令和４年度答申第６１号
令 和 ５ 年 １ 月 ２ ０ 日

諮問番号　令和４年度諮問第６４号（令和４年１２月１４日諮問）
審 査 庁　国土交通大臣
事 件 名　行政財産の使用料決定に関する件

答　　申　　書

審査請求人Ｘからの審査請求に関する上記審査庁の諮問に対し、次のとおり答申する。

結　　　　論

本件審査請求は棄却すべきであるとの諮問に係る審査庁の判断は、妥当である。

理　　　　由

第１　事案の概要

本件は、Ａ航空局長（以下「処分庁」という。）から国有財産法（昭和２３年法律第７３号）１８条6項の規定に基づき国の行政財産の使用許可を受けた審査請求人Ｘ（以下「審査請求人」という。）が当該行政財産を返還したことから、処分庁が、審査請求人に対し、その返還までの期間の使用料を決定する処分（以下「本件使用料決定処分」という。）をしたところ、審査請求人がこれを不服として審査請求をした事案である。

１　関係する法令等の定め

⑴　国有財産の処分等の制限

財政法（昭和２２年法律第３４号）９条１項は、国の財産は、法律に基づく場合を除くほか、これを交換しその他支払手段として使用し、又は適正な対価なくしてこれを譲渡し若しくは貸し付けてはならないと規定している。

⑵　国有財産の分類及び種類

国有財産法３条は、国有財産は行政財産と普通財産とに分類すると規定し（１項）、行政財産とは公用財産、公共用財産、皇室用財産及び森林経営用財産をいい、普通財産とは行政財産以外の一切の国有財産をいうと規定している（２項及び３項）。

⑶　行政財産の使用又は収益の許可

国有財産法１８条６項は、行政財産は、その用途又は目的を妨げない限度において、その使用又は収益を許可することができると規定し、同条８項は、同条６項の規定による許可を受けてする行政財産の使用又は収益については、借地借家法（平成３年法律第９０号）の規定は適用しないと規定している。

これを受けて、昭和３３年１月７日付け蔵管第１号財務省理財局長通達「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について」の別紙「行政財産を貸付け又は使用許可する場合の取扱いの基準について」（以下「行政財産取扱基準」という。）は、行政財産の使用許可（使用又は収益の許可をいう。以下同じ。）について、次のとおり定めている（第４節）。

ア　使用許可ができる場合（第４節の第１）

行政財産は、国有財産法１８条６項の規定に基づき、「その用途又は目的を妨げない限度」において、使用許可をすることができる。

イ　使用許可の条件（第４節の第２）

㋐　使用許可期間

使用許可期間は、原則として５年以内とする。

㋑　使用料

①　使用料予定価格算定基準

行政財産の使用許可をする場合の使用料予定価格（消費税及び地方消費税の相当額を含まない。以下同じ。）は、別添「貸付料予定価格等の算定基準」の第２節（使用料予定価格算定基準）により算定した額とする。

②　使用料の適用期間

使用許可期間を５年以内とする場合には、使用料予定価格は、原則として１年分を算定するものとし、当該使用料予定価格を使用料として相手方に通知するものとする。

③　使用料の納付

原則として、年１回の納付により前納させるものとする。

ウ　使用許可の手続（第４節の第３）

(ｱ) 相手方の選定

使用許可の相手方は、透明性、公平性を確保するとともに、資力、信用、技能等を十分調査した上で、法令により随意契約が認められている場合のほか、公募になじまないと判断される場合（例えば、使用許可の内容あるいは目的等から相手方が特定される場合など）を除き、公募により選定するものとする。

