買予約契約を予め結んでおかれるということだったんですが、価格ですよ。通常は価格をフィックスして、予約完結権を行使したときに・・・」と書いてある。
- ・これに対し立川次長が買受が可能となった時期にタイムリーに鑑定評価に出して・・・、と記載しているが、こんな話はこれまでも聞いたことがない。
また、7ページには期日までに小学校ができなければ、事業は打ち切り、土地を更地にして返還することを義務付けると書いている。こんなことが本当にできるのか。
- ・さらには、

《当局池田》

- ・少しお待ちください。
お話の向きは、審議会議事録を見てご意見があるということですね。
私自身審議会には直接出ていないこともあり、また、議事録も十分に読み込んでいるわけではありませんので、明日、議事録を読み込んだ上、お話をお伺いするため、塚本幼稚園に出向かせていただきます。
そのうえで詳しくお話をお伺いするということができればいいでしょうか。

《籠池理事長》

- ・やむを得ない。しかし、明日では弁護士や鑑定士の都合がつかない、来週改めて来ていただくというのはいかがでしょうか。

《当局池田》

- ・まずは理事長のご意見をお伺いさせていただきたい。
弁護士や鑑定士同席で話したいということであれば、別途、対応させていただく。

《籠池理事長》

- ・わかった。では明日の11時に来ていただきたい。

《当局池田》

- ・了解。

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成27年7月31日(金) 11:30~12:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 相手方 学校法人森友学園 籠池理事長 籠池副園長
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、三好上席

前日の森友学園籠池理事長からの電話により、国有財産近畿地方審議会の議事録に対する意見をヒアリングするため、塚本幼稚園を訪問。応接概要は下記のとおり。

【財産概要】

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)

【応接概要】

《籠池理事長》

- 近畿財務局ホームページで国有財産近畿地方審議会の議事録を見た。日付は2月10日となっているが、この時点では議事録に記載されているとおり、さまざまなことが決定していたものと考えられる。となると、当時の統括の話しぶりに違和感がでてる。
前統括からは審議会の審議内容について何も報告がなかった。
本件議事録はもっと早くに開示すべきではないか？
もっと、我々に対して真摯に対応してもらいたい。なんでこんなことすら隠す必要があるのか。
- 今、来年の開校に向けてぎりぎりの作業を進めている。定期借地契約を締結するのに3・4か月のロスが生じている。これまでも財務局は来年の開校は大丈夫かというが、こんなに辛い思いをしているのは財務局の責任なのではないのか。許せない。
2月ごろにすべてを開示して、真摯な対応をしてくれさえしていれば、今の状況にはなっていないのではないのか、この時に精力と時間を取られてしまった。
とにかく、工事着工がここまで遅れたのは財務局の責任である、責任追及は別途検討している。
- 議事録の4ページには用途指定が小学校敷地であると記載してある。また、小学校はそんなにもうからないと発言されている人もおられる。にもかかわらず、評価でなぜ最有効利用という概念が出てくるのかが理解できない。もっと賃料を安くしてもいいのではないのか。
- 2月の時点で無理やり、書類に押印を求めてきたのは、審議会があったからなのか、そんなことも説明されていない。
- 委員の発言には、当時、もう少し慎重に検討した方がいいのでは、とか、開校できなければ、更地にして返還する、など、対外的に当校の信用・信頼を失墜しかねない記載がなされている。問題ではないか。《籠池副園長》委員の何人かの所に文句を言いに行こうと考えている。→委員に対するクレームに関しては理事長の説得により行わないという点を確認済
- 特約もおかしい、用途指定の期日までに指定用途に供されなかった場合は更地返還するという特約が盛り込まれていると書いてあるが、そんな話は聞いたことがない。財務局の説明は全然足りないのではないのか。
等々、財務局に対し、説明が不十分、嘘ばかりつかれてきた、対応が遅い等々の

批判を繰り返し伝えられた。

《当 方》

- ・ 当時の手続きに対するご不満に関してはお伺いするに留めさせていただく。
私としては、今後、来年の開校に向けて、当局としてできる範囲で協力させていただくことに全力を尽くしたいと考えている。
しかし、先日も申し上げたとおり、できないことはできないとはっきりと申し上げていく。お話にもあった賃料減額に関しては、我々としては適正な手続きを踏んで貴校と合意した金額にて契約したものであり、減額には一切応じられないと考えている。また、前任からもお伝えしているとおおり、土壌汚染や地下埋設物撤去後は土地の基準価格が増加することとなり、それに伴う賃料増額請求をさせていただくことになるのでその点については十分に御認識いただきたい。

《籠池副園長》

- ・ 開校準備遅延の件や賃料については、我々も別途争う方法を検討している。
しかし、今回の公共下水管理設問題などは早急に対応していただいた点は感謝している。
我々も多々不満はあるが腹を割って話し合いをし、争うべきはきっちり争いたいと考えている。
開校に向けた準備作業としては、今後、土日も工事していかなければならないが、地元の了解はいただいているところ、また、隣で工事をしている音大の工事時間は9:30~5:30 までだが当校は8:00~夕刻まで作業できることとなっており、地元からも好意的に受け止められている。
我々も開校に向けて努力している点を理解してほしい。財務局も我々に協力することを忘れないでほしい。
瑞穂の国記念小学校開設に関しては、阿部首相、阿部首相夫人、自民党幹部も認識している。(何かあればいつでも相談できる。)
今度審議会があれば委員の先生にぜひとも、我々は信念に基づいて事業を行っている」と説明していただきたい。

《当 方》

- ・ 伝えるべきはしっかりと伝え、お互いの認識に齟齬が生じないように努め、できる範囲での協力をさせていただくということでご理解をいただきたい。

以 上

※ 次回は8月5日(水) 9:00より塚本幼稚園にて弁護士、鑑定士を交え協議予定

豊中小学校事案に係る応接記録

- 応接日時 平成27年8月5日(水) 9:00~10:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
- 相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池副園長、弁護士、鑑定士
- 当方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、清水管理官

森友学園籠池理事長より訪問依頼を受け塚本幼稚園を訪問し対応した。
応接内容は下記のとおり。

【財産概要】

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)

【応接概要】

(相手方の質問及び主張等)

《籠池理事長》

以前、当方より国有財産の売却価格リスト(※1)を提出したことがあるが、国の売却価格には、安く売却している事例が多数見受けられる。

吹田市の元合同宿舍敷地はが落札しているようであるが、非常に安い値段で落札している。

あの土地の開発には吹田市も囁んでいると思われるが、吹田市とが共謀して、土地を安く購入したのではないか。は、国も売却に関して優遇しているのではないか。(※2)

なぜあんなに安くなっているのか説明してもらいたい。

そんな優遇措置がとれるのであるなら、我々のような公共事業(小学校運営)ももっと安くすべきではないかということを強く申し上げたい。

また、別途鑑定士作成の要望書を提出させてもらうが、不動産鑑定評価の手法に問題があるのではないかと申し上げておきたい。

国は適正な価格を算出している、規則に従い手続きしているというが、適正な価格とはどういったものなのか?何に基づき適正な価格を算定しているというのか?

※1 本年5月27日の森友学園との応接の際に、学校コンサルタント氏より提出のあった、国が処分した財産の台帳価格と売却額との関係を一覧表の形でまとめた資料のことを指していると思われる。相手方が抽出した過去3ヵ年(H23~H25)のデータをもとに、随意契約では台帳価格以下で処分された事例が大半であることを理由に、本財産の土地価格が台帳価格(約7億6千万円)に比べて高すぎるのは不当である旨の主張があったもの。(H27.5.27 提出別添資料参照)

※2 <参考>

上記元合同宿舍敷地(吹田市円山町68-35外3筆)の落札先は
落札金額は1,425百万円(17,107㎡) 廃止宿舍建物付き @84,000円
当該地の接面相続税路線価格(180,000円/㎡)
《野田町の正面路線価格⇒145,000円/㎡ 土地基準価格価格単価106,000円》

⇒当方 回答:池田)

ご指摘の元合同宿舍敷地の売却内容を十分に把握しているものではないが、入札手続きは公平性を担保し適切に行われており、ご指摘の内容には当たらない。

また、売却の状況を確認の上、説明してほしいとのことであるが、貴学園との定期借地契約とは関係ない事案であり、お答えすることはできない。

賃料の減額要望に関しては、これまでもご説明しているが、一切要望に応じることとはできない。「適正賃料とは」とのご質問であるが、「最有効使用に基づく評価」ということでご理解願いたい。

小学校敷地で使用するにもかかわらず、最有効使用で算定している理由はこれまでもご説明したとおり(説明振りは下記のとおり。)

[最有効使用評価等に対する回答振り]

国有財産を貸付け・売払いする場合には、財政法・会計法の規定により、適正な時価によることとされており、国が貸付等価格を算定する際には、実際の用途に関係なく、不動産鑑定評価基準に基づき最有効使用による価格を評価することとされている。国有財産の貸付け・売払いにおいては、原則、一般競争入札によるべきところ公的な利用に供する施設については、限定的に随意契約ができるため、それを担保するために用途指定を付して処理しているものである。以上のことから、実際の利用用途と評価上の想定用途とが異なることが矛盾するとは考えていない。

《籠池副園長》

7月31日のお話で、池田さんに対して有益費の支払い日程を早急に回答してほしい旨伝えたと、池田さんは次に来させてもらった際にいつ支払うか弁護士の前できっちり伝えると言っていた。いつ支払いをしてくれるのか答えてほしい。

⇒ 当方より、前回来訪時に支払日を伝えることなど一切説明していない。弁護士の前で国の考え方、状況はご説明すると伝えただけ。と伝えたと。

副理事長からは、お前も嘘つきか……。話を聞くだけなら誰でもできる、国が善処できないなら来てもらっても意味がない……。私たちが何故こんなに苦しめる、前に次長が払うといたんだから早く支払え……。国が本来工事をして引き渡すものを私たちが立て替えてやっているんだ、これは必要費なんだ、早く支払え、なんでそんなに他人事のように言えるのか……。既に■■■■には土壤汚染改良工事の着手金として金34百万円を支払っている……。等々、30分以上持論を展開。

更に■■■■からは既に見積書が提出されているので、早急に審査し、いつ支払えるか回答せよ。との質問に対し。

⇒ 当方より、支払いは貴学園からの支払いが完了した後の精算払いであること、航空局からは、現時点で今年度の予算措置はできていないと聞いていること。■■■■から見積書は提出されていないことを伝えたと。

その場で■■■■に架電、なぜ見積書を提出していないのか、等々、電話で■■■■氏を恫喝、結果、翌日財務局へ見積書を持参することとなった。

その後、副理事長からは当局に対して、なぜ見積書の提出を■■■■に対して指示していないのか……。見積書の提出を指示しないと、支払いを遅らせる意図でもあるのか……。国は間違いに気づいたのであれば謝らないといけない。偉い人ほど良く謝るものだ、谷川名人が言っていた、羽生名人ほどよく謝っていたと、君らも非を認めて謝るべきは謝らないといけない……。日本の国をていたらくなものにしたのは、君らのような官僚だ……。等、誹謗中傷を浴びせられた。

土壤汚染改良及び地下埋設物撤去は2回に分けて行うことを知っているか。

両方ともきっちり支払ってほしい。なぜ、工事を2回に分けてやらないといけないか、国の手続きミスのせいで、3~4か月も工事着工が遅れてしまったせいだ、責任を取ってもらうが、これについては別途の手続きを検討している。

その他、この事業に関しては国土交通副大臣である北川先生や柳本先生も気にかけてくれている。そのほか、鴻池議員や平沼議員も承知してくれ、気にかけてくれている。

9月5日の入学予定者家族説明会には安倍昭恵夫人も来ていただくこととなっている。首相にもお願いしているが、まだ返答はない。しかし、これほど多くの人に気にしてもらい、信念を進めていることを知ってもらいたい。

いつでもこの人たちにお願ひし、手続きがスムーズに進むよう依頼することも可能である。あなたたちはきっちり対応しなければならない。特に有益費の支払いは早急にお願ひしたい。・・・お願ひします。池田さん、お願ひします。と最後の最後まで何度も懇願された。

⇒ 当方より、支払いは貴学園からの支払いが完了した後の精算払いであること、現時点で予算措置が未済で年内の支払いは困難であること、有益費の支払いに当たっては、賃料の増額請求に応じることが前提となることを伝えたところ。

増額請求の話は別だ、増額請求するのであれば争うこととなる、一切応じるつもりはない、契約書上も増額請求できるとは考えていない。賃料は供託することとなる。

まず国は有益費の支払いを行う必要がある・・・と増額請求に関しては一切聞くことをせず、有益費支払いに対する要求のみを延々展開した。

⇒ 最後に当方より、有益費の支払いを行うのは大阪航空局であり、我々は支払いに関しての権限は有していない旨伝えたところ。

副理事長からは、大阪航空局には財務局から支払いに関して強く要請すること、それが契約担当者の努めであり義務であるとの発言があり、当方からは、そのような権限はない、と説明。また、理事長からも航空局に対し「きちんとしないと承知しない」と伝えるようにとの指示があった。副理事長は最後まで大阪航空局への強い指示と命令を依頼されたが、双方、理解することのないまま、協議を終了させた。

「要 望 書」

近畿財務局 御中

学校法人森友学園

理事長 籠池 泰典

初等部

1. 路線商業以降地と分析しているが、対象地一帯は学校、公園、共同住宅等の混在地域であり、路線商業地域に移行するとする分析は間違っている。対象地が幅員16mの^堂路に沿接していることのみを捉えて路線商業以降地と分析しているが、道路の性格、車及び通行人等の通行量を考慮していない。付近にコンビニが1店舗あるだけで、この店舗も何時まで営業できるかわからない。この道路の総延長は、北方の内環状線から南方の府道庄本牛立線までの約1,500m だけであり、車、人の通行量は極めて少なく、近い将来に路線商業地に移行する可能性は極めて少なく、地域分析が間違っており、ここに故意に高く評価する意図が表れている。

2. 鑑定評価基準に則らない価格調査報告書であり、鑑定評価基準に則った鑑定評価書ではない。鑑定評価基準に則らない価格等調査報告書は①依頼者の内部における使用に留まる場合、②公表、開示、提出される場合でも公表される第三者、開示、提出先の判断に大きな影響を与えない場合、③調査価格等がすべての開示・提出先の承諾が得られている場合、④鑑定評価基準に則ることができない場合、⑤依頼目的が調査価格等が開示される範囲、公表の有無等を勘案して、鑑定評価基準に則らないことに合理的な理由がある場合にのみ鑑定評価基準に則らない価格等調査が許されるものであるが、難波鑑定は上記に該当せず、鑑定評価基準に則った鑑定評価書を作成すべきであり、「価格等調査ガイドライン」を逸脱しており、不当である。また下記の多くの点でこのガイドラインを逸脱しており、国土交通省の処分の対象になるものである。

1. 賃料の種類を正常賃料と記載している。
2. X 開示、提出先の有無、公表の有無についての記載がない
3. 基準にのっとた鑑定評価書との相違点の記載がない。
4. 鑑定評価基準に則った鑑定評価書とは結果が異なる場合があることの記載がない。

以上、難波鑑定は鑑定評価基準に則っておらず、価格等調査ガイドライン^{から}も逸脱している^{ので}、本件の如き取引の相手方に大きな影響を与える場合には、鑑定評価基準に則った鑑定を行うべきであり、適正な鑑定評価を再度行うことを要望する。見積もり合わせでは予定価格は鑑定評価に基づき、適正であるとの主張であったが、全く前提条件が崩れる。また予定価格算出調書にも以年がある。固定資産税は国には非課税であり、学校法人にも非課税であるのに、なぜ加算されているのか、貸主^も、借主にも費用項目とならないのに疑問である。おかしい。

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 8 月 5 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 8月 5日 (水) 14:20~14:40

○応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()

○相手方 氏

○当 方 統括国有財産管理官 (1) 池田統括官、清水管理官

【財産概要】

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】

相) 籠池理事長から、財務局で7月に人事異動があり今後のこともあるので、後任の池田統括官に一度会っておいた方が良いとの話があったため、ご挨拶に伺ったものである。

当) 本日午前中に森友学園を訪問し、土壌汚染等除去の有益費支払いについての話題が出て、土壌汚染等除去工事はとの契約を行い、着手金(約3,400万円)も支払っているの、国に対し早急に支払うよう言っている。工事費の見積りが出来たことや森友学園と契約したことについては、聞いていなかった。6月の打合せでは、工事費見積りが出来れば、提出していただくことになっていたはずであるが。

相) 工事費見積りについては、ある程度工事が進まないことには具体的な金額が見えてこないし、見積書だけを提出しても、その根拠となる資料がなければ国において金額の査定ができるかわからないと認識していたため、にも財務局にその都度提出するよう指示はしていなかったもの。本日理事長から連絡があり認識違いをしていたことがわかった。

当) 工事費見積書の提出の件については、から明日提出するとの連絡があったので、その時に内容等を確認することとする。土壌汚染等除去工事の工期の変更はあるか。

相) 前回(6月)打合せからスケジュールはおしているが、2ヵ月程度でまず土壌汚染箇所全てを除去し、校舎建築の北側部分の地下埋設物撤去を行う。その後、校舎建築工事と並行して、南側グラウンド部分の地下埋設物撤去を行う予定である。

当) 校舎建築工事の業者は決まったのか。



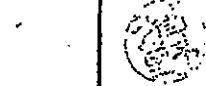
相) 土壌汚染等除去工事を施工するも有力な候補の1社であるが、他2~3者の見積りを取って最終的に判断するようである。8月~9月初旬に施工業者を決めて契約する見込み。

当) 6月の打合せ時にいただいた工程表から更に工期がおしていると思われるが、年度内での完成への影響は。

相) 工期的に非常に厳しくなっているのは事実であるが、校舎建築の工期を調整(圧縮)することで対応可能と考えている。校舎部材の鉄骨の発注を土壌汚染除去や地下埋設物撤去工事を並行して行うことにより、当該工事完了後、校舎建築までに時間的なロスを生じさせないようにし工期の短縮を図る考えである。

当) 了解。今後も必要に応じて打合せ等させていただきたい。

以上

統括官	上 席	管理官	担当者
			

機密性2
職員限り

平成 27 年 8 月 6 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 8月 6日 (木) 15:00~15:40
- 応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()
- 相手方 XXXXXXXXXX
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 池田統括官、清水管理官
大阪航空局 補償課 安地補佐、高見係長、木元専門官

【物件概要】

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)

XXXXXXXXXXから土壤改良等他工事費の見積書の提出があったもの。

【応接内容】

相手) 平成27年7月29日付で森友学園と土壤汚染除去等工事の請負契約 (金額 113,400,000円) を締結した。見積書と施主 (森友学園) からの注文書及び当社からの注文請書の写しを合わせてお持ちした。なお、着手金として工事代金の 30% (34,020,000円) を頂戴している。

当方) この金額は土壤汚染除去及び地下埋設物撤去を全て含んだものか。

相手) 土壤汚染除去については全ての箇所であるが、地下埋設物撤去については校舎建築部分の本地北側部分のみの見積り金額である。南側部分についてはこれから見積るので、後日提出したい。

当方) 南側部分も北側部分と同程度の費用がかかりそうか。

相手) 北側部分に比べると埋設量は少ないと見ている。ただ実際に工事を進めて見ないとはっきりとしたことはわからない。見積りはあくまで概算であり、最終的には実数で精算することとなる。

当方) 着手金の支払い以外に、最終精算までに部分的な支払いはあるか。

相手) 工事が完了し、実数で精算するまで支払いを受ける予定はない。

当方) 工期について確認したい。

相手) 土壤汚染除去及び北側部分の地下埋設物撤去は、10月末までに終わる予定である。その後年内の目途に、南側部分の地下埋設物撤去を行う予定である。ただ埋設物の数量が見込みより多かった場合や破砕撤去が必要なものがあつた場合には、さらに

期間を要することとなる。

当方) その場合、年度内での施工に影響は。

相手) 土木工事だけであれば問題ないが、建築工事への影響は出てくる。建築工事の請負業者については、まだ決まっていないようなので、当社としてもスケジュールについては承知していない。

当方) 御社が建築工事も請負うことはあるのか。

相手) 他社からも見積りを取られるようなので、金額的に当社が勝れば請負うことになると思われる。

当方) 工事にあたり周辺住民への説明やその際の反応等は。

相手) 工事時間について、隣接の音大は9:00~17:00としているが、当社の場合は工期がタイトなこともあり、8:00~18:00としている。音大や周辺の保育園、小・中学校、自治会に対して工事の内容や作業時間等を説明しているが、特に意見や要望等はなかったと認識している。ただ本地南側の自治会長や一部住民からは、本地はもとも豊中市が防災公園を整備するとしていたものであり、学校建設には反対との声もあるが、それは市との関係であり当社としては関係のない話であるため、工事に関する一般的な説明に留めている。なお、南側道路は付近の小・中学校の通学路となっていることから、工事にあたっては使用しないほしいとの要望があったことから、工事車両の通行については北側道路のみを使用して工事を進めることとしている。北側道路については、音大の工事車両も通行するが、音大側の業者()とも調整済みである。

当方) 了解。南側部分の見積りについては、いつ頃になりそうか。

相手) 施主からも早急に作成し、財務局へ提出するよう言われている。国から早く還付を受けられるよう当社からもお願いするよう言われている。当社も施主には、国から還付を受けるためには、全ての工事が完了し金額が確定してから、領収書等の資料を整え、国における査定が必要となることから、ある程度の時間がかかるといった内容のことはお伝えはしているところである。

当方) 了解。本日提出いただいた資料については、内容も確認のうえ、何かあれば連絡させていただくことになる。ところで工事の工程表は作成されているか。

相手) 少し前に作成したもので、現時点では若干のズレが生じているが、昨日、この工程表で施主には説明をしているので、とりあえずこの工程表を提出させていただきたい。(別添工程表参照)

