

**取扱厳重注意**

## 会計検査院報告原案への主な意見

平成 29 年 8 月

## 目 次

### 1. 基礎資料

1-1 本件土地における撤去・処分費用の見積り(概要)

1-2 本件土地における有益費の検証(概要)

### 2. 意見

[撤去・処分費用の見積り]

2-1 総論(試算値を示す合理性について)

2-2 「瑕疵担保責任免除特約」を踏まえた見積りについて

2-3 廃棄物混合土の混入率「47.1%」について

2-4 廃棄物混合土の深さ「3.8m」について

2-5 廃棄物混合土の深さ「9.9m」について

2-6 処分費に係る間接工事費について

[有益費]

2-7 土地の価値増加額の算定について

2-8 森友学園の過大報告額(約 2,100 万円)の取扱について

※本資料における「検査院ご指摘(概要)」は、貴院から事務的に照会のあった報告書原案(平成 29 年 8 月 21 日付)における記述、事務折衝における貴院からの説明等に基づいています。

## 1-1 本件土地における撤去・処分費用の見積り(概要)

### [見積りの基本的考え方]

- 地下埋設物の撤去・処分費用の見積りにあたっては、売買契約において、買主が売主の責任を一切追及できない特約「瑕疵担保責任免除特約」を付すことを前提として、最近の判例も踏まえ、その実効性を担保するために、
  - ・当該土地に係る過去の調査結果、知見を持つ職員による現地確認、工事関係者からのヒアリングや工事写真など検証可能なあらゆる材料を用いて、
  - ・校舎や児童の生活の安全性の確保の観点も踏まえて、

地下埋設物の存在範囲を設定し、その上で、国土交通省が定める公共工事の一般的・標準的な手法である「空港土木請負工事積算基準」に基づいて、見積りを実施している。

### [見積り対象面積(5,190 m<sup>2</sup>)]

- 対象面積の設定については、本件土地全域(8,770 m<sup>2</sup>)を見積もり対象とする考え方もある中で、
  - ・平成 22 年の「地下構造物状況調査」(以下「地下構造物調査」という。)により廃材等のゴミが確認されていた範囲
  - ・9.9mの杭掘削工事で廃材等が排出されたと連絡を受けた校舎等建設範囲
  - ・工事関係者の試掘により廃材等が発見されたと報告された範囲、
  - ・本件土地の地歴から過去に池、沼であった範囲、
- に基づき、合理的に推測して、対象面積を本件土地の総面積の約 60%である 5,190 m<sup>2</sup>に限定して見積り範囲を設定。

### [深さ(9.9m、3.8m)]

- 深さの設定については、
  - ・平成 28 年 3 月 11 日、森友学園から 9.9m の杭掘削工事を実施する過程において、新たに地下埋設物が発見されたとの連絡を受け、同年 3 月 14 日に近畿財務局、大阪航空局の職員が現地確認により、廃材等のゴミを多量に含む土が、本件土地の広い範囲にわたって散在し、積み上がっていることを確認していること
  - ・工事関係者が平成 28 年 3 月 25 日、3 月 30 日に試掘を行い、3.8m の深さまで廃材等のゴミが存在していることを確認し、同年 4 月 5 日に近畿財務局、大阪航空局の職員が現地に赴き、試掘時の工事写真等を確認していること

等を踏まえ、杭部分については 9.9m まで、それ以外の部分については 3.8m までの深さを見積りの範囲として設定。(なお、対象面積全域について深さを 9.9m と設定する考え方もあるなかで、9.9m は杭部分に限定し、それ以外の部分については 3.8m と合理的に見積もり範囲を設定したところ)

#### [混入率(47.1%)の設定]

- 混入率については、地下構造物調査において、廃材等のゴミの層を確認した箇所における混入率の平均値が「47.1%」であったことを踏まえ、当該調査が及ばない3m以深についても、同じように廃材等のゴミが混入していると推測し、「47.1%」と設定。

#### [工程ごとの単価設定]

- 単価については、国土交通省が空港土木工事の統一基準として定めた「空港土木請負工事積算基準」に記載されている標準単価等に基づき、
  - ① 地下埋設物の掘削
  - ② 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 トラックによる運搬
  - ⑤ 地下埋設物の処分のそれぞれの工程につき、単価を設定。
- なお、⑤地下埋設物の処分費用については、現場状況に精通した工事関係者からヒアリングを行い、他の事業者(2社)の価格情報と比較・検証の上、設定。

#### [地下埋設物の撤去・処分費用の見積額]

- 上記の設定条件の下で、「空港土木請負工事積算基準」に基づき、
  - ①面積 × ②深さ × ③埋設物混入率に、④単価を掛け合わせて見積りを行ったところ。
- その結果、地下埋設物の撤去・処分量は合計で 19,520t となり、撤去・処分費用については直接工事費が 5 億 1,420 万円、間接工事費が 2 億 4,882 万円となり、消費税相当額 6,072 万円とあわせて合計 8 億 1,974 万円(約 8.2 億円)の見積り額となった。

## 1-2 本件土地における有益費の検証(概要)

- 森友学園による工事完了後の平成28年2月、大阪航空局は、「買受特約付有償貸付契約」の契約当事者である近畿財務局からの有益費に関する意見照会を受けたため、「工事実費の検証」及び「財産価格の増加額」の算出を実施し、回答。
  - 「工事実費の検証」にあたっては、近畿財務局を経由して森友学園から提出された領収書や工事関係書類等をもとに、
    - ① 工事内容は適正かどうかという点については、工事写真などの工事関係書類により検証し、
    - ② 産業廃棄物が適切に処分されているかどうかという点については、マニフェストにより検証し、
    - ③ 工事事業者に工事代金が支払われているかどうかという点については、領収書により検証し、
    - ④ 工事金額が適正かどうかという点については、森友学園が実際に支出した工事の実費を同内容の工事を行う場合の他の工事事業者の見積りと比較して検証し、
  - 森友学園が実際に支出した工事実費の適正性を確認。
- 一方、「貸付財産価格の増加額」については、不動産鑑定評価に定める標準的な土地の価格に、土地の価格を形成する個別的要因による格差率を乗じて算定。具体的には、コンクリートガラ等の撤去工事と土壤汚染対策工事が行われたことにより、本件土地のマイナス要因が改善したため、その分を格差率に反映させ、これらをもとに、「貸付財産価格の増加額」を算定。
- この結果、「工事実費」のほうが、「貸付財産価格の増加額」に比べて安価であるとして、1億3,176万円を有益費とする旨を近畿財務局へ回答。

### [有益費過払いについての経緯]

- 本年4月5日、森友学園から工事を請け負った中道組が建設業法に基づき提出した「工事経歴書」において、森友学園を発注者とする小学校新築工事に伴う付帯工事の請負代金の額が、税抜きで1億5万円と記載されていることを確認。
- この点について、中道組への確認の結果、1億3,176万円のうち、2,106万円については、森友学園が、中道組へ1億3,176万円を支払った後に、別途返金を求めた結果、「誤入金」として返金されていたことが判明。
- 国は、有益費の支払額については、工事実費を支払った認識であり、この点について、森友学園側の管財人等と交渉を行った結果、2,106万円については過払いであったとして、国が有する他の債権と併せて、買戻しに伴う返還金(=森友学園が支払済の売買代金)との間で相殺を行い、全額を返金させたところ。

## [撤去・処分費用の見積り]

### 2-1 総論(試算値を示す合理性について)

- 今般の参議院予算委員会から会計検査院への要請は、「価格等の適正性」の検査であり、貴院には、不適切・不合理な会計経理等の原因究明や是正・改善を促すことが求められている。
- 報告書において、合理性が担保されていない撤去・処分費用の試算額「1億9,706万余円」や「4億4,367万余円」を例示として示すことは、合理性のない試算値が出回るだけで、本件の原因究明や是正・改善に資するとは考えにくく、また、今後の様々な議論に際して無用の混乱を招くおそれがあることから、撤回を強く要請する。

