

# 土壌汚染地の取扱い (土地取引と活用、土地評価について)

2022. 9. 27



# 目次

1. 土壌汚染による不動産取引上の問題事例
2. 不動産取引と調査・対策の実施例
3. 契約・手続きにおける留意事項
4. 各評価上の土壌汚染の取扱い
5. 油含有土と廃棄物についての留意事項

# 1. 土壌汚染による不動産取引上の問題事例

# 土壤汚染による不動産取引上の問題事例-1

## 1. 足立区フッ素汚染案件 : 隠れた瑕疵に該当せず

(日経新聞 2010. 6. 1)

- 売主：AGCセイミケミカル
- 買主：足立区土地開発公社。「日暮里・舎人ライナー」立ち退き者の代替地として23億で1991年に購入。
- 汚染物質：フッ素（基準値の最大1200倍）
- 争点：**売買契約時の1991年には有害物質として指定されていなかったフッ素**が、2003年施行の土対法で指定され、公社が再調査により汚染が判明。公社側が民法上の「隠れた瑕疵」として、汚染除去費用を求めた。
- 判決：**売買契約の当事者間でどのような品質が予定されていたかは、契約締結当時の社会通念を斟酌して判断すべき。**

## 土壌汚染による不動産取引上の問題事例-2

### 2. 大阪アメニティパーク：宅地建物取引業法違反容疑

- 旧三菱金属株式会社（現：三菱マテリアル）の大阪製錬所が原因（副産物の鉍さい）で、**重金属の基準値超過**が確認される。後に下水道排出基準超過も確認される。
- 汚染の事実を告知せずにマンションを販売した**宅地建物取引業法違反容疑**で「三菱マテリアル」・「三菱地所住宅販売」家宅搜索し、書類送検。
- 和解案（補償金は**75億円程度**といわれている。）を提示
- 三菱マテリアル、三菱地所販売の両者と幹部らが**起訴猶予処分**

## 土壌汚染による不動産取引上の問題事例-3

### 3. 大阪府豊中市：建築中の建物の取り壊し

- 分譲マンション建設用地で、杭打ち工事中、地下から産業廃棄物が見つかる。
- 環境基準を上回る重金属及び有機塩素系化合物汚染が判明。
- 建設を進め70～80%の建物が出来上がったが、地下水からも有機塩素系化合物が検出されたため、以降の建築を断念、建物を取り壊す。
- 被害総額は公表されていないが数十億円といわれる。

## 土壌汚染による不動産取引上の問題事例-4

### 4. 東京都江東区：契約解除、補償金支払い

新築マンションの完成・販売後に、環境基準値の37倍の砒素、170倍のシス-1,2-ジクロロエチレン等が検出され、施工主は、敷地外への地下水汚染を防ぐための工事を余儀なくされ、さらに購入者から「汚染の事実を知っていれば契約はしなかった。」との声が上がったことから、**全契約をいったん解約し、売買代金の10%にあたる補償金を支払ったケース。**

## 土壌汚染による不動産取引上の問題事例-5

### 5. 川崎市宮前区：建設中止、損害賠償金支払い

マンション建設現場で、環境基準値を超える鉛等が検出されたために、事業主は建設を中止し、本件土地の販売会社は、売買代金129億円の返還に加え、43億円の損害賠償金を支払ったケース。