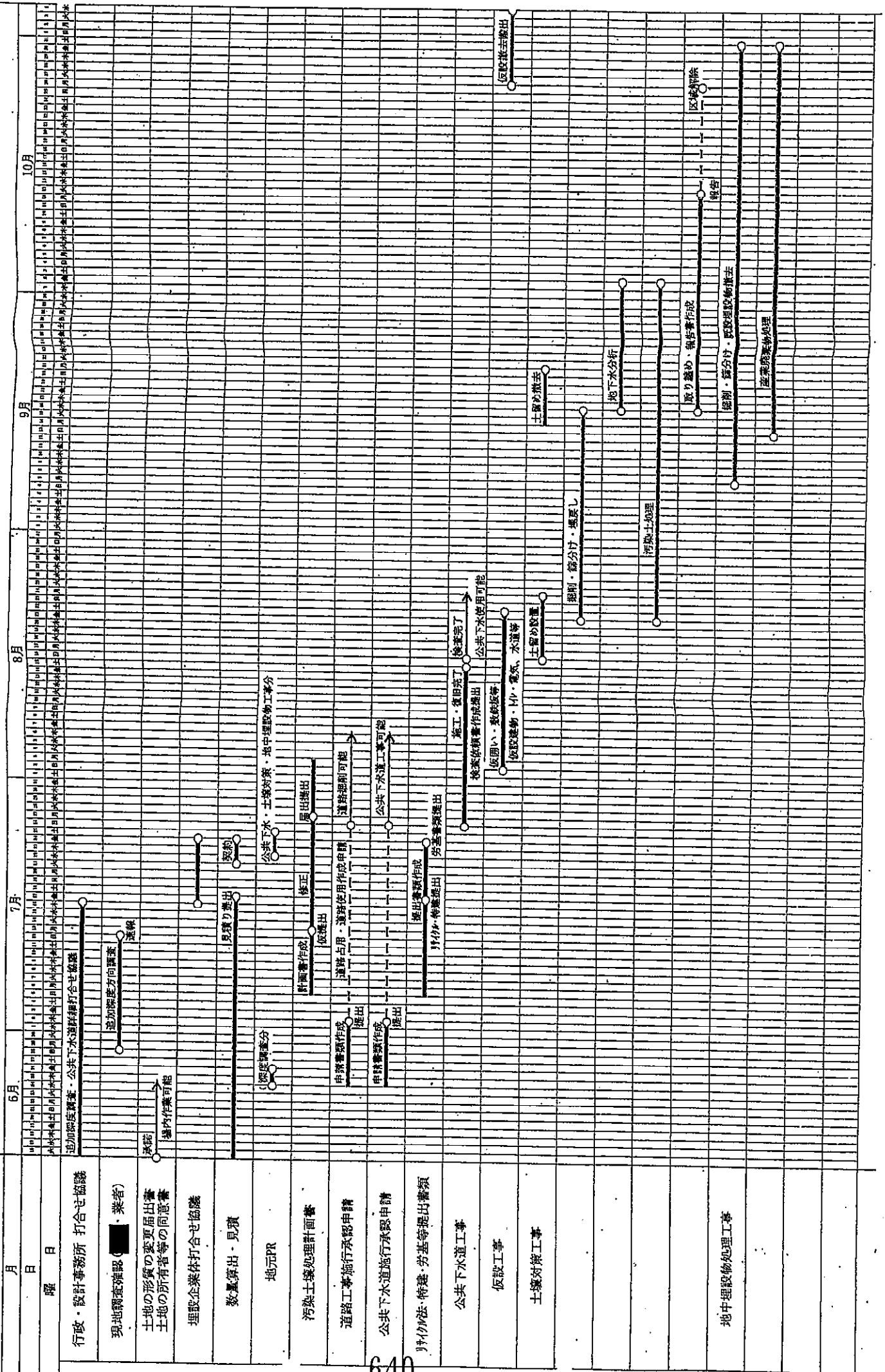
当方) 他にも見積りに使用した根拠資料や豊中市担当課に提出した関係書類についても、整い次第提出願いたい。

相手) 了解。

以上

工事名称：(仮称)M学園小学校新築工事に伴う土壌改良工事

工期：6月 7月 8月 9月 10月

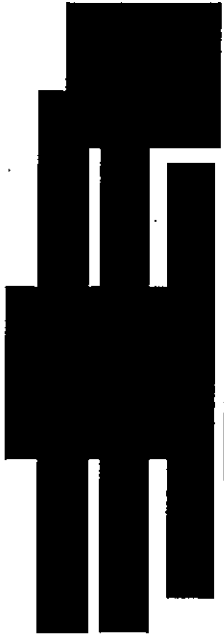


御見見積書

見積 No. M-D-3

学校法人 森友学園 理事長 籠池 康博様

平成 27 年 7 月 29 日



TEL
FAX

下記の通り御見積り申し上げます。

¥ 113,400,000.- (税込)

見積有効期限 提出日より1ヶ月とさせていただきます

工事名称 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	工期	着手日～3.5ヶ月
構造規模		支払条件	着手時 30% 完了時70% 現金支払い
		工事範囲	
面積	敷地面積 8770.43m ² 土壌対策 471.9m ²		

別途工事	
特記事項	

営業	見積
	担当部長
担当部長	

注 文 書

平成27年 7月29日

殿

大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
学校法人 森友学園
理事長 籠池 康 博

次の通り、注文致します。

記

工 事 名 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

工 事 場 所 豊中市野田町1501番

内 訳 添付

工 期 平成 27 年 7 月 29 日 ~ 平成 27 年 10 月 30 日

注 文 金 額 金 113,400,000 円

工 事 価 格 金 105,000,000 円

消 費 税 等 金 8,400,000 円

支 払 方 法 着手時30% 完了時70% すべて現金支払い

そ の 他 追加精算が生じた場合、発注者と受注者は誠意をもって協議するものとする。





NO _____

注文請書

平成27年 7月29日

学校法人森友学園
理事長 籠池 康博 様

TEL _____ (代表)

次の通り、御注文をお請け致します。

記

工事名	(仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事		
工事場所	豊中市野田町1501番		
内 訳	添付		
工 期	平成 27 年 7 月 29 日 ~ 平成 27 年 10 月 30 日		
請負金額	金	113,400,000	円
工事価格	金	105,000,000	円
消費税等	金	8,400,000	円
支払方法	着手時30% 完了時70% すべて現金支払い		
その他	追加精算が生じた場合、発注者と受注者は誠意をもって協議するものとする。		

担当者捺印欄


--	--	--

統括官	上席	管理官	担当者
			

機密性 2 情報
職員限り


平成 27 年 8 月 11 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 8 月 11 日 (火) 13:00~14:10
- 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
- 当 方 統括国有財産管理官 (1) 池田統括官、三好上席、清水管理官

【応答要旨】

(理事長) 本日は 2 点の相談に伺った。

先ず 1 点目であるが、現在、掘削工事に着手しているが、地中障害物が想像以上であることが判明したため、地下埋設物除去に予定以上の工期を要する見込みとなった。また、校舎建設について  と相談しているが、現状で資材 (鉄骨) の早期調達が困難な状況にあることも判明し、これらのことから平成 28 年 3 月の校舎完成が難しい状況に至っている。

については、開校を 1 年延長せざるを得ないと考えているが、国との契約書において平成 28 年 3 月 31 日までに工事を完了させる規定があるため、相談に伺ったもの。

(副園長) 国が鍵を早く貸してくれなかったからだ。

(弁護士) 契約までいろいろあったが、結局、現地に入って初めてわかる事情もあった模様。8 月 23 日には、新入生向けの説明会も予定されているので、開校を 1 年延長するのであれば早めに判断して予定変更する必要がある状況。理事長も苦渋の選択であることを踏まえて何とか善処してもらいたい。

(当方) 事情は理解した。国の内部通達の上では、延長の理由が適切であれば、用途指定期日について 1 年を超えない範囲で延長は可能であるが、そこは検討の上、回答する。各方面に対する説明は大丈夫なのか。

(理事長) これから各方面への説明で忙しくなるが、頑張ってやっていく。よろしく願います。

(弁護士) 無理をして開校できなかったケースが最悪であるため、私からも理事長に延期をおすすめした。

(理事長) 2 点目は有益費の支払いである。大阪航空局には早期の支払いを働きかけてくれたのか。

(当方) 航空局には話をしているが、現時点で予算化できる時期を明確には示すことはできない状況である。

(副園長) すみやかに全部払うと約束したではないか。早く払え。

(当方) 有益費の件で申し上げますと、先週に■■■■から提出された見積書の内容には国が有益費として支払うことに疑義がある項目が含まれていた。大阪航空局とも協議するが、国が有益費として支払うことができる内容は貸付契約書のとおり土壤汚染対策と地下埋設物撤去に要する費用であるため、新設地下埋設管の敷設費や樹木の場合処分費の支払いは難しい。

(理事長) その点は理解できるため、払えるものを仕分けしてほしい。

(副園長) 仕分けが必要であれば■■■■にやらせるから、国も早く作業して早く支払え。いつできるのだ。■■■■に指示すればいいではないか。対応が遅い。

(当方) 先ずは支払える項目を整理することが必要、航空局と支払い範囲に関する打合せを行った後で、貴学園と打合せを行いたい。予算化できたとしても、支払うことができるのは貴学園の工事が完了後となる。

書類については、過去に、国が貴学園委託業者から勝手に書類を徴したとしてお叱りを受けたこともあったため、国に書類を提出する場合は、理事長の許可を得てから提出するように各業者には指示している。

(理事長) ■■■■と直接やってもらって構わない。私に結果を報告してもらえばよい。あと、先週にお渡しした■■■■不動産鑑定士作成の質問状についての回答はどうなっているのか。

(当方) 結局、国も資格を持っている不動産鑑定士に賃料の評価を依頼して、その結果を適正と判断しているもので、評価に関して■■■■鑑定士の考えと異なっているとでも「意見の相違」としか言えない。

(副園長) 書面で出せ。また、言った言わないの話になる。

(当方) それはできない。 (副園長、文書での回答にこだわるが、話は平行線)

(弁護士) 本日、■■■■鑑定士は体調不良で来れなかったが、この話は■■■■鑑定士本人に説明してもらわないと我々では判断できない。■■■■鑑定士本人の前でもう一度説明していただけないか。

(当方) それは構わない。

(理事長) では、1年間の延長の件と、航空局、■■■■との調整をよろしく願います。

(当方) 了解。

※参考 森友学園の今後の予定
平成 27 年 8 月 23 日 (日) 入学説明会
平成 27 年 9 月 1 日 (火) ~18 日 (金) 入学願 出願期間
平成 27 年 9 月 5 日 (土) 安倍昭恵首相夫人講演会 (塚本幼稚園)

機密性2情報
職員限り

統括官	上席	管理官	担当者

平成 27年 8月 19日
1年未満（事業終了まで）
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 8月18日（火） 14:00~14:10
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他（ ）
- 先 方 森友学園・代理人 弁護士
- 当 方 統括国有財産管理官（1） 三好上席管理官

指定期日延長の件について打合せをしたいとして、平成27年8月14日（金）に当局池田統括官から森友学園に連絡したところ、副園長から理事長が入院した旨の説明（）があったため、理事長退院後に打合せをすることとしていたもの。

【応答要旨】

（弁護士）副園長から依頼されたため連絡したが、指定期日の延長の件はどうなったのか。

（当方）先週、森友学園に連絡したが、理事長が入院したとの説明を受けたため、退院後に改めて打合せを行うこととしたが。

（弁護士）どうできるのかは、まだ全くわからないということか。

（当方）実情を踏まえて、延長を承認する方向で検討しているが、書面できっちりとやり取りする必要があるため、理由書や変更後の予定スケジュールなど、提出いただくべき書類がある。これらのことを説明したいため、打合せの日程調整を持ちかけたもの。

（弁護士）了解した。いずれにしても理事長が退院してからの方がよいため、打合せ日程についてはこちらから連絡する。

- 応接日時 平成 27年 8月19日（水） 11:00~11:10
- 弁護士から当局へ電話連絡（三好受）




（弁護士）来週の8月25日（火）16:00から打合せをお願いしたい。理事長は手術後で体調が万全でないと思われるため、打合せの場所を塚本幼稚園でお願いできないが。

（当方）理事長は退院しているという理解でよいか。

（弁護士）退院している予定である。

（当方）了解した。お伺いする。

機密性2
職員限り

統括官	上席	管理官	担当者
			

平成27年8月18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

○日時 平成27年8月18日(火) 16:00~ 17:50

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 [Redacted]

○当方 管財部統括国有財産管理官(1) 池田統括官、三好上席管理官、清水管理官
大阪航空局補償課 安地補佐、高見係長、木元専門官(積算担当)

森友学園委託土壌汚染除去等施工業者([Redacted])と、提出された見積書の内容等について打合せを行ったもの。

【応答概要】

財務局) 先日、森友学園理事長ほかと打合せを行い、 [Redacted] から提出された見積書の内容には地下埋設配管の敷設費用など、国が支払えないものが含まれていると説明し、一定の理解はいただいたところ。

工事費の内容を国が支払えるものと支払えないものに仕分けする必要があるが、大阪航空局から、その前提として工事内容の詳細を確認したいとの要請があったことから、この場を設けたもの。理事長、副園長からは、 [Redacted] と直接打ち合わせをするように言われている。

改めて見積書記載の工事内容を説明願いたい。

[Redacted] (見積書記載の工事内容を説明)

○土壌改良工事について

「I. 土壌絞込み深度方向調査工」は、除去すべき汚染土壌範囲を確定するために行ったもので、この調査結果を豊中市に持ち込んで協議した結果、処分すべき土壌の分量が決定した。当初の予測より相当少なく収まったと考えており、この内容に基づき「B. 土壌改良工事」を算出している。

「F. 濁水処理設備工」は、土壌汚染対策を行う中で発生する濁水を処理するために必要なもの。

○埋設物撤去工事について

「C. 埋設物撤去工事」について、今回の工事対象となる北側箇所については、全面積を基本1m掘削し、建物建設部分についてはプラス2mの3mを掘削する。埋設物撤去工事費は最終精算においても大きくは変わらないと思う。

「D. 埋設物処分工事」は、最終的に処分した埋設物を実数精算するため、金額はある程度変動すると考えている。

「E. 汚水排水工事」は、校舎建設に当たり敷設する地下埋設管工事である。

財務局) 契約書に基づき、国が有益費として支払えるものは、地下埋設物の撤去・処分にに関する費用である。そのため「E. 汚水排水工事」が、校舎建設に当たって排水施設を設置する工事であれば、支払対象には当たらないと考える。また、樹木や地表アスファルトを処分する費用は払えないと考えるし、撤去する費用についても慎重な判断を要する内容と考えるが、航空局の意見はどうか。

航空局) 排水施設の設置工事及び樹木や地上アスファルトの処分費は支払対象外と考えている。撤去費については検討したい。

) 地下埋設物を撤去するためには地表の樹木やアスファルトを撤去する必要がある。その意味では、これらの撤去費は支払いの対象になるという考えもできるのではないか。

航空局) 撤去費については、検討の上、回答させていただく。

) 了解。回答をいただいた上で作業するが、当社は既に現状の見積書に基づき森友学園と契約を取り交わしており、工事代金の30%の支払いを受けているところ。そのため、国の支払対象になる項目について直工費を仕分けすることは可能であるが、諸経費については全体工事費に基づいて算出しており、国の支払対象についてのみ諸経費を加算するような作業は困難である。

航空局) 事情は理解できるので、直工費だけの仕分けでお願いするしかないと考えるが、この点も検討したいので、後日連絡する。

) 了解。

財務局) 今回の工事は本地北側部分であるが、土壤汚染除去工事については、南側部分に位置する土壤汚染箇所も含めて、今回工事で全て完了するという理解でよいか。

) その通りである。

財務局) 汚染土壤の除去作業完了後には、土壤汚染対策法第11条第1項に定める形質変更時要届出区域の指定を外すという理解でよいか。

) その予定である。

財務局) 別途工事となる南側グランド部分の地下埋設物撤去工事の見積書はいつできるのか。

) 南側工事については、現時点で当社が工事を受注している訳ではない。見積書も外の工事と併せて作成するため、本日の話を踏まえると仕分けが必要となる。協力はさせていただくが、工事を受注していない現状では参考資料として支払対象となる直工費を提出することしかできない。

航空局) やむを得ない。できる範囲のものを作成願う。

財務局) 正式な見積書や契約書の写しは受注した業者から提出してもらうこととなるため、現段階で貴社から依頼するものは、国の予算確保のための参考資料として使用するものであるが、協力はお願いしたい。

) 了解。地下埋設物撤去のレベルについて相談がある。現地にはかなり細かいガラやゴミも埋設されているが、どこまでのものを除去したらよいか迷っている。細かいガラまで撤去とした場合、工事費も膨れ上がり、工期も長期化する。国と森友学園との契約書の内容を把握していないので、対応振りもわからないため相談したい。早急に現地で地下埋設物の実態を確認いただきたいのだが。

財務局) 契約書には、地下埋設物撤去費として国が有益費で支払える対象について、どのような大きさのガラまでを対象にできるのか具体的に決めている訳ではない。森友学園との協議事項になると思われる

るし、学校建設する上で支障とならない細かいガラまで撤去する必要はないとも考えるため、そのような費用まで国で支払うことは困難と考える。

航空局) 細かいゴミなどまで撤去とした場合、どこまでやるのかきりがない話となるし、正直、予算化は難しい。学校建設する上で支障となるレベルのガラ撤去は負担できるというのが常識的な判断と考える。

森友学園への説明振りも難しい。ガラやゴミの一部を残すと説明した場合、おそらく理事長は「国が支払うとの約束であるから全部撤去せよ。」と言うような気がする。

財務局) 細かいガラなどを全部撤去することについて、国がやってはいけないと言う訳ではない。国はそこまで工事費用を支払えないということ。それを認識した上で森友学園が工事を行うのであれば否定するものではない。

国から支払いを受けられない内容は、発注しないということになると思う。当社としても、国から支払いを受けられない内容を当社負担でやれと言われることを懸念するため、やりたい訳ではない。細かいガラは存置しても校舎建設の支障にはならないと思うが、その点は設計のとも相談する必要がある。細かいガラを存置するのであればその事実は森友学園に伝えないといけないし、と相談して一緒にうまく森友学園に説明する必要があると考える。

財務局) 現地に来てほしいとのことであるが、お急ぎか。

工期のこともあるため急ぎたい。

(※ は本日時点で開校の1年延長の件を知らない模様)

航空局) 現地に行かせていただくことは問題ないが、ガラの件をその場で結論付けることは難しい。

財務局) その場で結論をお話できないということをご理解いただければ、日程は調整させていただく。

お願いします。

【平成27年8月19日(水) 10:00~ から当局清水管理官に電話】



相手方) 昨日、言い忘れた件について連絡する。提出した見積書には、先日の立会いで有益費の中に盛り込んでよいと整理していただいた本地東側下水管の封鎖工事費が入っていない。この件は別途整理ということでよいか。

当方) 了解。入っていないのであれば、別途見積書を提出していただくことになると思う。航空局と一緒に次回の打合せで調整することで如何か。

相手方) 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8月20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

○日 時 平成27年8月20日(木) 15:00~ 15:05

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 

○当 方 管財部統括国有財産管理官(1) 清水管理官

氏が豊中市へ提出した以下の資料等の写しを持参されたもの。

- ・ 土壌汚染追加深度方法調査工事計画書
- ・ 汚染土壌の区域外搬出届出書
- ・ 形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更届出書

【応答概要】

相手) 先日打合せの際に提出指示を受けた豊中市へ提出した書類の写しをお持ちした。なお、森友学園には昨日、打合せの結果について報告させていただいた。

当方) 籠池理事長本人に直接報告されたのか。

相手) 森友学園に連絡したところ、副園長から出て、理事長は手術のため入院中であると聞いた。副園長に報告した後で、理事長本人から連絡があった。内容については概ね了解いただけたが、アスファルト舗装や樹木の処分費用について、国は有益費として支払えないようだと言ったところ、納得できないと言っていた。25日に理事長に会われるようであるが、その話をされると思われる。

当方) 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 8 月 25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8月25日(火) 16:00~17:30

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池副園長、[REDACTED]弁護士、[REDACTED]鑑定士

○当 方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、三好上席管理官

【財産概要】

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)

【応接概要】

①指定期日の延長について

弁護士) 開校の1年延長について、ご理解をいただいていると認識しているが、手続きを進める上で資料などが必要と伺ったため、今後の処理について確認したい。

当方) 先ず確認したいが、今回の延長手続きは国有財産有償貸付合意書第12条に定める指定期日を1年間延長するのみの認識で作業を進めている。合意書のその他の条項や売買予約契約書など合意書以外の書面も含めて、それ以外の内容が変更されるものではない。したがって、定期借地期間10年間を11年間にするものではない。これで間違いはないか。

理事長) それで構わない。

弁護士) 了解。

理事長) 先日、このような延長手続きは、1回に限り認められるとの説明があったが、それは何によって決められているのか。

当方) 財務省の内部規定である通達に基づく。

理事長) わかった。

当方) 手続きとしては、指定期日の延長願いの文書を提出していただき、添付書類として変更理由書、変更後のスケジュール、変更後の収支計画書が必要となるため作成の上、添付していただく。変更理由について、国が悪いから計画が遅延したとして提出されると、我々としても反論すべき点が出てくるため、スムーズに処理できない可能性がある。そこは認識いただきたい。

弁護士) 了解。

⇒ 副園長は常日頃から工期の遅延は全て国の責任と言い続けているため感情的な整理がついてない模様であったが、弁護士は納得。

当方) 先日の打合せで、貴学園から「国が大阪府に働きかけて本件を邪魔したことがあったため今後は止めてもらいたい。」との話があり、当局は、そのようなことはない説明したやり取りがあったが、本件については開校1年延長の是非について大阪府の考え方を確認する必要がある。

理事長) それは問題ない。大阪府と話している。

弁護士) 開校の延長は大阪府の理解がなければ進められないもの。問題ない。

当方) 大阪府との話もきっちり進めてほしい。合意書第 12 条の修正について、最終的には第 12 条を変更する書面 (一部変更合意書) を双方で取り交わしたいと考えている。

弁護士) 了解。

②有益費の支払いについて

理事長) 樹木や表層コンクリートの処分費は支払対象にならないと [] から報告を受けた。これは納得できない。そもそも学校を建設するためにはこれらは撤去処分すべきもの。

当方) 合意書第 6 条に記載しているとおおり、有益費の支払対象となるのは地下埋設物の除去費用である。学校建設のために樹木の除去が必要という考え方は関係ない。

理事長) 樹木の根は地下に到達しているのではないか。支払うべき。

当方) 地下埋設物ではなく支払対象とはならない。

鑑定士) 現地には相当な分量の樹木があり、私が行った鑑定評価でも現地の樹木は土地価格を算定するための減額要素にした。国は評価上どうしているのかはわからないが、貸付料において減額してないならば、直接樹木を撤去すべきもの。そういった意味でも樹木の撤去・処分費は国が負担すべきだろう。

当方) その議論も有益費の件とは別のもの。

理事長) 学校で貸す以上、国で土地をきれいにしてから貸すべきであった。

当方) そういうことは行わないと説明済み。通常、国有地の売払いは現状有姿で売払うため、国で樹木などを撤去することもないし、売払後に相手方が実施した撤去費等を国が負担することもない。本地もそういう条件で売払うものとして公的取得要望を募ったもの。

