

鑑定第16GS0403号

平成28年5月31日

支出負担行為担当官
近畿財務局総務部次長 殿

大阪市中央区南久宝寺町1丁目9番1号
ルート船場ビル603号

電話 06-6271-2855・ファックス 06-6170-2854

山本不動産鑑定士事務所

代表 山本 健爾

不動産鑑定評価書

平成28年4月22日付近財統一1第442号で依頼のあった不動産の鑑定評価については、次のとおり報告します。

記

担当不動産鑑定士

本件価格等調査に当たっては、自己又は関係人の利害の有無その他いかなる理由にかかわらず、公正妥当な態度を保持し、専門職業家としての良心に従い、誠実に不動産の価格等調査を行った。

<付記意見>

一 意見価額

意見価額	金134,000,000円 (単価16,300円/㎡)
------	--------------------------------

※上記意見価額は後記二 査定の条件を前提とするものである。

二 査定の条件

本編鑑定評価にあたっては、鑑定評価の条件(地域要因又は個別的要因についての想定上の条件)によって「地下埋設物として廃材、ビニール片等の生活ゴミが確認されているが、本件評価において価格形成要因から除外する。」ものとしたが、本意見価額の査定にあたっては、依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用を加味しつつ、当該事項を本編鑑定評価額に反映した場合の意見価額を査定する。

なお、その他の条件については、本編鑑定評価における鑑定評価の条件に準ずる。

三 査定の経緯

本編鑑定評価で決定した更地価額から依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用を控除し、さらに当該撤去等に起因する事業期間の長期化に伴う影響を加味して意見価額を査定することとした。

1. 更地価額

本編鑑定評価で決定した更地価額は下記の通りである。

対象不動産の更地価額	956,000,000円
------------	--------------

2. 地下埋設物撤去及び処理費用

依頼者提示の地下埋設物撤去及び処理費用(消費税込み)は下記の通りである。

地下埋設物撤去及び処理費用	819,741,947円
---------------	--------------

工 種 名	単 位	延 床 積 算 面 積	単 価	計 算 額	備 考
工事費				514,203,900	
直接工事費				514,203,900	
間接工事費				172,057,998	
共通仮設費				35,923,312	
現場管理費				136,128,686	
一般管理費				72,764,424	
消費税				759,620,322	
消費税控除				60,721,625	
合計				819,741,947	

3. 意見価額の決定

上記1の更地価額から上記2の地下埋設物撤去及び処理費用を控除し、更に当該撤去期間に起因する宅地開発事業期間の長期化に伴って発生する逸失利益相応の減価を講じて意見価額を査定した。

$$\begin{array}{r} *1 \\ (956,000,000円 - 819,741,947円) \end{array} \times \begin{array}{r} *2 \\ *3 \\ (1 + \Delta 2\%) \end{array} \approx \begin{array}{r} 134,000,000円 \\ (15,300円/m^2) \end{array}$$

*1 更地価額(本稿鑑定評価)

*2 地下埋設物撤去及び処理費用

*3 事業期間長期化に伴う減価率

地下埋設物撤去及び処理作業において想定されている期間は概ね2ヶ月程度であり、保守的観点から当該作業によって、最有効使用である住宅開発事業期間における販売収入時期も遅延することが想定される。

従って、事業期間の長期化に伴う逸失利益相応の減価率を下記の通り査定した。

$$\frac{1}{(1 + 11\%_{※1})^{(27月/12ヶ月)}} \approx 0.98 \rightarrow \Delta 2\%$$

※1 開発法において採用した投下資本収益率

以上

地下埋設物撤去・処分費用の算定方法

1. 基本的考え方

- 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

【対象面積】

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

【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）

【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・処分費用を算定。

- ①地下埋設物の掘削
- ②掘削された地下埋設物のトラックへの積み込み
- ③地下埋設物の代替となる土の埋め戻し
- ④地下埋設物のトラックによる運搬
- ⑤処分場による処分

※ 詳細は大阪航空局作成資料を参照

地下埋設物撤去数量及び処理費用算出根拠について

【数量算出根拠】

1) 柱状地盤改良に伴う埋設物

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。

2) 地中埋設物

地下構造物状況調査の調査範囲（地表から 3.0m まで）以下から、建物基礎工事（柱状改良）時に埋設物が発生したことから、調査範囲外の埋設物の存在について検討を行った結果、以下の理由により、敷地北側区域（別添図面のとおりに）において廃材、ビニール片等を含む生活ゴミが地下構造物状況調査の調査範囲以下の地層にも存在していると推測されることから、地下構造物状況調査時の混入率（廃材・ゴミ）を考慮し数量を算出。

① 地下構造物状況調査報告書で、調査範囲（地表から 3.0m まで）において敷地北部（校舎側）で廃材、ビニール片等の生活ゴミと土砂が混ざったミンチ状の地層が存在することが報告されている。

なお、敷地南側で廃材、ビニール片等の生活ゴミと土砂が混ざったミンチ状の地層の存在は報告されていない。

② 敷地内の試掘箇所から、地表から 3.8m の場所でゴミの地層の存在が確認できる。

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。

【処理費用算出根拠】

1) 杭打ちに伴う盛り土及び建物基礎掘削土

2) 地中埋設産廃土

処理費用は、工事積算基準（国土交通省）等により算出。

内訳表第1号 直接工事費 (杭)

名 称	形状・規格	単位	数 量	単 価	金 額	適 用
積 込 み		m3	1,700	186	316,200	
残 土 運 搬		m3	1,700	2,252	3,828,400	
処 分 費		t	2,720	22,500	61,200,000	
計					65,344,600	

内訳表第2号 直接工事費(建物)

名称	形状・規格	単位	数量	単価	金額	適用
床掘		m3	4,300	374	1,608,200	
積み込み		m3	5,100	186	948,600	
埋め戻し		m3	6,100	3,781	23,064,100	
残土運搬		m3	5,100	2,252	11,485,200	
処分費		t	8,160	22,500	183,600,000	
計					220,706,100	

内訳表第3号 直接工事費(土地)

名称	形状・規格	単位	数量	単価	金額	適用
床掘		m ³	4,500	374	1,683,000	
積込み		m ³	5,400	186	1,004,400	
埋め戻し		m ³	5,000	3,781	18,905,000	
残土運搬		m ³	5,400	2,252	12,160,800	
処分費		t	8,640	22,500	194,400,000	
計					228,153,200	

概算額		総括表				
名称	規格	単位	数量	単価	金額	適用
工事費					514,203,900	
直接工事費		式	1		514,203,900	
直接工事費		式	1		514,203,900	内訳表第1,2,3号
間接工事費		式	1		172,051,998	
共通仮設費		式	1		35,923,312	
現場管理費		式	1		136,128,686	
一般管理費		式	1		72,764,424	
計					759,020,322	
消費税相当額	8%				60,721,625	
合計					819,741,947	