

近畿財務局決裁文書（甲）

行政文書
ファイル名未利用国有地等の
売却促進処理方針

保存期間

3年

保存期間
満了日

2019年3月末

情報の格付け 取扱制限		機密性（3・②・1）情報				文書記号 番号	近財統-1第726号	
照合	月 日	標識欄 ()	至急 その他 ()	発 送 種 別	普通 速達 書留 簡易書留 特定記録 親展 使送 電気通信回線 () その他 ()	受領印	文書日付	平成28年 6 月 16 日
発送	月 日						決裁日付	平成28年 6 月 14 日
完結	月 日					注意 事項		起案日付
局 長	主管部長 供 覧	主管次長 委 任	主管課長	課長補佐 (上席官)	係長 (専門官)	文書取扱 主任	起案者統括官(1) 業務1班 起案番号 第 726 号	
	総務部長	総務部次長	総務課長	課長補佐	文書係長			
合議部課	国調官(普財)	総括専門官	調整1班 71	管総2課長	総括専門官	計画2班	公印押印済表示 電子署名付与済 表示 28.6.16	
受信者 伺（大阪航空局長）				発信者 （近畿財務局長）				
件名 特別会計所属普通財産の処理方針の決定について					伺 決 申 回 定 請 答 供 通 依 進 覧 達 頼 達 報 通 照 承 告 知 会 認			
平成28年4月14日付阪空補第15号をもって大阪航空局長から処分依頼のあった下記財産の処分については、								
別紙調書のとおり学校法人森友学園と売買契約を締結することが適当と認められるため、平成23年6月27日								
付財理第3002号、「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達記の第3								
の2の規定に基づき、別案により大阪航空局長に通知してよろしいか。								
また、本決議をもって、国有財産法第14条第8号に基づく協議に対する同意の決議を兼ねるものとする。								
記								
豊中市野田町1501番（土地・8,770.43㎡：大阪国際空港豊中市場外用地）								



近財統一第 号
平成28年 月 日

大阪航空局長 殿

近畿財務局長 武内 良樹



自動車安全特別会計（空港整備勘定）所属普通財産の
処分等方針の決定について

平成28年4月14日付阪空補第15号をもって貴局から処分等依頼のあった財産にかかる標記のことについては、下記のとおり決定したので、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達記の第3の2に基づき通知する。

また、平成28年4月14日付阪空補第15号をもって協議のあった国有財産法第14条第8号に基づく協議については同意する。

記

1. 処分等依頼のあった財産の国有財産台帳記録事項
所在地
豊中市野田町1501番
口座名
大阪国際空港豊中市場外用地
区分・種目・数量・台帳価格
土地・宅地・8,770.43㎡・763,027,410円
2. 処分等方針を決定した部分の区分、種目及び数量
上記1. に同じ。
3. 処分等の相手方
学校法人森友学園
4. 処分等後の利用計画及び用途指定の内容
利用計画 小学校敷地
指定用途 小学校敷地
指定期日 平成29年3月31日
指定期間 指定期日翌日から平成38年6月19日まで（売買契約日から10年間）

5. 処理区分

時価売却（随意契約）

6. 契約の方法及び理由

本財産は、学校法人森友学園（以下、「学園」という。）に対して、平成27年5月より小学校敷地として定期借地により貸付中であるが、今般学園より早期買受けの要請があったため売買契約（代金延納）を締結する。

7. 処分価格

134,000,000円

8. 代金納付の方法

延納特約（期限及び納付金額は別添国有財産売買契約書のとおり）

9. 適用法令及びその条項

会計法第29条の3第5項

予算決算及び会計令第99条第21号

10. 締結済契約の処理

本財産については、平成27年5月29日付EW第38号により国有財産有償貸付合意書及び国有財産売買予約契約書を学園と締結しているが、本件売買契約の成立に伴いこれらの契約を学園と合意解除する（別添国有財産売買契約書第43条及び第44条参照）。

11. 契約保証金の返還

平成27年5月29日付EW第38号国有財産有償貸付合意書の合意解除に伴い、同合意書第7条に基づき納付された契約保証金を相手方に返還するが、同保証金は相手方の要請に基づき本件売買契約の売買代金（即納金）に充当するものとする（別添国有財産売買契約書第2条及び第3条参照）。

12. 財務局と航空局との協議

本件の特殊性に鑑み、売買契約締結後に契約書に基づき国が行う行為については、近畿財務局と大阪航空局が必要に応じて協議を行い、これを実行するものとする。

13. その他参考となるべき事項

（1）大阪府私立学校審議会

小学校設置に必要な設置認可について、平成27年1月27日の大阪府私立学校審議会の臨時会に諮問され「認可適当」の答申を得ている。

（2）国有財産近畿地方審議会

平成27年2月10日の国有財産近畿地方審議会に「豊中市に所在する普通財産を

小学校敷地として学校法人森友学園に貸付け及び売払いを行うことについて」
を諮問し「処理適当」の答申を得ている。

【添付資料】

契約書式

- ・別添 国有財産売買契約書
(代金延納、用途指定、(買戻特約付き)、時価売払)

1. 事案の概要

平成25年4月30日付阪空補第590号で大阪航空局より処分依頼を受けた下記2. の財産（以下「本財産」という。）については、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達（以下、「処分依頼通達」という。）記の第3の2に基づき、平成27年4月30日付近財統-1第539号により大阪航空局に対し処理方針（処理区分は「随意契約による時価貸付（10年間の事業用定期借地）及び時価売払（売買予約）」）を通知していたものである。

今般、貸付相手方に本財産を売払う予定となったことに伴い、平成28年4月14日付阪空補第15号により大阪航空局から改めて処分依頼を受けたため、同通達に基づき処理方針を通知するもの。