樹木と表層アスファルトの撤去費については議論があったが、航空局も地下埋設物撤去のため必要な撤去作業費は支払対象にできる方向で検討している。ただし、処分費は無理。

副園長) 払えないというのはあり得ない。国は何とかするべき。

⇒ 理事長ほか相手方は、貸付料算定の基礎となる基準価格は更地ですぐに建物等が建てられる状態を評価したものであり、本来、樹木やアスファルトは当然に国側で撤去の上、引渡しを行うべきものであったとして、処分費も支払えと主張し一歩も譲らなかった。話は平行線のまま。

理事長) 支払時期はいつになるのか。

当方) 現時点で予算措置はできていないため、具体的なことは申し上げられない。

理事長) 3月の財務局との打合せの際にも、有益費はすみやかに支払うとの説明を受けている。我々はその話を信頼したから見積り合わせに応じたもの。どうしてくれるのだ。10月末には工事は完了するが、払えるのか。

副園長) 航空局連れてこい。

当方) 無責任なことは言えないため、現状を説明させていただいているが、現時点で今年度の予算化の目途はついていない。

副園長) こちらは、契約時に保証金も納付して、毎月の貸付料もちゃんと支払ってるではないか。なら、有益費を支払えない期間の貸付料をただにしろ。

我々は■■■■■に手付金として3,800万円を支払っている。これもすぐに支払ってもらいたい。■■■■■から資料を取り寄せて支払い手続きを進めているのか。早く調整を完了させて支払え。10月以降の支払いになることなど決して許さない。

当方) 以前から説明しているが、支払いできるのは、工事が完了して金額が確定し必要書類が提出された後になる。

副園長) 何を言っている。予算を確保して、今すぐにでも支払え。体制を整えろ。

⇒ 副園長の罵詈雑言が続く

理事長) 早期の予算化を航空局に働きかけてもらいたい。

当方) それは引き続き行う。

③開示請求について

当方) 7月に提出された行政文書の開示請求については、先日、開示決定通知書を送付したが、開示文書の閲覧又は交付についてどうするのか。

理事長) カラーコピーの交付をお願いする。本日、申出書をお渡しするので郵送願う。

鑑定士) 前回開示された価格調査報告書を確認したが、不動産鑑定評価基準に基づいた鑑定がなされていない箇所がある。やはり、今回の国の鑑定は問題がある。

当方) 今回、価格調査報告書の前提となる不動産鑑定書を開示するため、併せて確認していただきたいが、いずれにしても国は今回の貸付料の鑑定を適切な内容であると認識している。

弁護士) (■■■■■鑑定士に対して) 今言っても仕方がない。今回開示される鑑定書を確認した上で改めて整理したらどうか。

鑑定士) わかった。

理事長) 文書の送付をよろしく願います。

※ 有益費の支払対象及び支払時期についての話は平行線を続け、本日の打合せにおいて森友学園の納付は得られなかった。

27. 8. 25

森友学園に交付

平成 年 月 日

近畿財務局長 殿

学校法人 森友学園
理事長

印

指定期日の変更願いについて

平成27年5月29日付EW第38号国有財産有償貸付合意書により小学校敷地として国から貸付けを受けた下記1の土地につきまして、別添変更理由書のとおり平成28年3月31日までの校舎等建設工事の完了及び大阪府知事から学校設置の認可を得ることが困難となりましたので、合意書第12条に定める指定期日を平成29年3月31日に変更願います。

記

1. 対象物件

所在地 豊中市野田町1501番
区分・数量 土地 8,770.43㎡

2. 変更する指定期日

合意書第12条に定める指定期日を平成28年3月31日から平成29年3月31日に変更する。

3. 添付資料

- ① 変更理由書
- ② 変更後の事業スケジュール
- ③ 変更後の収支計画書

変更理由書（例）

※ 以下に記載例をお示しいたしますが、貴法人において事実確認をしていただき作成願います。

（例）

本件小学校新設計画につきましては、平成 28 年 3 月の校舎等施設完成及び大阪府認可に向けて努力してきましたが、以下の理由により平成 28 年 3 月の校舎等施設完成が困難となりました。

また、大阪府知事の認可は校舎等施設の完成後に得られることとなるため、校舎の完成まで大阪府知事の認可を得ることはできないものです。

↑

（認可については、このような記載でよいのかよく確認して下さい。）

校舎の建設工事に当たり、〇〇〇〇と打合せを行ったところ、〇〇〇〇の理由から校舎建設に係る建設資材〇〇〇〇の調達が不確実な状況になっていることが判明しました。

また、工事にあたり〇〇〇〇の事情から、当初予定の工期が延長する見込みとなりました。

これらのことから、当初スケジュール通りの建設計画が困難となり平成 28 年 3 月に校舎等施設が完成できない可能性が出てきたことから、来年 4 月に入学を希望する生徒の進路決定に影響を与えないように開校の 1 年間延期を判断するものです。

なお、小学校設置認可の担当である大阪府私学大学課には、開校の 1 年延長について説明し、理解を得ております。

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
納付金収入												
授業料収入		3,400	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700	1,700
入学金収入		52,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000	32,000
施設費収入		26,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000
学費収入		78,000	126,000	174,000	222,000	270,000	318,000	366,000	414,000	462,000	510,000	558,000
教育充実費収入		31,200	60,400	88,800	118,400	148,000	177,600	207,200	236,800	266,400	296,000	325,600
補助金収入		16,800	33,600	50,400	67,200	84,000	100,800	117,600	134,400	151,200	168,000	184,800
その他収入(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
収入合計A	0	223,000	378,500	472,100	565,700	658,900	752,100	845,300	938,500	1,031,700	1,124,900	1,218,100
教員人件費		55,000	72,500	91,555	110,896	130,974	151,315	171,656	191,997	212,338	232,679	253,020
職員人件費		10,500	14,280	18,571	22,731	27,272	31,813	36,354	40,895	45,436	49,977	54,518
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
教育研究経費支出		24,000	28,800	34,560	41,472	48,768	56,496	64,512	72,816	81,408	90,288	99,456
管理経費支出		36,000	24,000	34,560	41,472	48,768	56,496	64,512	72,816	81,408	90,288	99,456
※1管理経費(借地料)	8,000	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300
その他支出(給食代等)		27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300	27,300
減価償却費		15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600	15,600
支払利息		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
経費合計B	8,000	186,400	227,310	267,341	314,111	364,538	414,965	465,392	515,819	566,246	616,673	667,100
営業収支(A-B)	△ 8,000	△ 63,300	35,190	104,759	151,589	194,362	237,135	278,398	319,681	360,954	402,227	443,500
3月完成												
1,2年生開校												

※2土地購入費:750,000

借入返済計画												
	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・前期繰越資金	239,000	261,000	24,890	24,890	24,890	24,890	24,890	24,890	24,890	24,890	24,890	24,890
事業収支(初年度)	△ 8,000	△ 63,300	35,603	57,590	111,159	157,959	201,182	240,088	287,388	334,688	381,988	429,288
(繰越金)	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000	30,000
建築費・土地購入		20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000	20,000
設備購入・教育機材費		△ 400,000										
新設寄附金収入		△ 282,000										
借入金		285,000										
返済												
次年度繰越額	261,000	512,700	△ 82,700	24,890	186,049	394,038	645,200	935,287	1,230,375	1,525,463	1,820,551	2,115,639

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. 入学決定料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. 教育充実費月額20,000円
9. 補助金収入生徒1人年額210,000円
10. その他収入(バス代等)は収支ゼロ

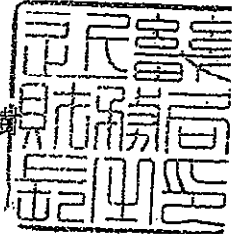
11. 教員給与年額550万円
5期目まで毎年3名増員する、給与は毎年2%アップ
 12. 職員給与年額350万円
5期目まで生徒数に併せて増員する、2%アップ
 13. 臨時教員給与年額200万円
 14. 教育研究経費・管理経費
月額200万円まで5期目まで毎年20%増加
 15. 地代は年額2730万円
- ※1 借地料は確定額ではない。(見積もり合わせ後に確定)
※2 土地購入費は確定額ではない。(見積もり合わせ後に確定)

開校をH29.4.1とする
スケジュールにより
修正願います。

行政文書開示決定通知書

学校法人森友学園
理事長 籠池泰典 様

近畿財務局長 武内 良 様



平成27年7月21日付の行政文書の開示請求について、行政機関の保有する情報の公開に関する法律（平成11年法律第42号）第9条第1項の規定に基づき、下記のとおり、開示することと決定しましたので通知します。

H27.8.26 森友学園に郵送。(カラーコピー)
記



1 開示する行政文書の名称

1. 平成26年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町1501番所在国有地の年額賃料に関する不動産鑑定評価書
2. 平成24年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町1501番所在国有地の土地価格に関する不動産鑑定評価書

※ 開示文書は別途保管

2 不開示とした部分とその理由
別紙のとおり

*この決定に不服がある場合は、行政不服審査法（昭和37年法律第160号）の規定により、この決定があったことを知った日の翌日から起算して60日以内に、財務大臣に対して審査請求をすることができます。（なお、決定があったことを知った日の翌日から起算して60日以内であっても、決定があった日の翌日から起算して1年を経過した場合には審査請求をすることができなくなります。）。また、この決定の取消しを求める訴訟を提起する場合は、行政事件訴訟法（昭和37年法律第139号）の規定により、この決定があったことを知った日から6か月以内に、国を被告として（訴訟において国を代表する者は法務大臣となります。）、東京地方裁判所又は、大阪地方裁判所に処分の取消しの訴えを提起することができます（なお、決定があったことを知った日から6か月以内であっても、決定の日から1年を経過した場合には処分の取消しの訴えを提起することができなくなります。）。

不開示とした部分とその理由

対象文書名	不開示部分	根拠条文 (法第5条)	不開示とした理由
<p>1. 平成26年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町1501番所在固有地の年額賃料に関する不動産鑑定評価書</p> <p>不動産鑑定評価書</p>	<p>不動産鑑定業者及び代表者の印影、不動産鑑定士の署名及び印影 (不動産鑑定評価書1ページ)</p>	<p>第2号イ</p>	<p>当該部分を公にした場合、署名及び印影が偽造され悪用されるおそれがあるなど、当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため</p>
	<p>土地の所有権価格(不動産鑑定評価書2ページ)</p>	<p>第6号ロ</p>	<p>本地は将来売払いを予定しており、本件土地に係る年額賃料を定める過程において、その基礎価格として土地の所有権価格が算出されていることから、公にするにより、将来の売払い時における予定価格を顕推されるおそれがあり、固有財産の適切な処分を妨げることになるため</p>
	<p>①取引事例比較法の適用 標準地地の比準価格</p>		
	<p>②地価公示価格を基準とした価格 規準価格 (不動産鑑定評価書18ページ)</p>		
	<p>③更地価格に係る以下の部分(不動産鑑定評価書16～18ページ)</p>		
	<p>・更地価格の妥当性確認の文書、標準的画地価格、個別格差率、更地価格(㎡単価含む)、個別的要因の各増減係率、土壌汚染・地下埋設物除去費用</p>		
	<p>対象不動産の価格及び基礎価格(不動産鑑定評価書18ページ)</p>		
	<p>エ. 期待利回りの査定根拠文書(不動産鑑定評価書26ページ)</p>		
	<p>5)積算賃料に係る基礎価格及び期待利回り(不動産鑑定評価書26ページ)</p>		
	<p>(2)賃貸事例比較法による比準賃料算出に係る標準化補正、地域要因の比較、個別的要因の比較の各格差率(不動産鑑定評価書28ページ)</p>		
	<p>別表-1比準価格試算表に係る以下の部分</p>		
	<p>・取引価格、補正後価格、試算比準価格、取引事例価格範囲(上限と下限)、決定比準価格</p>		
	<p>別表-2規準価格試算表に係る以下の部分</p>		
	<p>・標準地等番号、公示価格等、補正後価格、規準価格</p>		
	<p>別表-1比準価格試算表(明細)に係る以下の部分</p>		
<p>・⑩取引価格、交通・接近条件に係る最寄駅からの方角及び距離</p>			
<p>別表-2規準価格試算表(明細)に係る以下の部分</p>			
<p>・標準地等番号、①所在(町名以下)、②地積、③形状(間口×奥行)、⑩公示価格、交通・接近条件に係る最寄駅からの方角及び距離</p>			
<p>附属資料No.1-1位置図(全面不開示)</p>	<p>第2号イ 第6号ロ</p>	<p>取引事例地はその範囲が特定されており、他の情報と照合することにより、取引事例地の所有者等が特定され、当該近隣者等に通常他人には知られたくない土地取引に関する情報が明らかとなるなど、当該取引事例地の所有者等の権利利益が侵害されるおそれがあるため</p> <p>本地は売払いを予定しており、土地の所有権価格を算出する際に使用した公示地を公にするにより、将来の売払い時における予定価格を顕推されるおそれがあり、固有財産の適切な処分を妨げることになるため</p> <p>また、採用公示地は表示部分のみ不開示とした場合に、資料の特性から、おおよその位置が特定されるため</p>	
<p>不動産鑑定業者代表者の印影(裏表紙)</p>	<p>第2号イ</p>	<p>当該部分を公にした場合、署名及び印影が偽造され悪用されるおそれがあるなど、当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため</p>	

不開示とした部分とその理由

対象文書名	不開示部分	根拠条文(法第5条)	不開示とした理由	
<p>2. 平成24年度に近畿財務局が登記した豊中市野田町1501番所在国有地の土地価格に関する不動産鑑定評価書</p> <p>不動産鑑定評価書</p>	不動産鑑定業者及び代表者の印影	第2号イ	当該部分を公にした場合、署名及び印影が偽造され悪用されるおそれがあるなど、当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため	
	更地としての正常価格及び㎡単価(不動産鑑定評価書1ページ)	第6号ロ	本日は将来売払いを予定しており、本件土地価格を公にすることにより、将来の売払い時における予定価格を顕推されるおそれがあり、国有財産の適切な処分を妨げることとなるため	
	不動産鑑定士の署名及び印影(不動産鑑定評価書1ページ)	第2号イ	当該部分を公にした場合、署名及び印影が偽造され悪用されるおそれがあるなど、当該法人の正当な利益を害するおそれがあるため	
	一、価格形成要因の分析 3. 個別分析(1)対象不動産に係る以下の部分(不動産鑑定評価書18～21ページ)	第6号ロ	・ 固地条件、行政的条件の個別的要因の格差率	本日は将来売払いを予定しており、本件土地価格を公にすることにより、将来の売払い時における予定価格を顕推されるおそれがあり、国有財産の適切な処分を妨げることとなるため
	・ 埋蔵文化財による減価率、個別減価率査定及びその算出根拠(比準価格、個別格差率、評価額、対象地比準価額)			
	・ 土壌汚染の個別減価率査定			
	・ 地下埋設物の存在による減価率、個別減価率査定			
	・ 接面道路との高低差による減価率			
	一、価格形成要因の分析 3. 個別分析(3)併合後の固地に係る以下の部分(不動産鑑定評価書25～29ページ)		・ 固地条件、行政的条件の個別的要因の格差率	
	・ 埋蔵文化財による減価率、個別減価率査定及びその算出根拠(比準価格、個別格差率、評価額、対象地比準価額)			
	・ 土壌汚染の個別減価率査定			
	・ 地下埋設物の存在による個別減価率査定			
	・ 接面道路との高低差による減価率			
	二、評価 1. 鑑定評価方式の適用に係る以下の部分(不動産鑑定評価書31～32ページ)		・ (1)取引事例比較法による比準価格及び算出根拠(標準的固地の比準価格、個別格差率、比準価格)	
	・ (2)開発法の適用による価格			
	・ (3)公示地等と規(比)準した価格による規準価格及び算出根拠(標準的固地の規準価格、個別格差率、規準価格)			
	二、評価 2. 試算価格の調整及び鑑定評価額の決定に係る以下の部分(不動産鑑定評価書32～34ページ)		・ (1)試算価格の調整に係る各固地(対象不動産、隣接不動産、併合後の固地)の比準価格、開発法による価格、規準価格	
	・ (2)鑑定評価額の決定に係る①各固地(対象不動産、併合後の固地)の単価、正常価格、②増分価値の判定(①併合後の固地の正常価格、②対象不動産の正常価格、③増分価値)、③鑑定評価額の決定(更地としての正常価格及び㎡単価)			
	別表-1比準価格試算表に係る以下の部分		・ 取引価格、補正後価格、試算比準価格、決定比準価格	
	別表-2規準価格試算表に係る以下の部分		・ 標準地等番号、公示価格等、補正後価格、規準価格	
別表-1比準価格試算表(明細)に係る以下の部分	・ ⑩取引価格、交通・接近条件に係る最寄駅からの距離			
別表-2規準価格試算表(明細)に係る以下の部分	・ 標準地等番号、①所在(町名以下)、②地積、③形状(間口×奥行)、⑩公示価格、交通・接近条件に係る最寄駅からの距離			
別表-3-1開発法の運用(対象不動産)に係る以下の部分	・ ①開発価格の平均販売価格、造成工事単価 ・ ②収支計算の売上総収入、造成工事費、販売費及び一般管理費等、複利原価等 ・ ④開発法による価格の試算の㎡単価及びその算出根拠(総収入の複利原価、総費用の複利原価、開発法による価格) ・ 造成工事費の算出に係る各工事費の内訳(㎡単価、工事費総額)			

対象文書名	不開示部分	根拠条文 (法第5条)	不開示とした理由
2. 平成24年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町1501番所在国有地の土地価格に関する不動産鑑定評価書	別表-3-3開発法の適用(併合後の画地)に係る以下の部分	第6号ロ	本地は将来売払いを予定しており、本件土地価格を公にすることにより、将来の売払い時における予定価格を顕推されるおそれがあり、国有財産の適切な処分を妨げることとなるため
	<ul style="list-style-type: none"> ・①開発価格の平均販売価格、造成工事単価 ・②収支計算の売上総収入、造成工事費、販売費及び一般管理費等、権利原価等 ・④開発法による価格の試算の㎡単価及びその算出根拠(総収入の権利原価、総費用の権利原価、開発法による価格) 		
	<ul style="list-style-type: none"> ・造成工事費の算出に係る各工事費の内訳(㎡単価、工事費総額) 		
	別表-4比準価格試算表(平均販売価格)に係る以下の部分		
	<ul style="list-style-type: none"> ・取引価格、補正後価格、試算比準価格、決定比準価格 		
	別表-5規準価格試算表(平均販売価格)に係る以下の部分		
	<ul style="list-style-type: none"> ・標準地等番号、公示価格等、補正後価格、規準価格 		
	別表-4比準価格試算表(平均販売価格 明細)に係る以下の部分		
	<ul style="list-style-type: none"> ・⑩取引価格、交通・接近条件に係る最寄駅からの距離 		
	別表-5規準価格試算表(平均販売価格 明細)に係る以下の部分		
<ul style="list-style-type: none"> ・標準地等番号、①所在(町名以下)、②地積、③形状(間口×奥行)、⑩公示価格、交通・接近条件に係る最寄駅からの距離 			
2. 平成24年度に近畿財務局が発注した豊中市野田町1501番所在国有地の土地価格に関する不動産鑑定評価書	別表-6地下埋設物処分工事価格算定書に係る以下の部分	第2号イ 第6号ロ	取引事例地はその範囲が特定されており、他の情報と照合することにより、取引事例地の所有者等が特定され、当該近隣者等に通常他人には知られにくい土地取引に関する情報が明らかとなるなど、当該取引事例地の所有者等の権利利益が侵害されるおそれがあるため 本地は売払いを予定しており、土地の所有権価格を算出する際に使用した公示地を公にすることにより、将来の売払い時における予定価格を顕推されるおそれがあり、国有財産の適切な処分を妨げることとなるため また、採用公示地は表示部分のみ不開示とした場合に、資料の特性から、おおよその位置が特定されるため
	<ul style="list-style-type: none"> ・廃材撤去・処分価格の算定に係る各工事項目の単価、金額、敷地全体廃材撤去・処分工事費、その算出根拠 		
	大阪音楽大学野田校地の境界確定図民界に係る個人氏名及び地役権設定範囲に係る個人氏名	第1号	特定の個人を識別することができる情報であるため

機密性2
職員限り

統括官	上 席	管理官	担当者

平成 27 年 8 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

○日 時 平成27年8月20日(水) 14:50~ 14:55

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他 ()

○相手方 ()

○当 方 管財部統括国有財産管理官(1) 清水管理官

【応答概要】

相手) 北東部分の土壤改良工事のため掘削したところ、大量のガラスくずが出てきた。処理にあたり汚染土壌とガラスくず等産廃の分別が必要で、その分別及び処分費用で1トンあたり5,000円かかるとの見積りがでている。これほど大量のガラスくず等が出るとは想定しておらず、費用もかさむこととなるため、事前に連絡させていただいたもの。

当方) ガラスくず等産廃はどの程度の量か。

相手) 掘削土量は現在460トン程度である。ただし、そのうち産廃の分量まではわからない。なお、今後行う南側区画の土壤汚染改良は比較的浅い範囲であるので、今回の北側区画ほど多くないと考えている。念のため、現地で一度確認いただくまで処分場へ搬出するトラックの配送は止めている。

当方) 早急に現地での確認を行う必要があると考えているが、明日では支障はあるか。

相手) 明日に来ていただければありがたい。設計事務所を通じて開校を1年延期すると聞いており、工期的にも余裕を持って工事にかかれる状況となった。なお、合わせて先日お話ししていた地下埋設物についても確認願いたい。

当方) 了解。明日は何時から工事を開始しているか。

相手) 8時ぐらいから準備を始めているので、来ていただく時間はそちらの都合に合わせる。9時でも10時でもよい。

当方) では、当局と航空局で伺うこととするので、9時でお願いしたい。

相手) 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 8 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 8月 27日 (木) 9:00~10:30
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他(現地立会)
- 相手方 外2名
大阪航空局 補償課 安地補佐、木元専門官
- 当 方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、三好上席管理官

【物件概要】

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)

8月26日(水)森友学園委託工事業者 より「土壌汚染箇所を掘削したところ汚染土の下から更に廃棄物が埋設されていたため、確認していただいた上で対処方法を協議したい。」との申し出を受けて現地確認を行ったもの

