

第3回 資産の有効活用等に関する検討会 説明資料

平成22年12月9日
財務省理財局

目次

1. 国の貸借対照表（平成20年度末）	2
2. 国有財産の概況	3
3. 土地売払代の推移と未利用国有地	4
4. 用途廃止財産の引継ぎと基本的な管理処分の流れ	5
5. 政府出資の内訳	6
6. 独立行政法人の出資金について	7
7. 「庁舎等の売却・証券化手法についての検討会」におけるとりまとめ結果の概要	8
8. 「J-REITの配当利回り」と「長期国債（10年債）の利回り」の推移	9
9. 財政融資資金貸付金の証券化限度額（予算）の推移と実績	10
10. 財融CLO・財投機関債の発行スプレッド比較	11
11. 新成長戦略における国有財産の有効活用について	12
12. 「新成長戦略における国有財産の有効活用」の実施状況	13
13. 国有財産行政におけるPRE戦略	17

国の貸借対照表(平成20年度末)

(単位:兆円)

20年度	20年度		
<資産の部>	<負債の部>		
現金・預金	23.7	未払金等	10.0
(内 外貨預け金)	(8.9)	賞与引当金	0.3
有価証券	99.3	政府短期証券(※)	88.5
(内 外貨証券)	(90.0)	(参考 外国為替資金証券(グロス))	(108.0)
未収金等	14.6	公債	681.3
貸付金	163.0	(内 普通国債)	(548.3)
(内 財政融資資金)	(154.7)	(内 財政融資資金特別会計国債)	(131.1)
運用寄託金	125.0	借入金	22.2
(内 厚生年金)	(117.7)	(内 交付税特会借入金)	(21.1)
貸倒引当金	△ 2.5	預託金	14.7
有形固定資産	182.7	責任準備金	9.7
国有財産(公共用財産除く)	36.7	公的年金預り金	136.3
(内 土地)	(18.4)	(内 厚生年金)	(128.1)
公共用財産	143.2	退職給付引当金	13.0
(内 治水)	(66.9)	その他の負債	6.3
(内 道路)	(61.6)		
物品	2.9		
無形固定資産	0.3	負債合計	982.2
出資金	54.5	<資産・負債差額の部>	
(内 公庫・特殊銀行等)	(0.1)	資産・負債差額	△ 317.4
(内 特殊会社等)	(13.8)		
(内 独立行政法人)	(27.9)		
(内 国立大学法人等)	(6.8)		
(内 国際機関)	(5.9)		
その他の資産	4.2		
資産合計	664.8	負債及び資産・負債差額合計	664.8

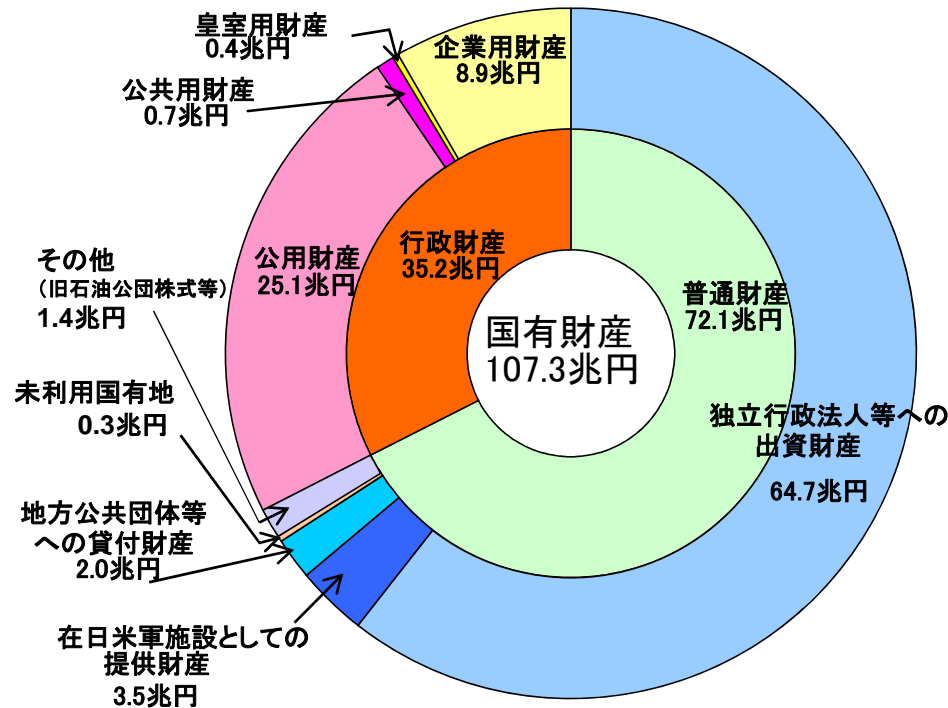
(注)単位未満は四捨五入しているため、合計は必ずしも一致しない

※ 国の内部で保有するものを相殺消去している。

国有財産の概況

- 国有財産107.3兆円のうち、土地の現在額は19.0兆円。
 - 土地のうち、行政財産13.6兆円、普通財産5.3兆円。
- 平成21年度末現在
平成22年11月19日国会報告