2. 財産の所在地及び区分、数量

所 在 地	区分	数量	台 帳 価 格	備 考
豊中市野田町1501番 (大阪国際空港豊中市場外用地)	土 地	m ² 8,770.43	円 763,027,410	自動車安全特別会計 (空港整備勘定)

3. 財産の位置及び周辺状況等

本財産は、豊中市の中西部に位置し、阪急宝塚線「庄内」駅の北西方約800mに所在しており、東側は南北の幹線道路である幅員約16mの市道穂積菰江線が、すぐ北側には名神高速道路が通っており、「豊中インターチェンジ」が南西方約1,200mの位置にある。

東側に野田中央公園が整備されているほか、中高層の共同住宅、一般住宅等が建ち並んでおり、周辺には保育所、幼稚園、小・中学校、大学が存在する文教エリアとなっている。

4. 貸付契約までの経緯

(1) 本財産は、大阪航空局が、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として、建物等を移転補償した上で買収した財産であるが、騒音区域が縮小されたことにより保有を続ける必要がなくなったため、平成25年4月30日付で大阪航空局が当局に時価売払いによる処分依頼を提出。

(2) 当局が平成25年6月3日から公的取得要望を募ったところ、学校法人森友学園（以下「学園」という。）から小学校敷地としての取得要望が出されたが、学園は、土地をすぐ購入するのではなく、学校経営が安定するまでの8年間程度借り受けて、その後に購入したいと当局及び大阪航空局に要請した。

(3) 学園からの要請について、大阪航空局の考えを確認したところ、大阪航空局は、至急に本財産を売払わなければならない状況にないため、一定期間貸付けた後に売払うことは問題ないとの回答を得た。

また、本省理財局に相談したところ、本事業計画は私立小学校の新設であり小学校経営という事業の公共性があること、財産を所管する大阪航空局も一定期間貸付けた後の売払いでも問題ないと回答していることを踏まえると、学園の要請に応じざるを得ないとの結論になり貸付けについて検討することとした。

(4) 本省理財局とも調整の上、貸付後の借地権発生リスクを回避し、借地期間内に確実な売払いが担保できるよう以下の措置により処理することとした。

① 事業用定期借地契約を締結

一定期間をもって確実に契約期間を終了させ、将来的な売払いを確実に担保する。事業用定期借地の設定期間は、借地借家法第23条により10年以上50年未満と定められており、相手方計画の8年とすることはできないため、契約期間は、事業用定期借地の最短期間である10年とする。

② 売買予約契約を締結

事業用定期借地契約の締結のほか、確実に売払いを履行するための方策として、あらかじめ売払い時期を定めた売買予約契約を貸付契約と同時に締結することにより、事業用定期借地契約満了（10年後）までの売払いを約定させる。

(5) 上記(4)による貸付処理は、特例的な内容となることから、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」貸付通達 記の第1節の第11の1に基づく理財局長の承認を得て処理を行うこととし、平成27年4月30日付財理第2109号「普通財産の貸付けに係る特例処理について」により理財局長承認を得ている。

(6) 本財産を売払い前提の貸付け及び売払いを行うことについては、平成27年2月10日開催の国有財産近畿地方審議会に諮問の上、処理適当の答申を受けている。

(7) これらの手続きを踏まえて、平成27年5月29日に学園と国有財産有償貸付契約（事業用定期借地契約）及び国有財産売買予約契約を締結。定期借地契約は公正証書による取り交わしが必要となるため、平成27年6月8日に学園と国有財産有償貸付契約の内容を公正証書により取り交わした。

5. 売払いに至る経緯

(1) 大阪航空局が行った事前調査により、本財産には土壌汚染及びコンクリートガラ等の地下埋設物の存在が判明しており、国は、これらの状況を学園に説明し、関係資料を交付した上で貸付契

約及び売買予約契約を締結している。

学園が校舎建設工事に着手したところ、平成 28 年 3 月に、国が事前に学園に交付した資料では想定し得ないレベルの生活ゴミ等の地下埋設物が発見された。

(2) 学園の代理人弁護士からは、本財産は小学校を運営するという目的を達成できない土地であるとして、小学校建設の工期が遅延しないよう国による即座のゴミ撤去が要請されたが、大阪航空局は予算が確保できていない等の理由から即座の対応は困難である旨を学園に回答した。

(3) これを受けて学園の代理人弁護士から、本来は国に対して損害賠償請求を行うべきものと考えているが、現実的な問題解決策として早期の土地買受けによる処理案が提案された。具体的には、国が本財産の現状を踏まえた鑑定評価による売払価格を示し、学園は、その金額が納得できれば本財産に関する今後の損害賠償等を行わないとする条件で売買契約を締結するという提案であった。

(4) 学園の提案に応じなかった場合、損害賠償に発展すると共に小学校建設の中止による更なる問題発生可能性があることも含めて、当局及び大阪航空局にて処理方針を検討した結果、学園の提案に応じて鑑定評価を行い売払価格の通知を行うこととした。

鑑定評価を行った上で、学園に価格通知を行った結果、学園から買受ける意思表示がなされたため、売払い手続きを進めることとしたものである。

6. 評価について

(1) 本財産の鑑定評価に当たっては、大阪航空局から、地下埋設物撤去概算額等を反映願いたいとする依頼文書「不動産鑑定評価について(依頼)」(平成28年4月14日付阪空補第17号:別添参照)の提出を受けており、大阪航空局からの依頼に基づき本地の現状を踏まえた評価を行った。

(2) 平成28年4月1日を価格時点として平成28年4月15日近財統-1第442号により不動産鑑定士に鑑定評価の発注を行い(不動産鑑定士には上記(1)航空局依頼文書を交付した上で依頼)、鑑定士から不動産鑑定評価書の提出を受けて、当局首席国有財産鑑定官の審査を踏まえて、予定価格を134,000,000円と決定。