(ｲ) 使用許可申請

使用許可を受けようとする者には、国有財産使用許可申請書（別紙様式１２）の提出を求めるものとする。

エ　原状回復（第４節の第４）

使用許可期間が満了したときは、直ちに、原状回復の上、当該財産の明渡しをさせなければならない。

(4) 行政財産の管理

国有財産法５条は、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と規定している。

(5) 事務の分掌

ア　国有財産法９条１項は、各省各庁の長は、その所管に属する国有財産に関する事務の一部を部局等の長に分掌させることができると規定している。

イ　国土交通省組織令（平成１２年政令第２５５号）２１７条は、B地はA航空局の管轄区域とすると規定している。

ウ　国土交通省所管国有財産取扱規則（平成１３年国土交通省訓令第６１号）２条は、この訓令において、「部局」とは別表の左項に掲げる機関を、「部局長」とは機関ごとに同表の右項に掲げる職員をいうと規定し、同表の左項（「機関」欄）には「地方航空局」が掲げられ、その右項（「職員」欄）には「地方航空局長」が掲げられている。そして、国土交通省所管国有財産取扱規則４条１項は、部局所属の国有財産に関する事務は、当該部局長が分掌すると規定している。

したがって、A航空局所属の国有財産に関する事務は、A航空局長が分掌することになる。

エ　A航空局国有財産保存主任事務取扱要領（昭和４２年１０月１日付け

Ｃ第ａ号Ａ航空局長通達）の別表には、Ａ航空局所属の国有財産として「Ｄ用地」が掲げられている。

２　事案の経緯

各項末尾掲記の資料によれば、本件の経緯は、以下のとおりである。

⑴　審査請求人は、令和３年４月２日付けで、処分庁に対し、Ａ航空局所属の国有財産（公用財産）であるＤ用地の一部である「Ｅ地（９７５．２７㎡。以下「本件土地」という。）及びその地上の囲障（６２．２０ｍ。以下「本件工作物」という。）」（以下「本件行政財産」という。）について、「建設資材・足場部材置き場、トラック・フォークリフト・軽トラック乗用車の駐車場」として使用したいとして、使用許可の申請をした。

（国有財産使用許可申請書、令和４年１２月２７日付けの審査庁の事務連絡・記１０及び１１）

⑵　処分庁は、令和３年６月２５日付けで、審査請求人に対し、国有財産法１８条６項の規定に基づき、使用許可期間を同年７月１日から令和８年６月３０日までの５年間、令和３年７月１日から令和４年３月３１日までの使用料を２３２万８，６３４円とするなどの条件を付して、本件行政財産の使用を許可する処分（以下「本件使用許可処分」という。）をした。

（国有財産使用許可書）

⑶　審査請求人は、処分庁に対し、令和３年１０月１８日付けのメールで本件行政財産を返還する意向を伝え、翌１９日に処分庁の担当者による現場確認（原状回復義務の履行確認）を受けて、本件行政財産を返還した。

（メール、令和４年１２月２７日付けの審査庁の事務連絡・記７、令和５年１月１０日付けの審査庁の事務連絡・記２及び別添２、国有財産（土地・工作物）返還届）

⑷　処分庁は、令和４年２月１６日付けで、審査請求人に対し、本件行政財産の令和３年７月１日から同年１０月１９日までの間の使用料（以下「本件使用料」という。）を９４万３，３５１円と決定する処分（本件使用料決定処分）をした。

（「国有財産使用料の通知について」と題する書面）

⑸　審査請求人は、令和４年５月１３日、審査庁に対し、本件使用料決定処分を不服として本件審査請求をした。

（審査請求書）

⑹　審査庁は、令和４年１２月１４日、当審査会に対し、本件審査請求は棄

却すべきであるとして本件諮問をした。

（諮問書、諮問説明書）

３　審査請求人の主張の要旨

⑴　審査請求人は、本件使用許可処分を受けた後、令和３年７月６日付けのメールで、処分庁に対し、使用料が高いので、このままでは借りることができないこと及び使用面積を減らして、再度、使用許可の申請をすることを伝えていた。したがって、審査請求人は、使用料が発生しているとは思っていなかった。

⑵　審査請求人は、令和３年１０月中旬、処分庁から本件土地の草刈りをするように依頼されて、初めて使用料の発生を知り、その時点で、処分庁に対し、口頭で本件行政財産を返還することを伝えた。その後、審査請求人は、処分庁に対し、令和３年１０月１８日付けのメールで、再度、本件行政財産を返還する意向を伝え、翌１９日付けで国有財産（土地・工作物）返還届を提出した。