【現地確認内容】

①土壌汚染箇所に埋設されている廃棄物の処理について

相) 土壌汚染箇所のうち区画D1-3(別添参照)について汚染対策が必要な深度2.3mまでの土壌を掘り出した。確認願いたい。

土壌を掘り出した結果、当該箇所の土壌には、汚染土にガラス屑などの産業廃棄物がかなり混ざっていたため、汚染土を処分する際に通常の処理方法では処分できず、汚染土と廃棄物を分別した上で処分する必要がある。そのため提出した見積費用が増額することとなる。また、現在は区画D1-3の土壌を掘り出した状況であるが、その外の土壌汚染区画からも同様な廃棄物が埋設されていることが考えられる。

また、区画D1-3については豊中市との調整の結果、土壌汚染対策としては深度2.3mまでの土壌を除去すればよいと整理されたが、2.3m以深にも廃棄物が埋設されている。当該箇所は校舎建設箇所であるため3mの掘削を行う必要があり、2.3m以深の廃棄物については、土壌汚染対策範囲(深度)ではないが、校舎を建設する上で廃棄物の放置は問題であり除去するべきものと考えているが、国の見解を伺いたい。

当) (航空局と打ち合わせた上で応答)

基本的な事項をお話しするが、仮に国が支払えないとした内容を森友学園側の負担で工事することは自由である。国が工事内容を指示するものではなく、工事内容のうち国が支払えるものと支払えない内容があるということである。そこは誤解のないようにしていただきたい。

汚染土壌の分別については、汚染土壌を適正に処分する上で必要な作業であれば、有益費として国が森友学園に支払える対象となる。

また、区画D1-3の2.3m以深の廃棄物撤去については、土壌汚染対策ということでないとしても、地下埋設物の除去費用という考え方ができるため、有益費として支払い対象とすることは可能である。

ただし、いずれにしても国が森友学園に支払える額は、国が適正と認める額であることとはご承知願う。

相) 了解。

②地下埋設物の撤去レベルについて

相) 土壌汚染箇所以外の地下埋設物除去について相談したい。当該地内の掘削したところ、地下に埋設されているガラは、ガラス屑やコンクリート片などの細かいものが相当に埋められている状況。

現在の工事で予定しているのは、重機で分別できる程度の大きさのガラを場外処分する計画である。細かいガラまで撤去処分する場合、見積金額からかなりの増額が必要となる。

ガラについてどこまで除去すべきか迷っている。■■■■(設計業者)と相談の上、森友学園が判断することとは考えるが、国でどこまで費用をみてくれるのか教えてほしい。

航空局) 細かいものまでを含んだ全てのガラを分別撤去するときりがない。残置したとしても校舎建設に支障がないような細かいガラの撤去・処分費まで有益費として支払い対象とすることは困難である。

相) 学園は、必要な内容は国が支払うべきと主張するだろう。

当) 支払いできる項目については国と学園とで協議する内容である。国として支払えない内容があるということ。

相) 我々が細かいガラを残置して請負工事を完成させても、その後の校舎建設に支障が出るものではない。現地には細かいガラが残っているということを国や学園が認識していただければよいこと。

ただし、校舎建設の段階で場外処分する土が、細かいガラが混在しているため廃棄物の分別を指導された結果、処分費用が通常より高額となる可能性がある。

■■■■と相談して、学園に対する説明振りも考える必要があるため、■■■■を含めて国と打合せを行わせていただきたい。

当) 了解。

相) 地下埋設物撤去は敷地全面積を行う必要があるのか。

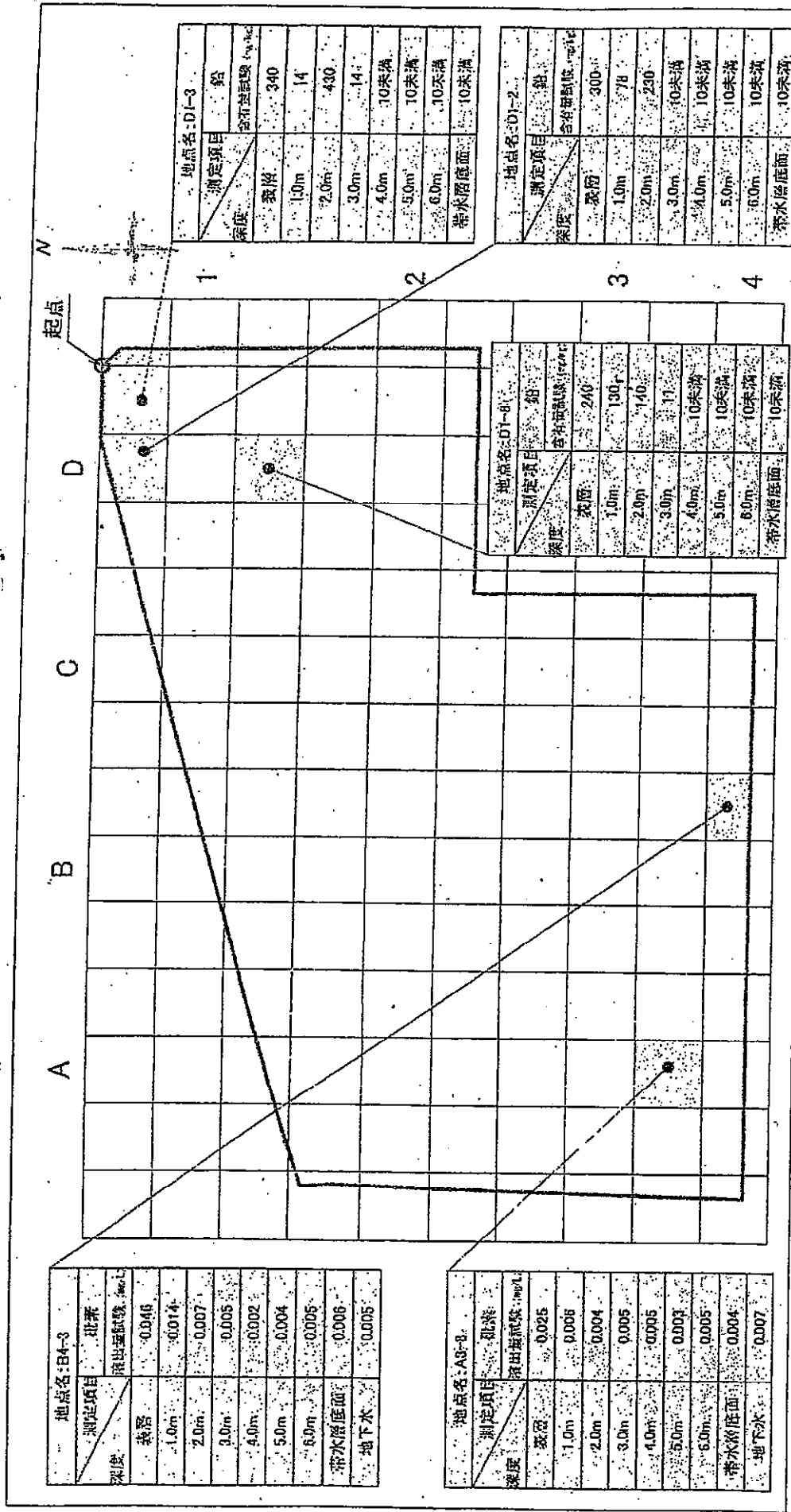
当) 学園からは敷地全体を行うと聞いている。ただし、国から敷地全面積の地下埋設物撤去を義務付けるものではなく、やらなかった場所があれば、将来の土地の売却価格に影響する要素となるため、その範囲を明確にしてほしいということ。その場合、行わなかった箇所の面積も算出してもらいたい。

相) 了解。では、後日に■■■■を含めて打合せしたい。よろしく願います。

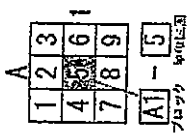
当) 了解。

(参考)

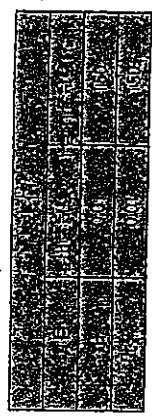
細かいガラを存置した場合、校舎建設の際に場外処分する土の処分費のうちガラの存在により増加する範囲を学園から有益費で請求された場合、支払いの対象となり得るか検討しておく必要がある。



メッシュコードの表示例



- 単位区画 (10m x 10m=100m²)
- 30m格子 (30m x 30m=900m²)
- 調査対象地



● 深度土壌採取地点 : 5地点
 既往調査基準超過区画

図面名称	既往調査結果総括図
縮尺	1:800
図面番号	図2
作成日	2015年5月
作成会社名	

(凡例)

2.2 土地の形質の変更の施工方法、工事の流れ、対象区画及び範囲（深度及び土量）

対象となる範囲の汚染土壌を掘削除去し、清浄土にて一部埋戻す。掘削除去した汚染土壌は、土壤汚染対策法の許可を受けた汚染土壌処理施設に搬入し、処理を実施する。埋戻し土壌は、場内の既往調査により確認された清浄土を利用する。施工概略図を図 2.3 に示す。

効果の確認として、観測井より地下水汚染が生じていないことを確認する。

措置内容に変更が生じた場合は、事前に豊中市（環境部環境政策課）と協議を行う。

対象区画及び範囲表を表 2.3、対象区画及び範囲図を図 2.4 に示す。

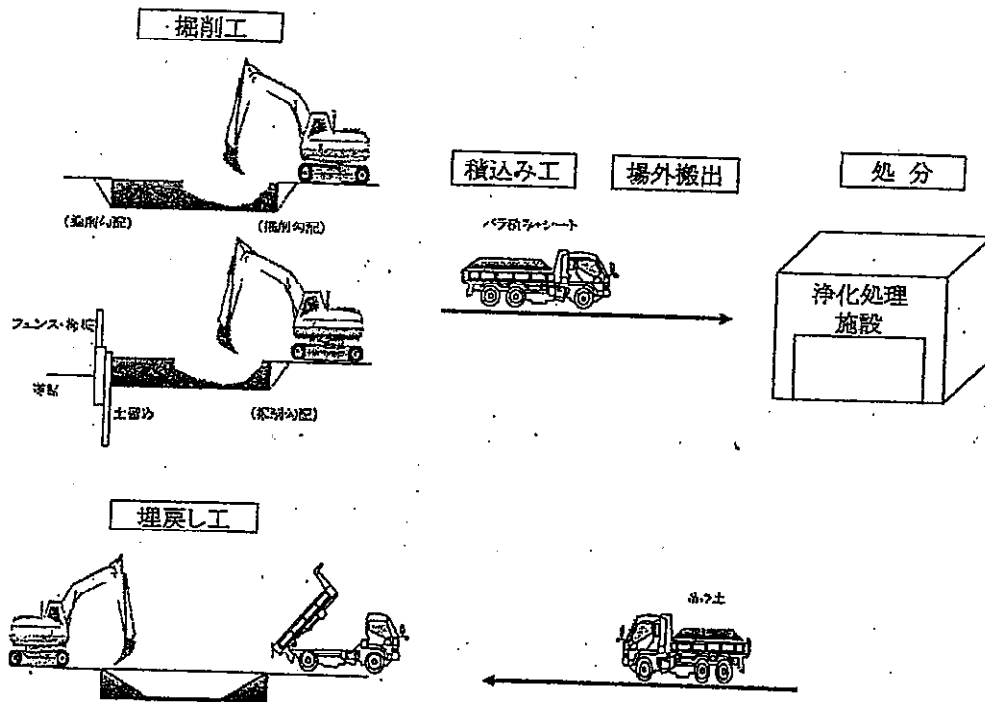


図 2.3 施工概略図

表 2.3 対象区画及び範囲表

対象区画 (既往調査地点番号)	対策深度	対象面積	対策土量
D1-3 (No.1)	2.3m	123.625m ²	284.34m ³
D1-2 (No.2)	2.1m	88.25m ²	185.33m ³
D1-8 (No.3)	0.6m	100.00m ²	60.00m ³
B4-3 (No.4)	1.1m	60.00m ²	66.00m ³
A3-8 (No.5)	0.6m	100.00m ²	60.00m ³
計	—	471.875m ²	655.67m ³

機密性2
職員限り

平成 27 年 9 月 4 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 9月 4日(金) 10:00~12:00

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 [redacted] 氏
[redacted] 氏、[redacted] 氏

大阪航空局 補償課 高見係長 木元専門官

○当方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、清水管理官

【物件概要】

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)

8月27日(木)の現地での地下埋設物等の確認において、設計業者である [redacted] が不在であったため、今後の工事の進め方等について、[redacted] が [redacted] も含めて打合せをしたいとの要請があったことから、関係4者([redacted]、[redacted]、航空局、財務局)で打合せを行ったもの。

【打合せ概要等】

[redacted]) 先日、現地でも確認いただいたが、現在北東角部分の土壌改良工事を進めている中で、土壌汚染除去深度(2.3m)を超える部分において、黒い地層が見られガラス屑などの細かな産業廃棄物が大量に出てきている。そのため分別・処分費用として400万円程度増加することとなる。

また、上記土壌汚染区画の南側の400㎡程度の部分についても、上記箇所同様、ガラス屑等の産業廃棄物が大量に含まれている可能性があり、建物建築箇所となるため3m掘削する必要がある。掘削土については、通常の残土としての処分は難しく、産業廃棄物処理としての分別処分が必要であり、業者に見積もったところ、1トンあたり40,000円程度との回答であった。その場合の費用は4,000万円程度となる見込み(処分見込土量：表面積400㎡×深度1.5m×比重1.5=900トン)

財務局) 今回のようなガラス屑等の産業廃棄物が大量に埋まっている箇所は他にもあるか。

[redacted]) 現状で可能性が高いのは、今回と同じような黒い地層が見られている敷地北西端の一部分である。その他の場所は実際に掘削して見ないことには何とも言えないが、それなりの量が出てくると、分別処分費用が億単位になるおそれも出てくる。

財務局) 地下埋設物をどのレベルまで撤去するかにより費用は大きく変わってくるものであるが、建物建築に支障がないレベルまでの地下埋設物撤去費用まで国としては支払えないことは、これまでも説明しており理解はしていただいている

と考えている。

それは十分承知している。しかし、校舎等建築の際には掘削した土を処分する必要があり、残土として処理できるのであれば問題はないが、今回のように大量のガラス屑等が含まれている状況では、処分業者に残土しては受けてもらえず、産業廃棄物として分別処理する必要があることから、別途費用が発生してくることとなる。

財務局) 先ほど産業廃棄物の処理費用は1トンあたり40,000円程度、総額で4,000万円程度とお聞きしたが、土壤汚染区画の処理費用はどの程度か。

土壤汚染区画は計画では939トンであったが、実数は664.3トンとなった。これにより、土壤汚染処理費用としては270万円程度の減となったが、ガラス屑等が出てきたことにより産業廃棄物の分別処理費用として400万円程度が増額となった。差引合計で1,000万円を少し上回る程度になると思われる。

財務局) 単純な疑問であるが、土壤汚染区画の処理数量と今回話のあった箇所はほぼ同数量であるのに、処理費用が大きく異なる理由は何か。

土壤汚染区画については、業者に無理をお願いして安くしてもらっているためである。ただ同業者の受入れ容量の関係から、これ以上の処理をお願いすることはできないため、別の業者に見積もってもらったところ、先ほど申し上げた1トンあたり40,000万円程度と言われたもの。参考までに申し上げますと、現地で分別作業を行う場合には、機械の搬入や分別作業のための人夫を確保する必要があることから、1トンあたり13万円程度かかった例もある。費用を考えると外部で処理するのが良いと考えたもの。

財務局) 状況はわかったが、同じような数量の処理にあたりあまりに費用が違いすぎる。なぜそのような金額になるのか資料等により根拠をしめしてほしい。仮に支払いが必要となる費用であったとしても、今伺った理由では、国において内部で整理、説明がつかない。

確認しておきたいことがある。今回の地下埋設物撤去の際にガラス屑等をそのまま残した状態で、校舎等建築時において掘削した土を処分する際に、産業廃棄物処分費用を有益費として国に請求することは可能か。

財務局) 土壤汚染及び地下埋設物撤去の工事が完了した段階で、森友学園、財務局、航空局の3者で合意書を締結し、支払額が確定するので、その時点で有益費の精算は終了することとなる。

その場合は国に負担を求めることはできないということは理解した。ただ、森友学園にどのように説明して理解を得るかが問題となる。

施主である森友学園に説明し了解を得ていない段階ではあるが、一つの方法として提案したい。ガラス屑等の産業廃棄物が含まれた発生土を場外処分する場合には、多額の処分費用が発生することとなるが、国としても有益費の対象として支払いはできないことを踏まえると、地下埋設物撤去後の埋戻し等に使

用しできるだけ処分費用を抑えることができないかを検討したい。

■) 建築においては、今回のガラス屑等の産業廃棄物があっても、基礎工事等には支障がなく、特に問題はない。

財務局) ■と■で発生土の場内処分について、他の方法も含め良い手法がないかを検討いただきたい。

■) 来週9月10日(木)から、地下埋設物撤去工事を東側より順次進めていく予定としている。■とも相談のうえ進めていきたいが、何か問題が出てきた場合にはまた相談させていただく。

財務局) 了解。有益費支払の予算確保のためにも、土壌汚染及び地下埋設物撤去の費用が総額でどれくらいになるかを知りたい。

■) 当初は工期に余裕がないこともあり、北側部分と南側部分とに分割して地下埋設物撤去工事を実施する計画としており、当社が北側部分を施工することとなったことから、まずは北側部分のみの見積書を提出させていただいた。以前の話では、南側部分は別の業者が受注する可能性もあり、当社で見積りは難しいとお伝えしていたが、今回開校を延長するとの話になり、工期に余裕が生じたことから、費用や効率の面からも現在施工している当社が引き続き南側部分も請負う可能性が出てきた。今見積りを作成しているので、でき次第提出したい。

航空局) 当初北側部分の工期は10月末と聞いていたが、南側部分も合わせて実施する場合、全体の完了時期はいつ頃となるか。

■) 年内いっぱい完了することを見込んでいる。

航空局) 全体を施工する場合に、森友学園からの支払い時期は。

■) 南側の2期工事に費用が大きければ、途中で一時金支払いの可能性もあるが、竣工時の一括払いになると思われる。

航空局) 了解。

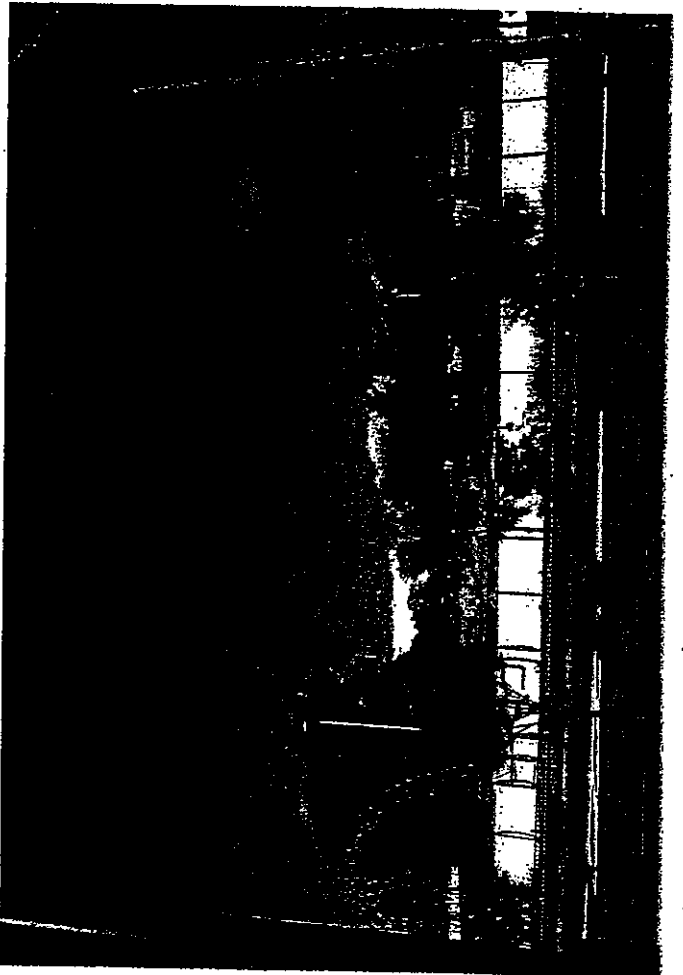
■) 本日の打合せを受けて、ガラス屑等の発生土はそのまま存置としておくが、今回話をした特にひどい箇所(黒い地層が出ている400㎡の範囲)については、今後の場内で処分を行うためにも四隅に杭でも打って明示しておくこととする。

財務局) 了解。9月10日(木)から地下埋設物撤去の工事に入るまでに、本日の話を受けて一度現地を確認しておきたい。来週で調整したいと思うのでまた連絡させていただく。

①



②



③

機密性 2

職員限り

平成 27 年 9 月 30 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 9 月 30 日 (水) 9:30~11:00

○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 ■弁護士 ■不動産鑑定士
大阪航空局 補償課 安地補佐 木元専門官

○当方 統括国有財産管理官 (1) 池田統括官、三好上席管理官、清水管理官

【物件概要】

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、森友学園に貸付中)

※ 今回の打合せは、森友学園から大阪航空局も同席してもらいたいとの要請を受けたもの。

【打合せ要旨】

理事長) 土壤汚染対策工事費等に関する有益費を早期に支払ってもらいたい。

平成27年3月の打合せで、財務局の次長から「有益費については工事の完了後、速やかに支払いが行えるよう航空局に働きかける。」との話があった。我々は有益費が速やかに支払ってもらえることを前提に貸付料見積り合わせに応じた経緯があり、有益費の早期支払いは国からの約束だと思っている。

先般、国土交通省副大臣に有益費について確認したところ、有益費は平成28年度予算として要求していると回答されたが、これは全く話が違う。10月末にも第1期工事が完了するが、国からの支払いがないと次の工事の段取りに支障が出てくる事態となる。

3月以降、財務局が大阪航空局に何度も予算化の依頼をしているとは聞いているが、結果が出ていない。大阪航空局から状況説明をしてもらいたい。

航空局) 内部調整は継続しているものの、現時点で、今年度予算で有益費を支払える目途はついていない。28年度の予算要求は行っている。

副園長) 他人事のように言うな。こちらは貸付料を毎月きっちり支払っている。28年度の対応などはとんでもない話。国が約束を守らないのであれば、こちらも貸付料を払わない。

(理事長、副園長から航空局への罵詈雑言 約30分)

理事長) 結局、国が鍵を貸してくれなかったことから工期が遅れて開校を1年延長することとなった。これらは国の不作為ではないのか。鍵を貸さなかったのも航空局の責任か。