7. 契約書及び契約方法について

(1) 契約書式について(概要)

①特約条項

今回の契約については、学園の代理人弁護士が提案する今後の損害賠償等を行わないとする旨を売買契約書に盛り込むこととするが、これらの規定は通達に定める標準書式で設けられている

ものではないため、当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）の指導を踏まえて特約条項を検討した。作成した特約条項案について大阪航空局の確認も了した上で相手方代理人弁護士に提示して交渉を重ねた結果、当局の提示案をもって合意に至ったものである。追加条項の詳細は下記（２）のとおり。

②貸付契約及び売買予約契約の合意解除

上記４のとおり、本件は平成 27 年 5 月に国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を締結しているため、今回、売買契約を行う際にはこれらの書面との関係を整理する必要がある。

当局統括法務監査官（所属法曹有資格者）に確認したところ、「今回予定している売買契約は、締結済の売買予約契約で定めた売買契約書に新たな特約条項を加える内容となるため、売買予約の予約完結権行使ではなく、今回新たな売買契約を締結すると整理するべき。」との指導があった。そのため、今回の売買契約書には、締結済の国有財産有償貸付契約及び国有財産売買予約契約を合意解除する旨の特約条項を付加している（詳細下記（２）参照）。

③契約保証金の返還

学園との貸付契約においては、定期借地を行うため財務省通達に基づき学園から年額貸付料相当額の保証金を納付させている（受入れは大阪航空局）。貸付契約を合意解除することに伴い、当該保証金を学園に返還することとなるが、大阪航空局に確認したところ、返還保証金を本件売買代金に充当することは可能とのことであった。学園も売買代金への充当を希望したため、売買契約書にその旨を規定して処理するものとした。

（２）契約書式について（追加・修正等の詳細）

本件売買契約書については、平成 13 年 3 月 30 日付財理第 1298 号「普通財産の管理及び処分に係る標準契約書式及び同取扱要領について」で定める標準契約書式 第 2 号書式（代金延納、用途指定（買戻特約付き）、時価売払い）を基本とし、以下の条項の追加・修正を行う。

なお、追加・修正を踏まえた契約書式については、大阪航空局も了解済である。

①第 2 条（売買代金）・・・標準書式を修正

売買代金のうち 27,300,000 円は定期借地契約の合意解除に伴い国が学園に返還する保証金から充当する旨を規定。

②第 3 条（即納金の支払い）・・・標準書式を修正

即納金は契約保証金充当分を除いた金額にする旨を規定。

③第 7 条（登記嘱託請求書）・・・標準書式を修正

非課税証明書提出の場合は登録免許税相当額の現金領収証書の提出が不要な旨を規定。

④（かし担保）・・・標準書式から削除

別途特約条項により瑕疵担保責任免除特約等を付すため標準書式で定められている引渡

日から2年間責任を負う条項を削除。

⑤第16条（延納特約の解除）・・・標準書式を修正

乙において売買物件の管理が不十分な場合等の延納の特約解除規定を削除。

⑥第23条（指定用途）・・・標準書式を修正

学園代理人弁護士からの申し出に基づき「指定用途と本旨において相違ない付随あるいは関連する用途に供する場合」を追加。

⑦第42条（瑕疵担保責任免除特約等）・・・標準書式に追加

売買契約締結後、国は一切、地下埋設物等の瑕疵担保責任を負わないこと等を規定。本件のポイントになる条項であり、当局統括法務監査官の指導を受けて作成した原案を、学園代理人弁護士が了解したもの。

※ただし、想定し得ない内容（例えば地下から不発弾が発見された場合等）まで免責することは、法律上どのような条項を準備しても無理であるもの（統括法務監査官）。

⑧第43条（売買予約契約の合意解除）・・・標準書式に追加

上記（1）の②のとおり今回予定する契約書は、売買予約契約で定めていた売買契約書の書式を変更（特約条項の付加等）するため、締結済の国有財産売買予約契約を合意解除する旨を規定。

⑨第44条（貸付契約の合意解除）・・・標準書式に追加

本件売買契約の締結により締結済の貸付契約を合意解除する旨を規定。その前提条件として売買契約日に貸付料の清算を行うことを規定。

（3）売買代金の延納

学校法人に対して売払いを行う場合、国有財産特別措置法第11条第1項ただし書の規定により、10年以内（売買代金1億2,000万円以上の場合）の延納によることが可能。

学園は、今回の売払いに際して、学校法人として借入金を抑える必要があるとして、延納による買受けを希望したことから、本財産を担保に供して10年間の延納による売買契約を行うこととしたものである。

8. 処理方針

以上のことを踏まえて本件の処理は以下のとおり行うこととする。

（1）処分相手方

学校法人森友学園

（2）利用計画

小学校敷地

（3）処理区分

時価売払（延納契約）

(4) 契約方式

随意契約（会計法第29条の3第5項、予算決算及び会計令第99条第21号）

(5) 用途指定（昭和41年2月22日付蔵国有第339号「普通財産にかかる用途指定の処理要領について」通達の別紙第2の1）

指定用途 小学校敷地

指定期日 平成29年3月31日

指定期間 指定期日翌日から平成38年6月19日（予定）まで
（売買契約日から10年間）

9. その他参考事項

(1) 各省各庁の長が行う財務大臣との協議について

本財産は、自動車安全特別会計所属財産であるため、平成23年6月27日付財理第3002号「各省各庁所管特別会計所属普通財産の処分等に係る事務取扱要領について」通達 記の第3の4に基づき、各省各庁の長が行う随意契約を行う場合等の財務大臣との協議は、協議が整っているものとして財務省普通財産の処理に準じた取扱いができるものである。

