

令和 5 年度処分価格等の客観性の確保に係る 第三者チェックの実施状況

令和 6 年 6 月 4 日
財務省理財局

第三者チェックの実施状況

(単位：件)

	処分前		処分後	合計	
	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 ・令和元年度	5	令和元年度：2 令和2年度：3	2	3	10
令和2年度	4	令和2年度：1 令和3年度：2 令和5年度：1	4	1	9
令和3年度	4	令和3年度：2 令和4年度：1 令和6年度以降実施予定：1	4	0	8
令和4年度	4	令和4年度：2	3	4	11
令和5年度	5	令和5年度：2 令和6年度以降実施予定：3	3	1	9
合計	22		16	9	47

- (注) ・ 原則、土地の調査を実施した財産については、鑑定評価の第三者チェックを実施する
 土地の調査及び鑑定評価の第三者チェックは、同年度内に実施できないことがある
 ・ 令和4年度に実施した「土地の調査」4件のうち2件は、土地の調査実施後の事情変更に伴い地下埋設物等を考慮しない鑑定評価を行ったことから、鑑定評価の第三者チェック実施の対象外となった

令和5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 5件 鑑定評価 3件 計 8件	東京都三鷹市	土地の調査	①土壌汚染及び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。
		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。
	茨城県つくば市	土地の調査	①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。
		鑑定評価		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。
	埼玉県和光市	土地の調査	①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。
	愛知県名古屋市	土地の調査	③地下埋設物をコンクリートにより封じ込めることを対策方法としていること、また対策費用が3千万円弱と①の要件を満たさないものの、仮に全撤去とした場合の対策費用が3千万円以上となる可能性が高い	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。
秋田県大仙市	土地の調査	①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。	
	新潟県新発田市	鑑定評価	①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。
処分後 損害賠償 1件	東京都港区	損害賠償	①売却後、地下埋設物等が判明、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。

1. 財産概要

所在地：東京都三鷹市 土地面積：約3,300㎡
 経緯：従前は宿舎として使用されており、建物を存置のまま引受

2. 実施理由

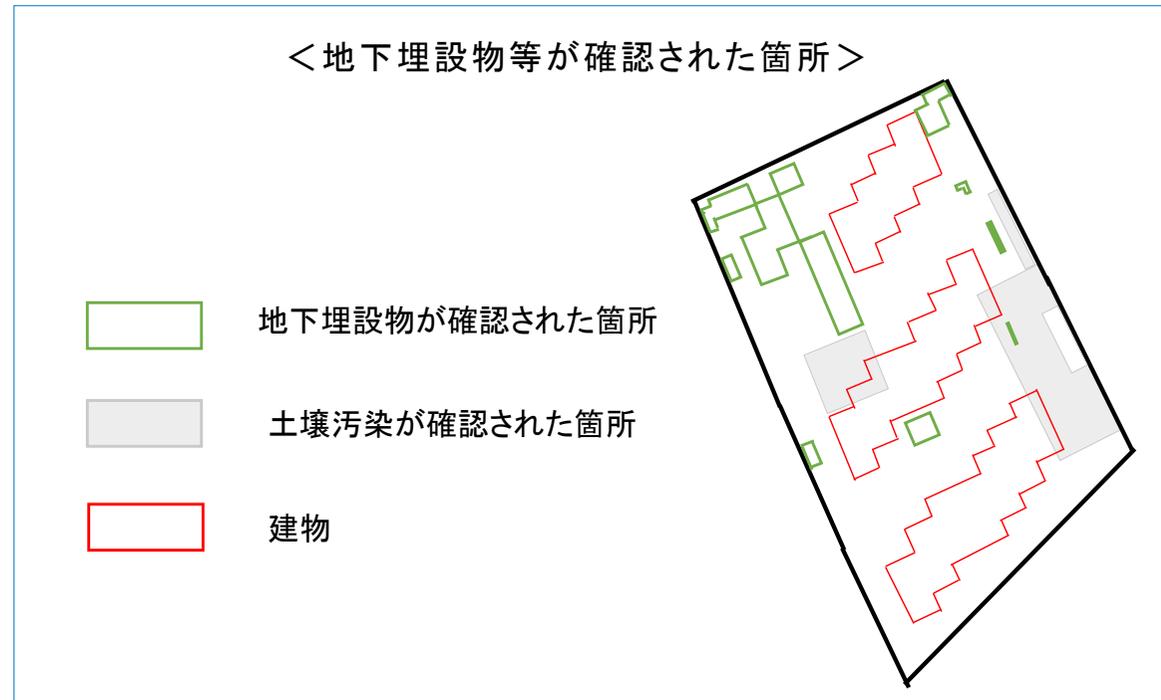
本地の土壤汚染調査及び地下埋設物調査を行ったところ、一部に基準を超える鉛及びその化合物の有害物質やコンクリートガラ等の地下埋設物を確認（汚染原因は不明）。