#### □検査院ご指摘(概要)

- ・ 大阪航空局と同じ前提条件、同じ材料をもとに会計検査院が試算したところ、撤去処分費用は「1億9,706万余円」(混入率法による場合)や「4億4,367万余円」(層厚法による場合)となる。
- ・ ただし、混入率法による試算は適否について懸念があり、層厚法による試算でも、十分に精緻であるとは言えず、いずれの試算も必ずしも合理的とはいえない。
- ・ 処分費の数量を算定するにあたっては、各数値の採用方法によって想定する地下埋設物の量は大きく変動することになり、概算額の算定する際には慎重な調査検討が必要であったと認められる。

#### □国土交通省の見解(詳細)

- ・ 会計検査院には、会計経理を監督し、その適正を期し、かつ是正を図る機関として、不適切又は不合理な会計経理等を発見したときは、その原因を究明し、その是正や改善を促すという機能が期待されている。
- ・ 今般、平成29年3月に参議院から会計検査院に対し、森友学園に対する国有地の売却等に關し、貸付価格及び売却価格並びに価格算定手続きの適正性等の事項について検査要請がなされたが、その際要請されている事項は「価格等の適正

性」の検査であり、それが不適正である場合、その原因を究明し、是正や改善を促すことが求められている。

・ そのような前提において、今般の報告書案で示されている試算額：1億9,706万余円や4億4,367余円は、報告書案において、「処分費の数量を算定するにあたっては、各数値の採用方法によって想定する地下埋設物の量は大きく変動する」と記載している通り、合理性が担保されていない一つの例示としての試算に過ぎず、当該試算額そのものが、適切な売却価格等の材料と必ずしも言い切れないものとされている。

- ・ 本件のように、瑕疵担保責任免除特約を付すことを前提として、様々なるリスクを回避する必要があるような行政の裁量性が一定の範囲で認められる見積りについて、入力する数字を機械的に入れ替えた試算額を示したところで、本件当時と同様の条件下における見積りの適正性を検証するうえで、その原因を究明し、その是正や改善を促すという点において有意とは考えられず、むしろ、今後の同種案件において、適正な事務遂行を実施するにあたって、混乱させる要因を増やすだけであり、撤回を強く要請する。
- ・ また、貴院による試算額「1億9,706万余円」や「4億4,367万余円」等の金額は、例示とはいえ、その金額が独り歩きすることは容易に想像され、今後の議論において無用の混乱を招くおそれがあることから、重ねて、撤回を強く要請する。

(参考)

○会計検査院法(昭和二十二年法律第七十三号)

第三十条の三 会計検査院は、各議院又は各議院の委員会若しくは参議院の調査会から国会法(昭和二十二年法律第七十九号)第百五条(同法第五十四条の四第一項において準用する場合を含む。)の規定による要請があつたときは、当該要請に係る特定の事項について検査を実施してその検査の結果を報告することができる。

○国会法(昭和二十二年法律第七十九号)

第百五条 各議院又は各議院の委員会は、審査又は調査のため必要があるときは、会計検査院に対し、特定の事項について会計検査を行い、その結果を報告するよう求めることができる。

○参議院(予算委員会)からの検査要請(平成29年3月6日)

学校法人森友学園に対する国有地の売却等について

(1) 検査の対象 財務省、国土交通省

(2) 検査の内容 学校法人森友学園に対する国有地の売却等に関する次の各事項

- ①大阪府豊中市の国有地の貸付及び売却の経緯
- ②貸付価格及び売却価格並びに価格算定手続の適正性
- ③当該国有地の貸付及び売却に関する行政文書の管理状況

## 2-2. 「瑕疵担保責任免除特約」を踏まえた見積りについて

- 土地の価値を算定するに当たり、地下埋設物の撤去・処分費用として、どの程度まで廃材等を見積もるかについては、いろいろな考え方があるが、本件においては、売買契約において「瑕疵担保責任免除特約」を付す前提のもと、売主である国が一切の瑕疵担保責任を負わないことを考慮しながら、見積もる地下埋設物の範囲を設定している。(※財務省理財局も含めた共通見解)
- 近年、土地の瑕疵に関する裁判において、売主である国等が提訴され損害賠償を命じられる例がみられるが、売主が敗訴した場合(確認できたもので80件中48件、48件のうち瑕疵担保責任免除特約があったものは24件)として、
  - ① 当事者間の公平に反する場合
  - ② 売主が調査・説明義務を果たしていない場合等がある。
- こうした近年の土地取引の要請を踏まえれば、売買当事者間の公平を確保し、売主側としての調査・説明義務を果たすことが求められるが、本件見積りでは、買主たる森友学園や工事関係者から、①9.9mの杭掘削工事の過程で新たなゴミ等が排出された事実や、②試掘により深さ3.8mからゴミ等の層が確認された事実が連絡・報告されていた。
- このため、大阪航空局の見積りにあたっては、廃材等のゴミが実際に確認されている箇所だけでなく、新たなゴミ等の存在が疑われる箇所について、検証可能な材料をもとに、合理的な推測をもとにできる限り精緻に見積もったところであり、妥当な見積りである。
- 一方、貴院の撤去・処分費用試算額「1億9,706万余円」や「4億4,367万余円」は、上記の瑕疵担保責任免除特約を付す前提や、近年の土地取引をめぐる要請を踏まえておら

**す、そうした条件の異なる状況での試算額の提示、比較は合理性がないため、試算額を提示すべきではない。**

#### □検査院ご指摘(概要)

- ・大阪航空局と同じ前提条件、同じ材料をもとに会計検査院が試算したところ、撤去処分費用は「1億9,706万円」(混入率法による場合)や「4億4,367万余円」(層厚法による場合)となる。
- ・「瑕疵担保責任免除特約」が付されることにより、より広範に見積もる必要が生じていたとしても、国民共有の貴重な財産である国有財産の売却に際しては単に最大深度を用いるのではなく、ボーリング調査等で得られた数値も活用し、可能な限り精緻に地下埋設物の存在範囲を設定する必要がある。

#### □国土交通省の見解(詳細)

##### 1 瑕疵担保の趣旨

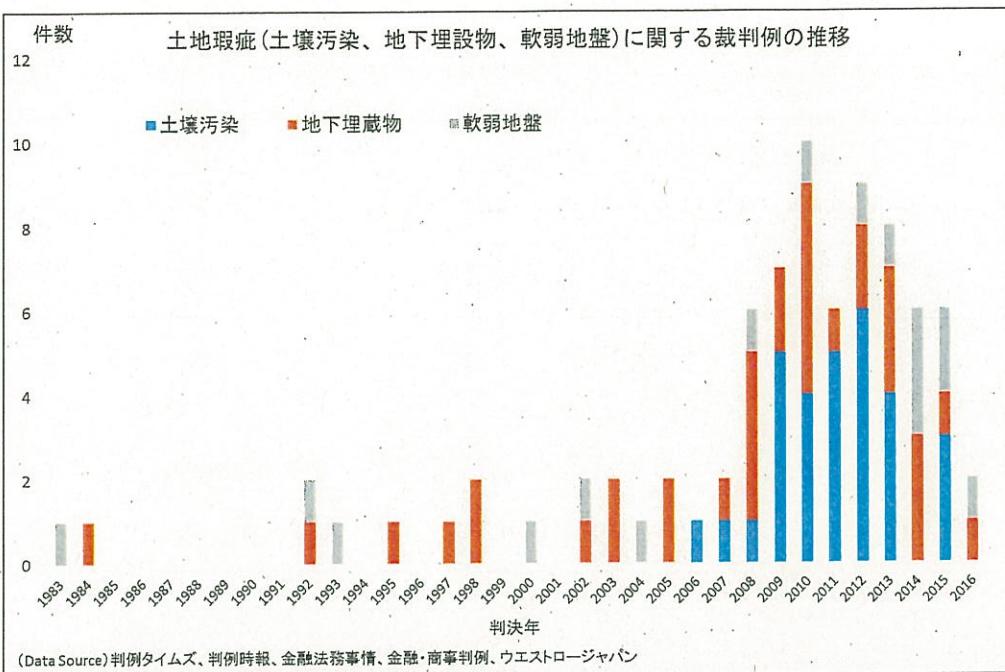
- ・【東京地判 平15.5.16】「そもそも担保責任の規定は、特定物売買における対価的不均衡によって生じる不公平を是正するために、当事者の意思を問うことなく、法律が特別に定めた法定責任ではあるが、もともと売買契約当事者間の利害を調整しようとするためのものであるから、当事者間の特約によっても、法定の担保責任を排除・軽減することができるのが原則である。」