⑶　また、審査請求人は、本件土地に一度も入っておらず、その使用もしていない。

⑷　以上の理由により、本件使用料決定処分の取消しを求める。

第２　諮問に係る審査庁の判断

１　審査庁は、審理員意見書のとおり、本件審査請求は理由がないから棄却すべきであるとしている。

２　審理員の意見の概要は、以下のとおりである。

⑴　本件使用料は、処分庁が行政財産取扱基準に基づき適正に算定している。

⑵　審査請求人は、処分庁に対し、使用料が高いので、このままでは借りることができないこと及び使用面積を減らして、再度、使用許可の申請をすることを伝えていたから、使用料が発生するとは思っていなかったし、本件土地に一度も入っておらず、その使用もしていないなどと主張する。

しかし、行政財産の使用許可は、契約ではなく、行政処分であるから、本件行政財産についての使用許可は、本件使用許可処分がされた時点で成立し、その後に審査請求人が主張する上記の事情があったとしても、本件使用許可処分は、終了せず、本件行政財産が返還されるまで有効に存続している。また、審査請求人が主張する上記の事情は、本件行政財産の無償使用や使用料の減額を認めるべき理由にもならない。

したがって、審査請求人の上記主張は、いずれも採用することができな

い。

⑶　以上のとおり、本件使用料決定処分に違法又は不当な点は認められず、本件審査請求は理由がないから棄却すべきである。

第３　当審査会の判断

１　本件諮問に至るまでの一連の手続について

一件記録によれば、本件審査請求から本件諮問に至るまでの一連の手続に特段違法又は不当と認めるべき点はうかがわれない。

２　本件使用料決定処分の違法性又は不当性について

⑴　行政財産取扱基準によれば、行政財産の使用許可をする場合の使用料予定価格は、行政財産取扱基準の別添「貸付料予定価格等の算定基準」の第２節（使用料予定価格算定基準。以下「使用料算定基準」という。）により算定した額とするとされ、行政財産の使用許可期間を５年以内とする場合には、使用料予定価格は、原則として１年分を算定し、当該使用料予定価格を使用料として相手方に通知するものとされている（上記第１の１の⑶のイの(ｲ)の①及び②）。

そして、使用料算定基準によれば、行政財産（土地）の使用許可期間を５年以内とする場合の使用料（年額）は、極めて小規模な施設（自動販売機、現金自動預払機、電話ボックスなどをいう。）の用途として土地を使用させる場合を除き、期待利回りにより算定するものとされ、その計算式は、次のとおりとするとされている。

（計算式）

使用料＝使用許可財産の相続税評価額（Ａ）×期待利回り（Ｂ）×調整率（Ｃ）

Ａ：使用許可期間の初日の直近における相続税評価額

Ｂ：使用許可を行おうとする財産の近隣地域内に所在する相手方の利用目的と類似する用途に供されている賃貸取引事例の貸付料又は民間精通者の意見価格を当該事例等の相続税評価額で除したもの（賃貸取引事例又は民間精通者の意見価格は２事例（者）以上採用し、使用始期の直近のものを用いる。）の平均値（小数点第５位以下切捨て）

Ｃ：行政財産の使用許可は、借地借家法の適用を受けない行政処分であり、その特殊性を考慮し、０．７を乗ずるものとする。ただし、採用した賃貸取引事例等が本件特殊性を考慮したものである場合又は使用許可先例により算定したものである場合は、０．７を乗じない。

⑵　処分庁は、本件行政財産の使用料（年額）を算定するに当たり、不動産鑑定士に対し、本件行政財産の相続税評価額等の調査を依頼している（令和４年１２月２７日付けの審査庁の事務連絡・記４の⑷）。この依頼においては、行政財産の使用許可は借地借家法の適用を受けない行政処分であるという特殊性を考慮した上で、価格等の調査を行うことが条件とされ、不動産鑑定士は、当該条件に従って価格等の調査を行っているところ、その調査の結果は、以下のとおりである（不動産鑑定士作成の調査報告書）。

ア　本件土地について

㈠ 本件土地について、基準路線価、正面路線価、地域区分（中小工場地区）等により相続税評価額を査定した。本件土地の１㎡当たりの相続税評価額は６万３，３６０円であり、本件土地の面積は９７５．２７㎡であるから、本件土地の相続税評価額は６，１７９万３，１０７円（＝６万３，３６０円×９７５．２７㎡）である。

