

# 第三者チェックの実施状況

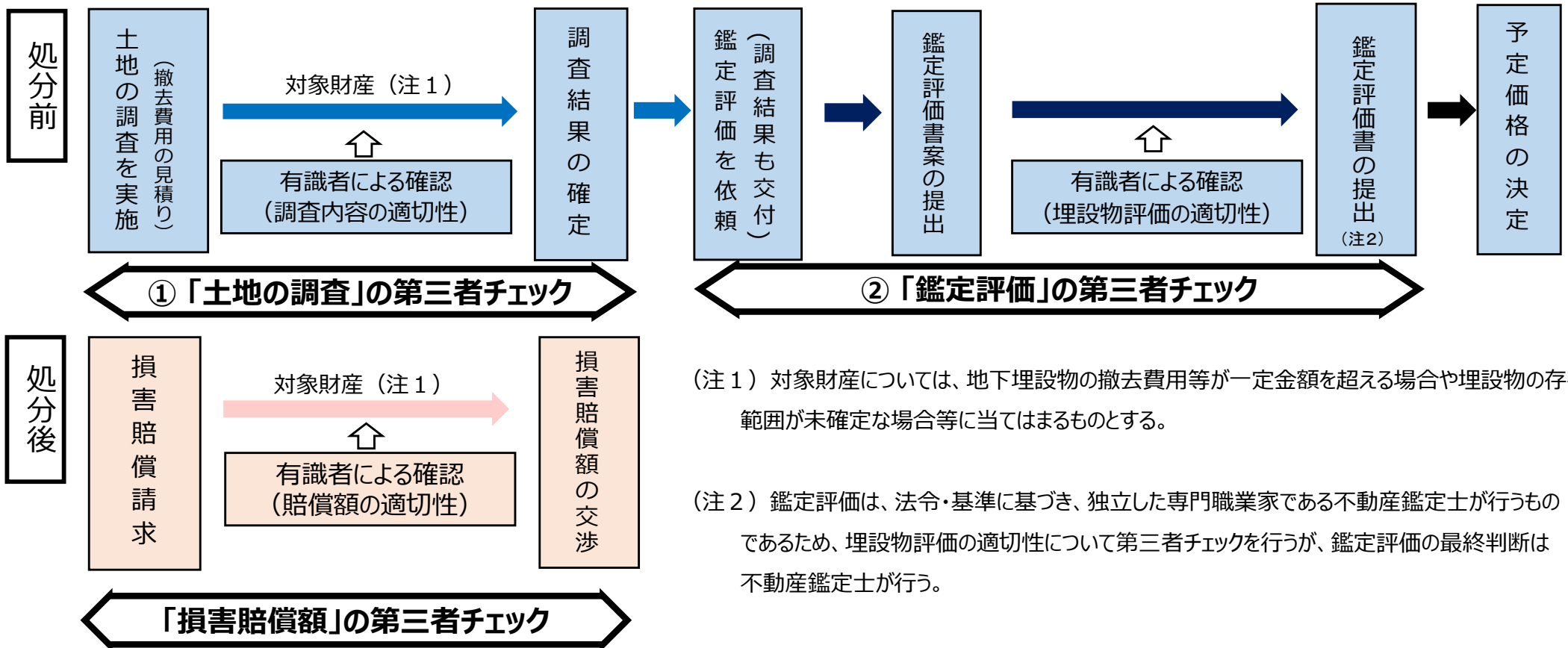
令和5年6月13日  
財務省理財局

# 第三者チェックについて

- 平成30年1月19日の財政制度等審議会・国有財産分科会で取りまとめられた「公共随契を中心とする国有財産の管理処分手続き等の見直しについて」において、処分価格等の客観性の確保について以下の方向性が示されたところ。
- 契約締結前に瑕疵が判明している場合は、地下埋設物の撤去費用等の見積もりは、民間精通者に行ってもらおう。
- 地下埋設物などを原因とする価格の減価が大きい場合は、不動産鑑定士、弁護士などの外部の有識者による第三者チェックを行うこととし、更なる客観性の確保に努める。

⇒ 第三者チェックに係る通達を制定し、平成30年10月から運用開始。

## <第三者チェックの流れ>



(注1) 対象財産については、地下埋設物の撤去費用等が一定金額を超える場合や埋設物の存在範囲が未確定な場合等に当てはまるものとする。

(注2) 鑑定評価は、法令・基準に基づき、独立した専門職業家である不動産鑑定士が行うものであるため、埋設物評価の適切性について第三者チェックを行うが、鑑定評価の最終判断は不動産鑑定士が行う。

### 第三者チェックの対象財産の選定

- ① 対策費用の見積額（損害賠償請求額）が3千万円以上の財産
- ② 概算評価額（財産価額）2千万円以上かつ対策費用の見積額（損害賠償請求額）が概算評価額（財産価額）の50%以上の財産
- ③ 上記のほか、土壌汚染と廃棄物等の汚染が複合的でリスクの把握が困難な場合（損害賠償額の算定の基礎となる工法、工事価格に疑義が生じた場合）等