(2) 大阪府私立学校審議会

小学校を新設する場合、認可官庁である大阪府の認可が必要であり、認可の前提として私立学校法第9条に基づき設置された大阪府私学審議会に諮問を行い、処理適当の答申を得る必要がある。本件私立小学校の新設については、平成27年1月27日開催の大阪府私立学校審議会（臨時会）において「認可適当」の答申を得ている。なお、大阪府の認可手続きは学校校舎の完成後になることから、開校直前の平成29年3月に認可手続きが行われる見込み。

(3) 国有財産近畿地方審議会

一定規模以上の未利用国有地を随意契約により処分する際に、国有財産近畿地方審議会（以下「国有審議会」という。）への諮問が必要となる。上記（2）のとおり、本件小学校の新設が平成27年1月27日の大阪府私立学校審議会で「認可適当」との答申が得られたことから、同年2月10日の国有財産近畿地方審議会に「豊中市に所在する普通財産を小学校敷地として学校法人森友学園に貸付け及び売払いを行うことについて」を諮問し、定期借地による貸付けを行うこと及び貸付期間中に売払いを行うことについて処理適当との答申が得られたものである。

経 緯

- H25. 4. 30 大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書が提出される。
- H25. 9. 2 森友学園から当局に本財産の取得等要望書が提出される。
- H26. 10. 31 大阪府が森友学園の設置認可申請書を正式受理。
(大阪府の認可申請受理を受けて、当局は、平成 27 年 3 月に工事着工したいとする森友学園の要請を踏まえ、平成 27 年 2 月 10 日に国有財産近畿地方審議会開催を決定。)
- H27. 1. 27 大阪府私立学校審議会の臨時会において、本件小学校設置計画が「認可適当」の答申を得る。
- H27. 2. 10 国有財産近畿地方審議会において、本地を森友学園に小学校敷地として売払いを前提とした貸付け及び売払いを行うことについて処理適当の答申を得る。
- H27. 4. 28 森友学園と見積り合わせ。国の予定価格を超える金額で合意。
- H27. 4. 30 貸付通達上の特例処理について、本省承認決裁完了。
- H27. 5. 29 貸付合意書及び売買予約契約書等を締結。
- H27. 6. 8 貸付合意書の内容について公証役場にて公正証書作成。貸付開始。
- H27. 8. 11 森友学園理事長、副園長、代理人弁護士が来局し、工期の関係等から平成 28 年 4 月の開校が困難になったとして開校の 1 年延期について相談を受ける。
- H28. 3. 14 当局、大阪航空局、森友学園、工事業者、設計業者が現地に集まり打合せ。校舎建設工事に伴い廃棄物が発見された現状を確認。
- H28. 3. 24 森友学園が代理人弁護士同行で来局（大阪航空局同席）。弁護士から「事業を中止して国に損害賠償請求する選択肢もあるが、学園は事業継続を強く望んでいるため国有地を買い取るにより問題解決を行いたい。」との提案がある。
- H28. 3. 30 当局、大阪航空局が森友学園に訪問し、今後の処理について国有地の売払いにより問題解決を図る方向で調整。また、指定期日延長に伴う貸付合意書（一部変更）の取り交わし等を完了。

H28. 4. 14 大阪航空局から当局に本財産の処分等依頼書（貸付中相手方への売払い）が提出される。

H28. 6. 1 代理人弁護士から契約書に付加する特約条項等を了解する旨を確認したため、売払価格を口頭通知。

H28. 6. 6 森友学園理事長、代理人弁護士から金額について了解するため買受けたいとする旨を確認。即納での購入は難しいとして10年間の延納での購入要請が結論となる。6月20日を契約予定日として調整することで合意。