##### 2 土地の瑕疵に関する訴訟の動向

- ・土地の瑕疵に関する裁判例で主な判例データベース(※)に掲載されているものは80件あり、うち平成20年以降が60件を占めている。

(※)判例タイムズ、判例時報、金融法務時報、金融・商事判例、ウエストロージャパン

- ・近年は土壤汚染対策法の施行、投資市場や金融取引の拡大に伴う土地評価のデューデリジェンスの徹底・厳格化に伴い、土地の瑕疵をめぐる裁判例が増えている。(升田純「自然災害・土壤汚染等と不動産取引－現代型リスクをめぐる判例」(2014年)参照)



- このうち、売主が敗訴したケースは上記 80 件のうち 48 件(当該 48 件のうち少なくとも 24 件は瑕疵担保責任免除特約が付されている)あり、売主が敗訴するケースが多いが、売主が敗訴した場合として、
  - 当事者間の公平に反する場合(例えば、想定外の埋設物が発見された場合、土地の実質的価格と売買代金との等価性を著しく損なう場合等)
  - 売主が調査・説明義務を果たしていない場合(売主と買主との間に専門的知識能力の格差がある場合は厳しく判断)

などが挙げられる。

(参考1) 瑕疵担保責任免除特約が認められなかった事例: H17.4.22 札幌地裁判決

- 原告は、被告から購入した土地の転売に際して測量のため当該土地を堀り起したところ、地中からコンクリート構造物が多数発見された。このため、転売に際しその撤去と売買代金の減額を求められ損害を被ったとして、被告に対して損害賠償を請求した。
- 被告からは、瑕疵担保責任免除特約を理由に瑕疵担保責任は免れる旨主張したが、判決は、地中埋設物の存在を前提に本件売買契約の代金を減額するなどの話し合いをしたことはない。むしろ、被告は原告の問い合わせに対し、本件土地の地中埋設物が撤去済みであると回答している。また、被告及び原告は、本件売買契約の締結の際、本件土地西側の境界線に、本件埋設物の一部が露出していることを認識しており、瑕疵担保責任免除特約はこの点を指しているとみることもできる。したがって、被告の本件売買契約における瑕疵担保責任免除特約の主張を採用することはできないと判断した。

(参考2) 瑕疵担保責任免除特約が認められなかった事例: H13.9 提訴 H15.8.19 静岡地裁富士支部判決

- 原告(道路事業用地提供者)が代替地上で建築工事を開始したところ、土中に産業廃棄物が埋設されていることが発覚し、被告(日本道路公団)に対して産業廃棄物処理費用 525 万円の損害賠償を請求した。土地売買契約に当たって作成した確約書には、本件代替地について「境界形状、地積不足等の瑕疵が発見された場合等については、甲(原告)乙(代替地提供

者)が責任を持って解決し、公団に対してはいかなる名目の請求も行わない」と明記されており、瑕疵担保責任免除の特約が成立すると公団は主張した。

- 判決は、原告と被告のそれぞれの立場、専門的知識能力の格差などを総合すると、本件確約書により、原告と被告間で、本件買受土地に瑕疵があった場合の被告の担保責任を免除する特約が成立していたと認めることはできない、仮に本件確認書を有効であるとしても、現地の境界確認が行われたことを前提として、外形的な調査によって判定することが可能な瑕疵について、公団の担保責任を免除する趣旨として限定して解釈すべきであり、これ以上に、土中から産業廃棄物が発見された場合など、隠れた瑕疵についてまでも公団の担保責任を免除する効力は有しないと解するのが相当と判断した。

### 3. 本件の経緯

- 本件土地に係る撤去・処分費用の見積りは、売買契約において「瑕疵担保責任免除特約」を付すことを前提に実施された。
- そうした前提において、本件土地については、地下構造物調査等に加え、売買契約の相手方である森友学園や工事関係者から、
  - ① 9.9mの杭掘削工事の過程において新たなゴミ等が排出された事実や
  - ② その後に行われた工事関係者の試掘により深さ3.8mからゴミ等の層が確認された事実が連絡・報告されていたところである。
- 上述の通り、土地の売買契約においては、売買当事者間の公平を確保し、売主側には調査・説明義務を果たすことが求められたところ。
- 小学校の開校まで1年未満という時間が差し迫った状況において、地下3mまでの調査である地下構造物調査の結果やボーリング調査等の目的や規模も大きく異なる調査結果のみを活用し、売買契約の相手方たる森友学園等から連絡・報告を受けた新たなゴミ等の存在について、明確な根拠なくまったく捨象した見積りを行うことは、上述の近年の土地取引の要請を踏まえた見積りとはいえない。
- したがって、売買当事者間の公平を確保しつつ、平成15年の道路公団判例など近年の判例を踏まえると、当事者の立場や専門的知識能力の格差などを総合して、売却後であったとしても最大限の調査説明義務を果たしたと言えるようにしておくとの観点から、本件土地における地下埋設物の撤去・処分費用の見積り範囲を設定するにあたっては、地下構造物調査において実際に廃材等のゴミが実際に確認されている箇所だけでなく、既存調査等が十分でない部分についても、検証可能な材料をもとに、できる限りのチェックを行うことで、買主の納得が得られ、後の反論を許さないだけの合理的な推測を行いながら、できる限り精緻な見積りを実施したところである。

#### 4. 検査院の試算について

- 一方、会計検査院報告原案における試算においては、「瑕疵担保責任免除特約」が付される前提における撤去・処分費用の見積りであるという点について、近年の土地取引の要請等を踏まえた試算となっているとは考えられず、売主たる国が実施した地下構造物調査やボーリング調査等の目的や規模も大きく異なる結果のみを活用した試算となっている。
- 当時の前提条件、制約条件に、より着実に従えば、かような見積り試算を土地の控除額の基礎材料として、売買契約における売主、買主双方が近年の土地取引の現状も踏まえた公平な取引を実現できるとは到底考えられない。
- 従って、報告書原案に記載されている貴院試算については、当時の前提条件、制約条件を踏まえておらず、「瑕疵担保責任免除特約」が付されるとの前提のもと、近年の土地取引をめぐる要請も考慮した形となっていないため、削除すべきである。

(参考)「瑕疵担保責任免除特約」と撤去・処分費用の見積り(国交省航空局・財務省理財局)

会計検査院提出資料

平成29年8月9日

国土交通省航空局

財務省理財局

「瑕疵担保責任特約免除」と撤去・処分費用の見積りについて

お問い合わせの標記については、国土交通省航空局及び財務省理財局の両局間にて、以下の通り、認識しておりますので、改めてご報告いたします。

- 地下埋設物の撤去・処分費用として、どの程度まで廃材等を見積もるかについては、いろいろな考え方があるが、本件においては、売買契約において「瑕疵担保責任免除特約」を付す前提のもと、売主である国が一切の瑕疵担保責任を負わないことを考慮しながら、見積もる地下埋設物の範囲を設定。  
(※別紙のイメージを参照)
- 見積り範囲を設定するにあたっては、実際に廃材等のゴミが確実に確認されている箇所だけでなく、既存資料等が十分ではないが可能性が高いと思われる部分についても、校舎や児童の生活の安全性の確保の観点も踏まえて、検証可能な材料をもとに、合理的に推測。

- 近年は、「瑕疵担保責任免除特約」を付した場合、買主が負担した費用について損害賠償を求めるケースが増加しており、国等が売主である場合において、損害賠償を命じられる例もあることから、売主である国の瑕疵担保責任を免除するためには、材料がある範囲において、撤去・処分費用をしっかりと見積もることが妥当。