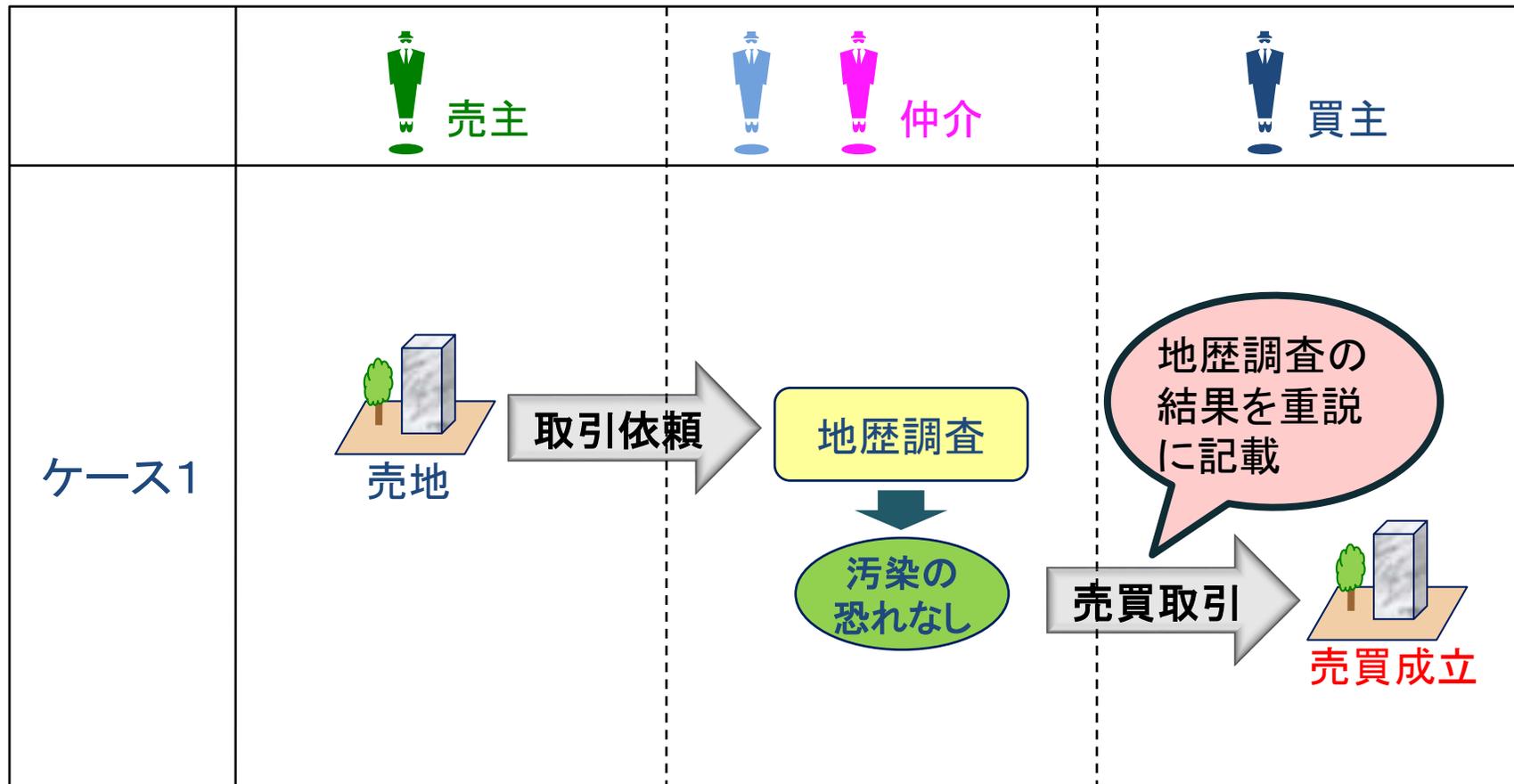
### 6. 千葉県柏市：製品回収

汚染土壌地上の食品工場において、汚染地下水が検出されたことから製品を回収せざるを得ないなどの負担をも強いられたケース。

## 2. 不動産取引と調査・対策の実施例

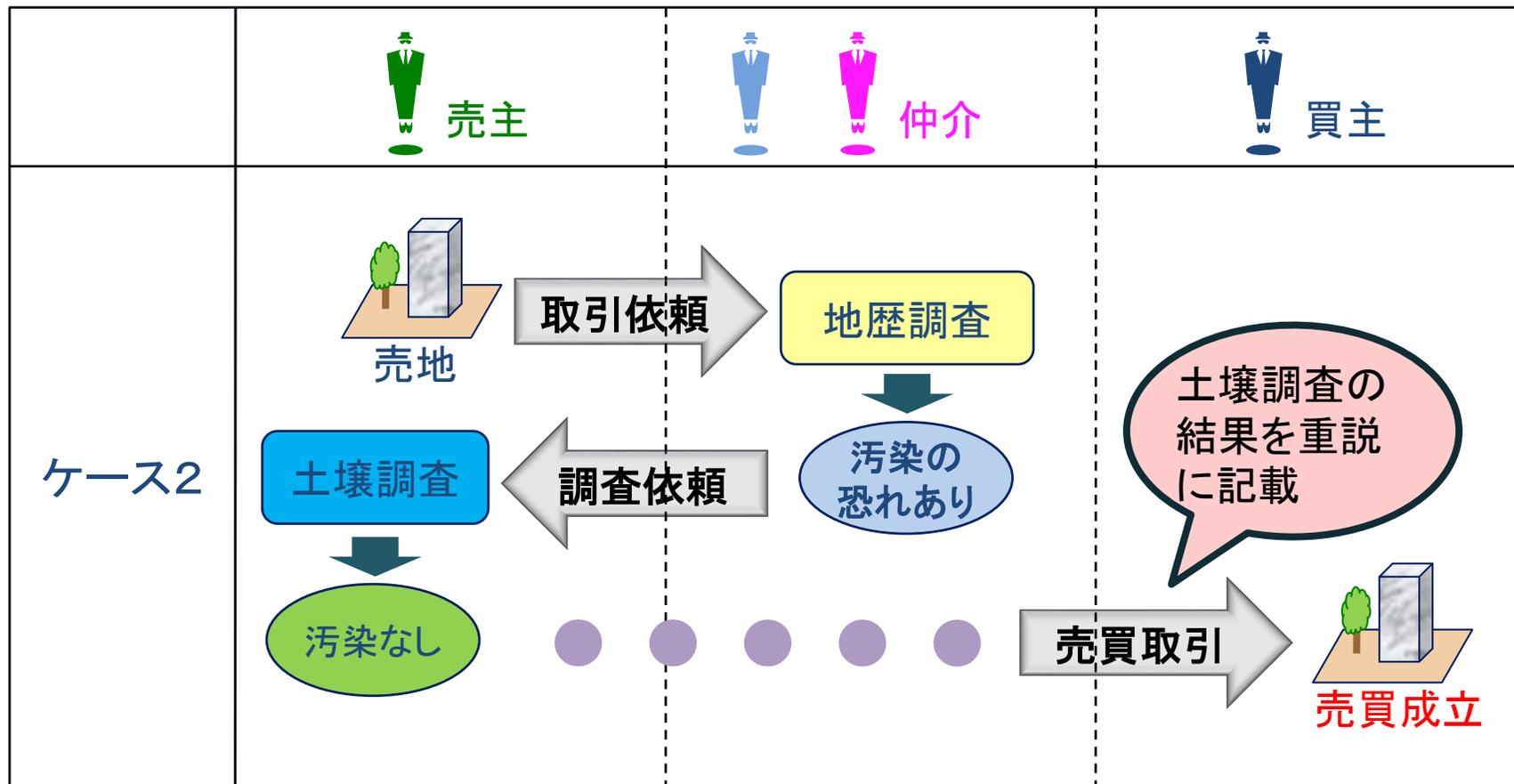
# 不動産取引と調査・対策の実施-1

【土壌汚染リスクが少ないケース】



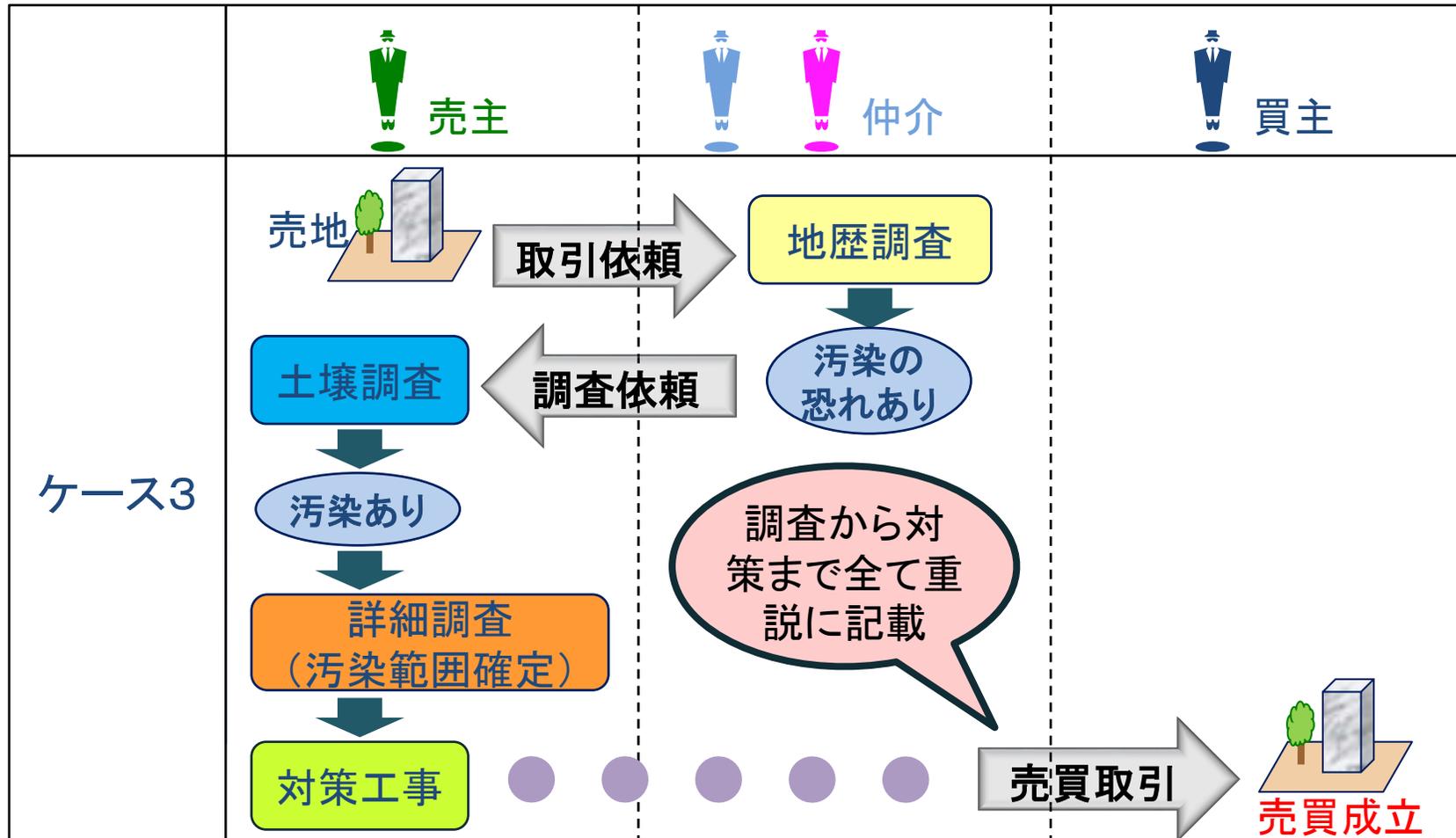
# 不動産取引と調査・対策の実施-2

【土壌リスクを調査により解消するケース】



