

# 処分価格等の明確化に係る 第三者チェックの実施状況

令和元年6月14日  
財務省理財局

# 処分価格等の明確化に係る第三者チェックの実施状況

## 第三者チェックの実施状況等

- 処分価格等の明確化に係る第三者チェックについては、平成30年1月19日の財政制度等審議会・国有財産分科会（以下、「分科会」という。）において取りまとめられた「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」を受け、7月4日の分科会において、その具体的な内容等について審議をいただいたところ。これらを受け、第三者チェックに係る通達を新たに制定し、10月からその運用を開始している。
- 「処分前」における第三者チェックについては、運用を開始してから、第1段階目である「土地の調査」の第三者チェックをこれまでに3件実施しており、当該3件については、今年度中に第2段階目である「鑑定評価」の第三者チェックを実施する予定である。  
また、「処分後」における「損害賠償」の第三者チェックについては、今年度において1件実施している。

### < 第三者チェックの実施実績 >

（単位：件）

		平成30年度	今年度(6月末まで)
処分前	土地の調査	2	1 (※ 手続中)
	鑑定評価	0	0
処分後(損害賠償)		0	1

# 処分価格等の明確化に係る第三者チェックの実施事例①

## 処分前(土地の調査段階)の第三者チェック①

### 1. 財産概要

所在地: 東京都島しょ部 区分・数量: 土地・約3,800㎡

⇒ 土地履歴調査の結果から、地下埋設物の蓋然性が認められたため、地下埋設物調査を実施。

### 2. 土地の調査結果等の概要

- ・ 本地全域を一定間隔により最深GL-2.2mまで掘削調査した結果、国の旧建造物の解体時における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GL-1m程度までの浅い深度で敷地全域に点在していることが確認されている。なお、確認されている地下埋設物は安定型であるため、土壌汚染調査の必要は無い。
- ・ 敷地全体を掘削し、埋設物を選別して処分した後、良質土で埋め戻す方法による見積書が提出されている。

### 3. 有識者の主な意見(有識者としては、不動産鑑定士、工事業者に依頼)

- (1) 地下埋設物等調査の方法及び範囲の設定、対策費用見積書の内容は概ね合理的。
- (2) 確認されたコンクリートガラ等の地下埋設物が、廃棄物処理法(昭和45年法律第137号)施行後に埋設されていたものである場合は、埋設行為自体が違法行為となり、環境当局から是正の指示がなされる場合もある。本コンクリートガラは大正時代に取り壊した旧建造物の基礎である蓋然性が高いが、戦後になって使用され始めた塩ビ管の破片も僅かであるものの確認されている。このため、念のために、関係者への聞き取り調査等を実施し、埋設時期を確認しておく必要がある。
- (3) 過去に本地の隅に小型焼却炉が設置されていたことが確認できる。施設の性格からも大量に焼却灰が存在していたとは考えにくいものの、焼却炉撤去時等に焼却灰が周辺へ拡散している可能性も全く無い訳ではない。このため、念のために、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。