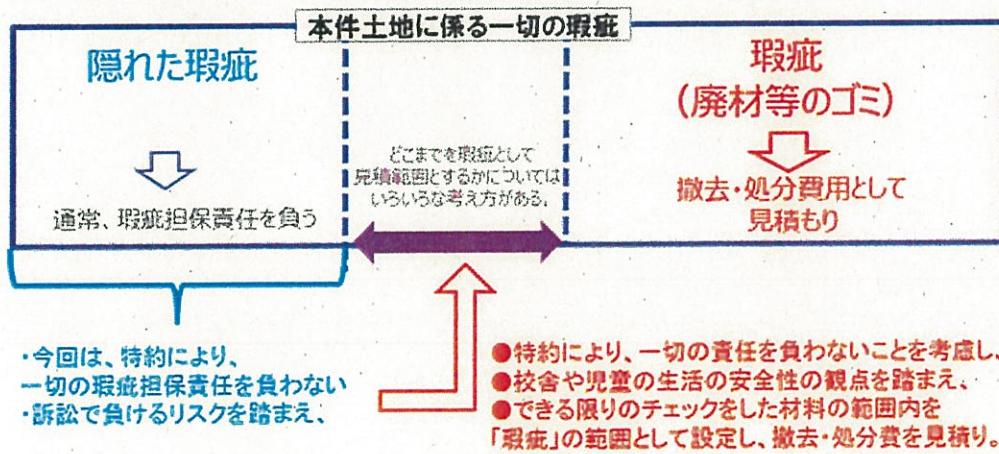
以上

(別紙)

## 「瑕疵担保責任免除特約」について

民法第570条(売主の瑕疵担保責任)  
売買の目的物に隠れた瑕疵があったときは、第566条の規定を準用する。

⇒今回の売買契約では、一切の瑕疵(隠れた瑕疵を含む)について瑕疵担保責任が免除。



## 2-3. 廃棄物混合土の混入率「47.1%」について

- 大阪航空局が実施した見積もりについては、
  - ・平成 22 年の「地下構造物状況調査」(以下「地下構造物調査」という。)により廃材等のゴミが確認されていた範囲、
  - ・9.9m の杭掘削工事で廃材等が排出されたと連絡を受けた校舎等建設範囲、
  - ・工事関係者の試掘により廃材等が発見されたと報告された範囲、
  - ・本件土地の地歴から過去に池、沼であった範囲、
  - に基づき、本件土地の総面積の約 60%である 5,190 m<sup>2</sup>をゴミ等がある範囲として設定し、そのうえで、ゴミ等がある箇所の混入率として、「地下構造物調査」においてゴミ等が確認された 28 箇所の平均値「47.1%」を採用している。
- 一方、貴院の混入率法に基づく試算例(1 億 9,706 万余円)は、敷地内を均等間隔で調査したわけでない「地下構造物調査」の試掘データをゴミ等の有無にかかわらず、単純平均して混入率を算出している。このような手法は、ゴミ等がない箇所を多く掘れば掘るほど混入率平均値が低くなるという結果となるなど、誤った考え方に基づく試算であり、撤回をお願いする。
- なお、過去の裁判例においては、調査未実施部分の混入率として、調査実施箇所の混入率をそのまま推定値として活用した例があることからも、大阪航空局の見積りにあたり、平成 22 年調査結果を 3m 以深の混入率として活用する点も妥当である。

### □検査院ご指摘(概要)

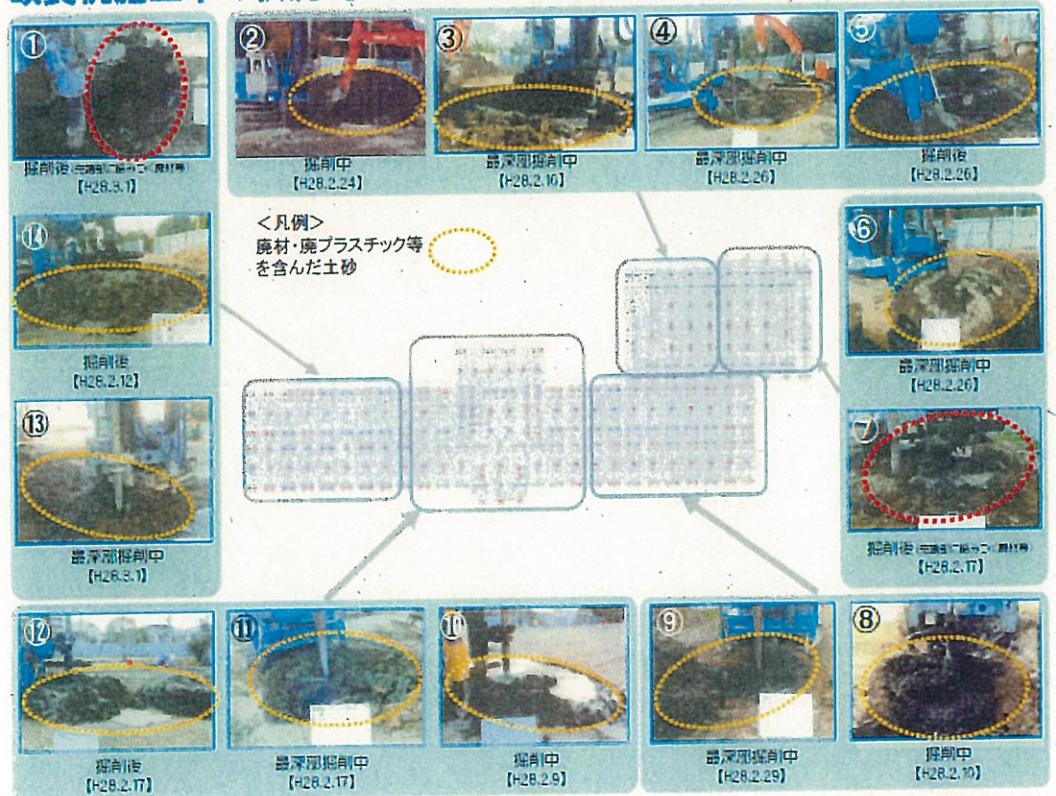
- ・ 地下構造物調査において、見積り対象面積内でゴミが確認された 29 箇所のみならず、同面積内でゴミが確認されていない 13 箇所も含めた計 42 箇所の平均値「31.7%」により試算を実施すべき。

## □国土交通省の見解(詳細)

- ・ 本件見積りは、「瑕疵担保責任免除特約」を付すことを前提に、校舎や児童の生活の安全性の確保の観点も踏まえ、検証可能な材料をもとに合理的に推測し、算定したものである。
- ・ 地下構造物調査においてゴミが確認されていなかった校舎南側については、森友学園から 9.9m の杭掘削工事の過程でゴミが出てきたとの連絡を受け、近畿財務局、大阪航空局の職員が現地確認を行っている。
- ・ その際、それぞれのゴミがどの杭から排出されたものかについては確認されていないものの、杭掘削機の先端部に絡みつくほどのゴミが生じていたこと・ゴミが校舎予定地全体にわたり積み上げられていたことは職員による現地確認や工事写真により確認されていることから、先述(P.8 2-2)したとおり、「瑕疵担保責任免除特約」が付される前提での見積りにおいては、杭掘削工事の対象となっている校舎南側も含めて、見積りの対象面積とすることと判断したところ。