H28. 6. 10 森友学園から売払申請書、延納申請書が提出される。

協 議 事 項 審 査 調 書																																					
部 局 名	大阪航空局		審 査 者 担 当 者	所属：計画 2 班 氏名：三四 智史 (印)																																	
回 座 名	大阪国際空港豊中市場外用地		文 書 日 付 記 号 番 号	平成 28 年 4 月 14 日付 阪空補第15号																																	
① 区 分	<input type="radio"/> 所管換 <input type="radio"/> 購入 <input type="radio"/> 寄附 <input type="radio"/> 新築・増築 <input type="radio"/> 種別替 <input type="radio"/> 所属替 <input type="radio"/> 用途変更 <input type="radio"/> 移築・改築 <input type="radio"/> 使用承認 <input type="radio"/> <input checked="" type="radio"/> 特別会計所属普通財産の <input checked="" type="radio"/> 売却 <input type="radio"/> 貸付 <input type="radio"/> 使用収益																																				
② 処 理 権 限	<input type="radio"/> 大 臣 権 限 (国有財産総括事務処理規則第 22 条) <input checked="" type="radio"/> 局 長 権 限 (国有財産総括事務処理規則第 22 条) <input type="radio"/> " (国有財産総括事務処理規則第 22 条の 2) <input type="radio"/> 財 務 事 務 所 長 権 限 (近畿財務局訓令第 9 号) <input type="radio"/> 管 財 部 長 委 任 (近畿財務局訓令第 5 号) <input checked="" type="radio"/> 課 長 委 任 (近畿財務局訓令第 5 号)																																				
③ 協 議 内 容	<p>所在地：豊中市野田町 1501 番</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>区 分</th> <th>種 目</th> <th>構 造</th> <th>延 数 量 (㎡)</th> <th>台 帳 価 格</th> <th>目 的 等</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>土 地</td> <td>宅 地</td> <td>—</td> <td>8,770.43</td> <td rowspan="4">763,027,410</td> <td rowspan="4">小学校敷地</td> </tr> <tr> <td>建 物</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>立木竹</td> <td></td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> <tr> <td>工作物</td> <td>—</td> <td>—</td> <td>—</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <tr> <td>相 手 方</td> <td>学校法人森友学園</td> <td>使 用 等 期 間</td> <td></td> </tr> <tr> <td>売却価格</td> <td>時価売却</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>					区 分	種 目	構 造	延 数 量 (㎡)	台 帳 価 格	目 的 等	土 地	宅 地	—	8,770.43	763,027,410	小学校敷地	建 物				立木竹		—	—	工作物	—	—	—	相 手 方	学校法人森友学園	使 用 等 期 間		売却価格	時価売却		
区 分	種 目	構 造	延 数 量 (㎡)	台 帳 価 格	目 的 等																																
土 地	宅 地	—	8,770.43	763,027,410	小学校敷地																																
建 物																																					
立木竹		—	—																																		
工作物	—	—	—																																		
相 手 方	学校法人森友学園	使 用 等 期 間																																			
売却価格	時価売却																																				
④ 審 査 内 容	<table border="1"> <thead> <tr> <th>区分</th> <th>審 査 事 項</th> <th>結 果</th> <th>説 明 事 項</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">共 通</td> <td>適 用 法 令 項 条</td> <td>適 当</td> <td> <input checked="" type="radio"/> 国有財産法第 14 条第 8 号 <input checked="" type="radio"/> 国有財産法施行令第 10 条の 4 </td> </tr> <tr> <td>適 用 通 達</td> <td>適 当</td> <td> <input type="radio"/> 審査事項通達 (S29/10/25蔵管第3315号) <input type="radio"/> 協議方法通達 (S43/04/26蔵国有681号) <input type="radio"/> 宿舍関連通達 (S39/12/23蔵国有1415号) <input type="radio"/> 使用収益通達 (S33/01/07蔵管第1号) <input checked="" type="radio"/> 特会処分等通達 (S41/04/28蔵国有1311号) <input type="radio"/> 予算記入不要通達 (S30/04/21蔵管1321号) </td> </tr> </tbody> </table>					区分	審 査 事 項	結 果	説 明 事 項	共 通	適 用 法 令 項 条	適 当	<input checked="" type="radio"/> 国有財産法第 14 条第 8 号 <input checked="" type="radio"/> 国有財産法施行令第 10 条の 4	適 用 通 達	適 当	<input type="radio"/> 審査事項通達 (S29/10/25蔵管第3315号) <input type="radio"/> 協議方法通達 (S43/04/26蔵国有681号) <input type="radio"/> 宿舍関連通達 (S39/12/23蔵国有1415号) <input type="radio"/> 使用収益通達 (S33/01/07蔵管第1号) <input checked="" type="radio"/> 特会処分等通達 (S41/04/28蔵国有1311号) <input type="radio"/> 予算記入不要通達 (S30/04/21蔵管1321号)																					
区分	審 査 事 項	結 果	説 明 事 項																																		
共 通	適 用 法 令 項 条	適 当	<input checked="" type="radio"/> 国有財産法第 14 条第 8 号 <input checked="" type="radio"/> 国有財産法施行令第 10 条の 4																																		
	適 用 通 達	適 当	<input type="radio"/> 審査事項通達 (S29/10/25蔵管第3315号) <input type="radio"/> 協議方法通達 (S43/04/26蔵国有681号) <input type="radio"/> 宿舍関連通達 (S39/12/23蔵国有1415号) <input type="radio"/> 使用収益通達 (S33/01/07蔵管第1号) <input checked="" type="radio"/> 特会処分等通達 (S41/04/28蔵国有1311号) <input type="radio"/> 予算記入不要通達 (S30/04/21蔵管1321号)																																		

④ 審査内容	区分	審査事項	結果	説明事項															
	共通	売払を必要とする理由	適当	本財産は、大阪国際空港周辺における航空機騒音対策の一環として移転補償のため買収した土地であり、行政財産として管理されてきたが、法改正により騒音区域が縮小されたことから、平成5年1月に用途廃止され、売払処分依頼があったものである。															
		位置環境等	適当	阪急宝塚線「庄内」駅の北西約0.8kmに位置する。周辺は、小中学校や大学が存在する文教エリアである。															
		都市計画	—																
		面積等	—																
		大臣承認等	—																
		許認可等	—																
		現地調査	—																
		取得調整等	—																
		相手方	同意書	—															
			申請書	—															
			議決書	—															
		契約書(案)	—																
		相手方適否	適当	学校法人森友学園															
		用途適否	適当	小学校敷地															
		用途指定	適当	有(小学校敷地)															
		契約根拠 (随契の場合)	適当	会計法第29条の3第5項 予算決算及び会計令第99条第21号															
			評価手法	—															
	算定内容	—																	
	審査結果			本件協議は適当と認められる。															
⑤ 添付書類	<table border="1"> <tr> <td>● 位置図</td> <td>● 配置図</td> <td>○ 案内図</td> </tr> <tr> <td>○ 平面図</td> <td>○ 使用料等計算調書</td> <td>○ 国有財産台帳(写)</td> </tr> <tr> <td>○ 契約書(案)</td> <td>○ 許認可書(写)</td> <td>○ 大臣等承認書(写)</td> </tr> <tr> <td>○ 相手方申請書</td> <td>○ 全部事項証明書(写)</td> <td>○ 境界画定協議書(写)</td> </tr> <tr> <td colspan="3">○ その他()</td> </tr> </table>				● 位置図	● 配置図	○ 案内図	○ 平面図	○ 使用料等計算調書	○ 国有財産台帳(写)	○ 契約書(案)	○ 許認可書(写)	○ 大臣等承認書(写)	○ 相手方申請書	○ 全部事項証明書(写)	○ 境界画定協議書(写)	○ その他()		
	● 位置図	● 配置図	○ 案内図																
	○ 平面図	○ 使用料等計算調書	○ 国有財産台帳(写)																
	○ 契約書(案)	○ 許認可書(写)	○ 大臣等承認書(写)																
	○ 相手方申請書	○ 全部事項証明書(写)	○ 境界画定協議書(写)																
	○ その他()																		
⑥ 参考事項	本件は、平成27年4月28日付で売払協議について同意しているが、その後の事情の変化により再度協議があったもの。																		