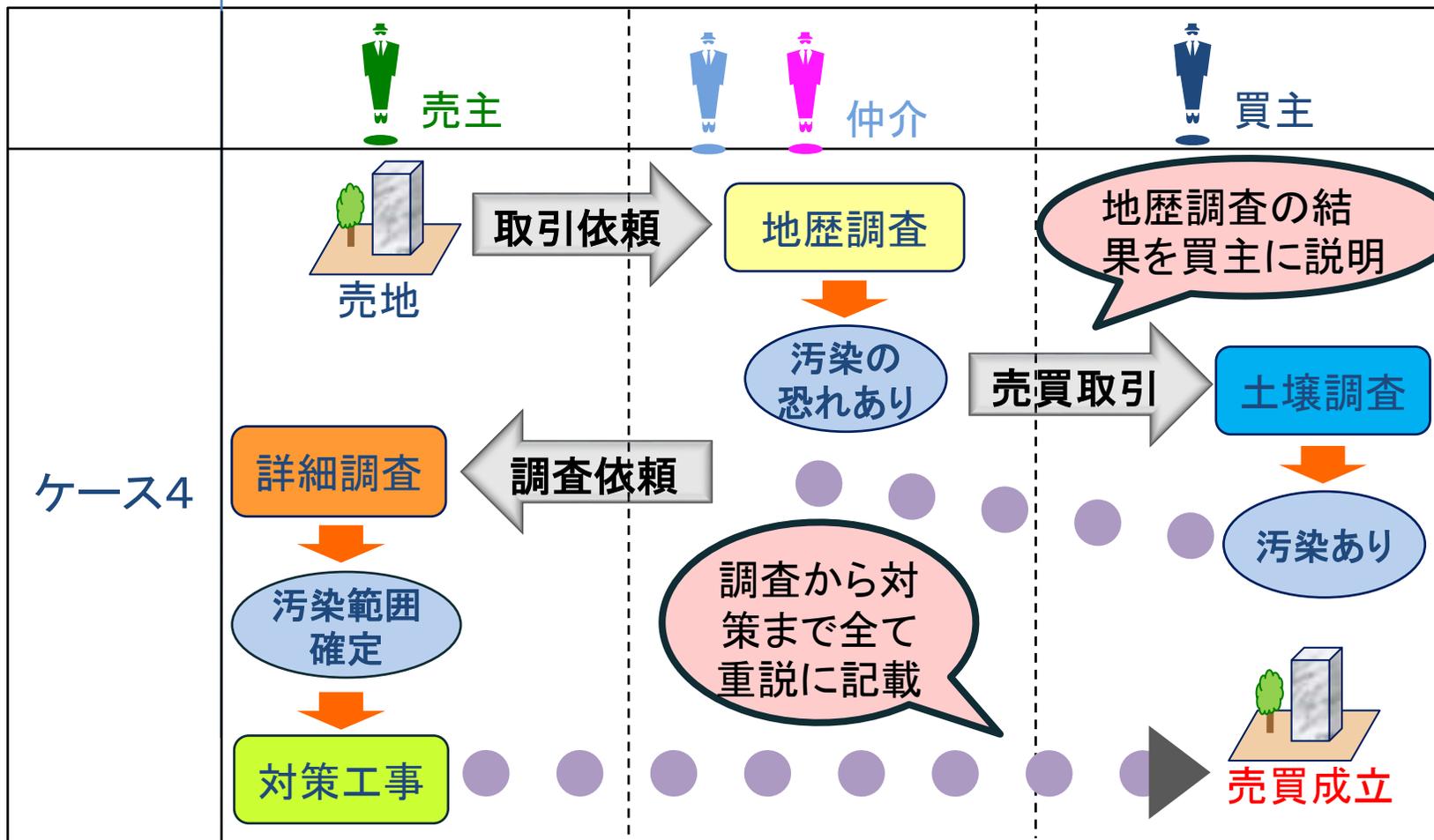
# 不動産取引と調査・対策の実施-3

【明らかに became した土壌汚染に対応するケース】



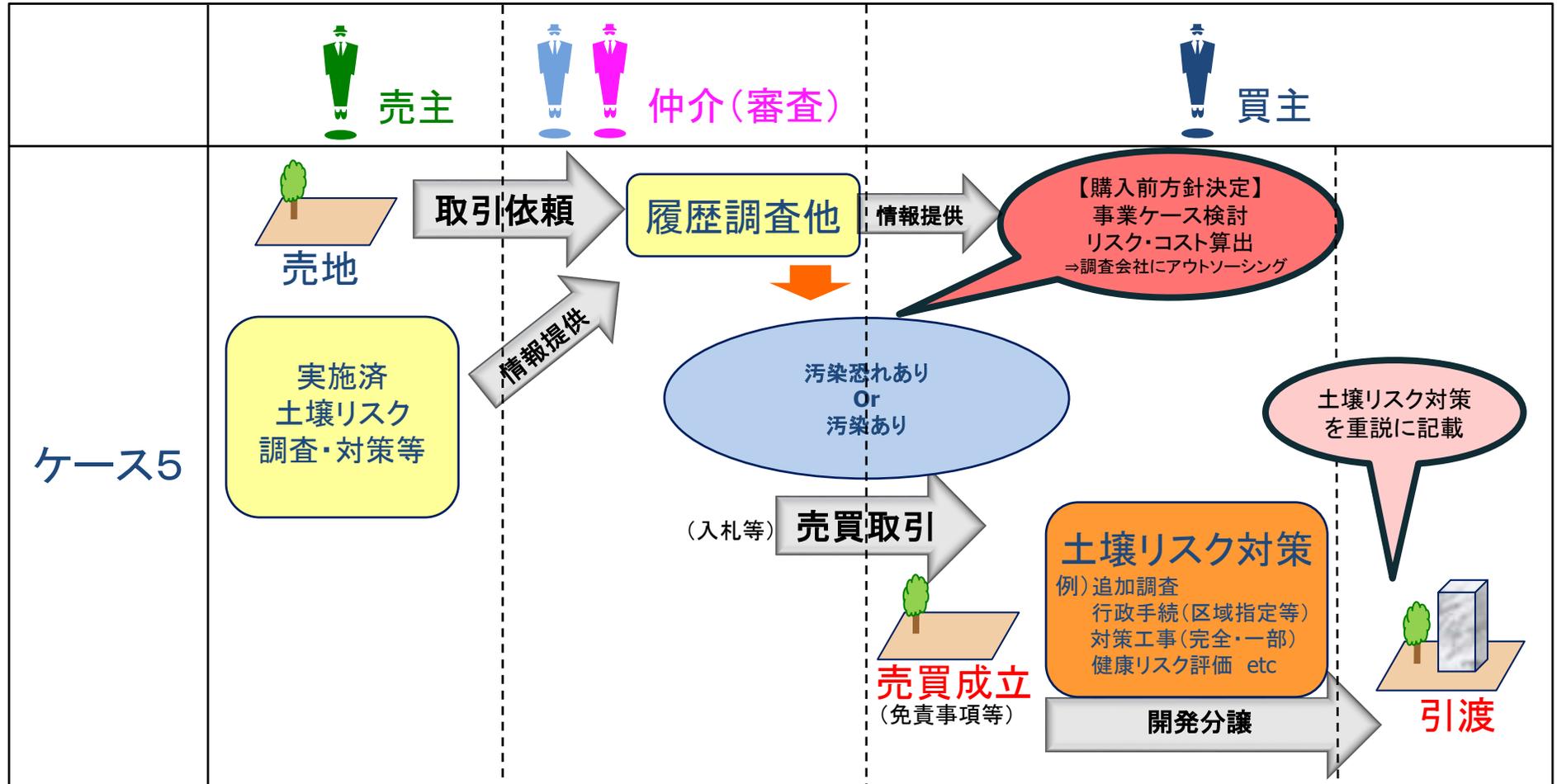
# 不動産取引と調査・対策の実施-4

【明らかになった土壌汚染に対応するケース】



# 不動産取引と調査・対策の実施-5

【提供された土壌リスク情報により対応するケース】



## 取引上の留意事項 (1)

対象地の履歴情報の入手（簡易診断あるいはフェーズⅠ）