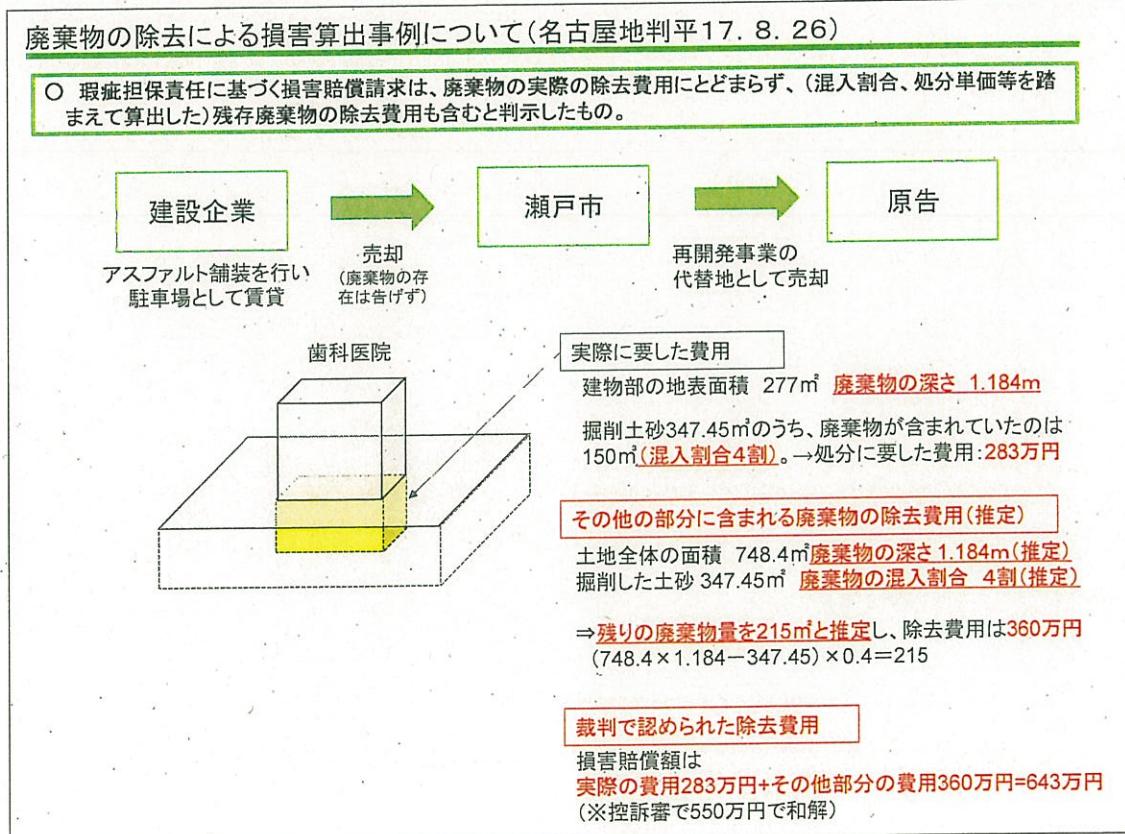
(参考)杭掘削工事におけるゴミ排出の状況(工事写真)(※校舎全般からゴミが排出されている)

## 改良杭施工中の状況【工事写真(工事関係者より入手)】



- また、貴院の混入率法に基づく試算例(1億9,706万余円)は、敷地内を均等間隔で調査したわけでない「地下構造物調査」の試掘データをゴミ等の有無にかかわらず、単純平均して混入率を算出している。このような手法は、ゴミ等がない箇所を多く掘れば掘るほど混入率平均値が低くなるという結果となるなど、誤った考え方に基づく試算であり、撤回をお願いする。
- さらに、本件見積りにおいては、地下3mまでの調査である地下構造物調査の結果を活用し、当該調査において廃棄物混合土の層が確認された28箇所の試掘箇所の平均混入率47.1%をそのまま、3m以深の混入率としても活用しているが、調査データが存在しない中において、同様の状況が推測される部分につき、既存調査等データの数値(深さや混入率)を推定値として採用し、除去費用の算定を行っている例は、過去の裁判例においてもみられるところ。

(参考)その他部分の廃棄物除去費用の算定にあたり、既存データをもとに推定した事例



## 2-4. 廃棄物混合土の深さ「3.8m」について

- 「免責特約」が付される前提では、レーダ探査が届く地下3mまでの調査である「地下構造物調査」だけでなく、買主である森友学園側から示された平成28年3月の試掘結果(3.8mからゴミ等の層)も踏まえた見積りを行う必要がある。
- 大阪航空局の見積りにあたっては、工事関係者から示された工事写真に加え、大阪航空局及び近畿財務局職員が現地確認を実施し、試掘8箇所の穴 자체それぞれを工事写真とともに確認するなど、できる限りのチェックを行った。
- これに加え、
  - ・「地下構造物調査」においてさえ、試掘4箇所で、地下3mまでではゴミが途切れる箇所(地山)に到達しなかった(ため、3m以深にもゴミの存在が推定されることや、
  - ・本件土地の過去の地歴が池・沼であったことも踏まえると、3m以深にゴミが存在している蓋然性は高いと考えられ、杭部分以外の深さを3.8mと設定したことには十分な合理性がある。
- なお、貴院ご指摘のボーリング調査は、支持層の位置を把握する調査であり、地下埋設物の存在を確認する調査ではないばかりか、実施箇所が本件土地の両端で、孔径もわずか6センチ等(これに対して、地下構造物調査における試掘は約3m×2m)の調査にすぎず、地下埋設物の深さ設定の根拠材料のひとつとするのは不適切である。
- さらに、地下構造物調査の混入率は、概ね3mまでの掘削土量に占めるゴミ等の混入率であり、ゴミ等の深度2mと設定した際にそのまま活用するのは不適切であり、深度2mとする試算額の提示は撤回をお願いする。

#### □検査院ご指摘(概要)

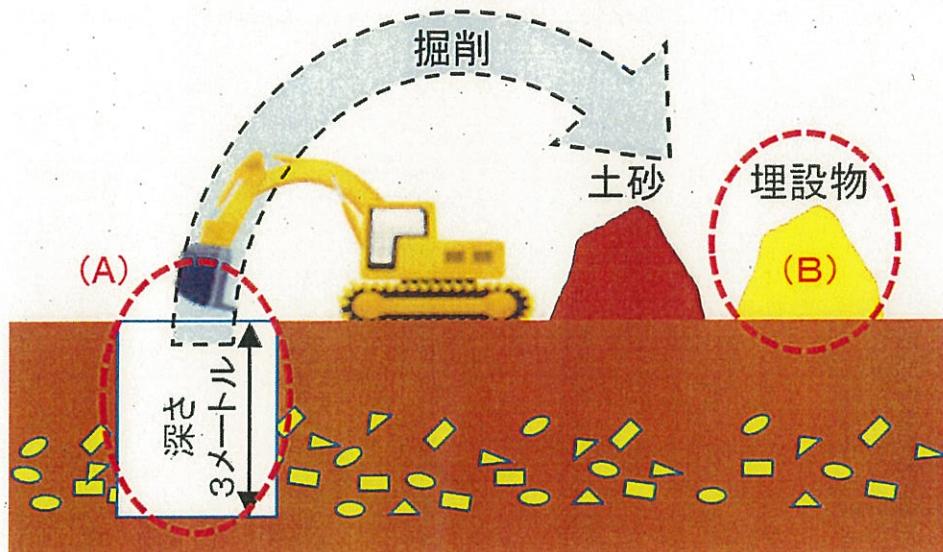
- ・ 3.8mは平成28年3月に工事関係者が行った試掘の1箇所でしか確認されていない。見積対象面積全体に一律に適用するのは過大であるほか、3.8mの根拠となる工事写真からは、3.8mに廃材等のゴミが存在することを明確に確認できない。
- ・ 対象面積内で実施された全調査(地下構造物調査42箇所に加え、土壤汚染調査、森友学園実施のボーリング調査を含む)において、ゴミが確認された計47箇所の深さの平均値「地下2.0m」とし、試算すべきである。