国有財産の内訳



(参考) 公用財産25.1兆円のうち、一般庁舎・宿舍の用に供されている国有財産は8.6兆円。

国有財産のうちの土地の内訳

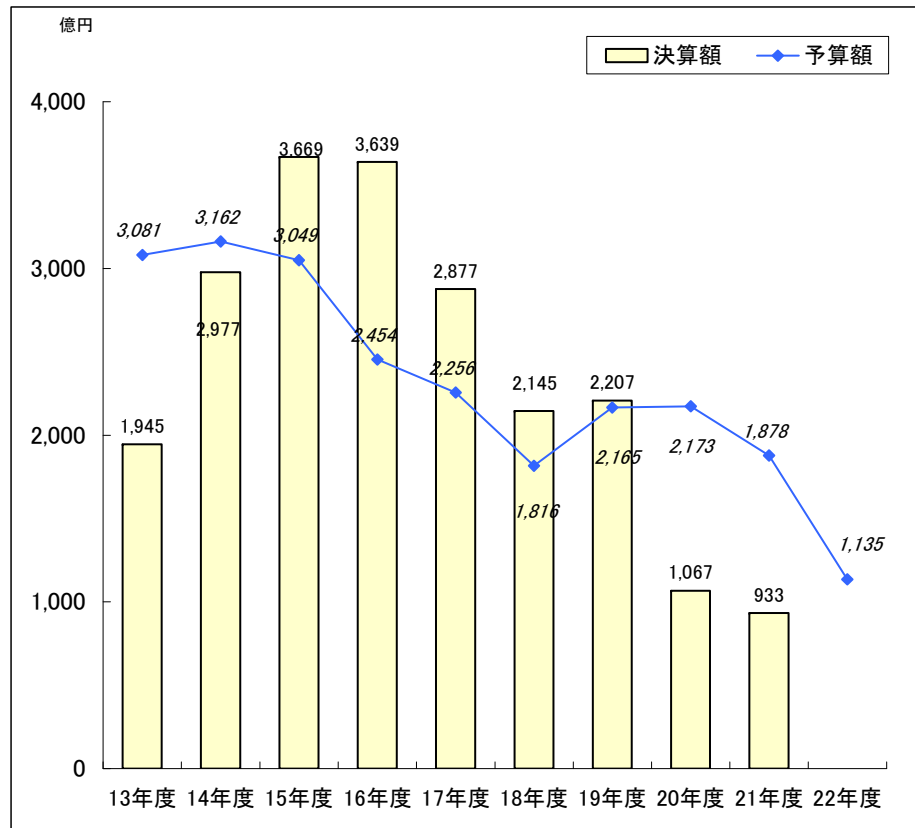
【平成21年度末現在】

行政財産			普通財産	
種類	内訳	価格 (兆円)	内訳	価格 (兆円)
公 用	防衛施設	5.1	在日米軍施設としての提供財産 (横田飛行場、横須賀海軍施設、三沢基地等)	2.4
	空港施設 (羽田空港等)	0.8		
	矯正施設 (刑務所等)	0.5		
	裁判所施設	0.4		
	その他 (一般庁舎等)	5.3		
	小計	12.3	地方公共団体等への貸付財産 (代々木公園、大阪城等)	2.0
公共用	国営昭和記念公園、新宿御苑等	0.5	未利用国有地	0.3
皇室用	皇居等	0.4	その他国有地 (山林原野等)	0.5
企業用	国有林野事業	0.3	計②	5.3
計①		13.6	総計 (①+②)	19.0

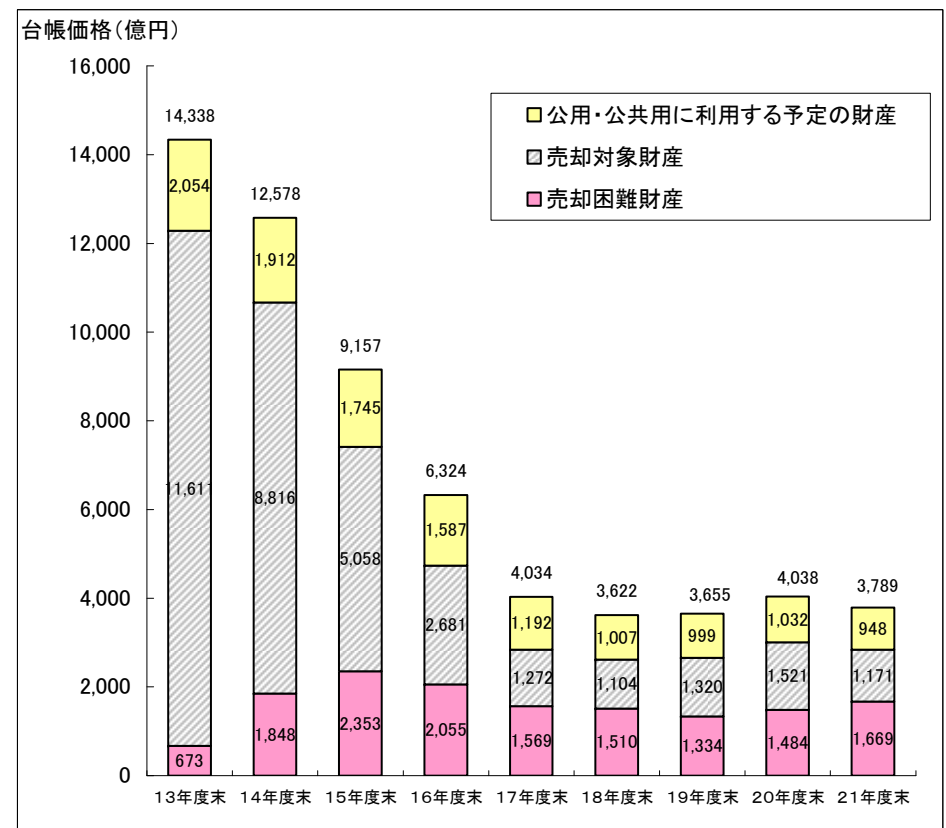
- ・ 道路、河川等は含まれない。
- ・ 単位未満は切り捨てているため、計において一致しない場合がある。