⇒ これらを受け、(2)、(3)について、追加調査を実施の上、不動産鑑定評価の手続きに移行する予定。

# 処分価格等の明確化に係る第三者チェックの実施事例①

## 処分前(土地の調査段階)の第三者チェック①

(参考)写真・解体前建物配置図

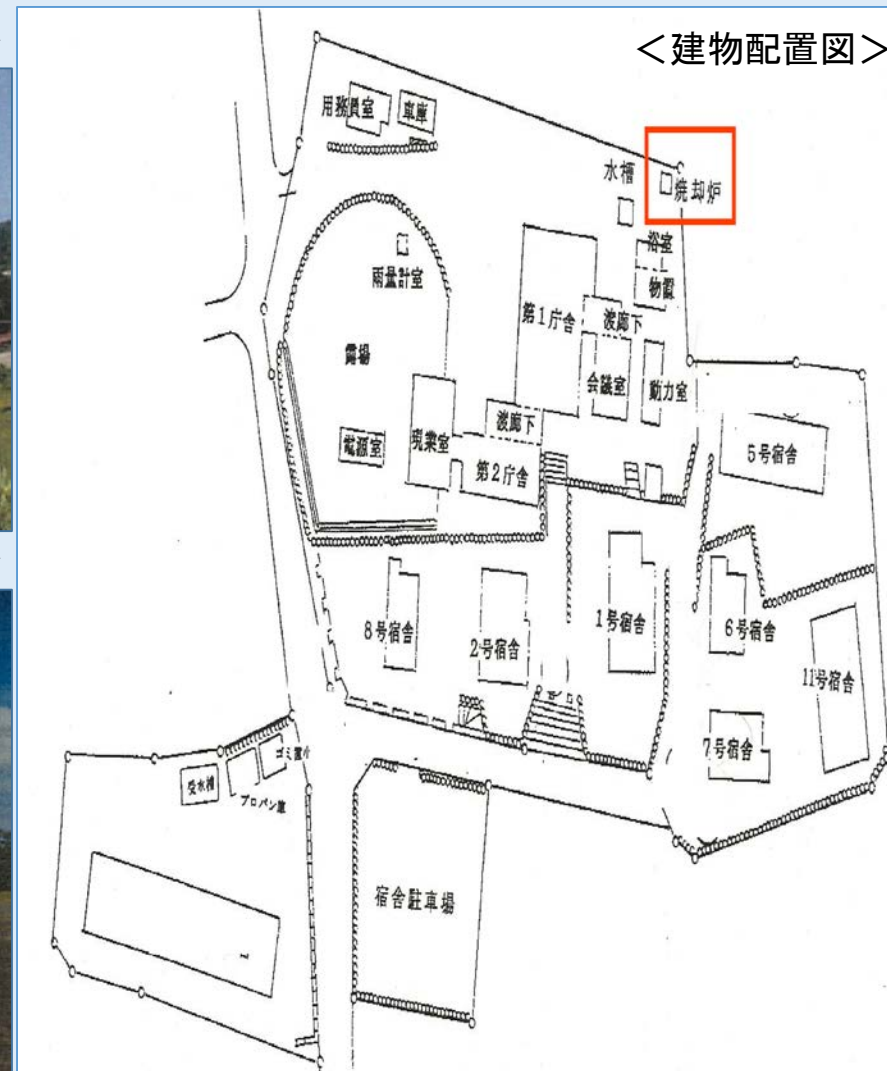
<解体前>



<解体後>



<建物配置図>



# 処分価格等の明確化に係る第三者チェックの実施事例②

## 処分前(土地の調査段階)の第三者チェック②

### 1. 財産概要

所在地:埼玉県 区分・数量:土地・約3,100㎡ 都市計画区域:市街化調整区域

⇒ 近隣の者からの情報提供により、地下埋設物等の蓋然性が認められたため、調査を実施。

### 2. 土地の調査結果等の概要

- ・ 本地全域を一定間隔により、最深GL-6mまで掘削調査した結果、コンクリートガラ、アスファルトガラ、大谷石等の地下埋設物が確認されている。なお、土壌汚染調査の結果、汚染は発見されていない。
- ・ 地下埋設物はGL-1~5.5mの間で、敷地の中央付近に多く存在しており、地下埋設物の対策に当たっては、敷地全体を掘削し、埋設物を選別して処分した後、良質土で埋め戻す方法による見積書が提出されている。

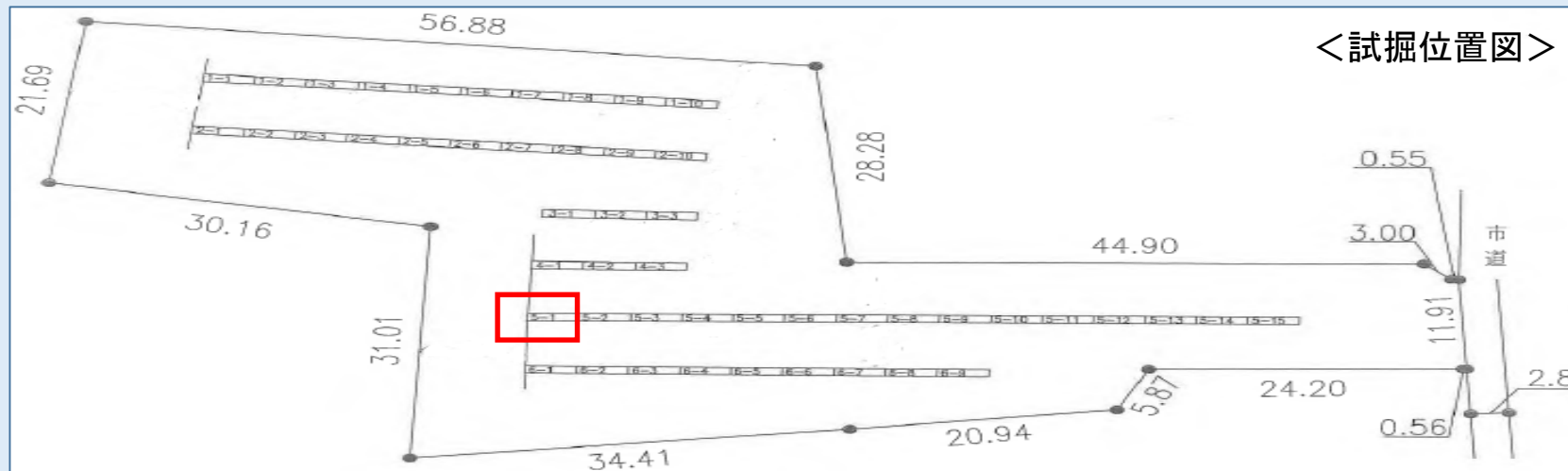
### 3. 有識者の主な意見(有識者としては、不動産鑑定士、コンサルタントに依頼)

- (1) 履歴調査の内容は問題ない。ボーリング調査については、周辺住民からのヒアリング結果も踏まえた上で、調査地点と調査項目を設けており合理的。また、埋設物調査については、敷地のほぼ全面を調査対象とし、掘削深度も埋設物の存在が推定される深さまで実施しており概ね合理的。
  - (2) 対策費用の見積りは、調査結果から概ね合理的に算出されている。
  - (3) (参考意見)鑑定評価における考え方として、対象地の最も有効な使用方法が駐車場又は資材置場といった平面利用であると判断した場合、地下埋設物の存在が鑑定評価に反映されることは無いものと思われる。
- ⇒ 追加調査等の意見は無かったことから、不動産鑑定評価の手続きに移行する予定。

# 処分価格等の明確化に係る第三者チェックの実施事例②

## 処分前(土地の調査段階)の第三者チェック②

(参考)写真・試掘位置図



<試掘位置図>

<試掘前>



<試掘後>

