

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3年6月2日
財務省理財局

処分価格等の客観性の確保に係る第三者チェックについて

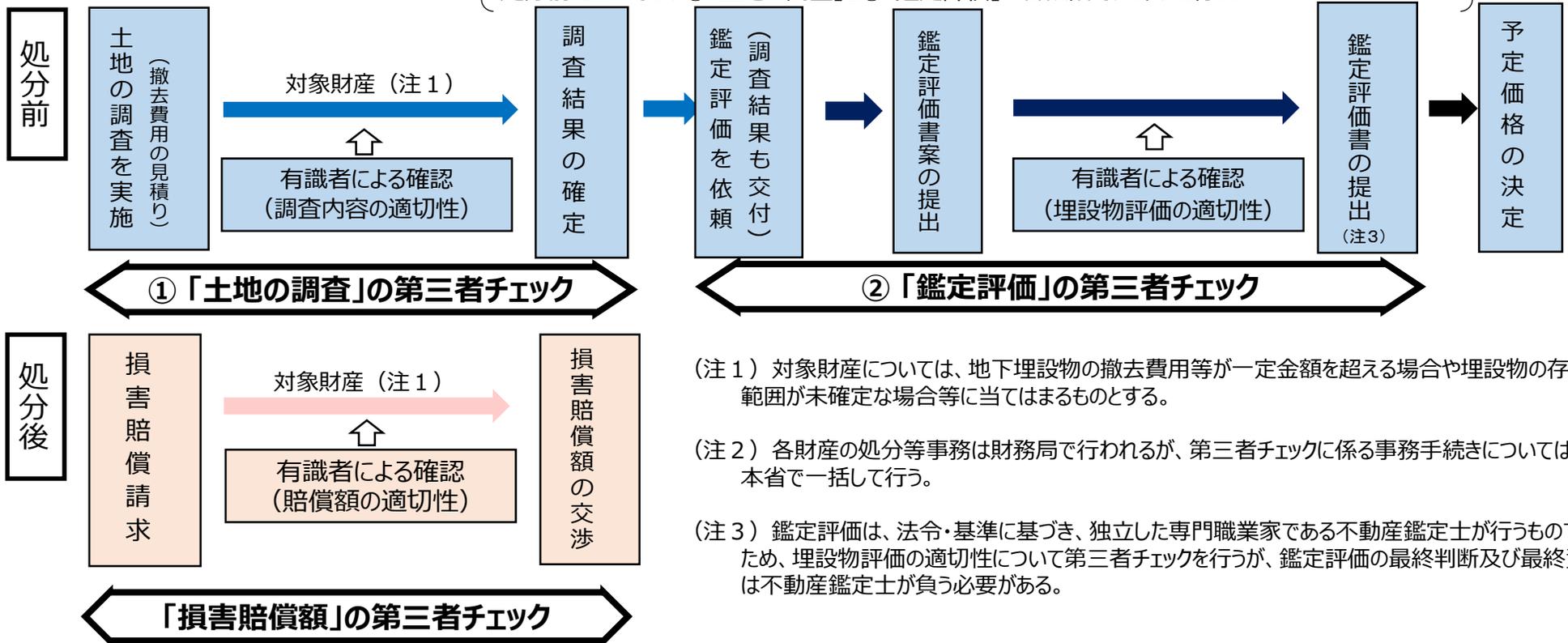
○ 平成30年1月19日の財政制度等審議会・国有財産分科会で取りまとめられた「公共随契を中心とする国有財産の管理処分手続き等の見直しについて」において、処分価格等の客観性の確保について以下の方向性が示されたところ。

- 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新たに制定し、平成30年10月から運用開始。

＜第三者チェックの流れ＞

売却価格等を的確に算定するには、地下埋設物や土壌汚染の調査を適切に行う必要があるため、処分前においては、①「土地の調査」と②「鑑定評価」の各段階でチェックを行う。



(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) 各財産の処分等事務は財務局で行われるが、第三者チェックに係る事務手続きについては本省で一括して行う。

(注3) 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及び最終責任は不動産鑑定士が負う必要がある。

第三者チェックの対象財産の選定

- ① 対策費用の見積額が3千万円以上の財産
- ② 概算評価額2千万円以上かつ対策費用の見積額が概算評価額の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等

(注1) ②・③に係る第三者チェックの実施については、財務局が候補財産を選定の上、案件内容を踏まえ、本省が確定する。

(注2) 損害賠償金の第三者チェックの基準も同様の内容とする。

第三者チェックを依頼する有識者の選任

- 地下埋設物や土地取引に関する専門的知見を有する者を予め候補者として選定。事案の内容に応じて、事案毎に2、3名を選任。
 - ・ 土地の調査 → 不動産鑑定士、コンサルタント又は工事業者 等
 - ・ 鑑定評価 → 不動産鑑定士、コンサルタント又は工事業者、弁護士 等
- 第三者チェックにあたっては、関連する異なる分野の複数名の有識者に参集いただき、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。

