

# 令和7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8年6月17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	
平成30年度 ・令和元年度	5	2	3	10
令和2年度	4	4	1	9
令和3年度	4	4	0	8
令和4年度	4	3	4	11
令和5年度	5	3	1	9
令和6年度	6	2	0	8
令和7年度	4	6	0	10
合計	32	24	9	65

(参考)

- ・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。
- また、土地の調査後の事情変更により鑑定評価の第三者チェックを要しない場合もあるため、土地の調査と鑑定評価の合計数(実施件数)は一致しない。

## 令和7年度 第三者チェックの実施内容

(参考)

	No.	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 6件 計 10件	1,2	兵庫県尼崎市	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。
	3	東京都北区	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。
	4	東京都府中市	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。
	5	兵庫県相生市	土地の調査	③土壌汚染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	土壌汚染の調査方法、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。
	6	東京都町田市	鑑定評価	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。
	7	香川県高松市	鑑定評価	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。
	8	愛知県名古屋市の	鑑定評価	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	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。
	9	秋田県大仙市	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。
	10	茨城県つくば市	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。

## 定量要件以外の事由による第三者チェックの実施（前頁 事例6）

### ○本財産の処分に当たっての課題

地下埋設物撤去後の売却見込額 ≤ 対策費用（撤去に必要な費用）

⇒ 通達上、原則、売却を留保するが、第三者チェックの実施を条件として、処分可能性の検討を行った上で処分可能と規定。

### ○処分可能性の検討

・売却処分に当たっての課題…鑑定評価額がゼロ（マイナス）になる可能性。

・鑑定業者へのヒアリングを実施（複数者）：資材置場や駐車場等、表層利用を前提とした鑑定評価になる可能性が高い（鑑定評価額がゼロとなる可能性は低い）。

### ○鑑定評価及び第三者チェックの結果

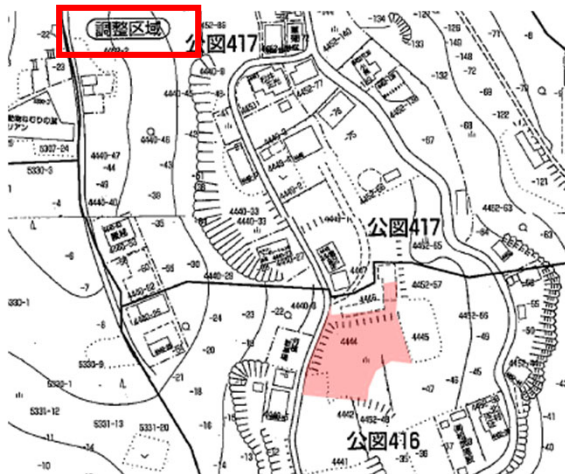
・鑑定評価（複数者）…地下埋設物を価格形成要因から除外し評価が行われた結果、プラスの鑑定評価（売却処分可能）

・第三者チェック（令和7年9月）…地下埋設物の影響を除外した上で鑑定評価することは合理的であるとの委員からの所見。

※また、委員から寄せられた意見を鑑定評価書に反映。

**➡ これまで売却を留保していた財産を、表層利用による処分の可能性を検討し、第三者チェックを実施した上で売却（一般競争入札）を実現**

<案内図>



<現地写真①>



<現地写真②>



<概要図>

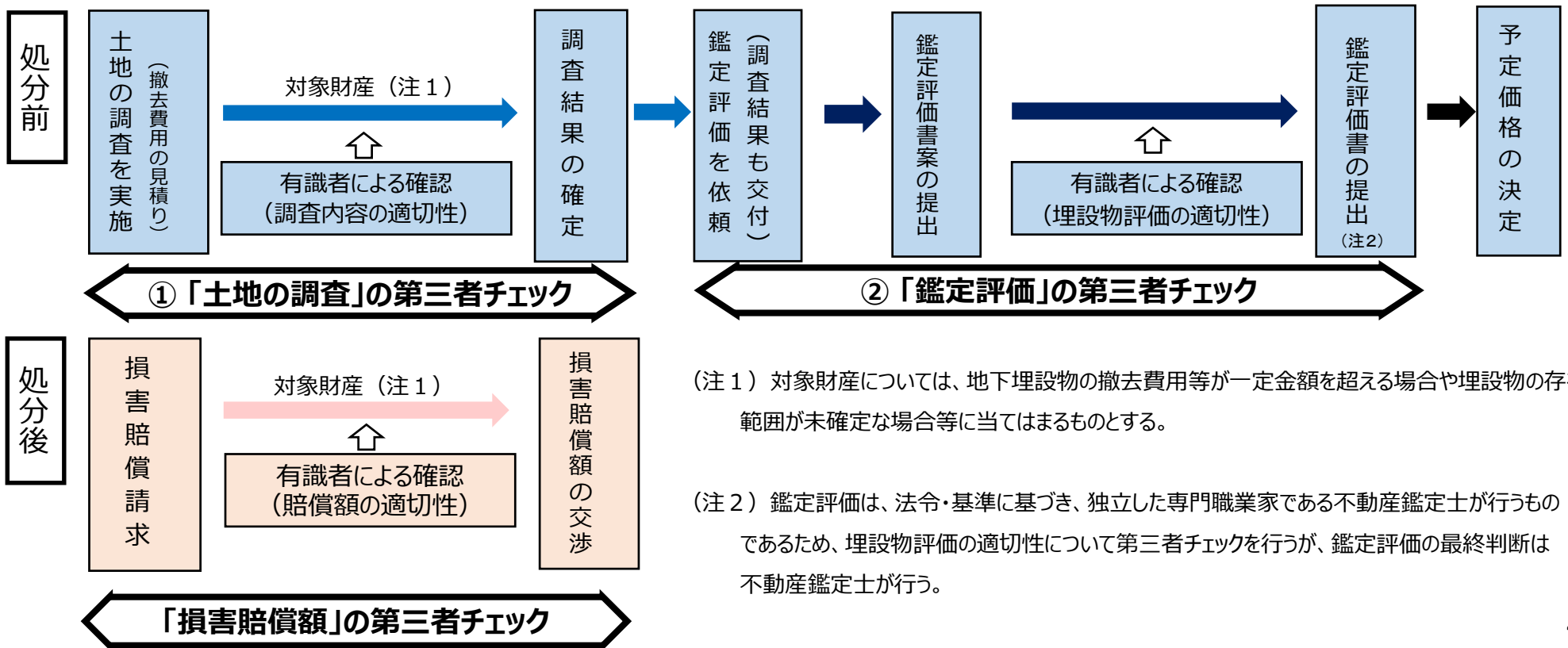


# 第三者チェックについて

(参考)

- 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も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。