#### □国土交通省の見解(詳細)

- ・ 地下構造物調査は、レーダ探査が届くおおよそ3mの深さまでの調査であり、3m以深のゴミの状況については調査されていない。また当該調査においては、試掘の4箇所において、3mまでの掘削ではゴミが途切れる箇所(地山)に到達せず試掘を終了しており、3m以深にゴミが存在している蓋然性が高いと考えられた。
- ・ そのような前提で、9.9mの杭掘削工事の過程において新たなゴミが発見され、また、工事事業者の試掘において3.8mからゴミが確認されたとの連絡・報告を受けた状況において、3mまでの深さしか調査していない地下構造物調査等の既存調査のみを活用して見積りを行うのは、先述(P.8 2-2)したとおり、「瑕疵担保責任免除特約」が付される前提での見積りにおいては不適切である。
- ・ 本件土地における撤去・処分費用の見積りにおいて、深さを3.8mとした根拠である平成28年3月30日に実施された工事関係者による試掘については、
  - ① 決裁文書に添付された工事写真に一部不明瞭な点があるものの、当該写真的説明として、「ゴミの層:GL-1000~3800の間」と明記されているほか、
  - ② 同年3月30日に近畿財務局職員が、同年4月5日には、大阪航空局及び近畿財務局職員が現地確認を実施し、試掘された8箇所の穴自体それぞれを工事写真とともに確認するなど、できる限りのチェックを行っている。
- ・ なお、地下構造物調査の調査報告における混入率は、ゴミの最大深度が3mより浅い箇所(1.5mなど)についても、概ね3mまで掘削し、同3mまでの掘削土量に占める率を算定しており、貴院試算のように深さを2mと設定した場合、全体土量と埋設物の比率は変化するため、深さ3mを前提とした混入率を深さ2mで活用するのは不適切である。
- ・ また、ボーリング調査のように地下埋設物の状況でなく、支持層の位置を把握するための調査であり、かつ、箇所が本件土地の端に位置しているほか、孔径もわずか6センチなど限定された調査も含めた形で、単純に埋設物が存在する深度の平均値を算定する合理性は乏しいと考えられ、深さ「2m」との試算については再検討をお願いしたい。

(参考)地下構造物調査における混入率(※掘削深度 3mの土量に対する混入率である)

$$\text{混入率} = \frac{\text{埋設物の体積(B)}}{\text{掘削体積(A)}}$$



## 2-5. 廃棄物混合土の深さ「9.9m」について

- 貴院試算においては、貴院独自の工事関係者ヒアリングにおいて、杭工事へのゴミ等の混入の影響が否定されたことをもって、杭部分の深さを2mと設定しているが、大阪航空局の見積りは、「免責特約」を付すことを前提に、土地の価値(時価)を算定するために実施したものであり、一般的な杭強度への影響は考慮するが、実際にどのような工事がなされるかは考慮されない。
- また今回の見積りにおいて、杭部分を見積り対象とし、その深さを9.9mと設定したのは、一般的に想定されうる将来の杭強度への影響を考慮したためだけでなく、「瑕疵担保責任免除特約」を付す前提で、9.9mの杭掘削工事の過程でゴミが出てきたとの連絡を受け、それを工事写真や現地確認等により確認したからである。
- なお、以下の2点については、第三者の工事事業者からも見解を得ており、深さ9.9mの設定は妥当である。
  - ① 一般論として、深層混合改良工事では、攪拌翼等にゴミ等が絡みつくことはありえ、地下9.9mまで、攪拌して地中から引き抜いた攪拌翼にゴミが絡みついている場合、そのゴミが9.9mからでたものであるということについて、否定することはできないこと。
  - ② また、地下埋設物が埋まっている地盤に深層混合改良工事を行う場合、焼却灰や生物処理された生活ごみ、木片等は有機物を含むため、セメントの固化処理に対して化学的に障害を与える可能性があり、また、ビニール片やプラスチック片等は、セメントと固結作用に対する化学反応が生じない可能性があること。

#### □検査院ご指摘(概要)

- ・ 検査院による工事関係者へのヒアリングによれば、当該事業者はゴミ混入の杭への影響はないと判断したうえで、杭工事を実施し、完了しており、ゴミ混入が杭に与える影響がないのであれば、杭部分に係る撤去・処分費用を見積りに含める必要性はない。

#### □国土交通省の見解(詳細)

- ・ 今回の見積りは、「瑕疵担保責任免除特約」を付すことを前提に、土地の価値(時価)を算定するために実施したものであり、一般的な杭の強度への影響を考慮はするものの、実際にどのような工事がなされるかは考慮されない。
- ・ また、杭部分を見積り対象とし、その深さを9.9mと設定したのは、将来的な杭の強度への影響を考慮したためだけでなく、「瑕疵担保責任免除特約」を付す前提で、9.9mの杭掘削工事の過程でゴミが出てきたとの連絡を受け、それを工事写真や現地確認等により確認したからである。

※ 本件見積り面積全体について、深さを9.9mと設定することも考えられるが、保守的・合理的に見積り範囲を設定する観点から、杭部分に限定して9.9mとした。

- ・ なお、以下の2点については、第三者の工事事業者からも見解を得ているところ。
  - ① 一般論として、深層混合改良工事では、攪拌翼等にゴミ等が絡みつくことはありえ、地下9.9mまで、攪拌して地中から引き抜いた攪拌翼にゴミが絡みついている場合、そのゴミが9.9mからでたものであるということについて、否定することはできないこと。
  - ② また、地下埋設物が埋まっている地盤に深層混合改良工事を行う場合、焼却灰や生物処理された生活ごみ、木片等は有機物を含むため、セメントの固化処理に対して化学的に障害を与える可能性があり、また、ビニール片やプラスチック片等は、セメントと固結作用に対する化学反応が生じない可能性があること。
- ・ さらに、本件土地については、軟弱地盤であるため、一般的に想定する工法として、「深層混合改良工事」を想定することに特段の問題はないと考えられる。

## 2-6. 処分費に係る間接工事費について

- 今回の見積りでは、混入率が 47.1%と非常に高いため、作業方法の想定が難しく、特殊な見積りが必要であった。
- 具体的には、廃棄物を処理するためには、そもそも廃棄物が混入した土砂全体を取り出し、廃棄物と土砂を分別し、廃棄物を処理・土砂を敷均し、さらに、敷地を元に戻すための作業が必要となるが、これらの作業方法(廃棄物と土砂の分別方法、廃棄物等の場内運搬や仮設(矢板等)の要否)の想定が非常に難しい事情にあった。
- このため、「空港土木請負工事積算基準」に定める「これにより難い場合は、別途考慮するものとする。」に該当すると判断し、上記を反映した廃棄物処理の見積りを実施した。
- その際、現場に精通した工事事業者からヒアリングを行い、直接工事費相当の見積り 22,500 円／tとの回答を得て、他の事業者(2 社)の価格情報と比較・検証の上、この廃棄物処理作業費用は直接工事費として取扱うべきものであることから、一連の間接工事費の対象として取扱うこととしたところ。
- なお、当時、処分費に係る単価ヒアリングをした工事事業者(藤原工業)は、大阪地方検察庁の捜査対象となっている可能性があるほか、本件土地に残置されている建物の所有者であり、国との間で弁護士等立会いによる機微な交渉が行われており、当時の見積りに係る資料の提出依頼を行うことは困難な状況にある。
- このため、現時点においてさらに実施可能な検証作業として、上記と同様の作業工程を想定し、他事業者から廃棄物混合土の処分作業に係る見積りを徴取したところ、当時の単価 22,500 円／tと類似の単価である 22,000 円／tが示さ

れており、処分費にかかる間接工事費の見積り方法・額については、適切であったと考えている。

#### □検査院ご指摘(概要)

- 「空港土木請負工事積算基準」では処分費に係る間接工事費は、原則として直接工事費の3%を上限として計算することとされており、今般の工事でも、それに従い、処分費の全額でなく直接工事費の3%分のみを間接工事費の計算対象とすべき。
- 特殊な見積りが必要であったとの航空局の説明については、それを示す当時の資料が何ら示されておらず、受け入れられない。

