

環境と経済が両立に向かう『土壌汚染対策』とは（その6）

経済問題との関連①：土地取引・訴訟・鑑定評価等

2014/07/10

解説

光成 美紀

株式会社FINEV（ファインブ）代表取締役



2003年の土壌汚染対策法施行以降、不動産取引、鑑定評価、企業会計等において土壌汚染に関する様々な実務ルールが策定されていますが、土壌汚染は不動産取引や企業経営を通して社会・経済的な影響が出ています。

≪土地・不動産取引≫

海外では、基準を超える土壌汚染がある土地の売買について承認等が必要な国もありますが、日本では、土壌汚染がある土地においても、市場で当事者間が合意することにより不動産売買は可能となっています。

ただし、法対象の土壌汚染については、不動産取引前に情報開示の義務があります。

具体的には、土壌汚染対策法の施行と同時期に、宅地建物取引業法施行令の一部が改訂され、土壌汚染がある区域（指定区域）である場合、不動産取引の契約書策定前に、宅地建物取引主任者によって説明及び提示される重要事項説明書に、指定区域であることを記載・説明することが義務付けられました。

改正法以降指定区域が二分されたため、法令に基づく制限の概要として、土壌汚染対策法の「要措置区域」または「形質変更時要届出区域」に該当するか否かを記載することになっています。

また、上述重要事項の説明に記載されている項目だけでなく、「顧客の判断に重要な影響を及ぼす事項」について説明（告知）する義務があるとされています。

≪マンションや不動産証券（REIT）物件≫

マンション事業の土壌汚染対策については、2001年に不動産協会においてガイドラインが策定されました。大手不動産会社においては、マンション事業における土壌汚染調査、浄化等の措置、対策、買主への告知等の取組が実務的に定着しています。

また、証券化対象不動産については、1998年資産の流動化に関する法律の施行、2000年の改正を受け、専門家による土壌汚染調査を含めたエンジニアリング・レポートが必要なことから、土壌汚染調査や対策、リスク情報の開示等が行われています。エンジニアリング・レポートに含まれる土壌汚染リスク評価は、いわゆるフェーズI調査と呼ばれる米国材料検査協会（American Society for Testing and Materials, ASTM）のE1527シリーズに類似又は準じた調査となっており、国内の土壌汚染対策法における資料等調査とは若干異なります。

《企業の不動産取引》

大手企業間の不動産取引においても、購入前に土壌汚染調査を実施することが実務上は慣例となりつつあります。調査方法は、各社の方針に基づき、土壌汚染対策法に基づく調査か、ASTM フェーズ I などに基づくのか、また個別案件により異なる場合もあります。土壌汚染の懸念がある場合には、表層土壌等の分析を行いますが、この場合は、土壌汚染対策法に基づく手法で実施することが多くなっています。

調査によって基準を超える土壌汚染が判明した場合には、購入者が所有権移転前に土壌汚染が完全に除去することを確認したいという意向が強いため、掘削除去等による手法が活用されることが多くなっています。

このように、企業や不動産開発会社に関わる土地取引や土壌汚染対策法の対象となる土地については、当事者間で土壌汚染調査が実施され、また浄化対策等が講じられるようになっていきます。

しかしながら、土壌汚染対策法に基づき実施されている土壌汚染調査や対策は、実際に実施されている調査や浄化対策全体の 1 割に満たないのが現状です。したがって、住宅等を含む大部分の不動産取引においては、現在でも土壌汚染の状況調査を実施していないと考えられます。こうした状況のもと、不動産取引に関連した訴訟等は継続的に発生しています。

《不動産の瑕疵にあたる土壌汚染》

土壌汚染に関する訴訟は全国で頻発しており、裁判例だけでなく、和解や調停で終了した事件も多数あります。訴訟事件の大半は、売買契約に伴う紛争です。具体的には、土地購入後に土壌汚染が判明して、売主に契約上の責任を追及するケースが典型例となっています。一方、土壌汚染を理由とする健康被害が争われた事例は非常に少ないのが現状です。

売買契約上の売主責任では、基準値超えの土壌汚染が土地の瑕疵と一般に認識されます。この場合、土地売買金額から減額相当額等を損害賠償額等として請求することが多いのですが、売主の資力や契約上の免責要件等により、損害賠償額の回収が困難なケースも少なくないのが現状です。また、過去の汚染原因者の特定や原因行為との相関性の証明が困難なことも多く、さらに自然由来と人的由来の区別が困難であることも問題の複雑化につながっています。また、土壌汚染対策法その他関連法令制定以前の汚染について、不法行為として認められるのか、個別判例に頼らざるを得ない実情があり、不確実性が残ります。

こうした背景から、土地を購入する企業は、土壌汚染がない土地を購入する意向が強くなり、基準を超える汚染が発覚した場合には、軽微な汚染であっても完全に除去するために掘削除去等の手法を講じる結果につながっています。

≪不動産鑑定評価≫

土壤汚染がある土地が嫌悪される理由の一つは、土地の評価が下がることです。土壤汚染がない土地に対して、土壤汚染対策費などの実費相当額や嫌悪感などにより、土地評価額が減価されるのです。

不動産鑑定評価における「土壤汚染」とは、個別的要因の一つとして、価格形成に影響がある有害物質が地表又は地中に存することを指します。具体的には、土壤汚染対策法に規定されている特定有害物質を中心として、自治体の条例等及びダイオキシン類などの項目が各法令等の基準値超である場合、価格形成に影響があるとしています。

実務的には、土壤汚染がない場合の試算価格に、土壤汚染対策費や最有効使用への影響、市場における当該不動産の流動性等を加味して評価します。この場合、汚染土壤の除去を行う掘削除去費用を減価することが多いのが現状です。

掘削除去費用は、原位置での浄化対策に比べて短期間で土壤を入れ替えるためわかりやすい一方、対策費が高額になる傾向があります。したがって、土壤汚染が少しでも基準を超えていると、高額な対策費を減価することを前提として、土地が低く評価される傾向があります。

前述したように、実際に国内では掘削除去が多用されており、土地取引においては特に掘削除去が多くなることから、実務を反映した評価とも言えるでしょう。

しかしながら、健康被害のおそれが非常に低い場合や、舗装されている商業地や産業用地の利用においても、基準を超える土壤汚染については、掘削除去費用を減額することになると、必要以上に土地の価格は低く設定されます。対策費が土地価格を上回ることもあり、対策費を準備できない場合には、土地の売却もできないまま土地が有効活用できないことにもつながります。

大気や飲用水などの一律基準と異なり、土地の周辺環境や土壤の特性、土地利用など様々な要因によって健康リスクが大きく異なる土壤汚染について一律基準を運用することは、大きな経済的負担が伴います。

オリンピックサイトの建設だけでなく、新駅の建設、リニア新幹線の整備、精油所等の再編など、老朽化した施設やインフラの整備において土壤汚染問題は避けて通れない問題です。経済活動への影響を考慮し、一律基準による過度なゼロリスクを見直しながら、経済と環境の持続的な発展を目指す仕組みを構築することが重要であると思われます。