土地売払代の推移と未利用国有地

【土地売払代の推移（財務省主管一般会計）】



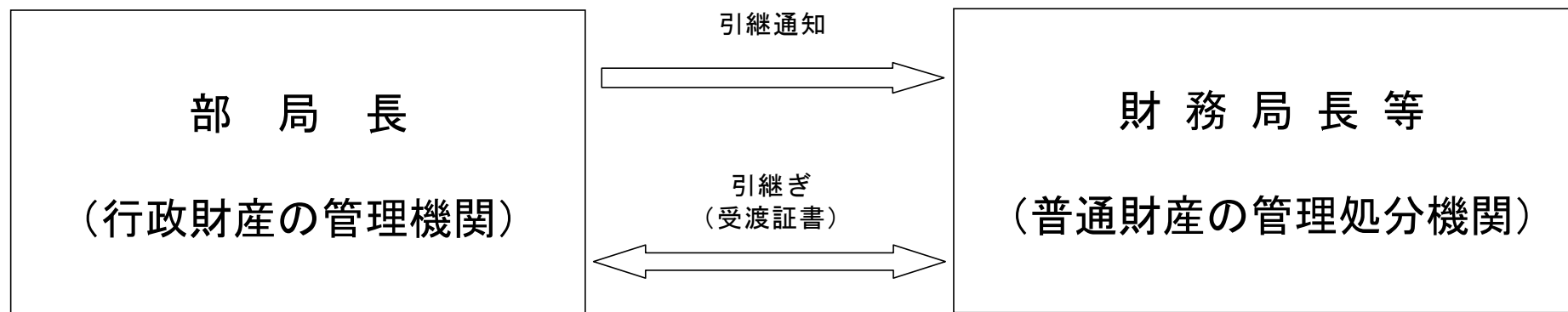
【未利用国有地のストックの推移】



(注) 「売却困難財産」は、区画整理事業中、境界未確定等の理由から売却することが困難な財産である。

用途廃止財産の引継ぎと基本的な管理処分の流れ

行政財産の用途を廃止した場合は、各省各庁の長は、財務大臣に引き継がなければならない（国有財産法8条）。



- 各省各庁の長は、その所管に属する行政財産を管理しなければならない（国有財産法第5条）。
- 普通財産は、財務大臣が管理し、又は処分しなければならない（国有財産法第6条）。
- 国有財産の引継ぎをする場合においては、各省各庁の長（部局長）は、あらかじめ、財務大臣（財務局長等）に通知しなければならない（国有財産法施行令第3条）。
財務大臣（財務局長等）は、これらの通知を受けて、引継ぎの適否を判定する。

(参考)

衆議院及び参議院の行政財産の引継ぎにあたっては、原則、議院運営委員会の了承が必要。

政府出資(64.7兆円)の内訳

【平成21年度末現在】

特殊会社等 【21.8兆円】	独立行政法人 【28.7兆円】	国立大学法人 【6.9兆円】	国際機関 【5.7兆円】	金融機関・ 事業団等 【1.4兆円】
日本郵政、 日本政策金融公庫、 日本政策投資銀行、 NTT、 JT 等	国際協力機構、 日本高速道路保有・債務返済機構、 福祉医療機構、 中小企業基盤整備機構 鉄道建設・運輸施設整備支援機構 等 …	東京大学、 高エネルギー加速器 研究機構 等	国際開発協会、 国際通貨基金 等	日本銀行、 日本中央競馬会 等

(注1) 特殊会社等の株式(21.8兆円)のうち、政府保有義務分や法律による売却凍結分などを除くと0.6兆円(東京メトロ、成田国際空港等)。

(注2) 上記の政府出資(64.7兆円)のほか、石油公団の廃止に伴い国(エネルギー対策特別会計)に帰属した株式及び租税物納等により取得した株式等からなる「有価証券」(約0.7兆円)がある。

独立行政法人の出資金について

○ 独立行政法人には、配当の制度がない。また、ほとんどの独法が運営費交付金を受けており、損益から運営費交付金を除けば大半の法人(21年度決算ベースで83法人)で損失を計上。

(参考) 独立行政法人通則法(抄)

第44条 独立行政法人は、毎事業年度、損益計算において利益を生じたときは、前事業年度から繰り越した損失をうめ、なお残余があるときは、その残余の額は、積立金として整理しなければならない。ただし、第三項の規定により同項の用途に充てる場合は、この限りでない。