㈡ 本件土地の近隣地域に所在し、類似する使用用途（駐車場）に供されている土地（すなわち、借地借家法の適用を受けない土地）である２事例を選定して、それぞれの賃料及び相続税評価額を査定した。賃料（賃貸事例比較法による比準賃料により査定したもの）は、事例１が年額２３４万円、事例２が年額２１９万６，０００円であり、相続税評価額（上記㈠と同様の方法により査定したもの）は、事例１が４，５８１万９，４１７円、事例２が４，４４８万７，８４１円である。

イ　本件工作物について

本件工作物は囲障（簡易なフェンス等）であり、これに対する使用の対価は発生しないと把握されること及び一般の賃貸借等の類似実例等を鑑みても、同様の工作物については賃料の発生はない場合が通常であることから、本件工作物の使用料（年額）は、０円と査定した。

上記の調査の結果によれば、「使用許可財産の相続税評価額（Ａ）」は６，１７９万３，１０７円であり、「期待利回り（Ｂ）」は０．０５０２（＝（（２３４万円÷４，５８１万９，４１７円）＋（２１９万６，０００円÷４，４４８万７，８４１円）÷２）となり、「調整率（Ｃ）」は０．７を乗じないこととするのが相当であるから、処分庁は、上記⑴の計算式に従い、本件行政財産の使用料（年額）を３１０万２，０１３円（＝６，１７９万３，１０７円（Ａ）×０．０５０２（Ｂ））と算定したことが認められ（本件使用許可処分に係る国有財産使用許可書に添付の使用料算定調

書）、この算定に違法又は不当な点は認められない。

⑶　そこで、本件使用料について検討すると、審査請求人は、処分庁に対し、令和３年１０月１８日付けのメールで本件行政財産を返還する意向を伝え、翌１９日に処分庁の担当者による現場確認（原状回復義務の履行確認）を受けて、本件行政財産を返還している（上記第１の２の⑶）から、処分庁は、本件行政財産の使用許可期間は同日までの１１１日間であるとして、その間の使用料を９４万３，３５１円（＝（３１０万２，０１３円÷３６５日）×１１１日）と算定したことが認められる（本件使用料決定処分に係る通知（「国有財産使用料の通知について」と題する書面）に添付の使用料算定調書）。

　したがって、本件使用料は、適正に算定されている。

⑷　審査請求人は、処分庁に対し、使用料が高いので、このままでは借りることができないこと及び使用面積を減らして、再度、使用許可の申請をすることを伝えていたから、使用料が発生するとは思っていなかったし、本件土地に一度も入っておらず、その使用もしていないなどと主張して（上記第１の３）、本件使用料の納付義務を争う。

　しかし、行政財産の使用料は、行政処分である行政財産の使用許可の附款（条件）として、行政庁が定めるものであって（上記第１の２の⑵）、契約当事者間の合意で定められる一般の賃貸借における賃料とは異なるものである。そして、行政財産の使用料（年額）は、使用料算定基準（計算式）により算定した額とするとされており（上記⑴）、本件行政財産の使用料（年額）は、使用料算定基準（計算式）により適正に算定されている（上記⑵）。審査請求人は、本件行政財産について処分庁から使用許可期間を令和３年７月１日からとする本件使用許可処分を受けたが、同年１０月１９日に本件行政財産を処分庁に返還している（上記第１の２の⑵及び⑶）から、審査請求人がその返還までの期間の使用料の納付義務を負っていることは明らかである。

　したがって、審査請求人の上記主張は、採用することができない。

⑸　上記⑴から⑷までで検討したところによれば、本件使用料決定処分は、違法又は不当であるとは認められない。

３　まとめ

　以上によれば、本件審査請求は理由がないから棄却すべきであるとの諮問に係る審査庁の判断は、妥当である。

よって、結論記載のとおり答申する。

行政不服審査会　第１部会

委　　員　原　　　　　　　　優
委　　員　野　　口　　貴　公　美
委　　員　村　　田　　珠　　　美