別 紙

第2号書式（代金延納、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、金 134,000,000 円とする。

2 前項に定める売買代金のうち金 27,300,000 円は、第44条に基づき、本契約の成立を停止条件として、売買物件に関する平成27年5月29日付EW第38号国有財産有償貸付合意書（以下「本件貸付契約」という。なお、同内容につき大阪法務局所属本町公証役場にて平成27年第180号事業用定期借地権設定契約公正証書を同年6月8日付で作成）を合意解除することに伴い甲が乙に還付する本件貸付契約第7条に定める契約保証金より充当するものとする。

（即納金の支払い）

第3条 売買代金のうち金 27,870,000 円を即納金とする。

2 前項に定める即納金のうち金 27,300,000 円は、前条第2項によって売買代金に充当される本件貸付契約第7条の契約保証金より充当するものとする。

3 乙は、第1項に定める即納金から前項によって充当される金 27,300,000 円を差し引いた金 570,000 円を、本契約締結と同時に甲に支払わなければならない。

（延納の特約）

第4条 甲乙両者は、第2条第1項に定める売買代金から前条第1項に定める即納金を差し引いた金 106,130,000 円について、次条及び第6条並びに第11条から第16条までに定めるところにより延納の特約をする。

（延納代金の支払方法）

第5条 延納代金の支払方法は10年の年賦払いとし、毎年の納付期限及び各納付期限ごとに乙の支払うべき延納代金及び延納利息並びにその合計額は次表に掲げるところによる。なお、この場合における延納利息の利率は年1.0%とする。

区分	納付期限	延納代金	延納利息	合計額	延納利息計算期間
延納第1回	平成29年5月31日	10,144,125	1,003,146	11,147,271	平成28年6月21日から 平成29年5月31日まで

延納第2回	平成30年5月31日	10,245,567	959,858	11,205,425	平成29年6月1日から 平成30年5月31日まで
延納第3回	平成31年5月31日	10,348,022	857,403	11,205,425	平成30年6月1日から 平成31年5月31日まで
延納第4回	平成32年5月31日	10,451,503	753,922	11,205,425	平成31年6月1日から 平成32年5月31日まで
延納第5回	平成33年5月31日	10,556,018	649,407	11,205,425	平成32年6月1日から 平成33年5月31日まで
延納第6回	平成34年5月31日	10,661,578	543,847	11,205,425	平成33年6月1日から 平成34年5月31日まで
延納第7回	平成35年5月31日	10,768,194	437,231	11,205,425	平成34年6月1日から 平成35年5月31日まで
延納第8回	平成36年5月31日	10,875,876	329,549	11,205,425	平成35年6月1日から 平成36年5月31日まで
延納第9回	平成37年5月31日	10,984,634	220,791	11,205,425	平成36年6月1日から 平成37年5月31日まで
延納第10回	平成38年5月31日	11,094,483	110,944	11,205,427	平成37年6月1日から 平成38年5月31日まで
計		106,130,000	5,866,098	111,996,098	

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

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

(保険金による延納代金等の充当)

第6条 甲は、第13条第1項に定めるところにより損害保険契約を締結した担保物件について保険事故が発生し、かつ、当該保険契約に基づき保険金の支払いを受けたときは、当該保険金を、乙の未払の延納代金と当該延納代金に充当する日までに付すべき延納利息との合計額(第17条に定める延滞金があるときは、これを加算した額とする。)に充当し、残余の保険金は、乙に返還する。

(登記嘱託請求書等)

第7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現金領収証書を添付した登記嘱託請求書、第11条に定める抵当権設定登記に必要な書類及び第27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。

2 乙が本契約締結の際に登録免許税法(昭和42年法律第35号)第4条第2項に基づく登録免許税を非課税とする証明書類を提出した場合には、乙は前項の規定により登記嘱託請求書を甲に提出する際に登録免許税相当額の現金領収証書の添付を要しない。

(所有権の移転)

第8条 売買物件の所有権は、乙が第3条に定める即納金を完納した時に乙に移転する。

(売買物件の引渡し)

第9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。

(危険負担)

第10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。

(担保の提供)

第11条 乙は、第5条第1項に定める延納代金及び延納利息の支払いを担保するため、本契約締結と同時に甲のために別紙第1に掲げる物件について順位第1番の抵当権を設定することに同意する。

(増担保等)

第12条 甲が、前条に基づき抵当権を設定した物件が滅失したとき、又は、担保価値が減少したと認めて乙に対して増担保又は代わりの担保の提供を請求したときは、乙は、遅滞なく甲の認める他の物件を増担保又は代わりの担保として甲に提供しなければならない。

(担保物件の付保)

第13条 乙は、第11条に定めるところにより担保として提供する物件のうち、別紙第2に掲げるものについては、あらかじめ、自己の負担において甲の指定する金額を保険金額とし、乙を被保険者とする甲の指定する損害保険契約を締結しなければならない。

2 乙は、前項に定める損害保険契約を締結したときは、当該保険契約にかかる保険金請求権を甲に譲渡し、かつ、確定日付ある証書をもってその旨を保険者に通知するとともに、本契約締結の日から30日以内にその保険証券を甲に提出しなければならない。

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

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

(担保物件に関する通知)

第14条 乙は、担保物件について、次に掲げる各号の一に該当する行為をしようとするとき又は乙以外の者が次に掲げる各号の一に該当する行為をしたときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。

(1) 訴えの提起、裁判上の和解又は調停の申立

(2) 仮差押の申請、仮処分、強制執行又は競売の申立

(3) 滞納処分(その例による処分を含む。以下同じ。)

