

なかゆくい nakayukui

シリーズ ③

普通財産のはなし

財務部総括国有財産管理官

普通財産ってなに？

マイホーム敷地としてやつと希望どおりの土地を見つけたあなたが、所有者を調べるために法務局で登記簿謄本をとってみると、所有者の欄には「財務省（大蔵省）」の文字が……この場合、あなたが買いたいと思っているその土地は財務省所管の「普通財産」かもしれません。

「普通財産」と聞いてピンと来る人は少ないと思います。それよりは、「普通の財産より上等のほうがいいさあ」と思ってしまう人のほうが断然多いのではないのでしょうか。そこで、「普通財産」がどのような財産なのか簡単に説明しておきたいと思います。

「普通財産」とは、庁舎などの行政目的で使われていない国有財産で、最終的には売却などにより財政収入とすることが適当な財産のことを言います。

沖縄県内に所在する財務省所管の普通財産は、沖縄総合

事務局財務部で管理しています。

これら普通財産は、原則として県や市町村に公園などの公共利用の要望がない場合には、一般の方に対し売払いや貸付けなどを行っています。

一般競争入札

では、あなたが国有地（普通財産）を買いたいと思った場合、どのようにしたらよいのでしょうか。

国が土地などを売り払う場合、現に貸付している特定の個人に売却できる場合もありますが、原則的には一般競争入札で売却しますので、この入札に参加する必要があります。

一般競争入札とは、広く一般の方々に入札の実施をお知らせし、参加を希望する方に、申し込みをしてもらい、国の予定価格（通常は非公表です）以上での最高価格で申し込みをした方と契約する方法です。

「えーっ！土地の価格なん

てわからんから入札額をいくらにすればいいか見当もつかないさあ。」そうおっしゃる方もいるでしょう。確かに、不動産取引の経験の少ない個人の方が入札額を決めるのは難しいですね。

そこで、国有地の一般競争入札では、物納財産（相続税としてお金の代わりに収納された土地）については、公告時に予定価格を公表することになっています。そうすれば、入札額にある程度の目安ができる

と同時に、資金計画などが立て易く、不動産取引に慣れない個人の方にも参加しやすくなるからです。

しかも、一般競争入札で国有地を購入した場合、売買契約後の所有権移転登記については国が行いますので、登録免許税のほかは、登記手数料が掛かりません。

沖縄総合事務局財



平成18年度一般競争入札

務部でも年に2回を目途に一般競争入札を行っています。平成18年度には、19件が落札され、約30億円という過去最高の歳入額を達成することができました。

一般競争入札の予定物件は、当局のホームページ（<http://www.ogb.go.jp/>）で見ることができます。マイホーム敷地などをお探しの方は、一度アクセスしてみてもいかがでしょうか。



nakayukui

厳しい財政事情

財政（平成19年度一般会計）を家計に例えると、次のようになります。

月収（税収等）40万円のうち、まず借金返済（国債費）で15万円なくなります。残りは25万円ですが、その25万円のうち家計費（一般歳出）として33万円、田舎への仕送り（地方交付税）として10万円必要としますので、毎月18万円の赤字です。

しょうがないので、赤字の18万円は借金することになりました。借金は年々膨らみ続け、その残高は4600万円に達しようとしています。

このように極めて厳しい国の台所事情から、未利用国有地等の今後10年間の売却額の目安が示されました。約2・1兆円です。

でも、未利用国有地の在庫は、平成17年度末で4034億円分であり、さらに、その中で売り出し可能な財産はというと、1272億円分しかありません。

つまり、売りたくても売り出し可能な財産が少ない状況なのです。

ですから、売り出すことが

出来ない財産や貸付中の財産も含めて売れるように工夫する必要がありますと思いますが、何か良い方法はないのでしょうか。

「交換制度」の導入

このためには、国の庁舎や宿舍を出来るだけ有効に利用し、余剰となった庁舎、宿舍の敷地を売却していくことが重要な課題となっています。

また、昨年改正された「国有財産法」では、未利用国有地の売却を容易に行うための交換制度も導入されています。「交換制度」とは、処分困難財産や借地で貸している財産について、その隣接地と土地の一部を交換することにより、売りやすくする制度です。

右下の図をご覧ください。

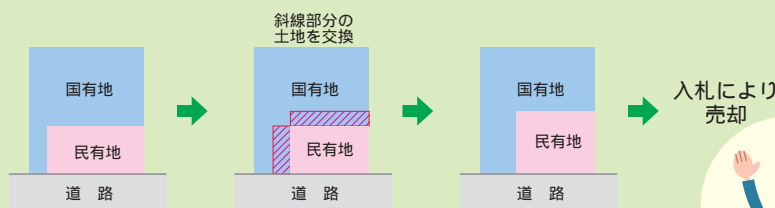
例えば、道路に接面していないため建物が建たないような土地や、不整形で使い勝手が悪い土地等について、隣接地と土地の一部を交換して、進入路を確保したり、土地の整形化を図ったりします。

また、借地契約の土地については、借地権と底地である

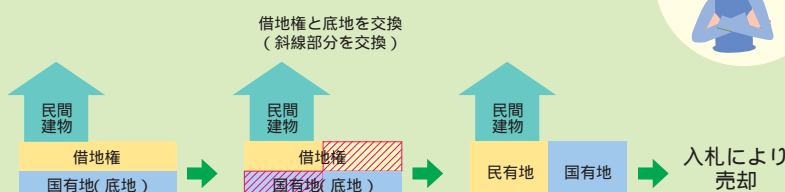
交換制度

財務省発行「ご存知ですか国有財産2006」より

1. 画地条件が劣る売却困難財産



2. 借地契約の対象となっている土地



国有地の一部を交換して、国有地の借地権を消滅させ、売りやすくすることが出来ます。残念ながら、当局で実際に交換制度を適用した事例はまだありません。

今後は、この制度を積極的に活用し、より効果的に国有地を処分していきたいと考えています。

最後までご覧いただき、ありがとうございました。普通財産に関するお話は、これにて終了です。

沖縄総合事務局財務部では、国有財産が国民共通の貴重な資源であるとの認識の下、より適正な管理に努めるとともに、未利用国有地等の売却促進に鋭意取り組んでおります。