#### □国土交通省の見解(詳細)

##### 1. 本件土地における“処分”作業の想定

- 通常の工事では、一連の工事の過程(たとえば、空港用地造成工事であれば、敷地の切土工、掘削工の途中)でコンクリート殻、廃プラスチック等産業廃棄物が分離されているため、産業廃棄物のみを処分することができる。
- ここで言う「処分費」については、廃棄物処分場への受け入れ費を想定しており、間接経費としては処分の立会確認やマニフェスト等の文書処理程度しか要しないことから、「空港土木請負工事積算基準」では、産業廃棄物の処分費等が、対象額に占める割合の3%とし、3%を超える金額は率計算の対象としない(ただし、対象となる金額は3千万円を上限とする)と定めている。
- 今回は下記の理由から産業廃棄物の処理作業に関し特殊な見積りが必要であった。
  - ① 現場が過去、池や沼であったことに起因して廃棄物混同土の混入率が47.1%と非常に高いこと
  - ② 当該敷地内に埋設されているゴミ、廃材等の廃棄物混同土を取り出し処理することを目的とした積算であること
  - ③ 廃棄物混同土を処理するためには、そもそも廃棄物混同土が混入した土砂全体を取り出し、廃棄物混同土と土砂を分別し、廃棄物混同土を処理・土砂を敷均し、さらに、敷地を元に戻すための作業が必要となるが、これらの作業方法の想定が非常に難しいこと
- これらを反映した廃棄物混同土の処理作業の見積りについては、現場に精通した工事事業者からヒアリングを行い、直接工事費相当の見積り22,500円/tとの回答

を得て、他の事業者(2社)の価格情報と比較・検証の上、この廃棄物混同土の処理作業費用は直接工事費として取扱うべきものであることから、一連の間接工事費の対象として取扱うこととした。

なお、「空港土木請負工事積算基準」においても、廃棄物混同土の処分費等が、対象額に占める割合の3%とし、3%を超える金額は率計算の対象としない(ただし、対象となる金額は3千万円を上限とする)と定めつつも、「これにより難い場合は、別途考慮するものとする。」ともされている。

## 2. 検証

- ・ 処分費に係る単価のヒアリングをした工事事業者(藤原工業)については、大阪地方検察庁の捜査対象となっている可能性があるほか、本件土地に残置されている建物の所有者であり、今後の本件土地を巡る取扱いに係る交渉相手のうちの一者となっており、弁護士等立会いによる機微な交渉が行われているところであり、当時の見積りに係る資料の提出依頼を行うことは困難な状況にある。
- ・ このため、現時点においてさらに実施可能な検証作業として、上記と同様の作業工程を想定したうえで、他事業者から廃棄物混合土の処分作業に係る見積りを徴取したところ、当時の単価(22,500 円／t)と類似の単価 22,000 円／tや、より高額の単価 35,000 円／tが示されている(※)。処分費にかかる間接工事費の見積り額そのものについては、適切であったと考えられる。

※ 同単価のうち前者については、8月9日に貴院に提示済み。  
追加他社(1社)については、8月22日に見積徴収済み。

## [有益費関係]

### 2-7. 土地の価値増加額の算定について

- 民法において、有益費に関して、支出額と工事による土地の財産価格増加額(以下単に「増加額」という。)を選択することとされているのは、費用支出から、賃借物が返還されて有益費を支払うまでに、期間が経過して増加額が減少する場合(例えば、賃借人が借家をリフォームして10年後に賃貸人が有益費を支払う場合)があるため。
- 本件は、「土地」の工事を行い、「工事後短期間で支払い」を行っているため、増加額は減少しておらず、そもそも、対策工事による増加額を算定する必要はなかったと考えられる。
- 平成28年度における国有地に係る鑑定評価事例約360件について調査したところでも、土壤汚染・地下埋設物対策にかかる工事実費がほぼそのまま減価額とされている。
- また、仮に本件有益費の検証に当たり「財産価格の増加額」を算定するにしても、基本的に工事実費分=増加額となるのが一般的であり、貴院試算のように通例行われない方法により算出し、増加額が工事実費と5,000万円超もの開きとなることは合理的ではない。
- したがって、貴院による「財産価値の増加額」に係る記述にあたっては、上記の考え方に基づき、本来行われるべき方法によるなど、慎重な記述をお願いしたい。

#### □検査院ご指摘(概要)

- ・ 森友学園が実際に負担した対策費用に基づき、対策工事前の個別的要因による格差率(減価率)を算定して対策前評価額を算定するとともに、対策後評価額について、個別的要因のうち「地盤改良」の格差率を対策工事前から変更せずに0.97として算定すると、本件土地の価値増加額は79,171,000円となる。

- この試算は、あくまで会計検査院が大阪航空局の算定方法に沿って行った試算にすぎず、そもそもその算定方法が妥当か否かは考慮していない。

#### □国土交通省の見解(詳細)

- 民法における有益費の趣旨、すなわち民法第196条において、「改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格の増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増加額を償還させることができる」と規定されているのは、費用支出から賃借物返還までの期間経過により増加額が減少する場合があることを受けてのものであることを踏まえれば、土地の工事であり、対策工事実施後短期間で支払いを行った本件においては、増加額は減少せず、そもそも、対策工事による土地の価値増加額(以下単に「増加額」という。)を算定し比較する必要がなかったと考えられる。

※ なお、貸付合意書(平成27年6月 近畿財務局=森友学園)において、「有益費は、(中略)乙(=森友学園)が支出した費用のうち甲(一国)の基準による検証を踏まえて乙と合意した額又は貸付財産価格の増加額のいずれかを甲が選択のうえ、乙に対して返還する」と記載されており、そもそも増加額を算定し、支出額と比較・選択する規定となっているのは、仮に森友学園側から工事実費を超えた増加額の請求がなされたなどした場合に備え、国側に適正な支払額を決定する権利を明示的に付与しておくためである。

(参考)民法(明治二十九年法律第八十九号)

(占有者による費用の償還請求)  
第二百九十六条 (略)

- 2 占有者が占有物の改良のために支出した金額その他の有益費については、その価格の増加が現存する場合に限り、回復者の選択に従い、その支出した金額又は増加額を償還させることができる。ただし、悪意の占有者に対しては、裁判所は、回復者の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(賃借人による費用の償還請求)  
第六百八条 (略)

- 2 賃借人が賃借物について有益費を支出したときは、賃貸人は、賃貸借の終了の時に、第二百九十六条第二項の規定に従い、その償還をしなければならない。ただし、裁判所は、賃貸人の請求により、その償還について相当の期限を許与することができる。

(参考)有斐閣「新版 注釈民法」

「占有者(森友学園)がたとい有益費を支出したとしても、返還当時に価格の増加が存しない限りその出費による利益は回復者(国)に帰属しないわけであるから、その費用を償還請求することはできないが、価格の増加が現存するときは、回復者(国)に利益を歸せしめる必要はないので償還請求が認められ、それは、回復者(国)の利益に重点をおき、支出額と増加額をめぐる争いを避けるためにそのいずれをとるかを回復者(国)に一任している」

(参考)昭和53年4月12日大阪高裁判決

「有益費は必要費と異なり、必ずこれを支出しなければならないものではなく、むしろさし当っては占有者(森友学園)の便宜のために支出されるものであって、右支出によって占有の目的物の

価格が増加しても右支出による当面の受益者である占有者(森友学園)の使用等により価格の減少を生じるものであり、回復者(国)が目的物を回復した時点において価格の増加が現存してはじめて回復者(国)に利得を生じるものであるから、回復者(国)に右現存額を償還させるだけで充分であり、一方、回復者(国)に占有者(森友学園)の支出額を超える額を償還させる必要もないから、そのいずれの額を償還するかを回復者の選択するところに委ねたものと解される。」

- ・ また、土壤汚染・地下埋設物が確認されている土地価格の算定方法は、既に提出した不動産鑑定士による意見書や、国有財産処分時の不動産鑑定評価事例にあるとおり、土壤汚染・地下埋設物による減価額が工事費用と一致するように算出するのが一般的である。
- ・ したがって、仮に増加額を算定する場合においても、増加額は工事実費と基本的に同額となる。

(参考)平成28年度に処分した国有地に係る鑑定評価

・約360件:平成28年度に随意契約により処分した国有地に係る鑑定評価事例

- ・14件:土壤汚染・地下埋設物が考慮されている事例(他にも存在する可能性あり)
  - ・1件:本件土地
  - ・6件:更地価格を算定し、最後に工事実費を控除
  - ・7件:個別的原因により土壤汚染等を考慮(格差率による計算)
    - ・3件:工事実費よりも減価率を大きくし、土地の減価額と工事実費が概ね同額
    - ・3件:他要因の格差率が概ね1.0のため、土地の減価額と工事実費が概ね同額
    - ・1件:工事実費が小さく、土地の減価額と工事実費が概ね同額
- 本件土地の売却事例を除いた全ての事例で、「工事実費」と「土地の減価額」が概ね一致

