

令和 6 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 7 年 6 月 1 7 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	鑑定評価	損害賠償	
		(参考)「鑑定評価」実施時期		
平成30年度 ・令和元年度	5	令和元年度：2 令和2年度：3	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	1	9
令和3年度	4	令和3年度：2 令和4年度：1 令和7年度以降実施予定：1	0	8
令和4年度	4	令和4年度：2	4	11
令和5年度	5	令和5年度：2 令和6年度：1 令和7年度以降実施予定：2	1	9
令和6年度	6	令和6年度：1 令和7年度以降実施予定：5	0	8
合計	28	—	9	55

- (注) ・ 土地の調査及び鑑定評価の第三者チェックは、処分スケジュールの関係上、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6年度 第三者チェックの実施内容

(参考)

	財産所在地	分類	実施理由	実施結果
処分前 土地の調査 6 件 鑑定評価 2 件 計 8 件	大阪府大阪市	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	土壌汚染及び地下埋設物の調査方法、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概ね合理的である。
		鑑定評価		土壌汚染及び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、概ね合理的である。
	埼玉県和光市	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、概ね合理的である。
	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	地下埋設物の調査方法、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概ね合理的である。
	広島県広島市	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	地下埋設物の調査方法、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概ね合理的である。
	東京都町田市	土地の調査	③地下埋設物の対策費用の見積額が土地の概算評価額を上回るものの、取得要望者がいることから、処分可能性の検討のため実施	地下埋設物の調査方法、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概ね合理的である。
	香川県高松市	土地の調査	②土地の概算評価額が2千万円以上かつ地下埋設物の対策費用の見積額が土地の概算評価額の50%以上の財産	地下埋設物の調査方法、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概ね合理的である。
	神奈川県川崎市	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	地下埋設物の調査方法、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概ね合理的である。

1. 実施理由

大型工作物及びコンクリートガラ等の地下埋設物を確認（対策費用 2 億2,341万円）
 地下埋設物撤去費用の見積額が3千万円以上であるため、第三者チェックを実施
 ※調査の結果、土壌汚染は存在しなかった。

2. 結果

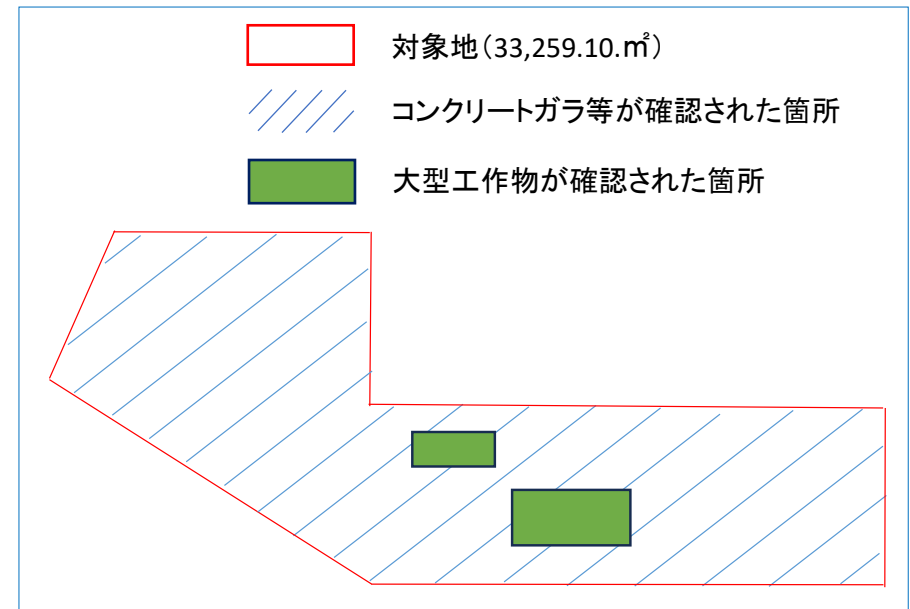
○ 土地の調査 （令和 5 年11月実施）

- ・地下埋設物の調査方法、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概ね合理的

○ 鑑定評価 （令和 6 年 8 月実施）

- ・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、概ね合理的

< 概要図 >

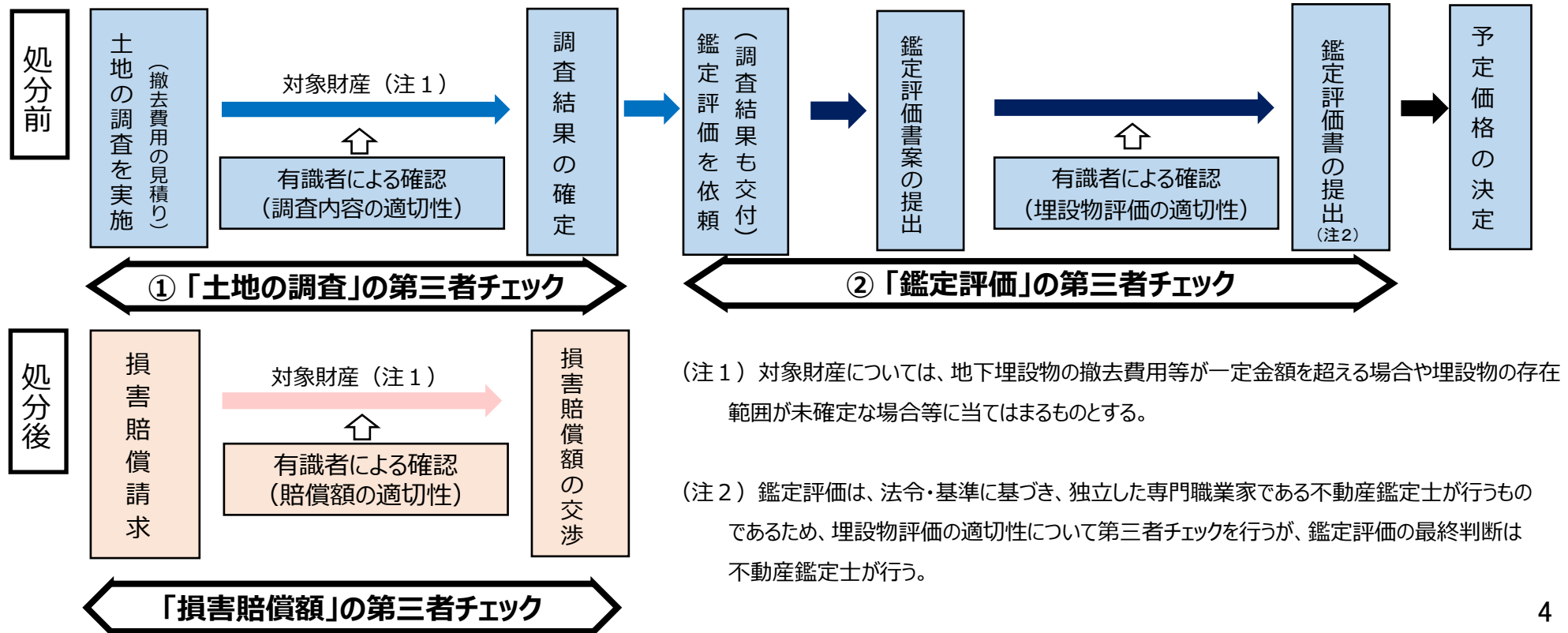


(参考)

令和 6 年度 売払済

- 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。