- 1) 行政機関等への確認・ヒヤリング調査等
  - 土壌汚染対策法（以下「法」）上の区域指定がされているか？
  - 水濁法における有害物質使用特定施設や条例に定める指定施設（工場・指定作業場等）が現存するか？ または、過去にあったか？ 等
  
- 2) 売主（借地人を含む）からのヒヤリング調査等
  - 土地の使用履歴（過去住宅地図、閉鎖登記簿等との併用）
  - 自主調査、法的調査実施の有無およびその内容（調査結果）
  - 過去に廃棄物埋立ての可能性の有無
  - 周辺土地からのもらい汚染の可能性判断

## 取引上の留意事項 (2)

### 調査・浄化工事のタイミングと仕様

- 1) 売主が買主を見つける前に調査を実施する場合には、**専門家と協議し必要な調査**を実施する。
- 2) 買主は、売主の既往調査や対策が実施済みの場合、**仕様や報告内容に不足がないか**留意する。(実施時期にも留意)
- 3) 売主の主導で浄化を行う場合には、買主が決定している場合には、**買主に仕様の了解を得て実施**することが重要。  
→浄化完了の確認方法の明確化など
- 4) 買主が自らのデュー・デリジェンスの一環で土壌・地下水汚染調査を行い、売買契約を締結する場合には、**調査結果の内容によって売買契約にどのように反映させるか**を明確にしておく。