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

(担保の一部解除)

第15条 甲は、乙が第5条第1項に定める延納代金と延納利息の一部を支払った後、担保の一部解除を申し出た場合において、これを適当と認めるときは、担保の一部を解除することができる。

(延納特約の解除)

第 16 条 第 4 条に定める延納の特約は、次の各号の一に該当する事由が生じたときは、当然に解除される。

- (1) 乙が支払停止の状態に陥り又は手形交換所の取引停止処分を受けたとき。
- (2) 乙が、破産、民事再生手続開始又は更生手続開始の申立てを受け若しくは自らこれらの申立てをしたとき。
- (3) 乙が合併によらないで解散をしたとき。
- (4) 乙について相続の開始があった場合において、相続人が限定承認の申述をしたとき。
- (5) 乙が、担保物件を滅失又は損傷し若しくは担保価値を減少させる行為をしたとき。
- (6) 担保物件について強制競売又は任意競売の開始決定があったとき。
- (7) 担保物件について滞納処分としての公売の公告があったとき。

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

- (1) 乙の財産について、仮差押又は強制競売若しくは任意競売並びに仮処分の申立てを受けたとき。
- (2) 乙が滞納処分を受けたとき。
- (3) 乙が合併、資本の減少又は営業の譲渡をしたとき。
- (4) 担保物件について訴えの提起、裁判上の和解又は調停の申立てがあったとき。
- (5) 乙が第 22 条から第 25 条までに定める用途指定の変更若しくは解除を申請したとき。
- (6) 乙が本契約に定める義務を履行しなかったとき。

3 甲が前 2 項の規定により延納の特約を解除したときは、乙は期限の利益を失い、未払いの延納代金と、当該金額に対して延納特約の解除の日までの期間に相当する延納利息との合計額を一時に甲に支払わなければならない。

4 乙は、第 1 項第 1 号から第 5 号まで又は第 2 項第 1 号から第 3 号（ただし、合併及び資本の減少を除く。）までの各号の一に該当する事由が生じたときは、遅滞なくその旨を甲に通知しなければならない。

5 甲は、乙が第 3 項の規定により延納代金及び延納利息を一時に支払うこととなった場合にはその金額並びに延滞金があるときはその金額との合計額の支払いを完了する時まで担保の解除はしない。

（延滞金の徴収）

第 17 条 乙は、第 5 条第 1 項に掲げる表の合計額欄に定めた金額を、当該金額の納付期限（甲が第 5 条第 3 項に定めるところにより納付期限を繰り上げたときは、繰上げ後の期限）までに支払わなかったとき又は前条第 3 項に定めるところにより納付すべき金額を甲の指定する期限までに支払わなかったときは、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第 38 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）

第 18 条 甲は、乙が延納代金、延納利息及び延滞金を支払うべき場合において、現実に納付のあった金額が延納代金、延納利息及び延滞金の合計額に満たない場合には、延滞金、延納利息及び延納代金の順序で充当する。

（事業計画等の変更）

第 19 条 乙は、第 24 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 20 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 21 条 甲は、売買物件について、次条から第 25 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 22 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 19 条の規定によりその変更を承認したときは、変更後の事業計画及び利用計画をいう。）に定めるとおりの用途（以下「指定用途」という。）に自ら供さなければならない。

(指定期日)

第 23 条 乙は、売買物件について平成 29 年 3 月 31 日（以下「指定期日」という。）までに必要な工事を完了し、指定用途に供さなければならない。

2 乙は、本契約締結の日から指定期日までに、甲の承認を得ないで売買物件を指定用途以外の用途（指定用途に供するための工事を行う場合及び指定用途と本旨において相違ない付随あるいは関連する用途に供する場合を除く。以下同じ。）に供してはならない。

(指定期間)

第 24 条 乙は、売買物件を指定期日の翌日から平成 38 年 6 月 19 日まで（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 25 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質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 26 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 23 条第 1 項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき。

(2) 第 24 条に定める義務に違反して指定期間中に指定用途に供さなくなったとき。

(3) 第 22 条、第 23 条第 2 項及び第 24 条に定める義務に違反して指定用途以外の用途に供したとき。

(4) 第 25 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 27 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 31 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 28 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 22 条から第 25 条までに定める用途指定の変更若しくは解除又は第 26 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 29 条 甲は、第 5 条第 1 項に定める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、書類その他の物件を調査し又は参考となるべき報告若しくは資料の提出を求めることができる。

2 甲は、乙の第 22 条から第 25 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。

3 乙は、本契約締結の日から第 24 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等を行っていない事実及び利用状況の事実を証する登記事項証明書その他の資料を添えて売買物件の利用状況等を甲に報告しなければならない。

4 乙は、正当な理由なく、第 1 項及び第 2 項に定める質問、調査、実地調査又は実地監査を拒み、妨げ若しくは忌避し又は第 1 項及び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 30 条 乙は、第 22 条から第 25 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 23 条第 1 項に定める義務に違反して指定期日までに指定用途に供さなかったとき又は第 24 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 13,400,000 円

(2) 第 22 条、第 23 条第 2 項及び第 24 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 25 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 40,200,000 円

2 乙は、第 22 条から第 25 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 26 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 13,400,000 円の違約金を支払わなければならない

3 乙は、正当な理由なく第 14 条又は第 16 条第 4 項に定める通知を怠ったため甲に損害を与えたとき又は前条第 4 項に定める義務に違反して実地調査又は実地監査を拒み、妨

げ若しくは忌避し又は報告若しくは資料の提出を怠ったときは、甲に対し、金13,400,000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36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31条 甲は、第26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、乙が支払った延納利息、延滞金及び違約金並びに乙が売買物件に支出した必要費、有益費その他一切の費用は償還しない。

(契約の解除)

