

第三者チェックの実施状況

令和4年5月31日
財務省理財局

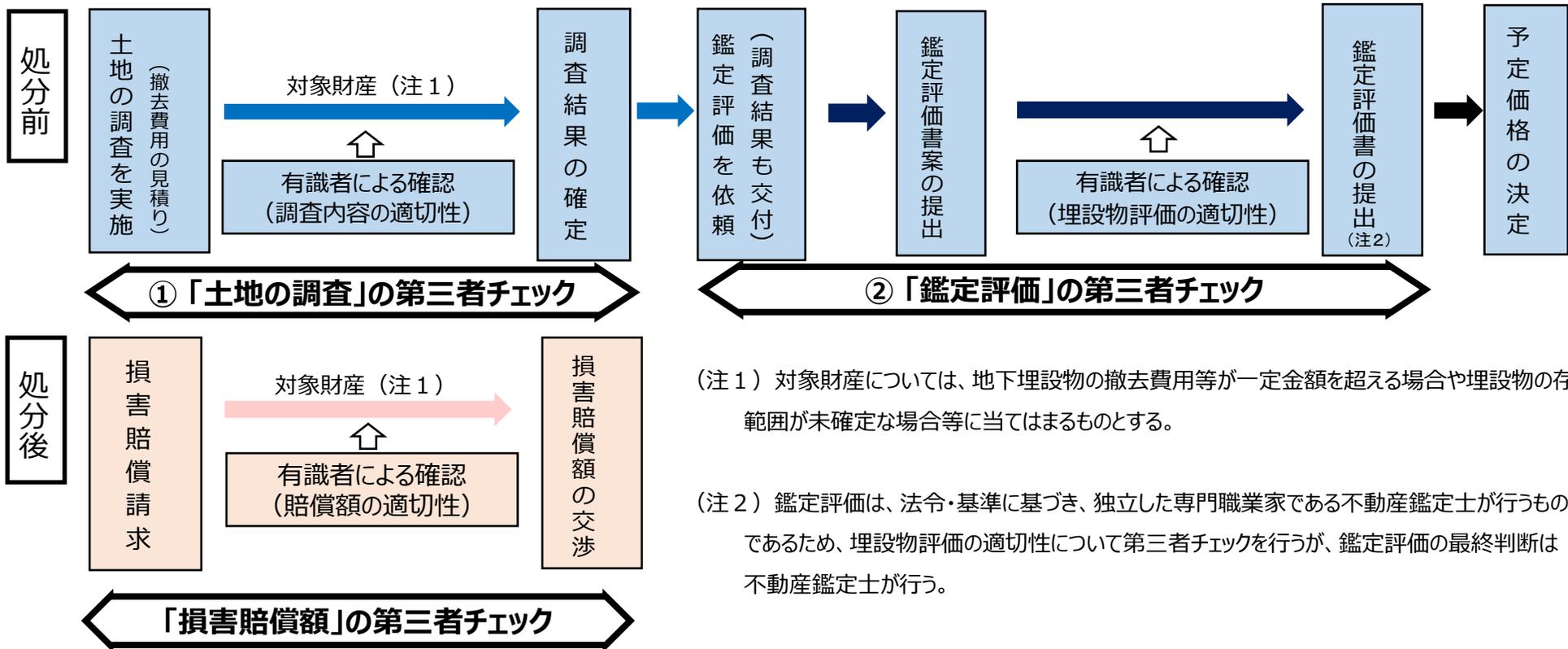
第三者チェックについて

○ 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>



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

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。

令和3年度における第三者チェックの実施状況

(単位 : 件)

		平成30年度	令和元年度	令和2年度	令和3年度	累計
処分前	土地の調査	2	3	4	4	13
	鑑定評価	0	2	4	4	10
処分後	損害賠償	0	3	1	0	4
合計		2	8	9	8	27

< 令和3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	東京都立川市	土地の調査	<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	<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。
	福岡県北九州市	土地の調査	<ul style="list-style-type: none"> ○地下埋設物の対策費用等見積額が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	<ul style="list-style-type: none"> ○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	鑑定評価	<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。
	広島県安芸郡坂町	鑑定評価	<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。 ○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。
	東京都昭島市	土地の調査	<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。
	神奈川県三浦郡葉山町	土地の調査	<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。 ○既存の浄化槽は、位置、範囲等について調査したうえで適切に情報を開示する必要がある等の意見。

