

実物資産に関する論点整理

項目	論点	第1回WGで委員等から出されたコメント
狭義の国有財産(司法、立法を除く)の売却・有効活用の推進	1. 売却目標額について	
	(1) 売却目標額のカウンターの仕方 (ネットで見るといいのか、グロスで見るといいのか)	<ul style="list-style-type: none"> ・代替で購入する分を無視して単純に売却収入だけをカウントするという議論でいいのだろうか。 ・通常の企業では、代替で仕入れた分も含めネットで負債が減ったかどうかということが目的。 ・グロスでどれくらい売るといふことを作業指針としてきており、これにより評価されるべきだろう。 ・減価しない土地を売り、減価する建物を買うのはやや性格が違う。 ・耐震強度に問題があり、本来建て替えなければならないもの、一般会計の税負担でやらなければならないものを代替するという部分もある。 ・建物を建てる場合、土地を売ったもののだいたい4分の1くらいかかるので、5000億円という目標であれば6000億円出せば元が取れる。そういう目標も考える必要がある。
	(2) 地価水準の変動等を踏まえた、売却目標額のローリングの必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・地価の変動を踏まえ、目標を何年かおきにフィードバック(ローリング)する仕組みが必要ではないか。 ・我々には、売却の価格が本当に目標に達しているかどうかという仕事を与えられているのではないか。 ・大きな目標そのものも再検討するような財政状況なり経済状況はあるかもしれない、それはまさにこの専門調査会のミッションなのではないか。 ・3年とかそういう単位で見直していくというのはあると思うが、それはまだ先の話であり、当座はまず独法、地方等についてやっていきたい。
	2. 売却対象資産について	
	(1) 「庁舎の類型毎の売却・有効活用方針」(財務省提出資料6頁)の類型ごとの資産の件数、資産の種類ごとの件数	<ul style="list-style-type: none"> ・事実関係を把握したい。 ・金額ベースだけではなく件数ベースで把握しないとイメージが湧かず議論しにくい。
	(2) 未利用国有地の売却予定額2.1兆円のうち、新規物件の売却とストックされている物件の売却の構成	<ul style="list-style-type: none"> ・今ある未利用国有地は全部売っても4000億円しか出てこない。2.1兆円をどういうふうにつくろうとしているのか。 ・事実関係を把握したい(ストック物件の売却分と新規に取得した物件の売却分の整理を含む。)

項目	論点	第1回WGで委員等から出されたコメント
	(3) 地方に無償貸付している公園用地の有償化の是非	<ul style="list-style-type: none"> ・かなりの金額。専門調査会で議論する必要がある。 ・伊藤先生の会議で遡上に乗せて議論していただきたい。 ・霞ヶ関で一括して総務省と交渉し、その結果を地方で使っていただくということにしないと、地方では手に負えない。 ・国有財産であり、地方にある程度負担してもらい、あるいは買ってもらうとかいうのはむしろ国税と地方税の関係より遙かに単純な問題。 ・他にもこのような類型化できるものがあれば、是非まとめて検討する価値はある。
	3. 売却・有効活用の方法について	
	(1) 資産の類型ごとの処分方針の明確化	<ul style="list-style-type: none"> ・いろいろな不動産についてどういう基準で売却していけばいいのか整理していただけるとありがたい。 ・コンペ方式等の採用についてはどのように考えているか。 ・コンペ方式は十分魅力的な方法であり、PFIでは総合評価方式による一般競争入札(例えば、企画力5割、価格5割)という方法が定められている。 ・一方で、より早く、高く売却することが財政資源の確保の見地から重要であり、これには価格による一般競争入札が向いている。特に、物納財産の場合は、一般競争入札で一番正しい価格で売るのが手際もよい。 ・売却方法によっては地域の不動産価格に相当な影響がある。
	(2) 定期借地権の活用の是非	<ul style="list-style-type: none"> ・検討対象になっているのかどうか、事実関係を把握したい。 ・庁舎の売却収入5000億円という目標が掲げられている中で、売却収入の入らない定期借地権の活用は極めて難しい。 ・50年の定期借地権は設定する側もされる側も使いづらい(事業用借地は10年乃至20年、PFIの事業期間は30年)。
(3) 売却時における民間の知見の活用の在り方	<ul style="list-style-type: none"> ・未利用国有地について民間の知見の活用などを考えられていれば教えていただきたい。 ・更に議論していきたい。また、御相談させていただきたい。 	
<p>広義の国有財産(行政 府・立法府・司法府)、独立 行政法人、国立大学法人、 地方公共団体等の資産の 売却・有効活用</p>	1. 立法府・司法府等の土地の活用の在り方	<ul style="list-style-type: none"> ・立法府、司法府の保有土地は積算するとどのくらいあるのか事実関係を把握したい。 ・司法府が合同庁舎に入れば、いい土地が空くのではないか。 ・衆・参議院事務局、最高裁と交渉しないと手に負えない。 ・公共的な空間や施設をどのように配置していくのか議論しなければならない。

項目	論点	第1回WGで委員等から出されたコメント
	2. 独立行政法人、国立大学法人、地方公共団体向けの指針等の必要性	<ul style="list-style-type: none"> ・国がやっているやり方が非常に重要な一つの手掛かりになるわけで、それをベースに今度は独法や地方、学校法人等についてもやっていく必要がある。 ・国の資産の中でどう類型化してどうやって売っていくかというモデルを先に作って、それからどう広げていくかというふうにやった方がいいのではないか。 ・この専門調査会が大きな指針なり、枠組なりを出す必要があるのではないか。 ・はっきりとした戦略を立て、戦術を組み、この専門調査会がどこまで切り込むかがものすごく大きい。
	3. 郵便局の建物の建替えとの連携の在り方	<ul style="list-style-type: none"> ・住民から見ると郵便局の建物は国有財産であり、総合的に変わっていくという絵が描かれないと歓迎されない。 ・地域活性化や都市再生部局へ持って行くと非常に有効に動くのではないかと。