2 独立行政法人は、毎事業年度、損益計算において損失を生じたときは、前項の規定による積立金を減額して整理し、なお不足があるときは、その不足額は、繰越欠損金として整理しなければならない。

3 独立行政法人は、第一項に規定する残余があるときは、主務大臣の承認を受けて、その残余の額の全部又は一部を第三十条第一項の認可を受けた中期計画(同項後段の規定による変更の認可を受けたときは、その変更後のもの。以下単に「中期計画」という。)の同条第二項第六号の剰余金の用途に充てることことができる。

4 主務大臣は、前項の規定による承認をしようとするときは、あらかじめ、評価委員会の意見を聴かなければならない。

5 第一項の規定による積立金の処分については、個別法で定める。

独立行政法人 出資額 上位20位

21年度末現在

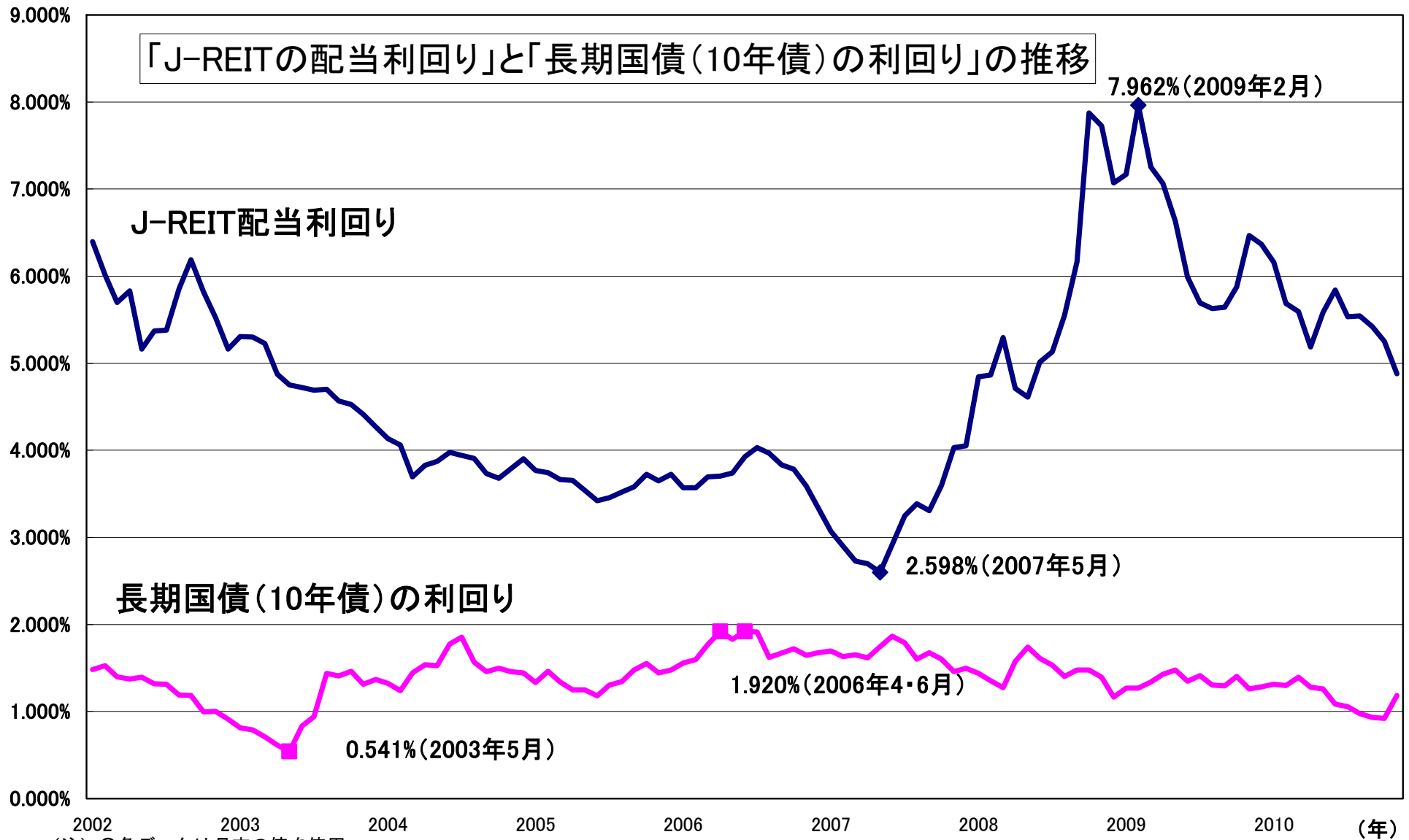
(単位:億円、単位未満切捨て)

	法人名	台帳価格		法人名	台帳価格
1	国際協力機構	83,691	11	国立病院機構	4,128
2	日本高速道路保有・債務返済機構	56,758	12	国立印刷局	3,415
3	福祉医療機構	27,727	13	宇宙航空研究開発機構	3,202
4	住宅金融支援機構	12,009	14	石油天然ガス・金属鉱物資源機構	3,186
5	中小企業基盤整備機構	10,958	15	産業技術総合研究所	3,172
6	鉄道建設・運輸施設整備支援機構	9,166	16	日本貿易保険	2,820
7	都市再生機構	7,558	17	農業・食品産業技術総合研究機構	2,735
8	森林総合研究所	7,509	18	国立高等専門学校機構	2,571
9	雇用・能力開発機構	6,475	19	日本芸術文化振興会	2,377
10	日本原子力研究開発機構	5,680	20	日本スポーツ振興センター	2,209

