

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

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の実施状況

第三者チェックの実施状況等

- 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、同年7月4日の同分科会において、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、同年10月からその運用を開始している。
- 令和元年度においては、「処分前」における第三者チェックについては、第1段階目である「土地の調査」の第三者チェックを3件、第2段階目である「鑑定評価」の第三者チェックを2件実施している。
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、3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	令和元年度
処分前	土地の調査	2	3
	鑑定評価	0	2
処分後(損害賠償)		0	3

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

＜ 令和元年度 第三者チェックの実施内容 ＞

	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	北海道札幌市	土地の調査	6月	○土壌汚染等が存在しており、対策費用の見積額が3千万円以上のため実施。 ○調査方法及び調査範囲は合理的。なお、調査結果に基づく対策費用見積書については、工事の内容が不明瞭な箇所があるため、確認しておくことが望ましいとの意見。
		鑑定評価	12月	○土壌汚染等の状態は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。
	神奈川県横須賀市	土地の調査	11月	○地下埋設物が存在しており、対策費用の見積額が3千万円以上のため実施。 ○調査方法及び調査範囲は合理的。なお、調査結果に基づく対策費用見積書については、掘削土量と埋戻し土量の根拠資料を添付しておくことが望ましいとの意見。
		鑑定評価	1月	○「表層利用」との最有効使用の判断の下、地下埋設物が存することによる価格への影響はないとの評価は合理的であるとの意見。
東京都中野区	土地の調査	3月	○地下埋設物が存在しており、対策費用の見積額が3千万円以上のため実施。 ○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	東京都北区	損害賠償	5月	○売却後、土壌汚染等が判明し、損害賠償請求額が3千万円以上のため実施。 ○賠償範囲と賠償額の根拠となる資料収集及び検証方法ともに概ね妥当。なお、検証金額に影響するものではないが、国の検証資料と自治体への届出資料とで土壌の掘削数量に差異があることから、再精査しておくことが望ましいとの意見。
	東京都板橋区	損害賠償	11月	○売却後、土壌汚染等が判明し、損害賠償請求額が3千万円以上のため実施。 ○賠償範囲と賠償額の根拠となる資料収集及び検証方法ともに妥当であるとの意見。
	埼玉県和光市	損害賠償	3月	○売却後、地下埋設物が判明し、損害賠償請求額が3千万円以上のため実施。 ○賠償範囲と賠償額の根拠となる資料収集及び検証方法ともに妥当であるとの意見。

※ 平成30年度に土地の調査段階の第三者チェックを実施した2事案(東京都八丈島、埼玉県東松山市)については、鑑定評価手続き中であり、令和2年度に鑑定評価段階の第三者チェックを実施予定。

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事例

(土地の調査段階から鑑定評価段階まで一連の手続きが完了した初事案：札幌市豊平区)

1. 財産概要

- 所在地：北海道札幌市豊平区平岸1条11-5-1 ほか3筆
土地面積：約48,500㎡
用途地域：第一種住居地域(60%、200%)、準住居地域(60%、200%)

《 位置図 》



《 周囲の状況 》

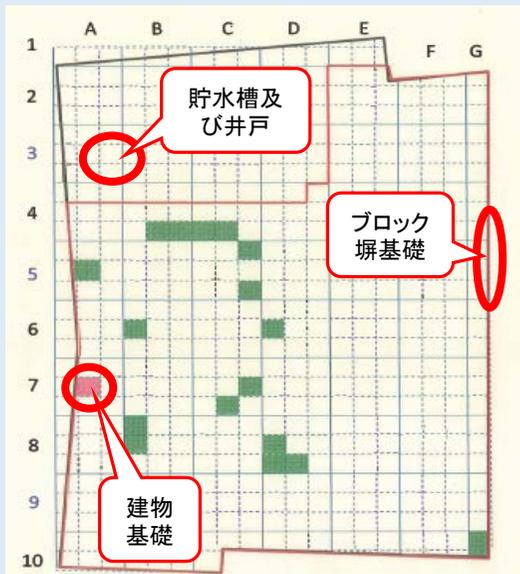


処分価格等の客観性の確保に係る第三者チェックの実施事例

(土地の調査段階から鑑定評価段階まで一連の手続きが完了した初事案：札幌市豊平区)

2. 第三者チェックの結果

○ 土地の調査結果



■ : 砒素17区画 ○ : 地下埋設物
 ■ : 鉛1区画

○ 土地の調査段階における第三者チェック結果

- ・ 土地の調査方法及び調査範囲は合理的。なお、調査結果に基づく対策費用見積書については、内容については概ね合理的なものであるが、埋設物撤去後の「埋戻し作業」に該当する項目の記載が不明瞭であるため、見積書に「埋戻し作業」が含まれているか確認しておくことが望ましいとの意見。

