

平成 28 年 5 月 31 日付不動産鑑定評価書に対する意見書

平成 29 年 4 月 25 日

1 級建築士事務所 be going

1 級建築士 平野 憲司



はじめに

財務省近畿財務局は2016年6月学校法人森友学園に対して、鑑定価格9億5600万円の国有地を約8億1900万円値引きして、1億3400万円で売却した。

値引き約8億1900万円は主として廃材、プラスチック、生活ゴミ等の地下埋設物撤去及び処理費用である。その費用の査定は、山本不動産鑑定士事務所作成の平成28年5月31日付不動産鑑定評価書（以下「評価書」という。）によるものである。

森友学園への国有地売却は、約8億1900万円の大幅な値引きが問題になっていることから、評価書の地下埋設物撤去及び処理費用の査定について、以下に意見を述べる。

1. 評価書の地下埋設物撤去・処分費用の算定方法

1) 基本的な考え方

平成22年に実施した地下構造物調査結果と小学校設計図面を参考に地下埋設物量を算定した上で、工事積算基準等に基づき撤去・除去費用を算定

2) 概要

① 地下埋設物の内容

廃材、プラスチック、生活ゴミ等

② 地下埋設物の量

対象範囲×深さ×埋設物混入率により、地下埋設物の量を算定

i) 対象面積

地下構造物調査結果に基づき、地下埋設物が混入している対象面積を約5,190 m²に設定

ii) 深さ

①基礎杭が打たれる箇所、②校舎が建設される箇所、③その他の土地の3種類に分け、深さを設定

①：9.9m（実際に杭が打たれる深さ）

②、③：深さ3.8m（森友学園側の建設工事に係る試掘により地下埋設物が発見された深さ）

iii) 埋設物混入率

平成22年に実施した地下構造物調査に基づき47.1%に設定

③ 撤去・処分費用の算定

地下埋設物の撤去・処分の作業工程を以下のとおり設定し、②で算出した数量と工事積算基準等に基づき撤去・処分を算定

i) 地下埋設物の掘削

ii) 掘削された地下埋設物のトラックへの積み込み

iii) 地下埋設物の代替となる土の埋め戻し

iv) 地下埋設物のトラックによる運搬

v) 処分場による処分

2. 「不動産鑑定評価書の内訳表」の査定

評価書の地下埋設物撤去及び処理費用の「内訳表」は以下の条件で査定した。

1) 基礎杭が打たれる箇所の9.9mの地下埋設物は疑念があるが、数量は「内訳表」の数量とした。但し、処分費の数量(t)は、重量換算係数及び廃プラスチック等混入率47.1%に基づいて地下埋設物単位重量を 1.3 t/m^3 として、残土運搬の数量(m^3)から算出した。

2) 工事単価は、地下埋設物撤去及び処理の工事が民間の工事業者によって実施されることから、一般財団法人建設物価調査会発行の「建設物価2016.1」、「建築コスト情報2016.1.冬」（評価書の作成年）の市場単価（十分な市場競争のもとに総合工事業者と第一次下請専門工事業者の間で取引された価格で、材料費、労務費、機械損料、運搬費及び下請経費等を含む施工単位当たりの取引単価）で査定した。

- 3) 共通仮設費、現場管理費、一般管理費は、一般財団法人建設物価調査会発行の「建設工事標準歩掛」で査定した。
- 4) 消費税 8%は、地下埋設物撤去及び処理費用に含めた。