「庁舎等の売却・証券化手法についての検討会」(※)における とりまとめ結果の概要(抜粋)

(※)平成18年7月 (座長:川口有一郎早大教授)

- 特に国民負担の軽減が図られるかという点については、国が庁舎等を保有するコストを国債利回りとした上で、賃借することで新たに増加するコストとを比較することが適当であり、かつ、単純なセール&リースバックは資金調達コストの差等から国民負担が軽減されることはなく、国にとって有利とならないのではないかという意見が多数を占めた。
- 他方、開発型証券化は個別の物件や提案内容次第であるが、法定容積率の利用率の低い庁舎等について土地の開発余力が再評価され、その利益が実現することで国民負担が軽減され国にとって有利な場合があるのではないかとの意見も同様に多数を占めた。
- こうしたことから、単純なセール&リースバックは国民負担軽減には寄与しない一方で、法定容積率の利用率が低い都市部の優良物件を開発型で証券化する場合は国民負担が軽減されることもあり得ると考える。
- ただし、その大部分の国民負担軽減効果は証券化の効果ではなく、土地の開発余力が再評価されたものと考ええる。



(注) ○各データは月末の値を使用。

○長期国債(10年債)の利回りは、日本相互証券株式会社データより。

○J-REIT配当利回りについては、社団法人不動産証券化協会の「J-REIT予想分配金利回り」データより。

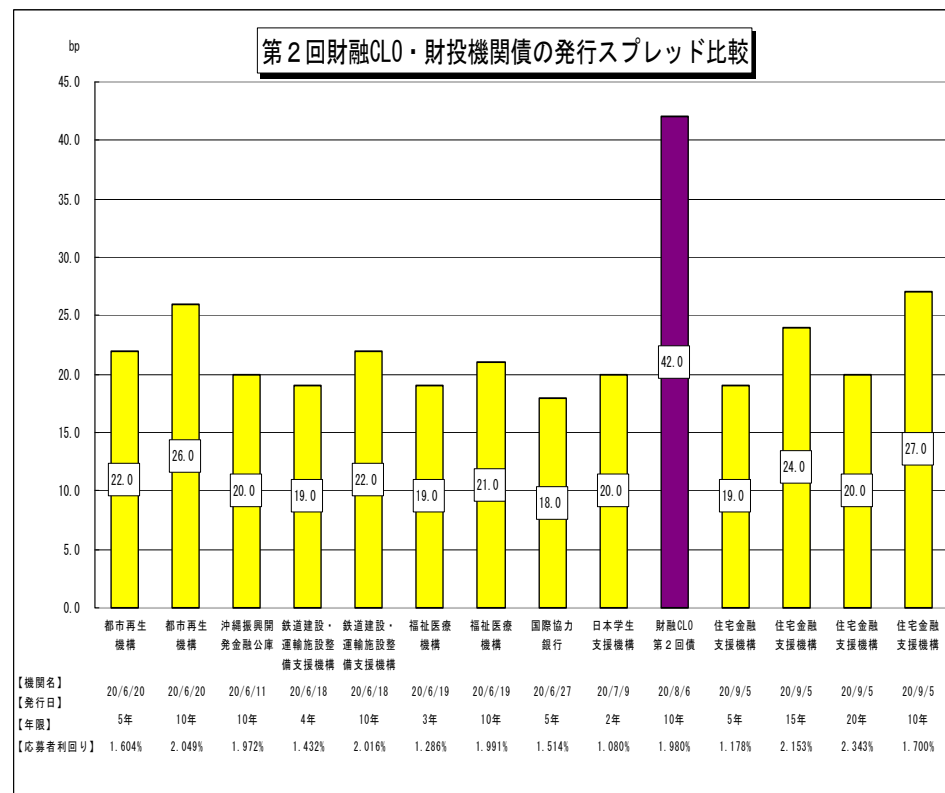
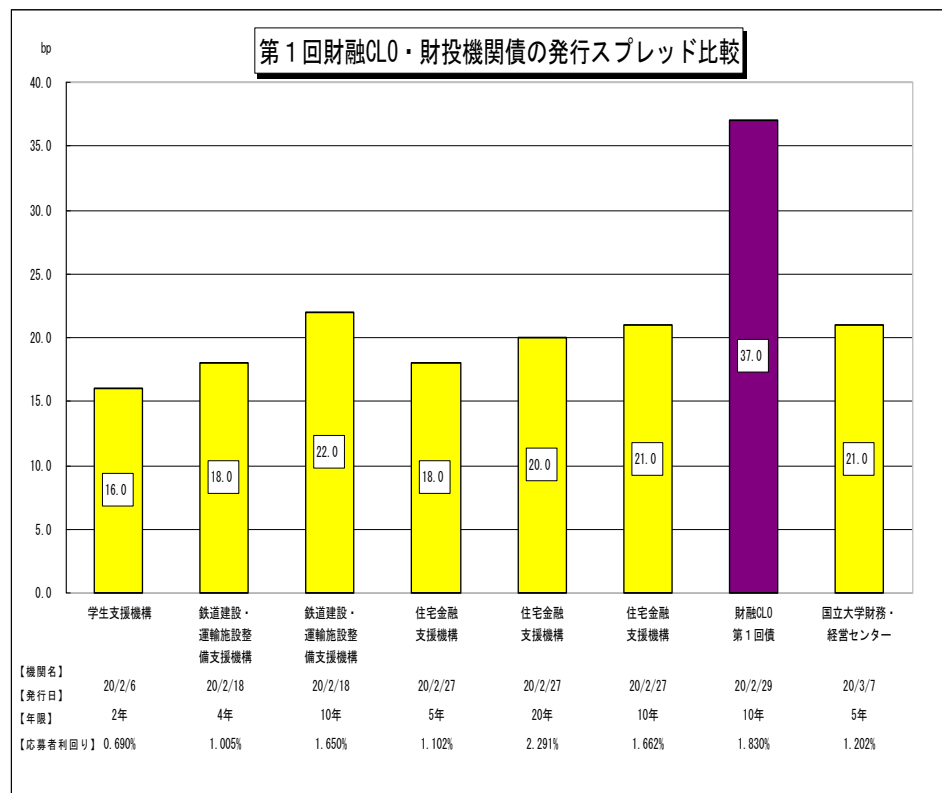
※「J-REIT予想分配金利回り」とは、「 $\text{予想分配金利回り} = (\text{当期予想分配金} + \text{次期予想分配金}) / \text{投資口価格}$ 」により得られた各銘柄の分配金利回りを時価総額で加重平均したもの。(社団法人不動産証券化協会ホームページより)