## 土地活用と対策工法

### 浄化

- 汚染物質は原位置からなくなる（掘削除去、土壌ガス吸引、揚水、バイオレメディエーションなど）
- 土地は様々な用途に使える（土地取引の事例ではこの方法に偏る）

※土地価格の減損小

対策費用

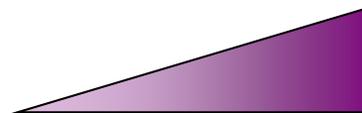
大



小

土地活用への影響

小



大

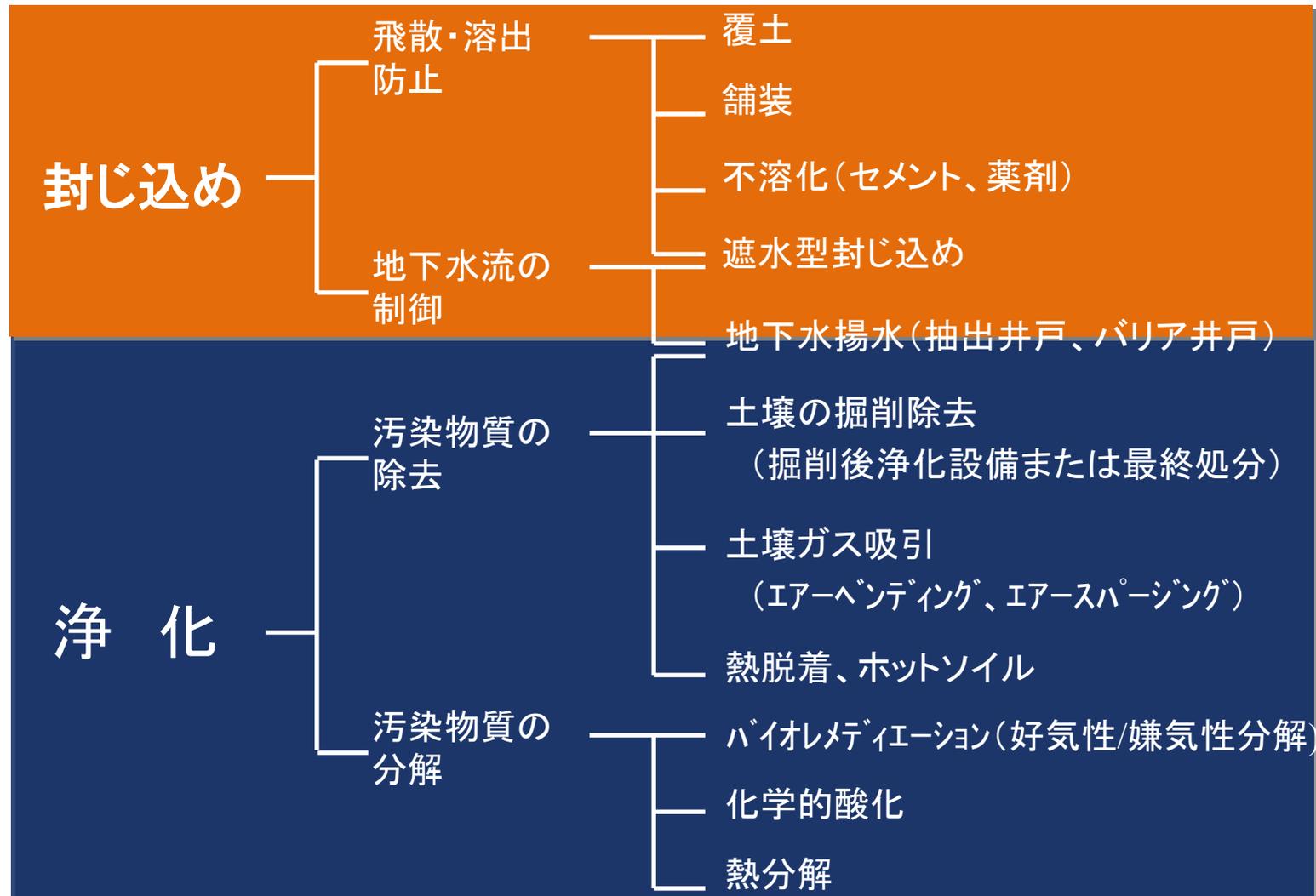
### 封じ込め

- 法等で要求する原則措置（健康被害防止）
- 汚染物質は原位置に残る（覆土、舗装、遮水型封じ込め、不溶化など）
- その後の土地利用方法は制限される（法では指定区域として管理）

※土地価格の減損の可能性あり

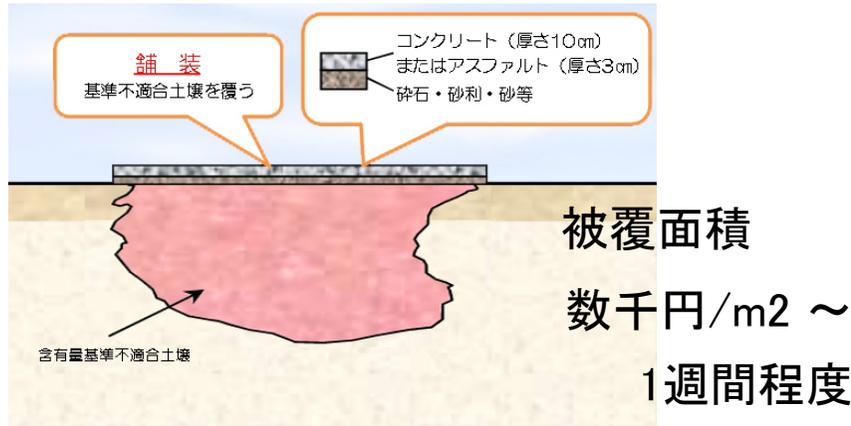
土地活用		最適対策工法例
短期 転用	住宅地 （土地の売買）	浄化 （掘削除去）
	工場、倉庫 （土地の賃借）	封じ込め （被覆、遮断）
中長期 転用	数年後の売却	原位置浄化（バイオ、揚水） →浄化（掘削除去）