航空局) 鍵の貸与については、財務局と連携して対応を続けてきた。

財務局) 過去に、ポーリング調査を行いたいため現地に入りたいとのご依頼を受けて、貸付けという手続きにより対応した経緯がある。当時は、大阪府からの認可の見込み

が見えてない状態で、調査のための立ち入りだとしても、鍵をお預けできるような状況ではなかった。

理事長) そんな昔の話はしていない。この2月3月になぜ鍵を貸してくれなかったのだ。

財務局) 2月3月は、貸付料などでご納得がいただけなかったことから、契約自体できるかどうかわからない状況であった。契約が成立せず話自体がなくなる可能性があった状況で鍵をお貸しすることはできないと判断したものだ。

(理事長、副園長が激高し、鍵の話は平行線。)

弁護士) 本日の航空局の話は「努力しているが時期はわかりません。」ということだと思いが、この答えは民間の交渉では通用しない。

我々の要求をどう実現しようとしているのか、航空局として努力している内容を具体的に説明してもらいたい。

理事長) 来週中に私に回答してほしい。

航空局) 了解した。

理事長) また、有益費の支払いについて、樹木の撤去費・処分費は支払えないというが、それはあり得ない。きっちり支払ってほしい。

財務局) それは難しい。樹木の状況を認識していただいた上で、現状有姿で引き渡しているもので、樹木の撤去・処分費用は国が支払うべき内容ではない。

鑑定士) 今回の国の賃料鑑定では、本地を更地として評価している。樹木の撤去費が評価に反映されていなければ、有益費で支払うべき内容ではないか。国のやることは矛盾している

(副園長が怒り出し、この話も平行線。)

理事長) 次に、賃料の件について要望がある。

今回、国が決定した貸付料の鑑定書を情報開示請求を行って確認したが、この不動産鑑定士は全くおかしい鑑定を行っているようだ。

■■■■鑑定士が「指摘要望書」(別添)を作成したので、まずは読んでほしい。その上で国の見解を確認したい。

財務局) 今回、国が発注した不動産鑑定士が作成した鑑定書は、当該鑑定書を国が審査した上で適正と認めた内容であり、変更等は考えていない。

副園長) 誰がどこをどう審査したのだ。適当なことを言うな。

弁護士) こちらも資格を持っている■■■■鑑定士が確認した結果、内容に不備があると判断したものである。解釈の相違で話が終わってしまったら、この先の落ち着きどころもなくなってしまう。書面をよく確認してほしい。

財務局) この書面は読ませていただく。

理事長) よろしく願います。

【森友学園との交渉終了後、大阪航空局と打合せ】

財務局) 平成27年度内の予算化は、本当に無理なのか。

航空局) 予算科目が賠償金での対応を予定しており、現状で手当てできていない。27年度に支払うということであれば、全国の執行予算の残額を集めていく作業が必要であり、1月位にならないと積み上げができない状況。

財務局) 執行残の発生を待つという方法ではなく、外の予算科目からの流用手続きなどの方法は検討しているのか。

航空局) もちろん、予算の組み替えの方法も検討しているが、現段階ではなかなか難しい状況。

財務局) 実感していただいたと思うが、本日の回答では今後の相手方対応がもたないと考えるし、国土交通本省を巻き込んで一歩踏み込んだ対応が必要であると考えます。

航空局) 本日の話を踏まえて検討したい。

財務局) 今後の森友学園との交渉においては、当局も同席させていただき、協力もする。早期支払いについて検討してもらいたい。

航空局) 本日は、補償課長が出張で不在であるため、課長を含めてのお話ができないが、当然ながら、重要な内容であることは認識しているので、今後の対応を内部で検討する。

財務局) 森友学園から示された期限もある。対応について急いで検討してもらいたい。

以上

427. 9. 30 稿

指摘要望書

学校法人森友学園

理事長 籠池 泰典

1. 最有効使用を鑑定評価書（以下前書と言う）では店舗とし、価格調査報告書（以下後書と言う）では高層共同住宅と判定しているが、矛盾している。最有効使用の判定は具体的に判定しなければならないが、あまりにも抽象的で漠然としている。後書は前書をもとに作成されているのであるから矛盾するのはおかしい。間違っている。

地域の特性を商業移行地と分析していることとも矛盾する。

2. 賃料算定の基礎価格を更地価格としており、対象地の経済価値を適正に把握していない。用途の制限がないとの理由で契約減価を0としているが、賃借人は自己の所有地と同様に自由に土地を利用できるものではなく、利用にあたっては契約上の制約を受ける。建物の増改築、改装にあたっては書面による承諾が必要であり、土地、建物の利用について種々の制約を受ける。本件の場合、用途の変更、契約更新は認められず、借地契約に潜在する契約減価が存在しており、契約減価を0とする考え方は間違っており、本件契約内容が反映されていない。鑑定士は契約書入手し、契約内容に即して鑑定評価しなければならない。

3. （前書26頁）固定資産税等が必要経費として計上しているのはおかしい。国の所有地は固定資産税は非課税であり、固定資産税等は現実に支出されないので、必要経費とはならず、固定資産税を計上するのは適切でなく、間違いである。

4. 前書において取引事例比較法を適用しているが、採用事例は同一需給圏外に存する事例であり、同一需給圏内の類似地域に存する事例ではない。事例の選択、採用にあたっては同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用しなければならない。（9頁15行目）同一需給圏を豊中市の路線商業地域一帯と判定しているので、豊中市内に存在する取引事例を採用しなければならない。採用事例は代替、競争関係が成立しない、場所的にはるか離れた場所（大阪市住之江区）に存する事例であり、用途は店舗であり、場所的にも用途的にも類似性に欠ける。さらに採用事例は1事例のみであり、求められた比準賃料は欠陥を有しており規範性に

欠ける。積算賃料と同等の有効性を認め、積算賃料と比準賃料の中庸値で賃料を決定しているのは妥当でない。また後書においては何故賃貸事例比較法を適用しないのか、前書において適用していれば後書においても適用可能である。

5. (前書 29 頁) 積算賃料は多数の事例から求めた更地価格を基礎価格としているので、近時の市場性を反映しているとの記載はこじつけに過ぎず、妥当でない。積算賃料は市場性を反映するものではない。全くのこじつけであり、苦し紛れの調整の仕方、記載である。

6. (前書 30 頁) 資料の選択活用が正しかったかどうか、賃料算定の経緯に誤りがなかったかどうか……再度検討を行った結果……と記載しているが、賃貸事例の選択が前述のとおり間違っており、積算賃料の試算ににおいて必要経費でない固定資産税等を加算しており、誤りは明らかである。また賃貸事例の選択、採用にあたって同一需給圏内の類似地域に存する事例を採用しなければならないが、全くの遠方にある同一需給圏外に存する事例を採用しており、資料の選択活用は全く適正を欠いており、似到底適正な鑑定評価額とは認められない。どのように吟味をし、適正と認めたのか、適正であるはずがない。

7. (前書 13 頁中ほど) 航空法による高さ制限が 56 m で、建物建築にあたって制限はないと記載しているが、間違っている。工事中のクレーンの高さを含む高さ制限であり、11 ~ 12 階建程度が限度であり、高層の分譲マンションは建築できず、建築にあたっての制限はないとの記載は間違っている。

8. (前書 4 頁 13 行目) 依頼者以外の提出先なしとしているが、国有財産の貸付であり、借主は利害関係があるので、当然に開示提出されるべきである。国民の税金を使って評価しているのであるから当然に賃貸の相手方(借主)に開示提出されるべきである。また黒塗りでの開示は不当である。何のための鑑定評価なのか、誰のための鑑定評価なのか、担当役人のためだけの評価なのか、全く疑問であり、納得できない。鑑定をした鑑定士には説明責任があり、依頼者又は利害関係者に疑問がある場合には説明責任をはたすべきである。今まで数多くの疑問、矛盾点、間違い等を指摘しているのに未だ何らの説明、弁明がない。専門職業家

としての説明責任を果たして頂きたい。

9. (前書30頁) 鑑定評価額決定のところで、一時金について種々記述しているが、この記載は全く不要である。2頁に、評価条件として契約保証金として年額賃料相当額を預託。との条件設定があり、最初から預り金であることは明らかであり、権利金についても差し入れの条件設定はない。鑑定評価額(賃料)の決定にあたって、このような記載は不要、蛇足であり、記載するのはおかしい。

10. (5頁下から3行目) 規模の類似する賃貸事例が収集し得たため、賃貸事例比較法を適用する。と記載しているが、類似するのは規模のみであり、同一需給圏外に存するものであり、事例採用の基本的条件を満たしていない。のみならず、店舗の賃貸事例であり、用途の類似性にも欠け、適切ではない。

11. 標準的使用を店舗と判定しているが、近隣地域の標準的使用とは認められない。近隣地域の範囲を対象不動産を北端とし、南方150mの範囲と記載しているが、その範囲には全く店舗は存在せず、南方300mのところ(近隣地域外)にコンビニが1店存するだけである。標準的使用と判定するには、少なくとも数店の店舗が立地していることが必要であり、標準的使用を店舗とする判断は大きな間違いである。また車の通行量が多いと記載し、地域の種別(地域特性)を商業移行地と判定しているが、自動車、歩行者の通行量は非常に少なく、路線商業地に移行する可能性は極めて低く、判断は間違っている。いずれも意識的に評価を高くする意図がうかがえる。評価は対象不動産の現状に基づいて行うべきで、路線商業地に移行する可能性のない土地をあたかも移行すると想定して評価している。想定条件を付しての評価と同等であり、過大に評価されている。

12. 最有効使用を前書では低層の店舗用地とし(15頁中ほど)、後書では高層共同住宅地としているが、矛盾している。何故、前書と後書で最有効使用が異なるのか?

13. 評価条件として期間を10年としているが、鑑定書の中には期間が10年であることをどのように考慮して鑑定評価額(賃料)を決定し

たのか全く記載がない（考慮されていない）。期間10年では賃借人は地上建物に投下した資金を回収できない等、不利益を受ける。賃貸期間が10年であることを考慮した記載はどこにあるのか、どのように反映されているのか、どこにも見当たらない。

2

14. さらに後書において賃貸期間を50年に変更しているが、なぜ変更したのか疑問である。本件賃貸借は期間を10年とするものであり、期間10年と50年では賃料に差異が生じるのではないか？。後書においても期間が50年であることをどのように反映して賃料が査定されたのか不明である。どこにも考慮したことの記載がない。

15. 前書では積算法と賃貸事例比較法の2手法を適用しているのに、後書では何故、積算法のみを適用したのか？。評価条件は地盤軟弱との新要因が出てきたための修正と考えられるが、前書のその部分のみの訂正で足りるものを、なぜ価格調査報告書（後書）に変更したのか。同様の評価方法をとるべきである。

16. （後書10頁末尾～11頁上段）対象地の軟弱地盤について、建築工事費が上昇するような土地ではない旨の回答を得たと記載し、表層から震度1m程度の地盤改良工事費発生による減価を考慮すると記載しているがこの減価を何%と見積もったのか、開示していただきたい。開示しても土地の価格は推定されるものではない。当方の設計士は基礎杭にかなりの工事費を要するとの回答を得ているが、どちらが正しいのか

17. 予定価格は適正な鑑定評価に基づいていると言われ、開校の日程もあり、契約に応じたが、このような不適切、不当な鑑定であることが当初に解っていれば契約に至らなかったのでは・・・両当事者とも適正と錯誤していた。

以上、難波鑑定には多くの間

違い、矛盾、疑問点があり、鑑定結果は適正なものではない。予定価格は不適正、不当な評価書に基づいたものであり、到底適正とは認められない。また後書は多くの点で「価格等調査ガイドライン」を逸脱しており、適正とは認められない。難波鑑定は全く信用できない。これだけの不備、矛盾、間違いあり、首尾一貫しない鑑定は不当鑑定となる可能

性もある。本件賃料の算定にあたっては不適切であり、予定価格の基準とはなり得ない。両書とも鑑定主体を改め、再鑑定すべきものである

- 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10月2日
(事業終了まで)
統括国有財産管理官(1)

豊中小学校事案に係る応接記録

○日 時 平成27年10月2日(金) 16:45~ 17:00

○応接方法 ■来訪・□訪問・□架電・□受電・□その他()

○相手方 ()

○当 方 管財部統括国有財産管理官(1) 清水管理官

南側部分の地下埋設物除去工事(第2期)の見積書の提出があったもの。

【応答要旨】

相手) 南側部分の地下埋設物除去工事(第2期分)について、昨日、森友学園と契約を締結したので、見積書を提出させていただく。合わせて、北東部分土壤改良工事の際に出てきた産業廃棄物の分別処分の費用の見積書及び東側既設管モルタル注入費用の見積書も提出させていただく。

契約の際に理事長から、モルタル注入費用まで学園側で立替えるのは納得がいかないとして財務局が直接支払うよう から要請し、見積書も学園に対してではなく、財務局に提出するようとの発言があった。理事長には当方からも当費用だけを別途国で支払うことは手続き的にも難しいと思われること、土壤改良等の工事が全て完了するまで学園に費用を請求しないことなどを説明したが、理解は得られなかった。そのためモルタル注入費用の見積書については、学園及び財務局宛ての2種類作成させていただいている。

(注) 東側既設管モルタル注入費用は、H27.7.28の現地打合せで、大阪航空局が地下埋設管の閉塞処理に伴って必要な内容であるとして、有益費に含めて支払うことを了解した内容。

当方) モルタル注入費用だけを国が直接支払うことは難しい。有益費に含めて一旦は立替での処理でなければ対応は困難。

相手) 我々も国の事情は理解している。理事長からどうであったかを聞かれても、財務局には理事長の意向は伝えたとだけ申し上げるつもりである。

当方) よろしく願います。

第1期分の工期は10月末と聞いていたが、第2期分はどうか。

相手) 第2期を受注したことにより、第1期と合わせて施工する予定としている。北西部分が工事の出入口となるため、その部分の第1期分工事を保留し、まず第2期分を施工する方法を考えている。その場合の全ての工事完了時期は11月末を予定している。その後、実数精算を行い金額を確定し、森友学園に請求することとなる。学園の支払いが完了すれば、領収書等も含め必要となる資料を提出することとなる。12月中旬~下旬ぐらいになる見込みである。学園が国からの支払いがないため、すぐに払えないと言ってきた場合には時期がずれ込むことになる。ただ、理事長には、国が支払いを行うためには、金額を確定し、学園で一度立替える必要があること(国への請求には学園が支払った領収書が必要)を説明しており、その点については理事長も認識しているようである。

当方) 了解。第2期分の見積りに第1期分のような対象外のものはないか。

相手) グラウンド部分になるので、建築工事に付随するようなものはないが、伐採樹木等の処分費は計上している。理事長は当然有益費として支払ってもらいたいものと認識しているため、当社からも財務局に要請するようにとされている。

当方) 学園には理解してもらえるよう改めて説明する必要があると考えている。

相手) 当社からは、モルタル注入費用の件と同様に、財務局にはお伝えしたことだけを報告しておく。

当方) よろしく願います。

相手) また、校舎建築について、当社も競争に参加することとなったのでお伝えしておく。

当方) 他にも何社か参加しているのか。

相手) 参加業者について、設計事務所()は知っていると思うが、守秘義務から教えてはもらっていない。今月末に見積りを出すこととなっており、12月から着工するスケジュールとなっている。

以上

(提出物)

- ・地下埋設物除去工事第二期(南側部分)の見積書
- ・地下埋設物除去工事第二期(南側部分)の注文書及び請書の写し
- ・土壌汚染区画(北東部分)の産業廃棄物分別処分費の見積り
- ・埋設管(東側部分)モルタル注入費の見積り

No.

書

積

見

御



御 見 積 書

平成 27 年 10 月 1 日

学校法人 森友学園 理事長 籠池 康博 様

〒 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 TEL [REDACTED]
 FAX [REDACTED]

下記の通り御見積り申し上げます。

¥ 30,780,000.- (税込)

見積有効期限 提出日より1ヶ月とさせていただきます

工事名称 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	工 期	着手日~1.5ヶ月
構造規模		支払条件	
面 積	敷地面積 8770.43m2 南側対象面積3837m2	工事範囲	

別途工事	
特記事項	

営 業	見 積
部 長	部 長
担 当	担 当

件名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
A. 共通仮設費		1	式		4,998,000	
B. 埋設物撤去工事		1	式		11,254,300	
C. 埋設物処分工事		1	式		2,289,500	
D. 濁水処理設備工		1	箇所		2,081,000	
E. 現場管理費		1	式		3,400,000	
F. 諸経費		1	式		4,477,200	
計					28,500,000	
消費税 8%					2,280,000	
総 合 計					30,780,000	

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
A. 共通仮設費						
飛散防止養生	単管 H=3000 プルネットカーテン式 南側境界部	90	m	5,300	477,000	
パネルキヤスタゲート	H=2000 W=7200 両開き	1.5	月	42,000	63,000	
先行仮設工事(仮囲い)	ガードフェンス、単管類等リース延長代 1.5月	1	式		275,000	
機械器具	パル・ドラック、高圧洗浄機、水タンク等	1.5	月	220,000	330,000	
敷鉄板養生	5*10*22 30枚	1.5	月	160,000	240,000	
敷鉄板盛替え	4回移動	4	回	45,000	180,000	
現場事務所	監理用・現場用 2基 4坪程度	1.5	月	68,000	102,000	エアコン含む
作業員詰所	8坪程度	1.5	月	80,000	120,000	エアコン含む
仮設トイレ	簡易水洗汲取式 大1、小1、手洗い	1.5	月	42,000	63,000	汲取り費含む
事務所・詰所備品	事務机、長机、椅子、冷蔵庫、複合機等	1.5	月	64,000	96,000	
電力工事	事務所等移動に伴う盛替え工事	1	式		130,000	
電気使用料		1.5	月	150,000	225,000	
用水工事	仮設トイレ等移動に伴う盛替え工事	1	式		120,000	
用水使用料		1.5	月	40,000	60,000	
清掃費	出入口・場内通路 1名	1.5	月	412,500	618,750	
雑材		1	式		84,250	
雑工		1	式		640,000	
近隣対策費		1	式		180,000	
交通誘導員	車両出入口部 1名	40	人	12,000	480,000	

088

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
B. 埋設物撤去工事						
1. 掘削埋戻工 (地中埋設物撤去含む)	南側敷地 3837m ² H=1.0m 汚染土部60m ² 除く	3,777	m ³	1,200	4,532,400	敷地センターラインより南側
2. 掘削埋戻工 (地中埋設物撤去含む)	既設道路部 584m ² H=2.0m	1,168	m ³	1,400	1,635,200	敷地センターラインより南側
3. 縁石類撤去工		198	m	1,350	267,300	敷地センターラインより南側
4. マンホール撤去工		3	箇所	94,000	282,000	敷地センターラインより南側
5. 柵類撤去工		14	箇所	7,000	98,000	敷地センターラインより南側
6. 配水管撤去工	塩化ビニル管 φ100～φ200	36	m	2,300	82,800	敷地センターラインより南側
7. 配水管撤去工	E-VA管 φ250～φ700	54	m	2,800	151,200	敷地センターラインより南側
8. 水道管撤去工	φ25～φ50	234	m	1,400	327,600	敷地センターラインより南側
9. ガス管撤去工	φ80	205	m	2,300	471,500	敷地センターラインより南側
10. 樹木伐採・伐根工	高木 38本 中木 25本	1	式		2,196,700	敷地センターラインより南側
11. 雑草撤去処分工	汚染部160m ² 舗装部221m ² 除く	3,456	m ²	350	1,209,600	敷地センターラインより南側
計					11,254,300	

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
10.樹木伐採・伐根工						
樹木撤去工						
高木伐採・伐根	集積・積込み	38	本	7,400	281,200	
中木伐採・伐根	集積・積込み	25	本	6,900	172,500	
高所作業車	27m級	1	日		55,000	
産業廃棄物処理工						
収集運搬工		240	m3	1,200	288,000	北側実績より
処分費	枝・葉	130	m3	4,000	520,000	北側実績より
	根	110	m3	8,000	880,000	北側実績より
小 計					2,196,700	

注文書

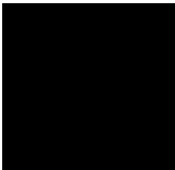
平成27年10月1日

■■■■■■■■■■ 殿

大阪市淀川区塚本一丁目6番25号
学校法人 森友学園
理事長 籠池康博



次の通り、注文致します。



記

工事名	(仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事
工事場所	豊中市野田町1501番
内 訳	添付
工 期	平成 27 年 11 月 1 日 ~ 平成 27 年 12 月 15 日
注文金額	金 30,780,000 円
工事価格	金 28,500,000 円
消費税等	金 2,280,000 円
支払方法	着手時30% 完了時70% すべて現金支払い
そ の 他	追加精算が生じた場合、発注者と受注者は誠意をもって協議するものとする。





NO. _____

注文請書

平成27年10月 / 日

学校法人森友学園
理事長 籠池 康博 様

TEL _____ (代表)

次の通り、御注文をお請け致します。

記

工事名 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

工事場所 豊中市野田町1501番

内 訳 添 付

工 期 平成 27 年 11 月 1 日 ~ 平成 27 年 12 月 15 日

請負金額 金 30,780,000 円

工事価格 金 28,500,000 円

消費税等 金 2,280,000 円

支払方法 着手時30% 完了時70% すべて現金支払い

そ の 他 追加精算が生じた場合、発注者と受注者は誠意をもって協議するものとする。

担当者捺印欄

--	--	--

契約内訳書

見積 No. M-D-7

〒 [Redacted]
 [Redacted]
 [Redacted]
 TEL [Redacted]
 FAX [Redacted]

¥ 30,780,000.- (税込)

工事名称 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	工期	着手日~1.5ヶ月
構造規模		支払条件	
面積	敷地面積 8770.43m ² 南側対象面積3837m ²	工事範囲	