財政融資資金貸付金の証券化限度額(予算)の推移と実績

	証券化限度額	実績	発行日	表面利率 (対基準国債発行 スプレッド)
19年度	2,000億円	1,000億円	20年2月[第1回]	1.83% (+0.37%)
20年度	5,000億円	1,000億円	20年8月[第2回]	1.98% (+0.42%)
21年度	5,000億円	0円	—	—
22年度	2,000億円			
23年度要求	2,000億円 (見込)			
		2,000億円		

(注) 証券化に際しては、対国債スプレッドに加え、アレンジャー費用等の事務コストがかかっている。

財融CLO・財投機関債の発行スプレッド比較



(注) 財政融資資金貸付金の証券化については、20年2月及び8月に各1,000億円を実施。

新成長戦略における国有財産の有効活用について

- 新成長戦略に盛り込まれた施策の実施に当たって、地域や社会のニーズに対応して国有財産の有効活用を図っていくことにより民間主導の経済成長を後押し。
- 併せて、国有財産行政について「透明性・情報提供」、「地域連携」、「財政貢献」を旨とした見直しを行い、新たな展開を図る。
- 〔財務省の内部のみでなく、①一般からの意見募集②民間有識者・実務者からのヒアリング実施など、プロセスもオープンにしながら検討〕

◇ 新成長戦略における国有財産の活用等

新成長戦略	国有財産の活用
(1)人々の安心につながる分野 ～健康大国戦略、 雇用・人材戦略～	<ul style="list-style-type: none"> ○保育所、介護施設、障害者福祉施設等の整備、家庭的保育(保育ママ)事業、小規模多機能型居宅介護等の事業について、地方公共団体等の事業者が施設整備等を行う場合に、下記を実施 ①定期借地権を利用した未利用国有地の貸付 ②庁舎・宿舍の空きスペースの貸付等 ③庁舎・宿舍の建替時におけるPFIの活用による施設併設
(2)地方都市・大都市の再生 ～観光・地域活性化戦略～	<ul style="list-style-type: none"> ○庁舎・宿舍の集約化・跡地創出とその活用による地域活性化・都市再生への貢献 ○上記取組みの実施に当たってはエリア・マネジメントの考え方を導入し、地域と一体となって開発に貢献
(3)社会資本ストックの戦略的維持管理・緑の都市化 ～観光・地域活性化戦略～	<ul style="list-style-type: none"> ○国有財産の維持管理におけるファシリティ・マネジメントの手法の導入によるコスト圧縮 ○庁舎等施設のグリーン化の一層の推進及び省コスト化に向けた取組みの強化

◇ 国有財産行政の新展開

- (1)未利用国有地の管理処分方式の多様化
 - 原則売却優先との管理処分方針を見直し、売却に加え、定期借地権を利用した新規貸付等個々の土地の特性に応じた最適な活用手段を選択できるよう、管理処分方式を多様化
- (2)国有財産に関する情報提供の充実
 - 財務省ホームページや「国有財産情報公開システム」を改善し、情報内容の充実、利便性の向上を図る
 - 国有財産台帳の土地価格を、より時価を反映したものとすよう毎年度改定(現行は5年に一度。次回は平成22年度末)
- (3)地域との連携強化
 - 各財務局等でのワンストップ・サービス化(国有財産に関する相談・連絡等窓口の設置)を促進し、地方自治体との間で実施している連絡会議を定例化
 - 未利用国有地等の情報について早期・積極的な提供を実施
- (4)行政財産の効率的活用のための監査の充実等
 - 特別会計所属財産を含めた各省庁の行政財産等に対する監査の充実・強化
 - 監査結果の公表、是正事項の徹底による無駄の排除、未利用国有地などの創出に貢献
 - 各省庁所管の特別会計所属の未利用国有地を財務省が一元的に管理・処分する仕組みを検討
 - 独立行政法人について、総務省による不要資産見直しに協力し、国庫納付された土地を有効活用