※ 対象財産の基準や第三者チェックの運営方法については、管理処分事務の状況、本制度の実施状況、第三者チェックの有効性等を考慮して、必要に応じて見直しを行う。

令和 2 年度における第三者チェックの実施状況

令和 2 年度においては、

- ・「処分前」における第 1 段階目の「**土地の調査**」に係る**第三者チェック 4 件**、
第 2 段階目の「**鑑定評価**」に係る**第三者チェック 4 件**を実施。
- ・「処分後」における「**損害賠償**」に係る**第三者チェック 1 件**を実施。

第三者チェックの実施実績

(単位 : 件)

		平成 3 0 年度	令和元年度	令和 2 年度	累計
処分前	土地の調査	2	3	4	9
	鑑定評価	0	2	4	6
処分後	損害賠償	0	3	1	4
合計		2	8	9	19

< 令和2年度 第三者チェックの実施内容 >

	財産所在地	分類	実施時期	実施理由及び外部有識者の主な意見
処分前 〔 土地の調査 4 鑑定評価 4 計 8 〕	神奈川県横浜市	土地の調査	6月	<ul style="list-style-type: none"> ○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との意見。
		鑑定評価	2月	<ul style="list-style-type: none"> ○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との意見。
	東京都八丈島	鑑定評価	9月	<ul style="list-style-type: none"> ○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。 ○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との意見。
	埼玉県東松山市	鑑定評価	9月	<ul style="list-style-type: none"> ○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いるとの意見。
	東京都中野区	鑑定評価	9月	<ul style="list-style-type: none"> ○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との意見。
	東京都八王子市	土地の調査	11月	<ul style="list-style-type: none"> ○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との意見。
	新潟県新発田市	土地の調査	2月	<ul style="list-style-type: none"> ○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。なお、建物が取り壊されてほぼ同位置上に新建物が建築された箇所について、埋設基礎等がないことを追加的に確認されるとなお望ましいとの意見。
	広島県安芸郡坂町	土地の調査	3月	<ul style="list-style-type: none"> ○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との意見。
処分後 〔 損害賠償 1 〕	大阪府枚方市	損害賠償	3月	<ul style="list-style-type: none"> ○売却後、地下埋設物及び土壌汚染が判明、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との意見。

第三者チェックの実施事例（東京都八丈島）

1. 財産概要

所在地：東京都八丈島八丈町大賀郷154-1 土地面積：約3,800㎡
用途地域：指定なし（都市計画区域内 非線引）

2. 第三者チェックの実施理由

本地全域を一定間隔により最深2.2mまで掘削調査した結果、建物等の残骸と思われるコンクリートガラ、鉄筋等の地下埋設物が敷地全域に点在していることを確認。

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%以上となるため、第三者チェックを実施。

《 位置図 》



(c)OpenStreetMap Contributors

《 案内図 》

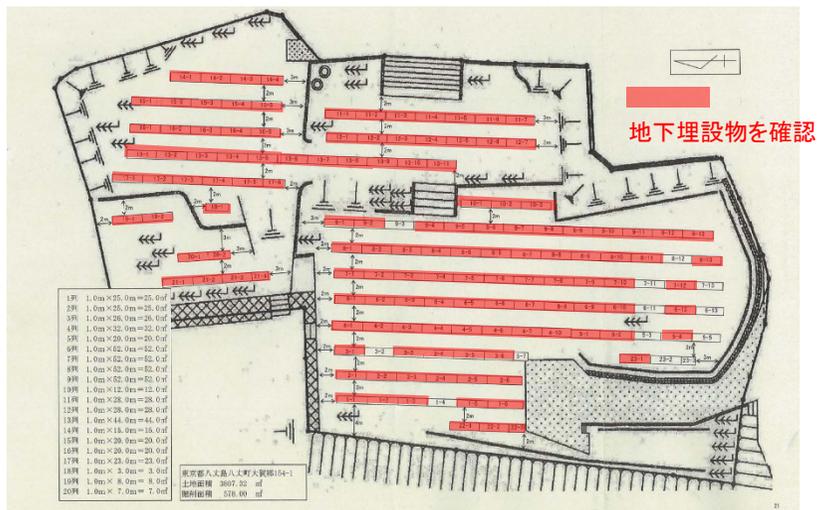


(c)OpenStreetMap Contributors

第三者チェックの実施事例（東京都八丈島）

3. 第三者チェックの結果

≪ 掘削位置図 ≫



≪ 建物配置図 ≫



○ 土地の調査段階における第三者チェック結果（平成31年3月）

- ・ 土地の調査方法及び調査範囲は合理的。
- ・ 本地の隅に小型焼却炉が設置されていたことから、念のため、ダイオキシン類の汚染の有無について追加調査しておく必要がある。

⇒ 有識者の意見を踏まえ、ダイオキシン類に係る追加調査を実施。ダイオキシン類濃度が環境基準値を大きく下回ることを確認した上で、鑑定評価を依頼。

○ 鑑定評価段階における第三者チェック結果（令和2年9月）

- ・ 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。

⇒ 不動産鑑定評価書の最終確認に当たっての参考として、有識者の意見を不動産鑑定士へ伝達。

（参考）令和元年10月に鑑定業者を公募したが、不落札。
令和2年5月の再公募で落札。