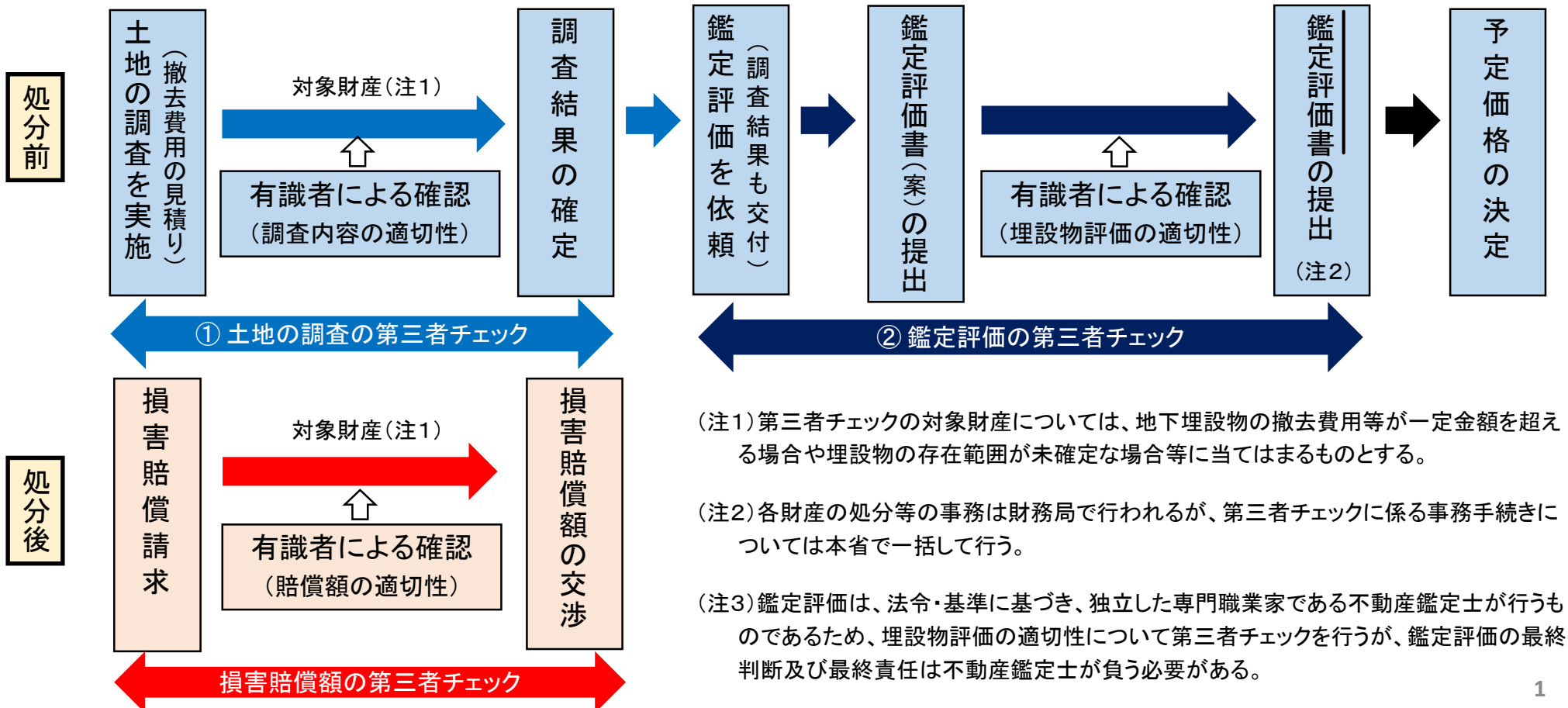


# 処分価格等の明確化について

# 処分価格等の明確化に係る第三者チェックの流れ

(参考)

- 平成30年1月19日に財政制度等審議会・国有財産分科会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」における第三者チェックに関する記載は以下のとおり。
  - ・「契約締結前に瑕疵が判明している場合においては、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には、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べきである」
- 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。



## 対象財産

- 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①、②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

上記②、③については、財務局が候補を選び、案件の内容を踏まえて最終的に本省で確定する。

(注1) 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。

(注2) 過去の実績を踏まえると、対策費用の見積額3千万円以上の財産に該当するものは年間10件弱。これに②、③に該当する財産が加わる。

## 有識者

- 地下埋設物や土地取引に詳しい有識者を予め候補者として選定しておき、事案の内容に応じて、事案毎に2、3名を選任する。
  - ① 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
  - ② 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頂き、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。

## 資料2 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

## 第2 見直しの具体的方向性

## 2. 価格の客観性の確保

## (1) 処分価格等の明確化

国有地を一般競争入札や公共随契により貸付け・売払いを行う場合においては、不動産鑑定士に対し鑑定評価を依頼し、鑑定評価額を基に処分等価格を算定することを基本としている。その際、評価対象となる国有地において地下埋設物などの瑕疵が判明した場合には、その瑕疵については不動産鑑定士が鑑定評価を行う上で考慮されることとなるが、鑑定評価の完了後に新たに地下埋設物等が発見された場合には、鑑定評価額を国が自ら修正して処分等価格を算定している場合がみられる。

しかしながら、地下埋設物などが存在する場合において、その撤去費用等については不確実な要素が多く含まれ見積もりの性格が大きくなるため、その客観性・妥当性をより確保していく必要があると考えられる。

このため、契約締結前に瑕疵が判明している場合においては、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とともに、事後的に修正が必要となる場合においても、鑑定評価額の修正を国の職員自らが行うことはせず、不動産鑑定士に鑑定評価額の修正を依頼し、修正後の鑑定評価額を評定価格とすることにより、処分等価格の明確化を図るべきである。また、地下埋設物などを原因とする価格の減価が大きい場合には、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べきである。なお、これらの手続きを導入することで、相応の時間を要することが想定されるが、相手方が不測の損害を受けないように、このような手続き等を予め十分周知することが重要である。

他方で、契約締結後に瑕疵が判明した場合においては、原則として、瑕疵担保責任により対応することとなるが、相手方の賠償請求額が多額になる場合には、契約締結前に瑕疵が判明している場合と同様に有識者による第三者チェックを行うこととし、支払額の客観性を確保すべきである。また、国の責任の範囲及び賠償請求に対する支払額について明確化を図るため、①契約締結前に判明している瑕疵は特定し、瑕疵担保責任の対象とならないこと、及び②瑕疵担保責任の範囲は支払代金の額を上限とすることを契約書に明記すべきである。