- ・以上より、大阪航空局が増加額を算出するにあたり、形式的に貸付時の不動産鑑定評価に沿って増加額を算定し、さらに、工事を実施していない「地盤改良」項目の減価率を1.00とすることにより、増加額の補正を実施したことは、算出の手法として適切ではなかったと考えている。
- ・一方、貴院において、大阪航空局の算出方法と同様の手法に基づき、増加額の試算を行っているものの、上述の通り、民法の趣旨や一般的な土地価格の算定方法を踏まえれば、実際に有益費として支払われる額としては、工事実費である約1.3億円で相違なかったと考えられる。
- ・このため、報告書においては、貴院が実施した試算額が適切な有益費支払額であるとの誤解を与えることのないよう、慎重で丁寧な記述が必要であると考えられる。

(参考)不動産鑑定士からの意見書

平成 29 年 7 月 24 日

国土交通省航空局 御中

大和不動産鑑定株式会社  
不動産鑑定士 船越毅

(照会 1) 不動産鑑定評価を行った土地に、地下埋設物又は土壤汚染が確認されていた事例を 10 程度、公表可能な形でご提供いただけますでしょうか。→ 別紙参照

(照会 2) 上記 1 の事例も踏まえ、一般的に、土地の不動産鑑定評価において、当該土地に地下埋設物、土壤汚染が確認されている場合、どのように土地価格に反映をさせているかご教示ください。

→ 弊社の場合、土地価格を求める場合においては、更地価格から対策費用を控除することが一般的です。また、土地の個別的要因として反映させることもありますが、前記の場合と計算上の答えが整合するよう個別的要因減価率を求めています。

(照会 3) 別添の価格調査報告書においては、地下埋設物及び土壤汚染について、個別的要因の一つとして、標準的画地の価格と比較して更地価格を算定しておりますが、仮に、上記 2 の考え方に基づいて、土地の価格を算定し、実際には地下埋設物対策工事（ただし、対策を行った地下埋設物は、廃材等を除いたコンクリートガラ等に限る。）に 4,506 万円、土壤汚染対策工事（掘削除去）に 8,670 万円を要した場合、土地の価格はどの程度上昇するでしょうか。なお、地下埋設物対策工事、土壤汚染対策工事については、いずれも、土地利用上必要不可欠な工事であり、工事内容、工事費用のいずれも、過大ではないことが確認されているものとします。

→ 地下埋設物及び土壤汚染が無い場合の土地価格まで上昇すると考えられます。ただし、ステイグマ減価については別途検討する必要があるかもしれません。

(別紙)

価格時点	類型	所在	減価要因	評価方法
1 H29/3	区分	東京都品川区	地下埋設物	原価法においては、更地価格に建物価格を合算した後、土地建物一休としての減価において対策費用を考慮。収益還元法においては、対策費用を還元利回りにおいて考慮した。
2 H29/2	貸家	東京都品川区	土壤汚染	原価法においては、更地価格を求め、対策費用を現在価値に割り戻した額を建付減価として控除。収益還元法においては、対策費用を還元利回りにおいて考慮した。
3 H28/8	更地	大阪府大阪市	土壤汚染	更地価格を求め、その更地価格から対策費用を控除。
4 H28/10	貸家	東京都江東区	土壤汚染	原価法においては、更地の個別的要因で考慮。なお、減価率は、土壤汚染以外の更地価格に対する減価割合を求めているため、見た目は相乗積となっているが計算上は正しい。収益還元法においては、対策費用を還元利回りにおいて考慮した。
5 H28/10	更地	広島県福山市	地下埋設物	更地価格を求め、その更地価格から対策費用を控除。
6 H27/12	貸家	広島県福山市	土壤汚染	原価法においては、更地価格に建物価格を合算した後、土地建物一休としての減価において対策費用を考慮。収益還元法においては、対策費用を還元利回りにおいて考慮した。
7 H27/12	地代	東京都江東区	土壤汚染 地下埋設物	基礎価格（土地価格）の査定において、取引事例比較法と開発法を適用。取引事例比較法においては個別的要因で考慮。なお減価率は土壤汚染以外の更地価格に対する減価割合を求めていたため、見た目は相乗積となっているが計算上は正しい。開発法においては開発スケジュールにおいて対策費用を考慮。
8 H25/9	更地	福岡県北九州市	地下埋設物	更地価格を求め、その更地価格から対策費用を控除。
9 H25/3	更地	東京都港区	地下埋設物	更地価格を求め、その更地価格から対策費用を控除。
10 H25/2	更地	茨城県古河市	土壤汚染	取引事例比較法を適用し個別的要因で考慮。なお減価率は、土壤汚染以外の更地価格に対する減価割合を求めていたため、見た目は相乗積となっているが計算上は正しい。
11 H24/4	底地	東京都江東区	土壤汚染	底地価格を求め、その底地価格から対策費用を控除。
12 H23/2	自建	鳥取県鳥取市	土壤汚染	原価法を適用し、更地価格に建物価格を合算した積算価格を求め、その積算価格から対策費用を控除。
13 H23/12	自建	愛知県春日井市	土壤汚染	原価法を適用し、更地価格に建物価格を合算した積算価格を求め、その積算価格から対策費用を控除。
14 H17/3	更地	佐賀県鳥栖市	土壤汚染	更地価格を求め、その更地価格から対策費用を控除。

## 2-8. 森友学園の過大報告額(約 2,100 万円)の取扱について

- 有益費約 1.3 億円のうち、森友学園が意図的に過大請求していた 2,106 万円については、有益費を支払った当時、大阪航空局が確知し得なかつたもの。
- したがつて、この 2,106 万円を含めた形で仮に算定した増加額と、実際に支払われた有益費約 1.3 億円との差額 5,259 万円を示すことは不適切であり、削除すべき。
- なお、先述のとおり、工事実費と増加額の差額はなく、また、過大請求がなされた 2,106 万円については、土地の買戻しの際に相殺をしており、既に返還済みである。

### □検査院ご指摘(概要)

- ・ 森友学園へ支払った 1 億 3,176 万円については、少なくとも、本件土地の価値の増加額として仮に算定した 7,917 万円(地盤改良の変更に伴う修正のみを計算すると 1 億 556 万円)との差額 5,259 万円(同 2,620 万円)が過大に支払われている。
- ・ このような事態が生じていたのは、森友学園が過大に対策費用を報告したことによるが、大阪航空局において、対策工事の費用の確認や増加額の算定についての検討が十分でなかつたことなどによる。
- ・ なお、過大請求があった 2,106 万円も含めた差額額を提示しているのは、会計検査院における通常の運用である。

### □国土交通省の見解(詳細)

- ・ 大阪航空局は、当時、領収書や工事関係書類により、工事実費の確認を適切に実施しており、これは貴院においてもお認めいただいているところ。そのようななか、森友学園が意図的に過大請求していた 2,106 万円も差引く形で「財産価格の増加額」の算定を行い、5,259 万円との差額を提示することは、大阪航空局における事務の適切性を判断するうえで適正な提示とはいえない。
- ・ したがつて、財産価格の増加額の試算については、森友学園側が過分に報告していた額を除き実際に負担していたと後に判明した対策費用(約 1.11 億円)ではなく、大阪航空局が当時支払いに要したとして報告を受けた費用(約 1.32 億円)により対策前と対策後の比較をした形の記述にすべきである。
- ・ なお、上記の通り、「財産価格の増加額」は基本的に工事実費と一致するため、そもそも、差額が生じず、貴院御指摘の試算については慎重な記載が求められること

は先述(P.26 2-7)の通りであり、また、森友学園から過大請求があつた2,106万円については、土地の買戻しに伴い相殺しており、国損は生じていない。