土壤汚染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

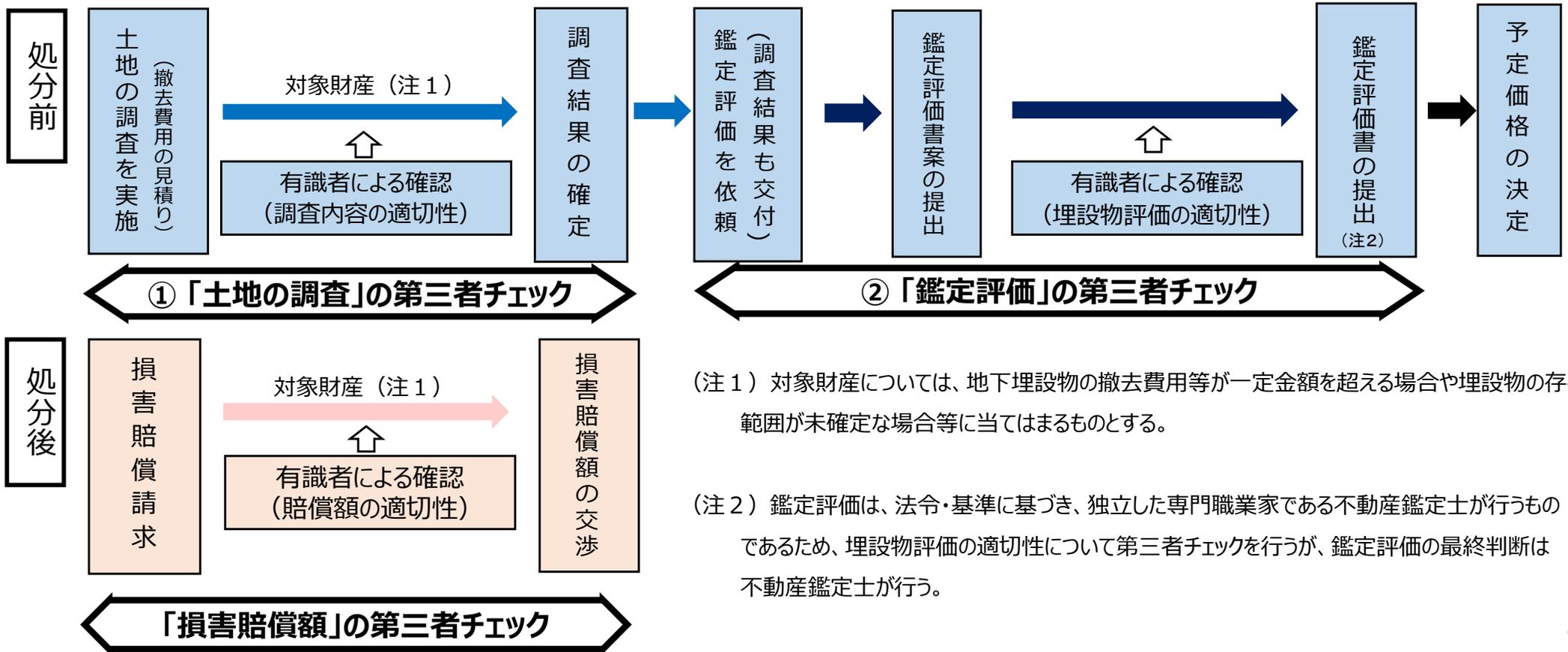
- **土地の調査段階（令和5年4月）**
 - ・ 土地の調査方法、調査範囲及び調査結果に基づく対策費用見積書の内容は合理的。
- **鑑定評価段階（令和6年1月）**
 - ・ 地下埋設物及び土壤汚染の調査結果等が鑑定評価に適切に反映されており、控除されている撤去等費用額も合理的。

(参考) 一般競争入札において処分予定



- 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。
- 上記方向性を踏まえ、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>



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
- ※ 原則、地下埋設物や土壌汚染等を全て撤去・除去等することを前提とした見積りをもとに実施を判断している

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。