第32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33条 甲は、前条に定める解除権を行使したときは、乙が支払った売買代金を返還する。ただし、当該返還金には利息を付さない。

2 甲は、解除権を行使したときは、乙の負担した契約の費用は返還しない。

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

(乙の原状回復義務)

第 34 条 乙は、甲が第 26 条第 1 項の規定により買戻権を行使したとき又は第 32 条の規定により解除権を行使したときは、甲の指定する期日までに売買物件を原状に回復して返還しなければならない。ただし、甲が売買物件を原状に回復させることが適当でないと認めたときは、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 35 条 甲は、第 26 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 21 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 30 条第 1 項に定める違約金を控除した額

(損害賠償)

第 36 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 37 条 甲は、第 33 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 5 条第 1 項に定める延納利息（ただし、買戻権、又は解除権行使時までの延納利息）、第 17 条に定める延滞金、第 30 条に定める違約金又は本契約に定める損害賠償金を甲に支払うべき義務があるときは、返還する売買代金と延納利息等の全部又は一部と相殺する。

(延滞金の算定)

第 38 条 本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	$\text{元本金額} \times 5\% \text{【延滞金利率】} \times (\text{延滞金起算日から納付の日までの日数} \div 365)$
-----	--

(契約の費用)

第 39 条 本契約の締結及び履行並びに抵当権又は買戻権の抹消登記等に関して必要な費用は、乙の負担とする。

(信義誠実の義務・疑義の決定)

第 40 条 甲乙両者は、信義を重んじ、誠実に本契約を履行しなければならない。

2 契約に関し疑義があるときは、甲乙協議のうえ決定する。

(裁判管轄)

第 41 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。

(瑕疵担保責任免除特約等)

第 42 条 乙は、本件貸付契約第 5 条の土壤汚染、地下埋設物に関する瑕疵及び第 30 条記載の地耐力に関する瑕疵並びに次項以下の一切の瑕疵の存在につき了承したうえで本件土地を現状有姿にて買い受ける。

2 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」に記載の内容を了承したうえで売買物件を買い受ける。

3 乙は、売買物件のうち一部 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たことを了承したうえで売買物件を買い受ける（平成 27 年 10 月 26 日指定解除）。

4 乙は、売買物件に関して、前 3 項の他、次の瑕疵を了承する。

一 売買物件の地表面及び地中に陶器片、ガラス片、木くず、ビニール等のごみが存在すること。

二 売買物件には、第 2 項で定める「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」において実施した掘削調査深度より深い箇所にも地下埋設物が存在すること。

5 乙は、従前の経緯を踏まえて、前 4 項に定める瑕疵の他、その他乙が小学校建設及び運営を行ううえで支障となる売買物件に関する一切の瑕疵（隠れた瑕疵も含む）について、瑕疵担保責任を免除する。

6 本件貸付契約第 6 条の規定にかかわらず、前 5 項に定める瑕疵の除去に伴う一切の費用につき、本契約書作成時点において既に乙において支払いを受けているもの（平成 28 年 3 月 30 日付合意書に基づく土壤汚染除去等費用合計金 1 億 3 1 7 6 万円）を除き、甲は、乙に対して、何ら支払を要せず、乙は、甲に対して、有益費返還請求、損害賠償請求その他名目を問わず、一切の財産的請求をしないことにつき、甲及び乙は確認する。

7 乙が小学校建設を行うために必要な売買物件に残存する陶器片、ガラス片、木くず、ビニール等のごみ、地下埋設物、土壤汚染、地耐力等に関する調査については、甲において調査を要せず、現状にて売買物件を売却することを乙は了承する。

8 乙は、売買物件に関する一切の瑕疵（隠れたる瑕疵を含む）に関して、調査費用、除去費用、廃棄費用等の費目を問わず、瑕疵担保責任、不法行為責任、有益費償還請求、立替金返還請求、その他名目を問わず、本書に定めるものの他、甲に対して、金銭請求並びに履行請求等、一切の財産上の請求を甲にしないことを、甲に約する。

9 本条に定める瑕疵除去工事は乙の責任と費用においてこれを行い、本書作成以後、乙が依頼した請負業者から甲が費用請求を受けた場合には、乙において支払う。

(売買予約契約の合意解除)

第 43 条 本契約の成立を停止条件として、平成 27 年 5 月 29 日付 EW 第 38 号国有財産売買予約契約書（以下「本件売買予約契約」という。）を合意解除する。

2 本件売買予約契約の合意解除に伴い、本件売買予約契約に基づく一切の債権債務につき、甲乙間の債権債務はないことを確認する。

(貸付契約の合意解除)

第 44 条 本契約の成立を停止条件として、売買物件に関する本件貸付契約を合意解除する。

2 前項の前提条件として、乙は甲に本件貸付契約に定める貸付料の清算払いを行う。

3 甲及び乙は、第 1 項に定める本件貸付契約の合意解除に伴い甲が乙に還付する本件貸付契約第 7 条に定める契約保証金を売買代金に充当することを確認する。

4 甲及び乙は、前 3 項に伴い、本書に定めるものの他、本件貸付契約に関し、甲乙間には、何らの債権債務のないことを確認する。

上記の契約の締結を証するため、本契約書 2 通を作成し、両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 2 5 号

氏名 学校法人 森友学園 理事長

印

所在地	担保物件の種類	区分	種目	構造	数量		担保価値
豊中市野田町 1501 番	不動産	土地	宅地	—	8,770	43	107,200,000

所在地	担保物件の種類	区分	種目	構造	数量	保険金額
<div></div>						

日期/時間	星期	地點	時間	地點	調查/觀察內容	備註
2008.10.1	星期一	學校	上午	教室	學生行為觀察	1081 校園環境改善

調查日期	星期	地點	時間	地點	調查/觀察內容	備註