## 土壌・地下水汚染の修復技術



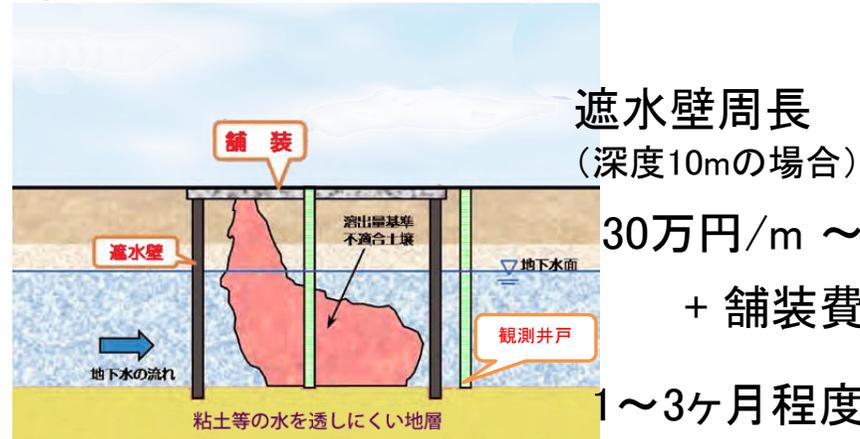
# 措置の方法と費用の目安

## ① 舗装の場合



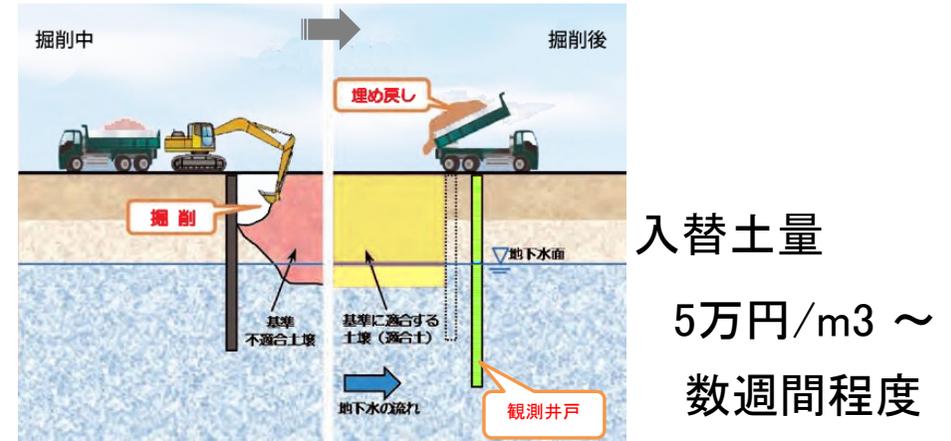
※土壌含有量基準不適合の場合。

## ③ 原位置封じ込めの場合



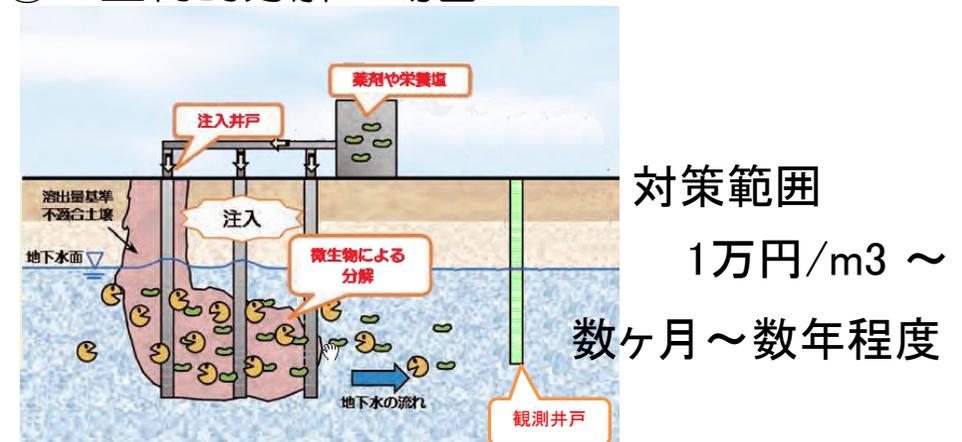
※さらに、水質モニタリングによる地下水基準適合を確認(2年間)

## ② 掘削除去の場合



※場合により、水質モニタリングによる地下水基準適合を確認(2年間)

## ④ 生物的分解の場合



※さらに、水質モニタリングによる地下水基準適合を確認(2年間)

### 3. 契約・手続きにおける留意事項

## 契約・手続きの留意事項 (1)

### • 契約不適合責任の成立要件

- 土地の使用目的、土壌汚染の存否・分布状況を明確にし、特約により契約不適合責任の成立要件を明確にしておく。

### • 契約不適合責任に基づく対応の設定

- 追完請求の場合
- 代金減額請求の場合
- 損害賠償請求または契約解除の場合  
損害賠償請求では請求の範囲に関する考え方を明確にする。

### • 条件付き契約など

- 汚染がないことを停止条件とする契約 (停止条件付契約)
- 汚染があった場合を解除条件とする契約 (解除条件付契約)

### • 所有権移転等の時期

- 土壌汚染に関する調査及び汚染対策との前後関係に留意して定める。(調査及び浄化・拡散防止措置等を売主の負担と責任において完了した後とするなど)

## 契約・手続きの留意事項 (2)

### ① 土壌調査の実施に関する協議

- 簡易診断・フェーズ I 調査の結果、土壌汚染の可能性がある場合には、売主（および買主）と、調査会社への調査委託について協議する。
- **信頼できる調査会社**による、法や条例等に準拠した調査仕様の決定。  
（調査費用の大小に大きく影響する）
- **法や条例に基づく調査**の場合には、行政との事前協議、調査結果の報告が必要

### ② 土壌汚染対策の実施について

- 売買に当たって土壌汚染対策工を実施する場合、**実施要領や費用負担等が明確になるように約定事項の調整**に努める。
- 明確な浄化目標値の設定。準拠法・条例の明確化
- 浄化完了の確認方法の明確化 等

### ③ 既往調査がある場合の、調査対策に対する評価

- 専門家による**既往調査対策結果の評価**を受ける。

## 契約・手続きの留意事項 (3)

### ④重要事項説明

- ・ 宅建業法第35条に基づく重要事項説明の実施

要措置区域内における土地の形質の変更の禁止

形質変更時要届出区域内における土地の形質の変更時の届出義務

形質変更時要届出区域内において既に土地の形質変更に着手している  
場合の届出義務

形質変更時要届出区域内において非常災害のために必要な応急措置  
として土地の形質の変更した場合の届出義務

### ⑤関係書類の引継ぎ

- ・ 売主からの告知書等、土壌汚染の関係書類について、必要な説明を行い、買主に引き継ぐ
- ・ 条例等による引継ぎ義務がある場合、その旨説明する  
土壌汚染対策法あるいは条例等の適用を受けて実施した調査報告書、  
対策工計画・報告書等  
買主により任意に行われた調査報告書、対策工計画・報告書等