⇒ 有識者意見を受け、「埋戻し作業」に係る費用が埋設物撤去費用の単価に含まれていることを業者に確認した上で、不動産鑑定士に対し鑑定評価を依頼。

○ 鑑定評価段階における第三者チェック結果

- ・ 土壤汚染等の状態は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。

⇒ 意見については、不動産鑑定評価書の最終確認に当たっての参考意見として、不動産鑑定士へ伝達。

3. 実施スケジュール

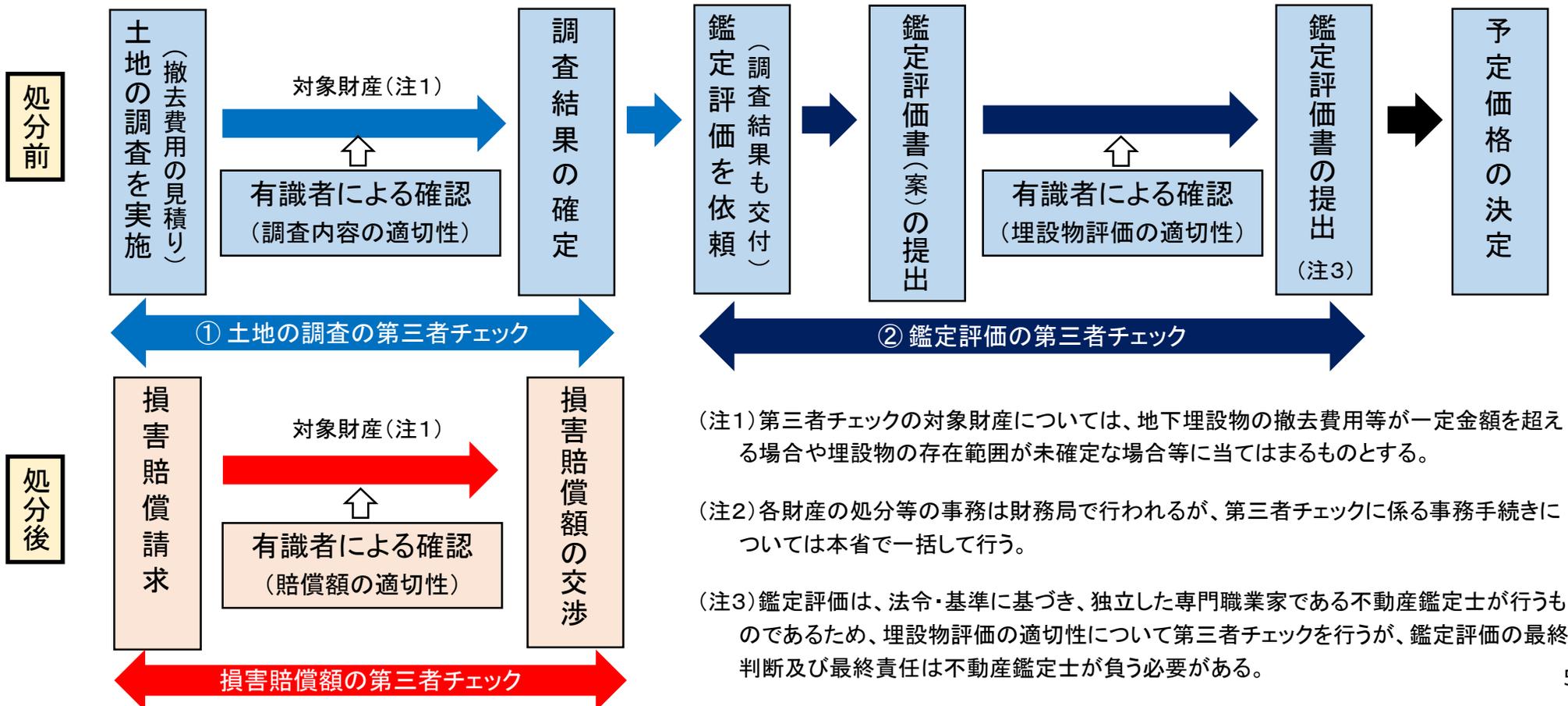
令和元年5月に全ての調査が完了したことを受け、国有地の売却に向け、処分前の第三者チェックを実施。

	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月
売却手続き	地方審議会 国有財産		入札公告	国有財産 手続完了		鑑定評価 原簿受領		企画提案 審査	入札 価格競争 落札者決定
第三者チェック		土地の調査 段階開始	土地の調査 段階完了				鑑定評価 段階開始	鑑定評価 段階完了	

処分価格等の客観性の確保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。