◇ 今後の取組み

- 速やかな実施と適切なフォローアップ
- 「PRE(Public Real Estate)戦略」(不動産最適化戦略)の考え方を踏まえた検討や国有財産の法制度等の検討
- 独立行政法人や国立大学法人、地方公共団体など、土地等の資産を持つ他の公的部門との情報交換や連携について検討

「新成長戦略における国有財産の有効活用」(22.6.18)の実施状況

「新成長戦略」の閣議決定と合わせ、「新成長戦略における国有財産の有効活用について」(財務省)を策定・公表(平成22年6月18日)

**国有財産の一層の有効活用に向けて、
地域・地方公共団体等との連携を図りつつ、以下のような具体的取組を展開。**

財産の特性に応じた 管理処分

- 個々の土地の特性に応じた多様な手段を選択できるよう、その管理処分方針を多様化
- 売却だけでなく、定期借地権を利用した貸付なども実施

人々の安心につながる分野での 国有財産の有効活用

- 保育・介護施設など、社会福祉分野における国有財産の有効活用を推進



地域との連携強化

- 地方公共団体への未利用国有地等の積極的情報提供を実施
- 国有財産に関する相談窓口の一本化などを実施

監査の充実・強化

- 国有財産の現況把握及び有効活用を徹底するため、各省庁に対する監査を充実・強化



「新成長戦略における国有財産の有効活用について」(とりまとめ経緯)

財務省の内部のみでなく、

- ①一般からの意見募集
- ②民間有識者・実務者からのヒアリング実施

など、

プロセスもオープンにしながら
国有財産の有効活用について
検討



財務省として、新成長戦略に貢献していくとともに、国有財産行政を見直し、

「新成長戦略」の閣議決定と合わせ、「新成長戦略における国有財産の有効活用について」を発表

◆新成長戦略(平成22年6月18日閣議決定)

新成長戦略において、「成長戦略実行計画(工程表)」に以下の3項目を掲載。

- 定期借地権を活用した介護施設等への未利用国有地の貸付等(2010年度運用開始)
【Ⅱ健康大国戦略】
- 地域や社会のニーズに対応した国有財産・独立行政法人保有資産の有効活用等(地域再生等に係る利用促進)【Ⅳ観光・地域活性化戦略】
- 子育て支援施設への未利用国有地の定期借地権を活用した貸付けや庁舎・宿舍の空きスペースの貸付け等【Ⅵ雇用・人材戦略】

個々の財産の特性に応じた管理処分

- 国有財産の管理処分について、これまで原則売却を優先するとの方針を採ってきたが、**個々の土地の特性に応じた多様な手段を選択**できるよう、その管理処分方針を見直したところ。
- 売却に加え、定期借地権を利用した新規の貸付や交換、信託の運用の拡大等により**最適な活用手段**を選択。

国有地の管理処分手法

売却

一般的な処分方法である一般競争入札方式、随意契約方式の他、地域のまちづくりに資する財産等について地区計画等活用型一般競争入札、二段階一般競争入札等、土地の特性に応じた売払方式を選択。

貸付

以下のような場合には定期借地権の活用による貸付を選択。

- ・新成長戦略に資する分野(社会福祉分野等)の施策に活用する場合

※**社会福祉分野での国有地の定期借地も可能となるよう新規通達を发出(22年8月)**。

- ・収益面で売却より有利な場合

(参考)売却と貸付の収益比較

貸付が売却より有利とされる場合 …… **売却した場合の収入(①) < 貸付した場合の収入(②)**

①……**現時点の土地価格** ②……**貸付により将来期待される収入の現在価値の総和**

(②=「毎期の純貸付料収入の現在価値の合計」+「貸付期間満了時の土地価格(復帰価値)の現在価値」)

交換

土地の形状が悪く建物が建てられない国有地等において、隣接している土地と交換することで土地の有効活用が可能な場合は、交換も選択可能。

※**個々の土地の一層の有効活用を推進するため、交換の運用を拡大する通達改正を実施(22年7月)**。

信託

通常の売却に比し、国の利益が上回ることが見込まれる場合には、信託方式も選択可能。

〔例〕民間知見を活用 ⇒ 民有地との一体整備や地下埋設物の撤去などを通じ資産価値を向上 ⇒ 売却直近では首都圏に所在する法人貸付財産240件を信託(21年10月)、今後運用の拡大を検討。

※上記の手段を用い、未利用国有地のほか、独立行政法人から国庫納付された財産の有効活用を図る。

人々の安心につながる分野での国有財産の有効活用

保育の多様化と量的拡大などを図るとした「新成長戦略」を踏まえ、**未利用国有地の定期借地権を利用した貸付**や**庁舎・宿舎の空きスペースの活用**等、社会福祉分野における国有財産の有効活用のための新しい取り組みを実施。