別途工事	
特記事項	

営業	見積
部長	担当
	部長
	担当

件名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
A. 共通仮設費						
飛散防止養生	単管 H=3000 プルダウンカーテン式 南側境界部	90	m	5,300	477,000	
パネルキヤスタゲート	H=2000 W=7200 両開き	1.5	月	42,000	63,000	
先行仮設工事(仮囲い)	カーポートフェンス、単管類等リース延長代 1.5月	1	式		275,000	
機械器具	パル・トワック、高圧洗浄機、水タンク等	1.5	月	220,000	330,000	
敷鉄板養生	5*10*22 30枚	1.5	月	160,000	240,000	
敷鉄板盛替え	4回移動	4	回	45,000	180,000	
現場事務所	監理用・現場用 2基 4坪程度	1.5	月	68,000	102,000	エアコン含む
作業員詰所	8坪程度	1.5	月	80,000	120,000	エアコン含む
仮設トイレ	簡易水洗汲取式 大1、小1、手洗い1	1.5	月	42,000	63,000	汲取り費含む
事務所・詰所備品	事務機、長机、椅子、冷蔵庫、複合機等	1.5	月	64,000	96,000	
電力工事	事務所等移動に伴う盛替え工事	1	式		130,000	
電気使用料		1.5	月	150,000	225,000	
用水工事	仮設トイレ等移動に伴う盛替え工事	1	式		120,000	
用水使用料		1.5	月	40,000	60,000	
清掃費	出入口・場内通路 1名	1.5	月	412,500	618,750	
雑材		1	式		84,250	
雑工		1	式		640,000	
近隣対策費		1	式		180,000	
交通誘導員	車両出入口部 1名	40	人	12,000	480,000	
A. 共通仮設費						

作名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
10. 樹木伐採・伐根工						
樹木撤去工						
高木伐採・伐根	集積・積込み	38	本	7,400	281,200	
中木伐採・伐根	集積・積込み	25	本	6,900	172,500	
高所作業車	27m級	1	日		55,000	
産業廃棄物処理工						
収集運搬工		240	m3	1,200	288,000	北側実績より
処分費	枝・葉	130	m3	4,000	520,000	北側実績より
	根	110	m3	8,000	880,000	北側実績より
小 計					2,196,700	

件名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
C:埋設物処分工事						
産業廃棄物分別工	人カ仕分け	3,837	m2	150	575,550	北側実績より
積込み運搬処分工	コンクリートガラ 2.3t/m3	370	t	4,090	1,513,300	北側実績より
積込み運搬処分工	鉄管 7.8t/m3	3	t	17,210	51,630	北側実績より
積込み運搬処分工	廃材・ゴミ 1.8t/m3	2	t	17,210	34,420	北側実績より
積込み運搬処分工	産業廃棄物混在土(埋設ゴミ)	3	t	38,200	114,600	北側実績より
計					2,289,500	

702

件名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中埋設物撤去工事

名	称	仕	様	数	量	単	価	金	額	備	考
D.	濁水処理設備工										
	濁水処理機	5.0m3		1.5	月	280,000		420,000		場内移動	
	ノッチタンク	5m3		2	槽	50,000		100,000		場内移動	
	ノッチタンク	2m3		2	槽	20,000		40,000		場内移動	
	設備設置・運転費・設備撤去			1	式			720,000		場内移動	
	整備費			1	式			220,000		場内移動	
	薬剤費			1.5	月	150,000		225,000			
703	設備荷卸し・設備積込み			2	回	53,000		106,000		場内移動	
	排泥処理費	汚泥槽移替作業		1	回			130,000		場内移動	
	処理設備養生工			1	式			120,000		場内移動	
	計							2,081,000			

御 見 積 書

学校法人 森友学園 理事長 籠池 康博 御中

平成 27 年 9 月 3 日

〒 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 TEL [REDACTED]
 FAX [REDACTED]

下記の通り御見積り申し上げます。

¥ 4,000,234.- (税込)

見積有効期限 提出日より1ヶ月とさせていただきます

工事名称 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	工 期	
構造規模	汚染土壌中混入産業廃棄物の仕分け及び処分	支払条件	
面 積		工事範囲	

別途工事	
特記事項	

営 業	見 積	
	部 長	部 長
担 当	担 当	担 当

件名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
汚染土処分工	産業廃棄物の仕分け及び処分費	701.5	t	4,800	3,367,200	
諸経費 10%		1	式		336,720	
※想定数量						
No.1~2 664.3 t (実数)						
No.3~5 37.2 t (想定)						
想定数量 計 701.5 t						
計					3,703,920	
消費税 8%					296,314	
総 合 計					4,000,234	

御 見 積 書

学校法人 森友学園 理事長 籠池 康博 御 中

平成 27 年 9 月 3 日

下記の通り御見積り申し上げます。

〒 503, 712.- (税 込)

見積有効期限 提出日より1ヶ月とさせていただきます

〒 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 TEL [REDACTED]
 FAX [REDACTED]

工事名称	(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事		

工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	工 期	
構造規模	敷地東側既設管モルタル注入	支払条件	
		工事範囲	
面 積			

別途工事	
特記事項	

営 業		見 積	
部 長	担 当	部 長	担 当

件名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

名	称	仕	様	数量	単位	単	価	金	額	備	考
モルタル注入工事											
管内清掃工				1	式			30,000			
土留工		LSP-2	L=3.5m	2	m		35,000	70,000			
既設管閉塞工		φ700	セント70、モプル	2	ヶ所		45,000	90,000			
モルタル充填工		1:4	モルタル L=2.5m	1	m ³			80,000			
プラント設備設置撤去工			搬入～組立～搬出	2	回		50,000	100,000			
交通整理員				2	人		12,000	24,000			
安全対策費			カラーコーン・バー等	1	式			30,000			
小	計							424,000			
諸経費	10%			1	式			42,400			
計								466,400			
消費税	8%							37,312			
総	合							503,712			

御見積書

見積 No. M-D-6

財務省近畿財務局 御中

平成 27 年 9 月 3 日

〒 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 TEL [REDACTED]
 FAX [REDACTED]

下記の通り御見積り申し上げます。

¥ 503,712.- (税込)

見積有効期限 提出日より1ヶ月とさせていただきます

工事名称 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	工期	
構造規模	敷地東側既設管モルタル注入	支払条件	
		工事範囲	
面積			

別途工事	
特記事項	

営業部長	担当	見積部長	担当

名 称	仕 様	数 量	単 位	単 価	金 額	備 考
モルタル注入工事						
管内清掃工		1	式		30,000	
土留工	LSP-2 L=3.5m	2	m	35,000	70,000	
既設管閉塞工	φ700 セメントブロック、モルタル	2	ヶ所	45,000	90,000	
モルタル充填工	1:4 モルタル L=2.5m	1	m ³		80,000	
プラント設備設置撤去工	搬入～組立～搬出	2	回	50,000	100,000	
交通整理員		2	人	12,000	24,000	
安全対策費	カラーコーン・バー等	1	式		30,000	
小 計					424,000	
諸経費 10%		1	式		42,400	
計					466,400	
消費税 8%					37,312	
総 合 計					503,712	

機密性2
職員限り

2015年10月8日
事案終了まで
統括国有財産管理官(1)

情 報

豊中小学校事案（大阪航空局処分依頼）について

国有地の貸付相手方である森友学園の支援者から国土交通省北川副大臣 ■■■ 秘書に「契約時に国が有益費として支払うと約束している土壌汚染除去及び地下埋設物除去工事費用について、約束通り 27 年度内に支払いをお願いしたい。」との申し出がなされ、国土交通省で検討の結果、昨日「28 年度予算により年度当初の早期に支払う。」旨の回答を行った。

また、本日朝に、大阪航空局から森友学園理事長に同様な旨を電話回答したが、先方からは「年内に工事が完了して業者に支払いを行うため、来年度の有益費支払いまでの間の利息を支払え。」と求められた模様。

貸付契約書の特約条項に、有益費の支払時期は国が定めるものとし、支払いまでの間の利息は付さないと明記しているため、本要求には応じられないが、大阪航空局は要求に対し、上部機関に内容を伝えるとして、本日の電話を終えた状況。

当局としては、本年3月の学園との打合せの場で、工事完了後、速やかに有益費が支払えるよう大阪航空局に要請すると説明した経緯もあるため、引き続き大阪航空局に早期の予算化を求めていく。

発信元:

電話番号:

2015.10.1 22:04 P.1

国土交通副大臣 北川イッセイ 先生

27年10月1日

国会事務所 秘書官 [redacted] 様

先日よりお電話での依頼、大変失礼いたしました
又、御多忙の折、対応して下さって本当にありがとうございました。
昨日、先生の奥様にお電話させていただきましたら、先生がいらっしゃい
まして、お話しさせていただきました。

担当者はどの方かとお尋ねでしたので FAXにてお知らせいたします。

国土交通省 大阪航空局 空港部補償課

課長補佐 安地 亮己 氏

近畿財務局 管財部

担当官 池田 氏

大阪府豊中市に新設する小学校（みずほの国記念小学館）
契約時に借土地になる土壌汚染等の整備費用は
財務局が支払うということになっているそうです。（航空局所有）
整備費用を支替えているので金利も重んでいくのでお約束どおり
この年度に支替金のお支払いをお願しい旨の申し出であります。

申し出人

学校法人 塚本幼稚園（大阪府淀川区塚本1-6-25）

園長 籠池 泰典

TEL 06-6301-2166

くれぐれも 副大臣 北川先生によくお伝え下さい。

機密性2
職員限り

統括官	上 席	管理官	担当者

平成27年11月2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

○日 時 平成27年11月2日(月) 14:00～ 14:15

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 氏

○当 方 統括国有財産管理官(1) 三好上席管理官、清水管理官

【応答概要】

- 相) 土壤汚染対策工事が完了し、豊中市に提出した報告書の写しをお持ちした。
対策工事を無事に完了させた結果、当該国有地の形質変更時要届出区域の指定が解除されたため、報告する。

- 当) 当方でも豊中市のHPを確認したが、土壤汚染の掘削除去に伴い平成27年10月26日に形質変更時要届出区域の指定が解除された旨が掲載されていた。
確認したいが、今後の本体工事のスケジュールはどうなっているのか。

- 相) 校舎建設工事は、業者選定の段階であり、今週から来週にかけて各社から見積書が提出される予定である。
各社から提出された見積書の内容を当社がチェックを行う必要もあり、施工業者の決定にはもう少し時間を要する見込みであるため、詳細なスケジュールが確定できるのは、その後となる。

- 当) 工期の問題はどうか。

- 相) 開校の1年延長により工期的に余裕が出たため、工事期間の問題はないと考えている。

- 当) 了解。

以上

措置の完了報告書

平成 27 年 10 月 16 日

豊中市長 様



大阪市淀川区塚本一丁目 6 番 25 号

報告者 学校法人 森友学園

理事長 籠池康博

土壌汚染対策法の規定により、措置の効果を確認しましたので下記のとおり報告いたします。

記

要措置区域等の所在地	大阪府豊中市野田町 1501 番
地下水の水質測定を開始した日 措置の効果を確認した日	水質測定開始日 : 平成 27 年 9 月 15 日 措置効果確認日 : 平成 27 年 9 月 25 日
措置の種類	<input type="checkbox"/> 原位置封じ込め <input checked="" type="checkbox"/> 掘削除去 <input type="checkbox"/> 遮断工封じ込め <input type="checkbox"/> 原位置不溶化 <input type="checkbox"/> 舗装 <input type="checkbox"/> 区域外土壌入換え <input type="checkbox"/> 盛土 <input type="checkbox"/> 遮水工封じ込め <input type="checkbox"/> 原位置浄化 <input type="checkbox"/> 不溶化埋め戻し <input type="checkbox"/> 立入禁止 <input type="checkbox"/> 区域内土壌入換え
措置対象の基準不適合土壌の状況	添付資料の通り
添付資料 ※表 5.5.2-1 に記載しているもの ※周辺保全対策結果 ※その他資料	<ul style="list-style-type: none"> ・工事終了報告書 ・地下水の水質分析結果

備考 この様式の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。

工事終了報告書

豊中市長 様

平成 27 年 10 月 16 日



大阪市淀川区塚本一丁目 6 番 25 号

報告者 学校法人 森友学

理事長 籠池康博

土壤汚染対策法の規定に基づく措置に伴う工事が終了しましたので、下記の

記

要措置区域等の所在地	大阪府豊中市野田町 1501 番
措置に伴う工事の開始日 措置に伴う工事の終了日	工事開始日 : 平成 27 年 8 月 17 日 工事終了日 : 平成 27 年 9 月 25 日
措置の種類	<input type="checkbox"/> 原位置封じ込め <input checked="" type="checkbox"/> 掘削除去 <input type="checkbox"/> 遮断工封じ込め <input type="checkbox"/> 原位置不溶化 <input type="checkbox"/> 舗装 <input type="checkbox"/> 区域外土壌入換え <input type="checkbox"/> 盛土 <input type="checkbox"/> 遮水工封じ込め <input type="checkbox"/> 原位置浄化 <input type="checkbox"/> 不溶化埋め戻し <input type="checkbox"/> 立入禁止 <input type="checkbox"/> 区域内土壌入換え
措置対象の基準不適合土壌の状況	添付資料の通り
添付資料 ※表 5.5.2-1 に記載しているもの ※周辺保全対策結果 ※その他資料	<ul style="list-style-type: none"> ・ 詳細調査報告書 (別冊) ・ 措置計画書 (別冊) ・ 工事終了図面 ・ 現場写真 ・ 管理票 ・ 処理報告書 ・ 地下水観測井の設置状況及び地下水の水質等の測定計画

備考 この様式の大きさは、日本工業規格 A4 とすること。



- くらし・手続き
- 子育て・教育
- 健康・福祉・医療
- 人権・文化・スポーツ
- まちづくり・環境
- 市政情報
- 施設案内

トップページ まちづくり・環境 環境政策 環境保全・公営 環境保全・公営トピックス

土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定について

土壌汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定について

更新日:2015年10月26日

豊中市では、土壌汚染対策法第6条第1項に基づく要措置区域及び第11条第1項に基づく形質変更時要届出区域を次のとおり指定しました。

要措置区域

整理番号	指定年月日	指定番号	要措置区域の所在地	要措置区域の面積	指定基準に適合しない特定有害物質
整-26-1	平成26年5月19日	要-1号	豊中市本町1丁目94番及び94番2の各一部	241.78平方メートル	シス-1,2-ジクロロエチレン テトラクロロエチレン トリクロロエチレン

詳細については、必ず要措置区域台帳で確認してください。

形質変更時要届出区域

整理番号	指定年月日	指定番号	形質変更時要届出区域の所在地	形質変更時要届出区域の面積	指定基準に適合しない特定有害物質
整-22-2	平成23年2月9日	形-2号	豊中市利倉東2丁目22番12及び22番13の各一部	93平方メートル	鉛及びその化合物
整-24-1	平成24年9月4日	形-3号	豊中市野田町1505番の一部	8,173.08平方メートル	鉛及びその化合物
整-24-3	平成24年10月4日	形-5号	豊中市原田西町10番の一部及び237番	24,585.72平方メートル	カドミウム及びその化合物水銀及びその化合物セレン及びその化合物鉛及びその化合物砒素及びその化合物ふっ素及びその化合物ほう素及びその化合物
整-24-4	平成25年1月31日	形-6号	豊中市上野西2丁目7番、7番1、17番1及び17番2の各一部	202.2平方メートル	シス-1,2-ジクロロエチレン テトラクロロエチレン トリクロロエチレン
整-25-4	平成26年2月14日	形-11号	豊中市原田中1丁目164番1の一部	99.6平方メートル	砒素及びその化合物
整-25-5	平成26年2月14日	形-12号	豊中市原田中1丁目161番2の一部	187.9平方メートル	砒素及びその化合物
整-25-6	平成26年2月14日	形-13号	豊中市原田中1丁目94番3の一部	179.5平方メートル	鉛及びその化合物

環境保全・公営トピックス

豊中市中小企業公営融資
利子補給制度について

猪名川水環境パネル展を
開催します

豊中市原田中地区における
地下水汚染について(第2報)

豊中市原田中地区における
地下水汚染について

建築物の解体などの作業
に係るアスベスト飛散防止
規制について

豊中市の大気環境情報

微小粒子状物質(PM2.5)について

屋外燃焼の禁止について

土壌汚染対策法に基づく
要措置区域・形質変更時
要届出区域の指定につ
いて

大阪府生活環境の保全等
に関する条例(土壌汚染
関連)に基づく要措置管理
区域・要届出管理区域の
指定について

豊中市汚染土壌処理業の
許可の申請に関する指導
指針について

千里川親水公園における
ふん便性大腸菌群数の測
定結果

水質汚濁防止法の一部改
正について(平成24年6月
1日施行)

情報が見つからないときは

このページを見ている人は
こんなページも見ています

豊中市中小企業公営融資
利子補給制度について

微小粒子状物質(PM2.5)について

水質汚濁防止法の一部改
正について(平成24年6月
1日施行)

このページと類似のページ

水質汚濁防止法の一部改正について(平成24年6月1日施行)
環境保全・公害トピックス

整-25-8	平成26年2月24日	形-15号	豊中市曾根東町3丁目36番1の一部	400平方メートル	砒素及びその化合物 ふっ素及びその化合物
整-25-9	平成26年3月24日	形-16号	豊中市穂積1丁目495番1の一部	151平方メートル	鉛及びその化合物
整-26-2	平成26年5月19日	形-17号	豊中市勝部3丁目286番6の一部	109.5平方メートル	鉛及びその化合物
整-26-3	平成26年5月19日	形-18号	豊中市勝部1丁目80番1の一部	155.1平方メートル	ふっ素及びその化合物
整-26-4	平成26年5月19日	形-19号	豊中市原田中1丁目23番1の一部	94.0平方メートル	鉛及びその化合物
整-26-5	平成26年5月19日	形-20号	豊中市原田南1丁目55番の一部	308.3平方メートル	鉛及びその化合物
整-26-6	平成26年5月19日	形-21号	豊中市利倉2丁目916番1	107.2平方メートル	鉛及びその化合物
整-26-7	平成26年5月19日	形-22号	豊中市服部寿町4丁目310番1の一部	87.9平方メートル	ふっ素及びその化合物
整-26-8	平成26年5月19日	形-23号	豊中市穂積2丁目371番1の一部	93.1平方メートル	鉛及びその化合物
整-26-9	平成26年6月6日	形-24号	豊中市服部寿町5丁目133番の一部	292.16平方メートル	鉛及びその化合物 ふっ素及びその化合物
整-26-10	平成26年7月10日	形-25号	豊中市庄内西町1丁目7番3の一部	100.0平方メートル	鉛及びその化合物
整-26-11	平成26年11月14日	形-26号	豊中市向丘2丁目452番6、452番10、798番1、798番9及び798番10	179.88平方メートル	シス-1,2-ジクロロエチレン テトラクロロエチレン ふっ素及びその化合物
整-27-1	平成27年7月14日	形-27号	豊中市原田中1丁目29番1の一部	1,660.80平方メートル	砒素及びその化合物 ふっ素及びその化合物

- ※形-1号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成23年2月24日に形質変更時要届出区域の指定を解除し、台帳から削除しました。
- ※形-2号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成24年2月13日に形質変更時要届出区域の指定を一部解除し(100平方メートル)、台帳を訂正しました。
- ※形-4号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成26年6月12日に形質変更時要届出区域の指定を解除し、台帳から削除しました。
- ※形-7号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成25年6月24日に形質変更時要届出区域の指定を解除し、台帳から削除しました。
- ※形-8号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成27年10月26日に形質変更時要届出区域の指定を解除し、台帳から削除しました。
- ※形-9号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成25年10月11日に形質変更時要届出区域の指定を解除し、台帳から削除しました。
- ※形-10号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成26年5月9日に形質変更時要届出区域の指定を一部解除(323.8平方メートル)、平成27年4月8日に全部解除し、台帳から削除しました。
- ※形-14号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成27年3月16日に形質変更時要届出区域の指定を解除し、台帳から削除しました。
- ※形-15号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成26年4月8日、平成26年5月2日、平成26年5月13日、平成26年7月3日に形質変更時要届出区域の指定を一部解除し(900平方メートル)、台帳を訂正しました。
- ※形-24号は、土壤汚染の掘削除去に伴い平成26年12月26日に形質変更時要届出区域の指定を一部解除し(81.85平方メートル)、台帳を訂正しました。

詳細については、必ず形質変更時要届出区域台帳で確認してください。

形質変更時要届出区域台帳の閲覧場所

豊中市 環境部 環境政策課 環境保全係

住所: 〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市役所第1庁舎5階



多言語対応のウェブページ Multilingual 検索 検索について

キーワードを入力 検索 検索について

- 暮らし・手続き
- 子育て・教育
- 健康・福祉・医療
- 人権・文化・スポーツ
- まちづくり・環境
- 市政情報
- 施設案内

トップページ まちづくり・環境 環境政策 環境保全・公害 環境保全・公害トピックス
 土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定について

土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定について

更新日:2013年4月26日

豊中市では、土壤汚染対策法第11条第1項の規定に基づき、次のとおり形質変更時要届出区域を指定しました。
 なお、現在のところ要措置区域の指定はありません。

整理番号	指定年月日	指定番号	形質変更時要届出区域の所在地	形質変更時要届出区域の面積	指定基準に適合しない特定有害物質
整-22-2	平成23年2月9日(平成24年2月13日一部指定解除)	指-2号	豊中市利倉東2丁目22番12及び22番13の各一部	93平方メートル	鉛及びその化合物
整-24-1	平成24年9月4日	指-3号	豊中市野田町1505番の一部	8,173.08平方メートル	鉛及びその化合物
整-24-2	平成24年9月20日	指-4号	豊中市大島町3丁目337番5、340番1、340番3、340番5から340番7まで及び516番2の各一部 豊中市神州町7番3、7番4、7番6及び322番1の各一部	439平方メートル	鉛及びその化合物砒素及びその化合物 水銀及びその化合物 有機リン化合物及びその化合物
整-24-3	平成24年10月4日	指-5号	豊中市原田西町10番の一部及び237番	24,585.72平方メートル	カドミウム及びその化合物水銀及びその化合物セレン及びその化合物鉛及びその化合物砒素及びその化合物有機リン化合物及びその化合物
整-24-4	平成25年1月31日	指-6号	豊中市上野西2丁目7番、7番1、17番1及び17番2の各一部	202.2平方メートル	シス-1,2-ジクロロエチレン テトラクロロエチレン トリクロロエチレン
整-24-5	平成25年3月28日	指-7号	豊中市待兼山町1番4の一部	314.93平方メートル	ふっ素及びその化合物
整-25-1	平成25年4月26日	指-8号	豊中市野田町1501番の一部	471.875平方メートル	鉛及びその化合物 砒素及びその化合物

環境保全・公害トピックス

- 千里川親水公園におけるふん便性大腸菌群数の測定結果
- 土壤汚染対策法に基づく要措置区域・形質変更時要届出区域の指定について
- 大阪府生活環境の保全等に関する条例(土壤汚染関連)に基づく要措置管理区域・要届出管理区域の指定について
- 屋外燃焼の禁止について
- 豊中市汚染土壌処理業の許可の申請に関する指導指針について
- 水質汚濁防止法の一部改正について(平成24年6月1日施行)
- 豊中市上新田地区における地下水汚染について(第2報)
- 豊中市上新田地区における地下水汚染について
- 井戸の利用について(上新田地区で井戸をお持ちの皆様へ)