※ （ ）内は、「損害賠償額」に係る第三者チェックの場合

### 第三者チェックを依頼する有識者の選定

地下埋設物や土地取引に関する専門的知見を有する者（不動産鑑定士、コンサルタント又は工事業者、弁護士等）を予め候補者として選定。事案の内容に応じて、2～3名の有識者に参加いただき、意見交換を行った上で、それぞれの有識者が自らの知見により意見を提示する。

## 第三者チェックの実施状況

( 単位 : 件 )

	処分前		処分後	累計	
	土地の調査	(参考)「鑑定評価」実施時期	鑑定評価		損害賠償
平成30年度	2	令和2年度 : 2	0	0	2
令和元年度	3	令和元年度 : 2 令和2年度 : 1	2	3	8
令和2年度	4	令和2年度 : 1 令和3年度 : 2 未実施 : 1 (鑑定評価実施待ち)	4	1	9
令和3年度	4	令和3年度 : 2 令和4年度 : 1 未実施 : 1 (5年度以降実施予定)	4	0	8
令和4年度	4	令和4年度 : 2 未実施 : 1 (5年度実施予定) 実施不要 : 1 (旧使用者が費用を負担)	3	4	11
合計	17		13	8	38

(注) 第三者チェックの要件に該当する案件については全て財務局から実施依頼があり、その財産数は「土地の調査」と「損害賠償」の実施件数と一致する。

## 令和4年度 第三者チェックの実施内容

	財産所在地	分類	実施理由	実施結果
処分前 〔土地の調査4件 鑑定評価3件 計7件〕	兵庫県西宮市	土地の調査	地下埋設物及び土壌汚染の 対策費用の見積額が3千万 円以上	調査方法、調査範囲及び調査結果に基づく対策費用見積書 の内容は合理的である。
		鑑定評価		地下埋設物及び土壌汚染の調査結果等が鑑定評価に適切 に反映されており、控除されている撤去等費用額も合理的であ る。
	東京都大田区	土地の調査	土壌汚染の対策費用の見積 額が3千万円以上	調査方法、調査範囲及び調査結果に基づく対策費用見積書 の内容は合理的である。
		鑑定評価		土壌汚染の調査結果等が鑑定評価に適切に反映されており、 控除されている撤去等費用額も合理的である。
	東京都調布市	土地の調査	当該財産を含めた一体地の 地下埋設物の対策費用の見 積額が3千万円以上	調査方法、調査範囲及び調査結果に基づく対策費用見積書 の内容は合理的である。
	神奈川県三浦郡 葉山町	鑑定評価	地下埋設物の対策費用の見 積額が3千万円以上	地下埋設物の調査結果等が鑑定評価に適切に反映されてお り、控除されている撤去等費用額も合理的である。
群馬県東吾妻郡 吾妻町	土地の調査	地下埋設物の対策費用の見 積額が3千万円以上	調査方法、調査範囲及び調査結果に基づく対策費用見積書 の内容は合理的である。	
処分後 〔損害賠償4件〕	東京都北区	損害賠償	売却後、地下埋設物が判明、 損害賠償請求額が3千万円 以上	賠償範囲、賠償額の根拠となる資料収集、賠償額の検証方 法ともに妥当である。
	東京都千代田区	損害賠償	売却後、地下埋設物が判明、 損害賠償請求額が3千万円 以上	賠償範囲、賠償額の根拠となる資料収集、賠償額の検証方 法ともに妥当である。
	北海道札幌市	損害賠償	売却後、地下埋設物が判明、 損害賠償請求額が3千万円 以上	賠償範囲、賠償額の根拠となる資料収集、賠償額の検証方 法ともに妥当である。
	神奈川県横浜市	損害賠償	売却後、土壌汚染等が判明、 損害賠償請求額が3千万円 以上	賠償範囲、賠償額の根拠となる資料収集、賠償額の検証方 法ともに妥当である。

# 実施事例

## 1. 財産概要

所在地：兵庫県西宮市 土地面積：約1,200㎡  
経緯：従前は宿舎として使用されており、現在は建物は解体され更地となっている。

## 2. 実施理由

本地の地下埋設物調査及び土壌汚染調査を行ったところ、コンクリートガラ等の地下埋設物や一部に基準を超えるひ素及びその化合物の有害物質を確認（汚染原因は不明）。

地下埋設物等の対策費用の見積額が3千万円以上であるため、第三者チェックを実施。

## 3. 結果

- **土地の調査段階（令和4年4月）**
  - ・ 土地の調査方法、調査範囲及び調査結果に基づく対策費用見積書の内容は合理的。
- **鑑定評価段階（令和5年2月）**
  - ・ 地下埋設物及び土壌汚染の調査結果等が鑑定評価に適切に反映されており、控除されている撤去等費用額も合理的。

（参考） 今後、一般競争入札において処分予定