未利用国有地の保育所敷地への活用

▶ 定期借地権を利用した保育所設置を目的とする未利用国有地の貸付を実施

通達「社会福祉施設の整備を目的とした地方公共団体に対する定期借地権の設定について」(平成22年8月27日財理第3644号)を发出

【貸付先】

- 東京都世田谷区（**保育所敷地**として利用予定）
※11月に区が運営法人の公募を開始
 - 神奈川県横浜市（**保育所敷地**として利用予定）
※12月に市が運営法人の公募を開始
 - 鳥取県鳥取市（**保育所敷地**として利用予定）
- この他、保育所等として未利用国有地 **13カ所** について要望有
(22年11月末現在)

【参考】

- 買い取りに比べ、
- ・土地取得費用が不要であり初期投資削減が可能
- ・一時的な地域ニーズにフレキシブルに対応可能
- ・事業者への転貸により、事業者による施設整備・経営も可能



宿舎の空きスペースを活用した保育ママ事業

▶ 宿舎の空きスペースを活用した家庭的保育(保育ママ)事業を支援

通達「地方公共団体における家庭的保育事業の実施のための国家公務員宿舎の活用について」(平成22年6月28日財理第2632号)を发出

【活用予定宿舎】

- 宿舎名：小日向住宅
- 所在地：東京都文京区小日向2-15-1
- 数量：1戸
- ※現在、東京都文京区において**保育ママ事業者**を選定中

この他、財務局から活用可能宿舎の情報提供を実施
情報提供依頼のあった地方公共団体数・・・**13団体**
情報提供した宿舎数・戸数・・・**30宿舎・71戸**
(22年11月末現在)

【参考】

- ・「家庭的保育事業」は、保育士または研修を受けて市町村の認定を受けた方が「家庭的保育者(保育ママ)」となって、自宅等で児童を預かって保育サービスを提供する事業
- ・保育所施設の整備が不要であり、地方公共団体のコスト負担を抑制。保育所不足に対する迅速な対応が可能

特別会計所属普通財産の監査

特別会計所属財産の現状

未利用



農地・山林



単独利用困難
(地形狭長等)



使用中(貸付等)



これまでは書面監査のみ

従来

処理促進

公用・公共用に利用する財産

民間に処分する財産

処分困難財産

区分

対象財産を把握し、「未利用」、「農地・山林」、
「単独利用困難」及び「使用中」に分類

- 適正な管理の指導
- 的確な財産分類(「未利用」、「農地・山林」等)の指導が中心

新たに特会所属財産全件について確認(現地)監査を実施

(未利用国有地の洗い出しほか)



監査の充実・強化
(平成23年度以降)

- 適正な管理の指導
- 処理促進につながる管理処分ノウハウの指導
- 処分困難な財産の解消に向けた指導

国有財産行政におけるPRE戦略〔概要〕

- 本年6月に策定した「新成長戦略における国有財産の有効活用」を受け、民間企業で行われているCRE(Corporate Real Estate)戦略を参考に、庁舎・宿舍を含む国有財産についてPRE(Public Real Estate)戦略(不動産の最適化戦略)を検討。あわせて、公務員宿舍の在り方も検討。
- 検討に際しては、民間有識者からのヒアリングを実施し、プロセスをオープンにしながら検討。

国有財産を取り巻く現状

庁舎等に係る不動産の維持管理コストの把握・分析、中長期的な視点からの維持管理が不十分。

庁舎等について、更なる効率化と、より国民の利便性の向上等に向けた活用が必要。

有効活用のための土地・スペースの洗出しと個々の財産の特性に応じた多様な管理処分が重要(社会福祉施設に対する定期借地権の活用等)。
【6月の「新成長戦略における国有財産の有効活用について」】

基本的考え方

・不動産関連コストの的確な把握。
・コスト低減等のため長寿命化・予防保全等を推進。

利用者利便の向上等の社会的ニーズをより重視し、庁舎等を活用。

新成長戦略に基づく定期借地権の活用等、未利用地等の有効活用を引き続き推進。

PRE戦略に基づく国有財産行政の更なる展開

庁舎等にかかる財政コストの低減

長寿命化等の推進

- より低コストで必要な性能・機能を獲得するため、戦略的な維持管理や庁舎の長寿命化を推進。
- 長寿命化対象施設について、各省庁の横断的な調整を着実に実施。

長寿命化しない庁舎の移転・集約化

- 長寿命化の対象としない庁舎について、国の出先機関改革への対応も踏まえつつ、移転・集約化を推進。
- その際、ワンストップサービス化など利用者利便向上にも十分配慮。

公務員宿舍の在り方

- 必要宿舍戸数の再検証
- 長寿命化と新規建設の抑制
- 使用料の引き上げ

等

有効活用の更なる徹底等

監査の活用

- 入居官署の横断的な調整等と併せてPDCAサイクルを確立し、PRE戦略を推進。

未利用財産等の更なる有効活用

- 売却困難財産等についても、一時的な暫定活用などを推進。

組織の連携と情報の一元化

- 財務的意思決定と技術的判断の一体化を図るため、財務省と国交省の連携を強化。
- 国有財産関連情報の集約・一元化。

情報公開の充実

- 国有財産に関する情報の公開を推進。