情報が見つからないときは

このページを見ている人はこんなページも見ています
 男女に対する社会の見方
 2012年8月 第二庁舎1階のソファについて
 豊中初の名誉市民に南部陽一郎さん(9月7日)

このページと類似のページ
 地盤・土壌
 環境保全・公害

詳細については、必ず形質変更時要届出区域台帳で確認してください。

形質変更時要届出区域台帳の閲覧場所

豊中市 環境部 環境政策室 環境保全チーム

住所:〒561-8501 豊中市中桜塚3丁目1番1号 豊中市役所第1庁舎5階

電話:06-6858-2105(直通)

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年11月5日(木) 9:30~11:30
○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()
○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長、籠池副園長、弁護士、鑑定士
○当 方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、三好上席管理官

【財産概要】

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)

【応接要旨】

①有益費の支払いについて

理事長) 有益費の支払いの件について航空局から何か聞いているか。

当方) 早期の予算化・支払いについて当局から航空局に要請を続けたが、平成27年度の予算化は困難と確認している。平成28年度予算でなるべく早期に支払う予定と確認している。早期の予算化は難しい模様であり、そこは我々の力が及ばなかったところであり申し訳ない。

理事長) この点は財務局を信用し過ぎて失敗したと思っている。最初から航空局に押し込めばよかった。平成28年4月1日に必ず支払え。

当方) それは難しいかもしれない。事務手続きなどを考えると4月中旬位になるのではないか。

理事長) 4月中旬まで待つことなどできない。航空局との話ではそうっていない。これは国土交通省の副大臣もタッチした件である。副大臣は交代したが、今の副大臣も知らない訳ではないので引き続き係わってもらつつもり。航空局にはいつ払うか支払い時期を回答させてもらいたい。

また、金額査定などされることもおかしい。に航空局が必要額を直接支払えばよい話である。

当方) 金額査定は必要なもの。直接の支払いはできない。本日の話は、航空局に伝える。

また、年度当初の予算執行について申し上げますと、まれなケースであるが、国会の関係で年度当初の予算が暫定予算になり、このような経費の予算執行ができない場合があることを認識しておいていただきたい。

②指摘要望書の回答について

理事長) 9月30日に提出した国の賃料鑑定に関する「指摘要望書」についての回答がないが、いったいどうなっているのか。

当方) 口頭で回答させていただく。

国の貸付料は、財政法により適正な価格以外で契約することはできない。

財政法第9条には「国の財産は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けではない」と定められている。

国が貸付料を算定する際には、不動産鑑定評価基準に基づいた価格を評価することとされており、当局は、今回の不動産鑑定士が行った賃料鑑定は不動産鑑定評価基準に基づき適正に評価されたものと判断している。

当局として今回の評価は適切であると考えているため、要望書の各項目について個別に回答することは考えてないが、誤解が生じていると思われる内容を説明させていただく。

要望書の3に記載の「固定資産税を必要経費として計上するのは適切でない」とのご指摘に対してであるが、当該経費は、貸付料の予定価格決定の際に減額している。

最初に開示した文書の「予定価格算出調書」を確認いただければ、本件年額貸付料の予定価格は、鑑定士が算定した年額貸付料から公租公課相当額を減額していることが確認できる。

なお、国有地は、固定資産税について非課税であるが、固定資産税に代替する措置として、国が時価貸付を行っている財産について地方公共団体に交付金を支払うという制度がある。そのため、仮に本地を住宅や営利施設として時価貸付した場合、国は地方公共団体に一定の交付金を支払うことになる。

本件の場合、利用用途が公的な施設（学校）であることから国が豊中市に交付金を支払うことがないため、公租公課相当額を減額しているものである。

次に要望書1に記載の「最有効使用が店舗から高層共同住宅に変わった疑問」及び要望書14に記載の「賃貸期間を50年に変更した疑問」についてであるが、貸付料が合意に至るまで、先ず本年2月に当初の鑑定結果に基づいて貸付料の見積り合わせを行った結果、合意に至らなかった経緯がある。

その後、3月26日に貴学園から地盤調査資料が提出され、地盤の要素を評価に反映してもらいたいとの要請があり、当局としてもこれを評価条件に反映させることとしたため、当該資料を新たに判明した価格形成要因として取扱い、地盤の優劣が査定結果に反映される評価条件に変更して再評価を行ったものである。

ご指摘をいただいたその他の点については、鑑定に当たっての見解の相違であり、当局として今回の評価は適切であると考えているため、各項目について個別に回答することは考えていないし、今回契約した賃料の見直しも考えていない。

鑑定士) 回答になっていない。この鑑定は間違っている。違法な鑑定であり、国土交通省に訴えるべきものである。

当方) 今回の鑑定は、国の発注した評価条件に対して鑑定士がきっちり回答を出してきたものであるが、それがどう違法となるのか。

弁護士) 違法とは言い過ぎであり、■■■■先生はこの鑑定士の鑑定した内容が間違っているとやりたいもの。

理事長) 国土交通省に問題提起するべきと考えている。

当方) 国土交通省に申し立てて意味をなすとは思えない。

(以下 話は平行線)

③契約書の修正について

理事長) 最近の新聞報道で特別養護老人ホーム設置のため国有地を定期借地する場合、賃料が減額されるとの報道があった。我々の小学校にもこれを適用するべきではないか。

当方) そのような報道はあったが、財務省の取扱いが正式決定した段階ではない。
いずれにしても特養施設での話であり、小学校を対象としたものではない。

理事長) 本件を契約した時点での話をする、開校までの時間がない状態で、問題の多い契約内容で契約させられたとの思いがある。冷静になり契約を見直せば修正したい点が多い。結局、開校も1年延長したし、契約書の修正について相談したい。貸付期間の延長はできないのか。8年後に買うつもりであるが、定期借地10年という期間に縛られることは気分が悪い。

当方) 今回の貸付けは、財務省理財局の特例承認を得て行っているものであり、根本的な内容の変更はそれ相応の理由がなければ困難。

弁護士) では、どこまでの内容なら財務局の判断で行えるのか、範囲を示してほしい。

理事長) 理財局長の名前を教える。承認を得た時の局長と今の局長は交代しているのか。調べて連絡しろ。

当方) 対応できるかどうかは別として、具体的な要請があれば、話はお伺いするが、本財産は航空局の所管財産であるため、航空局すなわち国土交通省の判断も必要となることはご理解願う。

そもそも夏にご相談のあった用途指定の延長手続きも行う必要がある。申請書式もお渡ししているので提出をお願いします。

理事長) 理解している。

副園長) (激昂して) なんでこちらから書類を出す必要があるのか。
(理事長に対して) あんたが甘い。

弁護士) (理事長に) それはやっておきましょう。

理事長) 夏の打合せの後、入院して手術するなどいろいろあった。必要性は理解している。いろいろあるが、今後ともよろしく願います。

※その他、以下の苦情等があった(聞き置き)。

- ・ 土壌汚染改良工事期間の地代を返還するべき。
- ・ 返還が無理なら一定期間賃料を払わないで済むような措置を行うべき。
- ・ 賃料の算定に当たっては、我々が提出した京都市からの学校の賃借事例などを参考にして減額するべき。
- ・ 損害賠償を起こしても勝つと考えている。
- ・ 事が小さい間に手を打たないと、貴方たちも大やけどをするぞ。
- ・ 安倍総理夫人に国の賃料が高すぎると伝えている。
- ・ 総理官邸秘書にも財務局のちぐはぐな対応の件は文書により伝えている(秘書からの回答はない)。
- ・ このほか、副園長からの罵詈雑言が延べ30分程度あり。

以上

【応答メモ】

定期借地権の減額要望について（学校法人）

○日 時：平成27年11月10日（火）13:00～13:05

先 方：安倍総理夫人付 谷様（女性）

当 方：国有財産業務課 小林

（先方）先の新聞報道にて、社会福祉法人に対し、定期借地権の制度を一部優遇する検討がなされているとの報道がなされた。

安倍総理夫人の知り合いの方が、近畿財務局管内の国有地で、今年5月に定期借地契約を締結させていただいたところである（学校法人森友学園）。

その知り合いの方から、社会福祉法人同様、優遇を受けられないかと総理夫人に照会があり、当方からお問い合わせさせていただいたもの。

学校法人に拡大されるなど、今後の方針について教えていただきたい。

（当方）申し訳ないが、担当者不在につき、折り返し連絡させていただく。

（以 上）

配布先：国有企画課長、中村総括、審査係、国有業務課長、荒瀬総括、国有審理室
近畿局

機密性 2

2015年11月12日
1年未満(2015年度末)
国有財産審理室

【応接メモ】

平成27年11月12日(木) 10:00～10:10

□来所 □訪問(議員会館) □電話受 ■電話呼 □その他

【先方】 官邸 谷さん(安倍総理夫人付)

【当方】 田村国有財産審理室長

(概要) 先方より、新聞報道されている介護施設向けの優遇措置(定借減額)について、学校施設に拡大する可能性があるのか照会があったもの。背景として、安倍総理夫人が名誉顧問に就任した開校予定の小学校(国有地を学校法人森友学園に対して売払い前提で貸付け中)からの問い合わせがあったとのこと。

【当方】 国有地を介護施設向けに定期借地で減額するというのは、介護離職ゼロの実現に向けて政府として議論がされているなか、財務省として国有地の活用の面から、関係省庁と連携の下、検討を進めているもの。国有地の売却や貸付けに係る優遇措置は、法令に基づくものであるが、財政状況が厳しくなってきたなかで、運用を厳格化してきたところであり、本件については、介護施設整備に限定して検討しているもので、学校施設まで対象とするものではない。

【先方】 了解した。本件は、大阪の学校法人森友学園からの照会を受けてしまったため、お手数をおかけしたものである。森友学園の件については、財務省がよく対応してくれているものと理解しているが、何点か確認させてほしい。①土壌汚染や地下埋設物の撤去の期間について、貸付料を免除して欲しいとの要望であるが、これは、契約書に免除請求しないと明記されており、難しいと思うが、一般的な取扱いなのか。②土壌汚染や地下埋設物の撤去のための費用について、27年度中に大阪航空局が支払うことになっていたが、28年度まで支払えないと言っているが、どういうことなのか。

【当方】 森友学園に対する国有地の貸付け・売り払いについては、財務省として、現行ルールの中なかで最大限の配慮をして対応しているところであるが、なかなか先方が理解してくれないところ。①については、森友学園側が早期に国有地を使用したい事情があり対応したもので、貸し付ける以上は適正な対価を徴することが法令上必要である。②については、民法上も有益費の返還は賃貸契約終了時であるが、契約上は、国が返還時期及び方法を決定できることとしており、返還の前倒しを可能としているところ。契約に至る交渉過程

において、なるべく早期に返還すると説明していたことから、27年度内の支払いを主張されているものと思うが、国交省特別会計における予算措置が前提と説明しており、それが28年度になるもの。

【先方】 事情はよく分かった。先方にも説明しておきたい。

—以 上—

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年11月16日(月) 9:45~9:55

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長

○当 方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官

【財産概要】

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)

【応接要旨】

有益費の支払いについて及び賃料減免について

理事長) 土壤汚染改良や地下埋設物撤去に係る工事がほぼ完了する運びとなったと聞いている。財務局は何か聞いているか。

当 方) 今朝、コンサル会社の■■■■から連絡をいただいております、現地確認日の調整をしたいと聞いている。

理事長) 先日、来ていただいた際に伝えた宿題について検討してもらっているか。

当 方) 改めて、現地でお会いした際にお伝えさせていただくが、工事費の直払いの件に関しては困難である。

理事長) その件もあるが、賃料の減免(有益費支払いまでの間)に関して検討はしているのか？

上司にも伝えたくて検討しているだろうな。

当 方) 理事長からの要望等に関しては上司に逐一報告している。

ただし、賃料の減免に関しては、先日もお伝えしたとおり、認められるものではない。

理事長) 有益費の支払いに関し財務局が嘘をついたのだから賃料を減免するのが当然ではないか。契約の際に次長が早急に支払う。予算が確保できなければかき集めてでも支払いをさせると言って約束したのだから、有益費を支払えないなら賃料は払わなくていいのではないか。

いずれにしても上司と相談して回答せよ。





当 方) いったん預らせていただき改めて現地でお会いした時にでもお話しさせていただきます。

理事長) そちらが認めないなら賃料支払いを止めることも検討する。先月の支払いも担当者になぜ払ったのかと指摘したところだ。

当 方) 今後円滑に定期借地契約を結んでいく中で賃料の支払いを止めることはやめていただく方がいいという点はお伝えさせていただく。

理事長) 上司と検討しておくように……。 (後方で副園長が激昂していた) 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11月24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11月24日(火) 14:00~14:45
- 応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他(現地確認)
- 相手方 [Redacted] 氏、[Redacted] 氏
- 当方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官、三好上席管理官、清水管理官
大阪航空局 補償課 安地補佐、木元専門官

【財産概要】

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)

土壤汚染及び地下埋設物除去工事が完了したため、森友学園委託設計業者・[Redacted]及び工事施工業者・[Redacted]と現地確認を行ったもの(森友学園は不参加)。

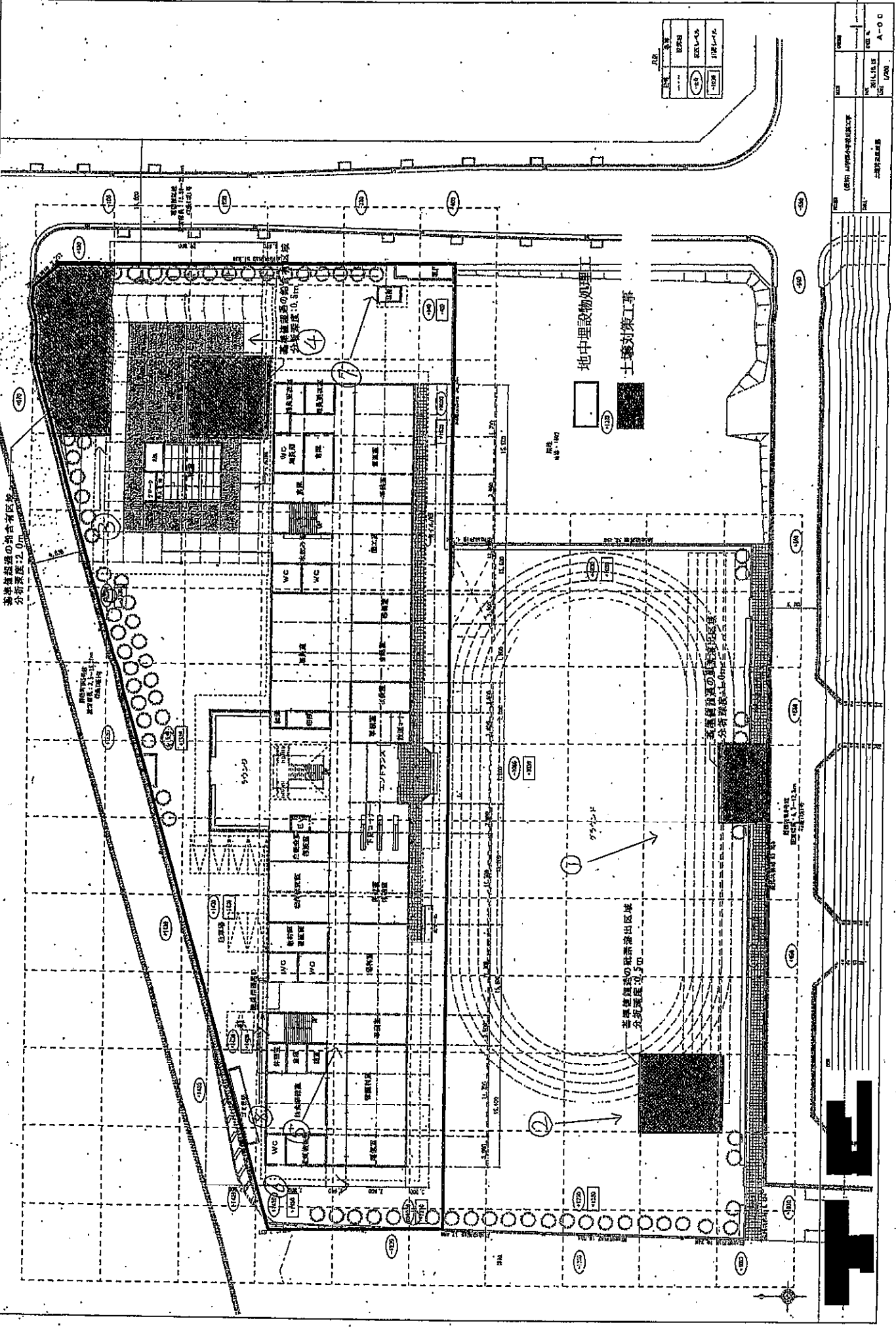
【確認内容等】

- ・土壤汚染箇所については、汚染土壤を全て除去済み(写真①~④)であり、形質変更時要届出区域の指定解除手続きも完了。
- ・地下埋設物については、建物建築予定部分及び通路舗装部分は3m、それ以外は1mの深度まで除去済み(一部樹木を残している部分を除いては、全て除去済み。)
- ・地下埋設物除去範囲を確認できる資料は現在作成中。土壤汚染等除去費用の確定は12月中旬頃の見込み。有益費として支払う金額査定に必要な資料は、[Redacted]から[Redacted]を通じて財務局へ提出することで調整。
- ・公共下水管の閉そく処理は、東側はモルタル注入により処理済み(写真⑦)。北西側は豊中市で処理することとなっているが、現時点では処理未済の様様。
- ・[Redacted]氏より森友学園籠池理事長からの伝言として「有益費の立替額が多額となるので、国の支払いが年度を超えると経理上の問題が出てくる。遅くとも年度内に支払ってもらいたい。」との話があり、航空局から、有益費は平成28年度予算で措置しているため支払いは来年度になる旨を説明。

