

2018年(平成30年)1月8日(月)

山梨の国有地 格安売却

日本航空学園に 評価の8分の1

財務省

山梨県内の国有地を地元の学校法人が約50年無断で使用続け、管理する財務省関東財務局が把握しながら放置した末、2016年5月に評価額の8分の1で売却していたことが明らかになった。国は学校法人「森友学園」への国有地売却問題を機に国有財産の処分適正化に着手したが、ずさんな管理と不透明な取引の実態が改めて浮かんできた。

(3面にクロスアップ)

約50年無断使用黙認

財務省は国有地を売却した際、原則的に所在地や買い手、金額、日付といった内容しか公表しておらず、毎日新聞が入手した売買に関する資料などで詳細が判明した。問題の土地は、同県甲斐市の計約6566平方メートル。学校法人「日本航空学園」が運営する日本航空高校のキャンパス内にあり、同校がパイロット養成

旧建設省から移管された67年に無断使用を把握した」としている。無断使用の経緯や当時の交渉に関する記録は残されていないとされ、学園によると、80年代に国と学園が協議をしたものの価格面で折り合わなかったという。

用滑走路などとして使っている。財務省理財局などによると、国有地は旧建設省が管理して農道や水路として利用されていたが、1960年代に学園が周辺の田畑を買収して滑走路などを整備した際、敷地内の農道など無断でその一部にしていた。理財局は「土地の管理が

12年に会計検査院が国有地の処理促進を提言し、交渉が再開。財務局は土地の価格(相統税評価額)を約7180万円と算定したが、学園側は他人の土地を一定期間占有し続けた場合に所有権を取得できる民法の規定(時効取得)を根拠に「本来なら無償譲渡すべきだ」と主張した。協議の

時効取得



民法162条で規定され、他人の不動産などを20年間占有した者は、所有権を取得するとされている。「所有の意思をもって、平穩かつ公然」といった条件が設けられ、賃借を続けていたり、暴力などを用いて居座っていたりするようなケースでは認められない。長く続いた事実状態を尊重し、社会の混乱を避けることなどが制度の趣旨とされる。

末、財務局は減免措置を適用し875万円で売却。使用料も減免措置を用いたうえ、民法上さかのぼることができる10年分の計約16

1万円を徴収した。日本航空学園は「国有地という認識はあったが、国から(使用料などの)請求はなく利用していた」と説明。財務省理財局は「時効取得を主張される前に手続きを進めるべきだった。ただ、土地は他に活用方法はなく法令の基準に則して割

引している」としている。「杉本修作、田中理知」
管理上のミスだ
 明海大の周藤利一教授(不動産政策論)の話、国有地は国民の財産であり、財務局に管理が移管された時点で学園に売却するべきだ、と主張する。ミスと言われても

仕方がない。そもそも時効取得は、期間が経過すれば自動的に認められるものではない。学園に対し、国有地であることを定期的に通知していれば時効を主張されなかったのではないか。価格算定が財務省の判断を優先させる制度になっているが、原則プロの不動産評価を前提にすべきだ。

2018年(平成30年)1月8日(月)

算定額財務省次第

財務省が管理する山梨県内の国有地が、ずさんな管理の末に格安で地元の学校法人に売却された取引が判明した。日本航空学園に売られた土地は評価額の8分の1にまで割り引かれ、値引き幅は森友学園にも匹敵する。同省の幅広い裁量権を背景に、国民共有の財産が第三者のチェックを受けることなく、価格の妥当性を担保されないまま売り払われている実態が明らかにした。

【杉本修作、金森崇之】

山梨県の国有地



日本航空学園の幹部から不満をぶつけられ、無償譲渡を迫られた。

「これまで何も言っていなかったのにおかしい。学校の施設なのだから寄付してもらいたい」。2012年に会計検査院から国有地の処理を促され、財務省関東財務局甲府財務事務所の担当者とは約50年につらり放置していた土地の売却交渉をようやく始めたものの、

だが、国の財産の売却にあたっては、競争入札によって高値で売るのが原則だ。財務省は「保有する必要のない国有地は、厳しい財政事情を踏まえ、すみやかに売却し、財政収入の確保に貢献することが基本」との方針も掲げている。

同省の研究機関「財務総合政策研究所」のまとめによると、15年度中に同省が売却した国有地は4293件計73億円。ただし、この価格は相統税評価額を基に帳簿に記載されている



価額(台帳価格)で、実際の取引価格の実態は不透明となっている。

未利用の国有地売却で財政収入を増やすという方針があるにもかかわらず、次々と値引きができるのは、財務局の担当者に幅広い裁量認められているからだ。財務省が定めた国有地の価格を決める際のマニュアル「国有財産評価基準」には、「処理の促進を図る必要がある」場合は担当者

が価格を決められる「特例」が設けられている。滑走路などキャンパス内の国有地の評価額(相統税評価額)は計約7180万円。農道や水路の形状のま

検証・情報公開が必須

財務省近畿財務局が森友学園に大阪府豊中市の国有地を格安で売却した問題を巡り、会計検査院が昨年11月に「値下げの根拠が不明」と指摘したことを受けて、同省は国有財産を処分する際の手続きを見直す方針を示した。現在、有識者でつくる財政制度等審議会(財務相の諮問機関)で議論が進められており、売却価格の客観性などをいかに確保するかが焦点となる。

これまで開かれた会議の要旨によると、特殊な取引は第三者による検証や情報公開が必要といった意見が出されている。森友学園のケースでは、約9億6000万円の国有地が、ごみ撤去費として8億円余値引きされ評価額の7分の1で売却されたが、

ま枝分かれして存在しており、財務局は他に需要がない場合に減額できる「需給修正率」(50%)を用いたほかこの土地に学園の「借地権」があったとみなして「借地権割台の控除」(50%)も適用。さらに教育施設への減額措置(50%)なども使って最終的に875万円まで価格を下げた。

不動産コンサルタントの長嶋修氏は「財務省にフリーハンドが与えられている。何でもいらいから相手の払える額まで値下げしたのではないかとみる。長嶋氏によると、賃貸契約がなく、単に占有していた土地に「借地権」があるとみなす取引は民間取引では考えられないといい、「需要への見通しも職員のみ追加減」と断じた。教育施設への優遇措置について

財務省のマニュアル「国有財産評価基準」には、ごみ撤去費を差し引く手法について具体的な記載はない。財務省理財局は「細かな記載はなくても、『禁止』と書かれていない以上、認められている」と解釈し、割引はマニュアルに沿ったものだ」と説明。昨春の通常国会で、財務省の佐川宣寿理財局長(現国税庁長官)も「法令違反はない」と繰り返し強調した。

一方で昨年11月の特別国会では、森友学園側と近畿財務局の担当者とのやり取りを記録した音声データを基に、野党が財務省を追及。学園が希望する金額に近づけようと、財務局の担当者も、国の当初想定よりも深い場所にごみが存在したという「ストーリー」はイメージしている「などと述べ、格安取引を国が主導したようなら取りがあったことが明らかになっている。交渉が難航した際、買手側の「言い値」に近づけていくような手法は、日本航空学園のケースでもうかがえるが、同省は個別の交渉内容について原則公表しておらず、国有地の取引が「ブラックボックス」とも見える状況になっている。見直しの議論ではマニュアルの抜本改革は論点となっていないが、長嶋氏は財務省が全て決められる体制になっているから「そんなく」を疑われる。そんなくの余地がないように規定を見直し、値下げの理由をすべて公開するくらいのことをしてほしいと信頼回復はできない」と指摘する。