第三者チェックの実施事例 1 (東京都立川市)

1. 財産概要

所在地 : 東京都立川市泉町1156番18

土地面積 : 約12,000㎡

用途地域 : 市街化調整区域

2. 第三者チェックの実施理由

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北西側の一部に基準を超える鉛及びその化合物の有害物質を確認。

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。



国土地理院の地図を加工

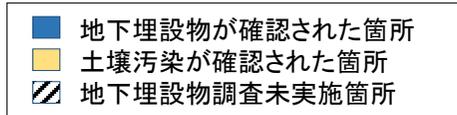
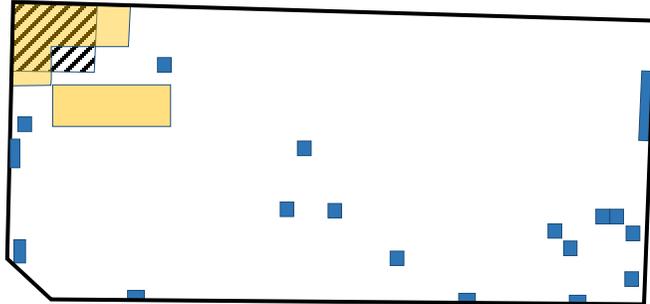


国土地理院の地図を加工

第三者チェックの実施事例 1 (東京都立川市)

3. 第三者チェックの結果

◀ 調査結果 ▶



◀ 航空写真 ▶



国土地理院の空中写真を加工

○ 土地の調査段階における第三者チェック結果 (令和3年6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。
 - ・ 土地の北西側については、樹木密集地のため地下埋設物調査範囲から除外しており、その旨を買主に適切に情報開示すべきとの意見。
- ⇒ 立川市に説明の上、契約書に地下埋設物調査報告書を添付し、適切に情報を開示。

○ 鑑定評価段階における第三者チェック結果 (令和3年11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)

- 令和2年9月 国有財産関東地方審議会に付議
(立川市に対し、学校給食共同調理場敷地として減額売払いすることを適当と認める答申を得た事案。)
- 令和3年11月 鑑定評価受領
- 令和4年1月 契約締結

第三者チェックの実施事例 2 (福岡県北九州市)

1. 財産概要

所在地 : 福岡県北九州市小倉北区内46番3 外 土地面積 : 約9,600㎡

用途地域 : 市街化区域・商業地域

2. 第三者チェックの実施理由

本地の地下埋設物調査を行ったところ、コンクリート・レンガ等の埋設物を確認。

地下埋設物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。



国土地理院の地図を加工

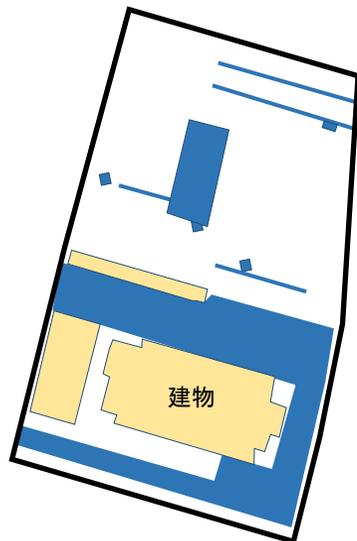
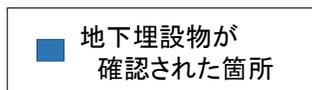


国土地理院の地図を加工

第三者チェックの実施事例 2 (福岡県北九州市)

3. 第三者チェックの結果

◀ 調査結果 ▶



◀ 航空写真 ▶



国土地理院の空中写真を加工

○ 土地の調査段階における第三者チェック結果 (令和3年6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。

※本地は、埋蔵文化財試掘調査の結果、埋蔵文化財が存在しているため、地下埋設物調査は試掘による調査ではなく地中レーダー探査等による調査を行ったものであるが、合理性があるとの見解であった。

○ 鑑定評価段階における第三者チェック結果 (令和4年2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。

(参考)

- 令和2年11月 国有財産九州地方審議会に付議 (北九州市に対しイベント広場等に供する敷地として売払いすることを適当と認める答申を得た事案。)
- 令和4年3月 鑑定評価受領