以上

写真撮影方向区

記号	説明
○	柱位置
□	壁位置
△	天井高
▽	床高



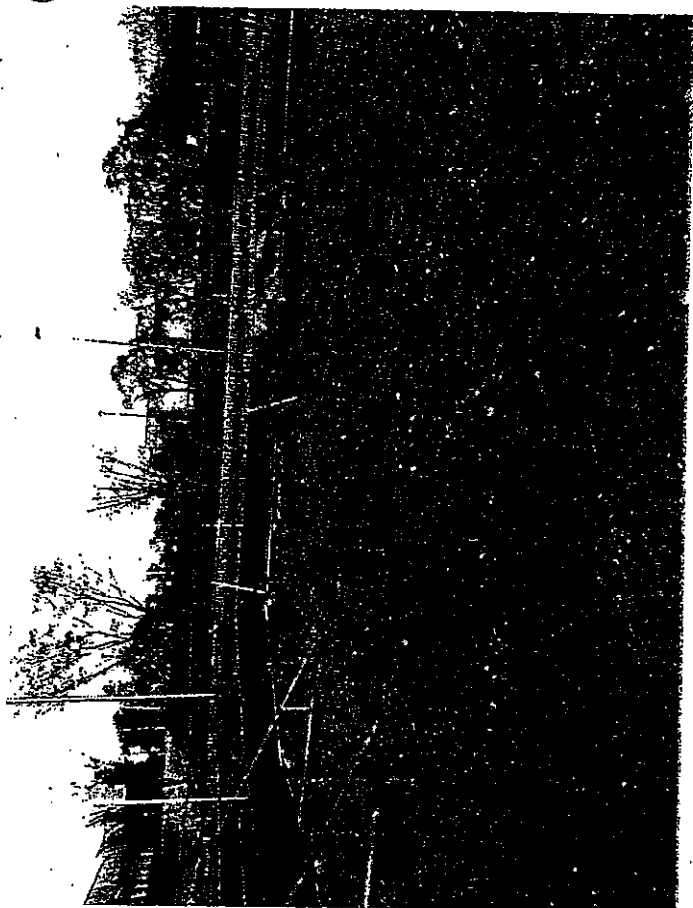
基準面からの高さ 分り高さ: 2.0m

地中埋設物処理
土壌対策工事

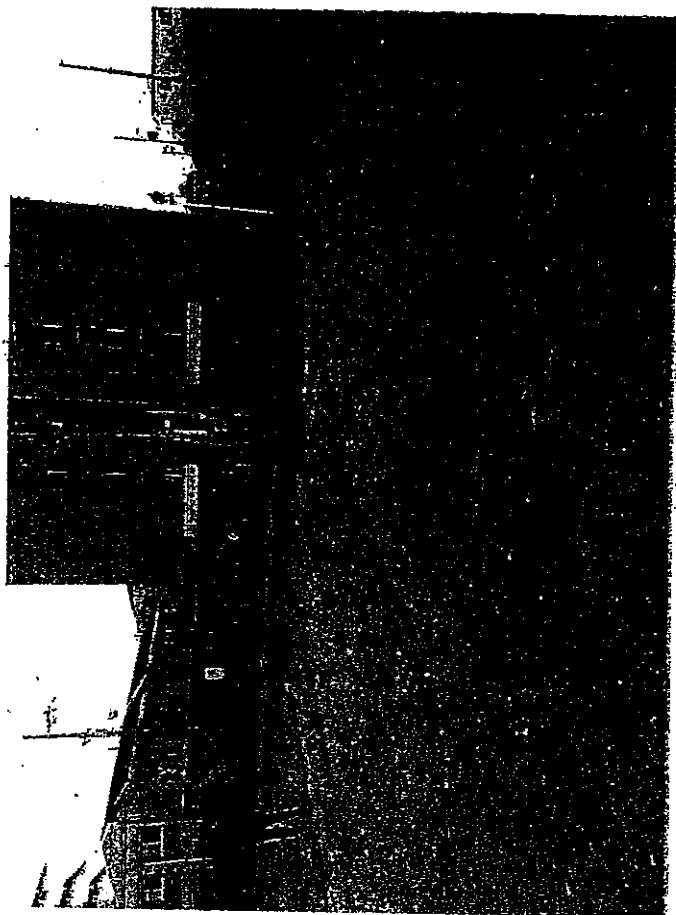
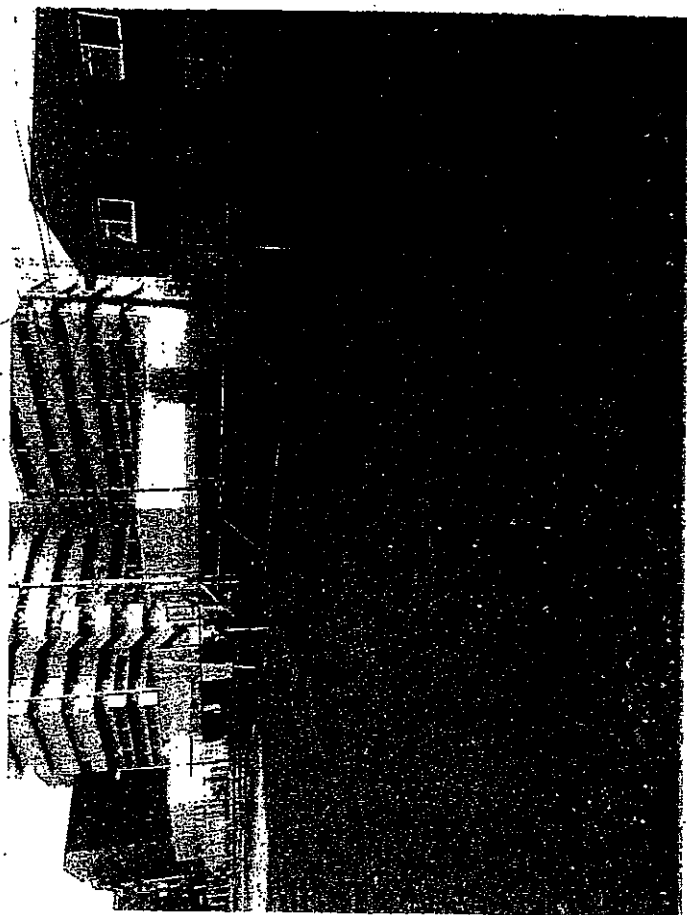
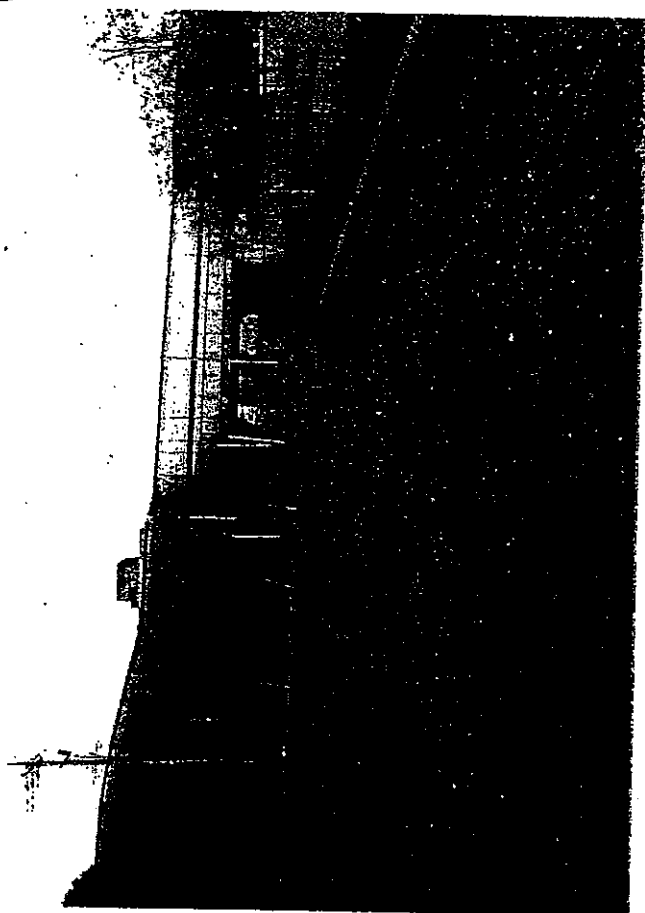
基準面からの高さ 分り高さ: 0.5m

図名	図号
設計者	校核者
作成日	縮尺
図面番号	シート番号

3



4



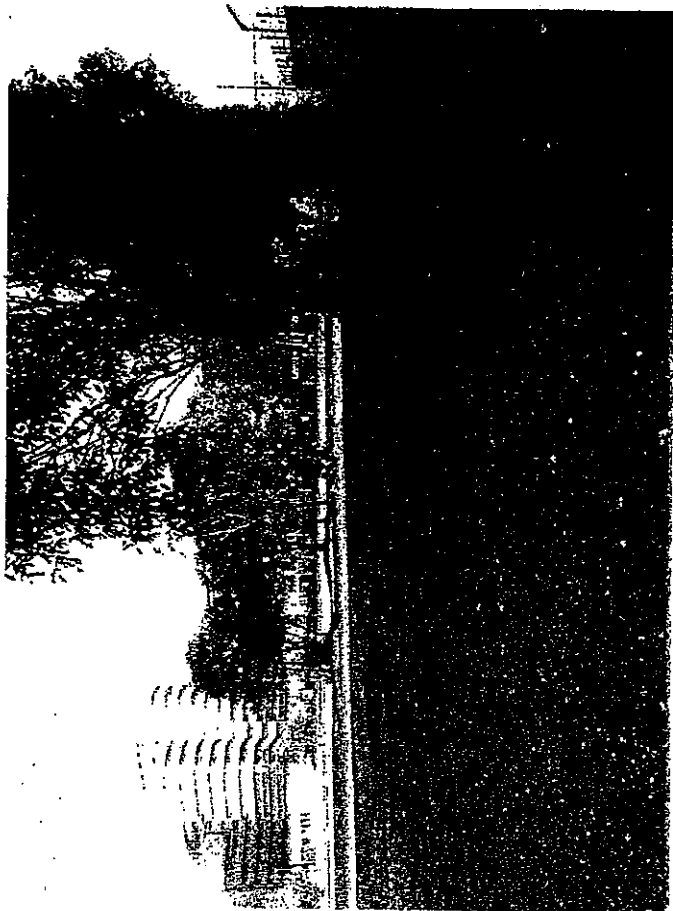
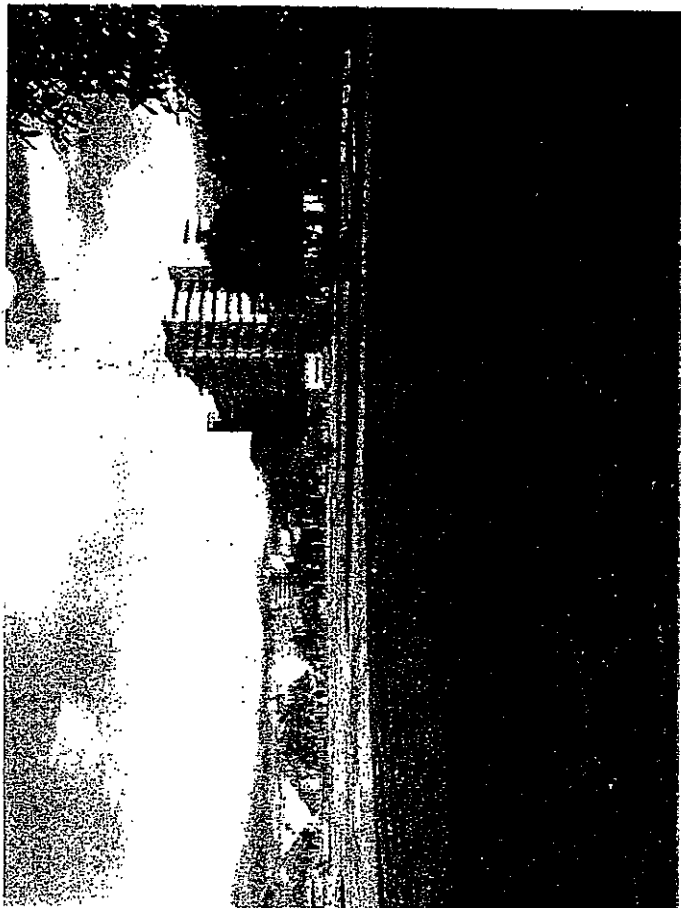
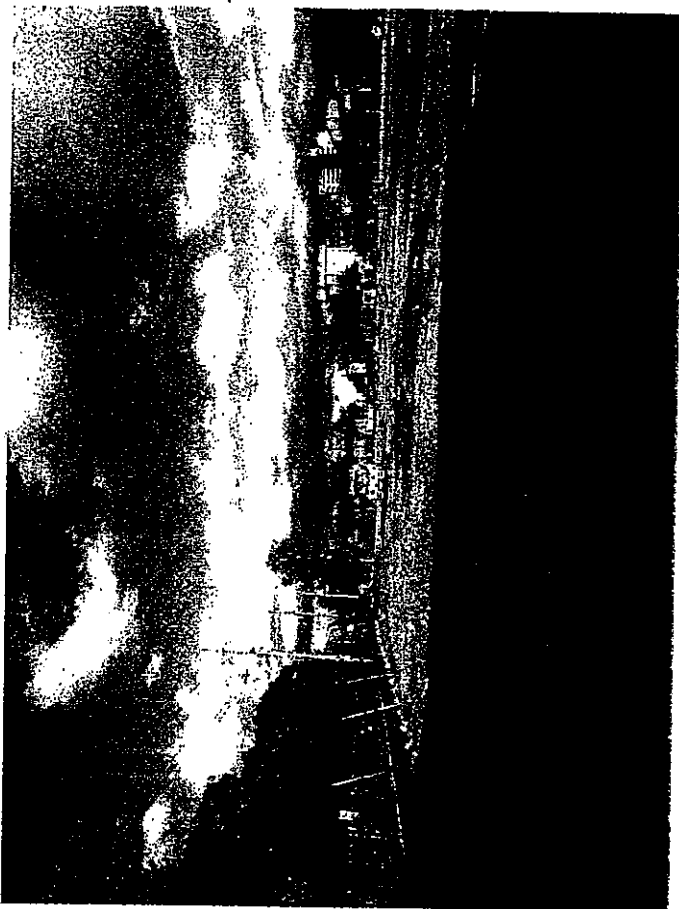
1

2

7



8



5

6

豊中小学校事案に係る応接記録

○応接日時 平成27年11月25日(水) 13:30~13:40

○応接方法 来訪・訪問・架電・受電・その他()

○相手方 学校法人森友学園 籠池理事長

○当方 統括国有財産管理官(1) 池田統括官

【財産概要】

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)

【応接要旨】

土壤汚染改良及び地下埋設物撤去の現地確認について、理事長あて、当方より現地確認を行った旨、連絡したものを。

応答要旨は下記のとおり。

当方) 昨日(11月24日)、豊中市野田町現地にて、大阪航空局、■■■■、■■■■とともに、土壤汚染改良及び地下埋設物撤去の現地確認を行ったので、報告させていただく。

理事長) 何か問題はあったか。

当方) 工事に関して当方から特段申し上げる点はなく、工事完了の確認をさせていただいた。今後大阪航空局の方で工事完了に伴う有益費支払いのための書類審査を行ってまいります。

審査に関しては年内を目処に実施する見込みであり、その後、必要書類を整え、森友学園に必要書類への押印をお願いすることとなる。

理事長) 年内とはまた手続きが遅いのではないか。

当方) 廃棄処分に係るマニフェスト等の提出に時間を要するなど、関係書類の調整には時間がかかるためご容赦願いたい。

については書類関係の調整は当方(大阪航空局)において■■■■・■■■■と調整させていただく。

理事長) 有益費の支払いはいつになるのか。

当方) これまでもお伝えしているとおり、年度内での支払いは困難なため、28年度以降、早い時期にお支払いできるよう航空局には依頼している。

理事長) 来年4月のいつごろの支払いになるのか。

当方) 正確な日程はお答えしようがない。

できるだけ早い日程での支払いを依頼していく。そのためにも関係書類の提出に関しては合意書等も含めてご協力をお願いしたい。

12月3日には現地での起工式に参加させていただくが、何時に伺えばよいか。

理事長) 10時15分頃には来てもらいたい。

当 方) 了解。

最後に11月16日にお電話で検討を依頼されていた賃料減免に関してですが、当局として減免に応じることは出来ないということを改めて明確にご回答させていただき、もちろん賃料支払いを停止するとのご発言もありましたが、即座に延滞利息が発生するなど、契約関係に問題が発生しますので、そのようなことはせず、きっちりと入金をお願いしたい。

理事長) う～ん!!

まあ、支払いはやっておくか・・・。

当 方) よろしくお願ひします。

理事長) 有益費の支払い等、よろしくお願ひしますよ。

機密性2
職員限り

統括官	上席	管理官	担当者

平成27年11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11月26日(木) 10:25~10:40

○応接方法 来訪・ 訪問・ 架電・ 受電・ その他 ()

○相手方 氏

○当 方 統括国有財産管理官(1) 清水管理官

【財産概要】

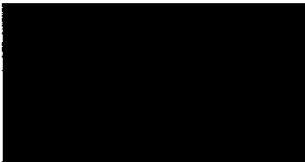
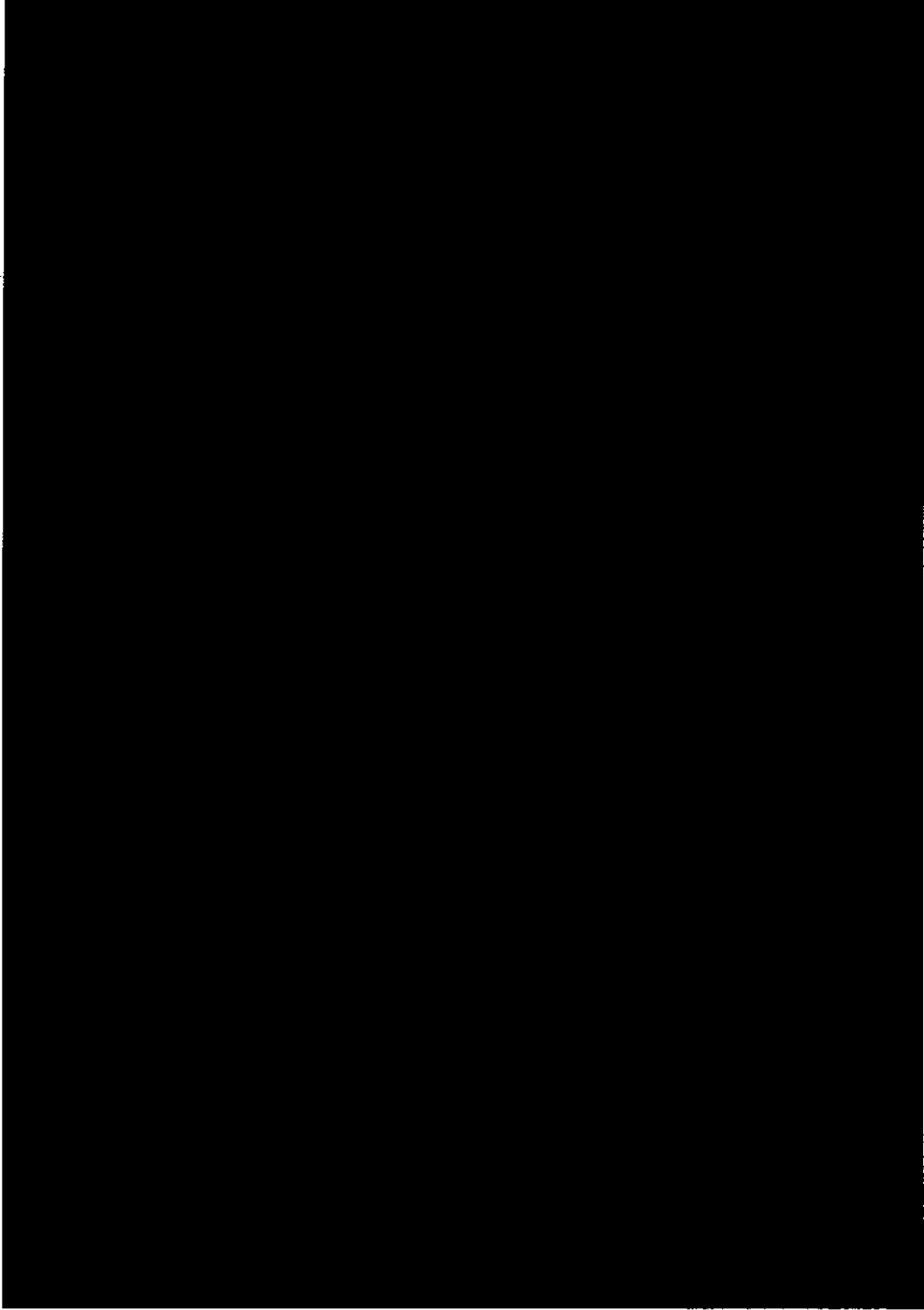
豊中市野田町1501番地、土地：8,770.43㎡。(大阪航空局処分依頼財産)

が来局し、土壌汚染及び地下埋設物除去工事(1期工事分)に係る精算が完了し、森友学園からの支払いを受けたとの報告があり、取り急ぎの関係資料が提出されたもの。

【 からの確認事項】

- ・ 本地北側部分の地下埋設物除去等工事1期分の工事費が確定。1千万円程度の減額となった。減額の主な要因は、汚水排水にあたり当初排水管の設置を予定していたが、豊中市との調整により既設管使用が可能となったことから汚水排水工事費用が抑えられたこと、撤去埋設物が当初見積りより少なかったことによるもの。
- ・ 1期工事分の残金約7千万円は11月25日に学園より に支払いが行われた。
- ・ 本地東側既設管の閉そく処理(モルタル注入)費用約50万円については、今回1期工事分の精算に含めて学園から支払いを受けている。以前、財務局から へ直接支払わせるよう理事長から要請のあった内容であるが、今回の精算にあたり理事長からその旨の発言はなかった。
- ・ 2期工事分(本地南側)は、現在、最終工事費を精査中であり当初見積金額からは減額となる見込み。
- ・ 12月中には2期工事分も精算し、学園から支払いを受ける予定。
- ・ 校舎建築工事について、3社(, ,)から見積書の提出があり、 が受注。学園は予算を15億円程度と考えており、その金額が出せたのは (14億4千万円)のみであった(: 約18億円、 : 約20億円)。なお、 は、学園が吹田市の市議会議員から紹介を受けた業者であるとのこと(年間売上は17~18億円程度)。

以上



森友学園入金予定

1. 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

¥113,400,000.- (工事費¥105,000,000.-消費税¥8,400,000.-)

増減変更 ▲¥10,260,000.-

増減後契約金額 ¥103,140,000.-

既入金額 ¥34,020,000.-

残金 ¥69,120,000.-

2. 森友学園小学校新築工事に伴う敷地南側地中障害撤去工事

¥30,780,000.- (工事費¥28,500,000.-消費税¥2,280,000.-)

注 文 書

平成27年11月20日

■■■■■■■■■■ 殿

学校法人 森友学園
理事長 籠池 康博 ■■■■■■

■■■■■■■■■■ 次の通り、注文致します。

記

工 事 名 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事 (増減変更)

工 事 場 所 豊中市野田町1501番

内 訳 添付

工 期 平成 27 年 6 月 30 日 ~ 平成 27 年 10 月 30 日

注 文 金 額 金 ▲10,260,000 円

工 事 価 格 金 ▲9,500,000 円

消 費 税 等 金 ▲760,000 円

支 払 方 法 完了時現金支払い

そ の 他 追加精算が生じた場合、発注者と受注者は誠意をもって協議するものとする。

--	--	--



NO _____

注文請書

平成27年11月20日

学校法人森友学園
理事長 籠池 康博 様

[Redacted]
TEL [Redacted] (代表)

次の通り、御注文をお請け致します。

記

工事名 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事 (増減変更)

工事場所 豊中市野田町1501番

内 訳 添付

工 期 平成 27 年 6 月 30 日 ~ 平成 27 年 10 月 30 日

請負金額 金 ▲10,260,000 円

工事価格 金 ▲9,500,000 円

消費税等 金 ▲760,000 円

支払方法 完了時現金支払い

その他 追加精算が生じた場合、発注者と受注者は誠意をもって協議するものとする。

担当者捺印欄

--	--	--

御見見積書

見積 No. M-D-3

学校法人 森友学園 理事長 籠池 康博 様

平成 27 年 11 月 18 日

〒 [REDACTED]
 [REDACTED]
 [REDACTED]
 TEL [REDACTED]
 FAX [REDACTED]

下記の通り御見積り申し上げます。

¥ -10,260,000.- (税込)

見積有効期限 提出日より1ヶ月とさせていただきます

工事名称 (仮称)森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事 (増減変更)

工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	工期	着手日~3.5ヶ月
構造規模		支払条件	
面積	敷地面積 8770.49m2 土壌対策 471.9m2	工事範囲	

別途工事	
特記事項	

営業	見積
部長	担当
部長	担当

件名：(仮称)藤友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事 (増減変更)

名	称	仕	様	数	量	単	位	単	価	金	額	備	考
A.	共通仮設費			1		式				▲	648,000		
B.	土壌改良工事			1		式				▲	2,203,993		
C.	埋設物撤去工事			1		式					26,100		
D.	埋設物処分工事			1		式				▲	4,580,253		
E.	汚水排水工事			1		式				▲	5,864,220		
F.	諸経費			1		式				▲	1,134,738		
G.	汚染土壌中混入産業廃棄物仕分け処分工			1		式					3,507,504		
H.	敷地東側既設管モルタル注入工			1		式					466,400		
I.	大型コンクリート構造物破砕工			1		式					431,200		
	計									▲	9,500,000		
	消費税 8%									▲	760,000		
	総 合 計									▲	10,260,000		

737

以下ア; (印) 有償

御 見 積 書

見積 No. M-D-6

学校法人 森友学園 理事長 籠池 康博 御 中

平成 27 年 9 月 3 日

下記の通り御見積り申し上げます。

¥ 503,712.- (税 込)

見積有効期限 提出日より1ヶ月とさせていただきます

工事名称 (仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

T
TEL
FAX

工事名称	(仮称) 森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事	
工事場所	大阪府豊中市野田町1501番地	
構造規模	工期	
	支払条件	
面積	工事範囲	

別途工事	
特記事項	

営業	見 積	
	部長	担当

件名：(仮称)森友学園小学校新築工事に伴う土壌改良他工事

名	称	仕	様	数	量	単	位	単	価	金	額	備	考
モルタル注入工事													
管内清掃工													
土留工		LSP-2	L=3.5m	1	式					30,000			
既設管閉塞工		φ700	セメント・モルタル	2	m	35,000				70,000			
モルタル充填工		1:4	モルタル L=2.5m	2	ヶ所	45,000				90,000			
プラント設備設置撤去工			搬入～組立～搬出	1	m ³					80,000			
交通整理員				2	回	50,000				100,000			
安全対策費				2	人	12,000				24,000			
小計				1	式					30,000			
										424,000			
諸経費 10%				1	式					42,400			
計										466,400			
消費税 8%													
										37,312			
総合計										503,712			