上記条件による地下埋設物撤去及び処理費用は、「不動産鑑定評価書内訳表の査定」に示すように、370,807,728円である。

3. 査定結果の所見

- 1) 評価書の地下埋設物撤去及び処理費用の査定額は 819,741,947円であるが、be going の査定額は 370,807,728円であり、448,934,219円の減額になる。
- 2) 減額が大きい直接工事費は処分費である。評価書の処分費の数量(t)は、地下埋設物 1m³当たりの単位重量を 1.6 t/m³(内訳表第 1号:処分費 2,720 t/残土運搬 1,700m³)としているが、単位重量 1.6 t/m³の土質は宅地造成法施行令第 19 条第 2 項第 2 号の別表第二によると、「シルト、粘土又はそれらを多量に含む土」である。しかし、地下埋設物は、評価書によると単位重量 1.1 t/m³の廃プラスチック等の混入率が 47.1%であるから、地下埋設物の単位重量 1.6 t/m³は過大である。
- 3) 評価書の間接工事費の共通仮設費 35,923,312円は be going 査定額と比較すると、27,534,260円(35,923,312円－8,389,052円)高額である。評価書の共通仮設費率 6.99%が市場価格の共通仮設費率 2.92%に比べて高比率であることが要因である。
- 4) 評価書の間接工事費の現場管理費 136,128,686円は be going 査定額と比較すると、118,003,173円(136,128,686円－18,125,513円)高額であり、過大である。評価書の現場管理費率 24.74%が市場価格の現場管理費率 6.13%に比べて著しく高比率であることが要因である。

また、地下埋設物の撤去・処理の工事は工期が約 2ヶ月であり、工事種目が少ない地下埋設物の撤去・処理であるから、評価書のような高額な現場管理費が生じることはない。

5) 評価書の「内訳表第1号 直接工事費(杭)」の数量及び処理費用の根拠は、「地下埋設物撤去数量及び処理費用算出根拠について」に記載している。

① 「数量算出根拠」の「1) 柱状地盤改良に伴う埋設物」には、「設計図面を元に土量数量及び地下埋設物調査時の混入率(廃材・ゴミ)を考慮し数量を算出」と記載している。また、「地中埋設物」には、「③建物基礎部分の地盤改良(柱状改良)工事において、地中から、廃材、ビニール片等の生活ゴミを含む埋設物が発生している。」と記載している。

平成26年12月付「(仮称)M学園小学校新築工事地盤調査報告書」(以下「地盤調査報告書」という。)2頁の「調査位置図」のボーリング地点No.1、No.2は校舎の建設場所である。

地盤調査報告書17頁以下の「4.1 ボーリング調査」によると、No.1地点の「GL-1.35~-3.05m:礫混じりシルト質砂」は「塩ビ片や木片およびビニール片などを多量に混入している。」と記載されている。

また、「GL-8.15~-8.70m:粘土」は「GL-8.20m付近では木片を混入している。」と記載されている。

さらに、「9.9m(実際に杭が打たれる深さ)」付近は、「GL-9.60~-11.25m:シルト混じり砂」であり、地下埋設物の記載はない。

一方、No.2地点の「GL-0.00~-3.10m:礫混じりシルト質砂」は「GL-1.00m以深では礫分が減少し、ビニール片や木片などを多く混入している。」と記載しているが、GL-3.10m以深は地下埋設物の記載はない。

地盤調査報告書39頁の「5.1 地層構成について」によると、地表部は「盛土層」であり、層厚は3.05m~3.10mである。また、盛土層下部の地盤は「沖積層」であり、層厚は6.75m~8.05mである。

以上から、塩ビ片、ビニール片などの生活ゴミが混入する地層は、地表より3m付近の盛土層である。しかし、No.1地点では、GL-8.15~8.70mの粘土層で木片が確認されている。

自然状態で堆積した沖積層の木片は違和感があるが、その埋設量を混入率47.1%とすることは過大である。

② 「処理費用算出根拠」は「1) 杭打ちに伴う盛り土及び建物基礎掘削土」と記載している。しかし、「杭打ちに伴う盛り土」及び「建物基礎掘削土」は、建築工事の工事種目であるから、地下埋設物の処理費用に計上することは誤りである。また、校舎部分の地下埋設物の撤去・処理費用は「内訳表第2号 直接工事費(建物)」である。

