

学校法人森友学園に国有地の譲渡に関する平成 28 年 5 月 31 日付 不動産鑑定評価書の「地下埋設物撤去及び処理費用」の内訳書に 対する鑑定意見書

平成 29 年 8 月 30 日

1 級建築士事務所 be going

1 級建築士 平野 憲司



はじめに

本件土地は 2016 年 6 月 20 日に更地価格 9 億 5600 万円から「地下埋設物撤去及び処理費用」8 億 1974 万 1947 円控除した金 1 億 3400 万円で学校法人森友学園に譲渡された。この「地下埋設物撤去及び処理費用」の内訳書の積算金額は工事積算基準（国土交通省）等により算出したとされている。

今回の鑑定意見の目的は地下埋設物の量を内訳書のとおりと査定してその価格を国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事積算基準 平成 27 年版」に基づいて「地下埋設物撤去及び処理費用」8 億 1974 万 1947 円を査定することにある。

第 1 鑑定意見の結論

内訳書の「地下埋設物撤去及び処理費用」の査定額は金 8 億 1974 万 1947 円であるが、国土交通省の公共建築工事積算基準によれば、金 4 億 3572 万 3684 円が適正金額であり、金 3 億 8401 万 8263 円が過大である。

第 2 鑑定意見の理由

1 評価書の「地下埋設物撤去・処分費用の算定方法」（資料 4）

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「内訳書」の査定条件

評価書の地下埋設物撤去及び処理費用の「内訳書」（資料 3）は以下の条件で査定した。

1) 「地下埋設物撤去数量及び処理費用算出根拠について」（資料 5）は、「処理費用は、工事積算基準（国土交通省）等により算出」と記載している。

評価書の内訳書は、小学校の新築工事にかかる地下埋設物撤去及び処理費用を算定したものであるから、その査定は国土交通省大臣官房官庁営繕部監修の「公共建築工事積算基準 27 年版」（資料 10. 以下「公共建築工事

積算基準」という。)に基づいて行った。

- 2) 数量は内訳書のと通りの数量とした。
- 3) 土工の工事単価は、公共建築工事積算基準の「第2節 土工」(資料9.45頁)に「(2)表A1-2-7の細目工種は、市場単価を適用する。」と記載していることから、一般財団法人建設物価調査会発行の「建設物価2016.1」(資料10)、「建築コスト情報2016.1.冬」(資料11)の市場単価で査定した。
- 4) 共通仮設費率、現場管理費率、一般管理費率は、公共建築工事積算基準の算定式に基づく比率とした。
- 5) 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書の査定結果」(資料1)に示すように、435,723,684円である。

3 査定結果

1) 査定額

評価書の「地下埋設物撤去及び処理費用」の内訳書の査定額819,741,947円は、公共建築工事積算基準に基づく査定額435,723,684円と比較すると、384,018,263円(819,741,947円-435,723,684円)が過大である。

2) 共通仮設費

内訳書の間接工事費の共通仮設費35,923,312円は公共建築工事積算基準に基づく査定額9,844,164円と比較すると、26,079,148円(35,923,312円-9,844,164円)が過大である。内訳書の共通仮設費率6.99%は公共建築工事積算基準の共通仮設費率2.91%と比べて2.4倍(6.99%/2.91%)の高比率であり、水増しされている。

3) 現場管理費

内訳書の間接工事費の現場管理費136,128,686円は公共建築工事積算基準に基づく査定額20,853,083円と比較すると、115,275,603円(136,128,686

円-20,853,083円)が過大である。内訳書の現場管理費率24.74%は公共建築工事積算基準の現場管理費率5.99%と比べて4.1倍(24.74%/5.99%)の高比率であり、著しく水増しされている。

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、内訳書のような高額な現場管理費が生じることはない。

4) 処分費

減額が大きい直接工事費は「処分費」である。内訳書の処分費の単価22,500円/m³は市場単価13,932円/m³(資料10.49頁)の1.6倍(22,500円/m³/13,932円/m³)であり、過大である。また、「埋め戻し」の単価も過大である。そのため、内訳書の直接工事費514,203,900円は公共建築工事積算基準に基づく査定額338,287,440円と比較すると、175,916,460円(514,203,900円-338,287,440円)が過大である。

5) 結論

評価書の内訳書を公共建築工事積算基準に基づき積算し直すと、別紙資料1のと通りの積算になる。

内訳書の金819,741,947円の内、適正積算金額は金435,723,684円であり、金384,018,263円が過大な積算になる。

所見－地下埋設物の深さ・混入率への根本的な疑念

「地下埋設物撤去・処分費用の算定方法」（資料4）は、地下埋設物の深さは「①杭が打たれる箇所」（柱状地盤改良箇所）が9.9m、「②校舎が建設される箇所」及び「③その他の土地」が3.8mとしている。また、地下埋設物の混入率を47.1%としている。しかし、以下の資料を考察すると地下埋設物の深さ・混入率に根本的な疑念が生じる。

1) 平成22年1月付「平成21年度大阪国際空港豊中市場外用地（野田地区）地下構造物状況調査業務報告書」（資料7）

当該報告書の試掘箇所は「図5-4 試掘位置図」（資料7. 23頁）に図示した68箇所であり、敷地の全域で試掘が行われている。また、試掘の深度は地山深度（地下埋設物がなくなる深度）で概ねGL-3mである。

試掘結果によると、コンクリートガラは敷地内全域にわたって確認されており、深度数十cm～1.5m程度に点在している。また、廃材・ゴミは平均すると、深度1.5m～3.0m間に層状に確認されている。なお、廃材・ゴミが確認された最大深度は、本件敷地北東部の試掘番号55、56のGL-3.3mである（資料7. 27頁）。

以上から、「②校舎が建設される箇所」及び「③その他の箇所」の廃材・ゴミの深さは、地下埋設物の全貌を把握した当該報告書の試掘結果を根拠とすれば3.3mとするのが正しい。したがって、「地下埋設物の撤去・処分費用の算定方法」の地下埋設物の深さ3.8mは過大に見積っている。

また、当該報告書によると、試掘合計の廃材・ゴミの混入率は20.7%である（資料7. 29頁）。

「地下埋設物撤去・処分費用の算定方法」は、「埋設物混入率」を「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」としているが、当該報告書の混入率は20.7%であり過大に見積っている。

2) 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」（資料8）

当該報告書のボーリング地点No.1、No.2は校舎の建設場所である。

当該報告書の「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ル片などを多量に混入している。」と記載している。

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。」と記載している。

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。

また、当該報告書の「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、廃材・ゴミが混入する地層は、地表より3m付近の盛土層である。また、地表より3m以深で木片が確認されたのは、No.1 地点のGL-8.15m～8.70mの自然状態で堆積した沖積層である。

したがって、「①基礎杭が打たれる箇所」のGL-3.1m～-9.9mには、廃材・ゴミの混入はなく、地下埋設物の混入率を47.1%とすることは過大な見積りである。

また、平成29年3月16日付「国土交通省大阪航空局資料」（資料6.17頁）は、「掘削を終えた掘削機の先端部に絡みつくほどの廃材等が存在」したとして「地下9.9mの深さまで、廃材等が存在していると判断」している。

しかし、当該報告書の「4.1 ボーリング調査」を考察すれば、掘削機先端部に絡みついた廃材等は、GL-約1.5m～-約3.0mの層状の廃材・ゴミを掘削するときに掘削機先端部に絡みついたと判断するのが妥当である。

以上1)、2)から、内訳書の直接工事の数量は過大に見積もっていることが明らかである。