したがって、評価書の「内訳表第1号 直接工事費（杭）」は、地下埋設物の撤去・処理費用から削除するのが妥当である。

その場合、評価書の「内訳表第1号 直接工事費（杭）」の63,344,600円は減額となる。

不動産鑑定評価書内訳表の査定

名 称	規 格	不動産鑑定評価書内訳表				1級建築士事務所be going査定額					適 用	
		単位	数量	単価	金額		単位	数量	単価	金額		差額
概算額 総括表												
工事費					514,203,900				287,296,320	-226,907,580		
直接工事費		式	1		514,203,900	A	式	1	287,296,320	-226,907,580		
直接工事費	内訳表第1,2,3号	式	1		514,203,900		式	1	287,296,320	-226,907,580		
間接工事費		式	1		172,051,998		式	1	26,514,565	-145,537,433		
共通仮設費	※(6.99%)	式	1		35,923,312	B	A × 2.92%		8,389,052	-27,534,260	建設工事標準歩掛941頁	
現場管理費	※(24.74%)	式	1		136,128,686	C	(A+B) × 6.13%		18,125,513	-118,003,173	建設工事標準歩掛944頁	
一般管理費	※(10.60%)	式	1		72,764,424	D	(A+B+C) × 9.41%		29,529,604	-43,234,820	建設工事標準歩掛945頁	
計					759,020,322		A+B+C+D		343,340,489	-415,679,833		
	※()内%はbe goingが算出して記載											
消費税相当額	8%				60,721,625	E	(A+B+C+D) × 8%		27,467,239	-33,254,386		
合計					819,741,947		A+B+C+D+E		370,807,728	-448,934,219		

名 称	規 格	不動産鑑定評価書内訳表				1級建築士事務所be going査定額					適 用
		単位	数量	単価	金額	単位	数量	単価	金額	差額	
内訳表第1号 直接工事費(杭)											
積込み		m ³	1,700	186	316,200	m ³	1,700	186	316,200	0	
残土運搬		m ³	1,700	2,252	3,828,400	m ³	1,700	2,252	3,828,400	0	
処分費	廃材、プラスチック等	t	2,720	22,500	61,200,000	t ※①	2,210	13,932	30,789,720	-30,410,280	建設物価900頁
計					65,344,600				34,934,320	-30,410,280	
内訳表第2号 直接工事費(建物)											
床堀		m ³	4,300	374	1,608,200	m ³	4,300	374	1,608,200	0	
積込み		m ³	5,100	186	948,600	m ³	5,100	186	948,600	0	
埋め戻し		m ³	6,100	3,781	23,064,100	m ³	6,100	3,000	18,300,000	-4,764,100	コスト情報127頁
残土運搬		m ³	5,100	2,252	11,485,200	m ³	5,100	2,252	11,485,200	0	
処分費		t	8,160	22,500	183,600,000	t ※②	6,630	13,932	92,369,160	-91,230,840	建設物価900頁
計					220,706,100				124,711,160	-95,994,940	

名 称	規 格	不動産鑑定評価書内訳表				1級建築士事務所be going査定額					適 用
		単位	数量	単価	金額	単位	数量	単価	金額	差額	
内訳表第3号 直接工事費(土地)											
床 堀		m ³	4,500	374	1,683,000	m ³	4,500	374	1,683,000	0	
積込み		m ³	5,400	186	1,004,400	m ³	5,400	186	1,004,400	0	
埋め戻し		m ³	5,000	3,781	18,905,000	m ³	5,000	3,000	15,000,000	-3,905,000	コスト情報127頁
残土運搬		m ³	5,400	2,252	12,160,800	m ³	5,400	2,252	12,160,800	0	
処分費		t	8,640	22,500	194,400,000	t ※③	7,020	13,932	97,802,640	-96,597,360	建設物価900頁
計					228,153,200				127,650,840	-100,502,360	
						※①	1.700m ³ × 1.3 t/m ³ = 2.210 t				
						※②	5.100m ³ × 1.3 t/m ³ = 6.630 t				
						※③	5.400m ³ × 1.3 t/m ³ = 7.020 t				
						重量換算係数 t/m ³ (建設物価883頁)					
						廃プラスチック 1.1 t/m ³					
						建設汚泥 1.4t/m ³					
						廃プラスチック等混入率 47.1%(不動産鑑定評価書)					
						地下埋設物単位重量					
						1.1 t/m ³ × 0.471 + 1.4 t/m ³ × 0.529 = 1.26 t/m ³ ≒ 1.3 t/m ³					