## 重要事項説明について

- ① 従前の土地利用の状況（土地所有者、土地利用状況などを過去に遡り説明）
- ② 調査の目的と調査内容  
（調査主体、調査会社や調査方法。基準とした法律や条令。調査対象物質など）
- ③ 基準値を超過した特定有害物質の説明  
自然由来・埋立由来の場合は、その旨の説明
- ④ 土壤汚染対策措置方法の説明（対策方法や行政指導等の手続きの説明）  
汚染や措置設備を残す場合はその内容を説明
- ⑤ 土壤汚染対策法適用の場合は、規制対処区域（法の「形質変更時要届出区域」等）  
の制限等の説明
- ⑥ 土壤汚染調査や対策に関する資料の継承について

## 4. 各評価上の土壌汚染の取扱い

# 金融機関における取扱い（担保評価）

『金融検査マニュアル』内の記載《注：令和元年12月廃止》

【担保評価額】客観的・合理的な評価方法で算出した評価額（時価）をいう。

担保評価においては、～ 中略 ～、土壌汚染、アスベストなど環境条件等にも留意する

金融検査マニュアルに関するよくあるご質問（FAQ） 抜粋 平成24年4月6日  
金融庁検査局

## 9. 資産査定管理態勢

（9-6）「客観性・合理性のある評価方法」とは具体的にどのような評価が該当するのですか。外部専門機関による評価の事を意味するのですか。

（答）例えば、適切な市場の存在などにより価格が標準化されている場合などには、「客観性・合理性のある評価方法」による評価と考えて差し支えないものと想定されます。  
なお、必ずしも外部専門機関による評価に限られるものではありません。

# 金融機関における取扱い（担保評価）

金融検査マニュアルに関するよくあるご質問（FAQ） 抜粋 平成29年5月30日  
金融庁検査局

## 9. 資産査定管理態勢

(9-8) 土壌汚染、アスベストの評価については、具体的な評価基準や評価手法は確立されておらず、また影響度についても売買事例などの実例が乏しい中で、本記載を追加した理由は何ですか。

- (答) 1. 土壌汚染、アスベストについては、担保評価に際して留意すべき基本的事項であると考えられるため、今般明確化の観点から記載を追加したものです
2. どこまで実際に調査を行うかについては、問題発生の蓋然性の高さや、債務者の状況によって様々であり一概に申し上げることは困難ですが、例えば、問題が明らかになっている場合においても、それを勘案しないということは、担保の目的に照らし、適当でないものと考えます。
3. なお、一定の評価基準や評価手法に基づく評価や、売買事例などに基づく影響度評価といったことを、直ちに全担保に網羅的に適用し、再評価を行うべきという趣旨ではありません。

# 不動産鑑定評価における土壌汚染の取扱

## 不動産鑑定評価上の土壌汚染の定義

不動産鑑定評価における【土壌汚染】は、個別的要因の一つとして、価格形成に大きな影響がある有害物質が地表又は地中に存することをいい、土壌汚染対策法の基準値を超えて存在すれば、**価格形成**に大きな影響があるものと解される。

### 不動産鑑定評価における基本的な考え方

不動産鑑定士による独自調査において、土壌汚染の**端緒**の有無を判定する。

#### ★土壌汚染の端緒がなかった場合

価格形成要因に影響を与えないものとして鑑定評価を行う。

（普通の鑑定評価はこの場合に該当し、通常の手順にて評価活動を行う）

#### ★土壌汚染の端緒がある場合

価格形成要因に影響を与えるものとして鑑定評価を行う。

具体的には、**他の専門家による調査結果**を前提として、土壌汚染が対象不動産の価格形成要因に及ぼす影響並びに、その程度を判定する。

（鑑定評価書では価格形成要因から除外する事が出来ない）

土壌汚染の端緒とは・・・**土壌汚染をうかがわせる兆候のこと（運用指針Ⅱ）**

# 不動産鑑定評価における土壤汚染の取扱

## 土壤汚染地の不動産鑑定評価手法

《土壤汚染地の価値》 = 【土壤汚染が無い状況の価値】 - 【土壤汚染による減価】

【土壤汚染による減価】 = 対策費用 等 + 【スティグマ】（心理的嫌悪感等）

### 【土壤汚染における減価】 の基本的な考え方

#### ★対策費用 等

- 通常の土地利用を可能にするための費用  
（開発等に伴う  $+ \alpha$  の対策費用 等）
- 将来に発生が予想される費用  
将来において発生が予想される通常の土地利用を可能にするための費用  
（運用中の 土壤汚染対策に伴う 維持・管理費用 など）

#### ★スティグマ（心理的嫌悪感等）

# 不動産鑑定評価における土壌汚染の取扱

## 不動産鑑定評価上の取扱い

### 「調査範囲等条件」の設定（スコープ・オブ・ワークの概念）

土壌汚染等の特定の価格形成要因について、【一定の要件】の下で依頼者と合意することにより、不動産鑑定士が実施する調査を合理的な範囲内に限定すること等を可能とする条件設定。

不動産鑑定士の通常の調査では事実確認が困難な特定の価格形成要因

↳土壌汚染、アスベスト、埋蔵文化財、地下埋設物 等

調査範囲の限定【条件設定】（依頼者との合意） → 価格形成要因から除外し  
鑑定評価書の作成が可能

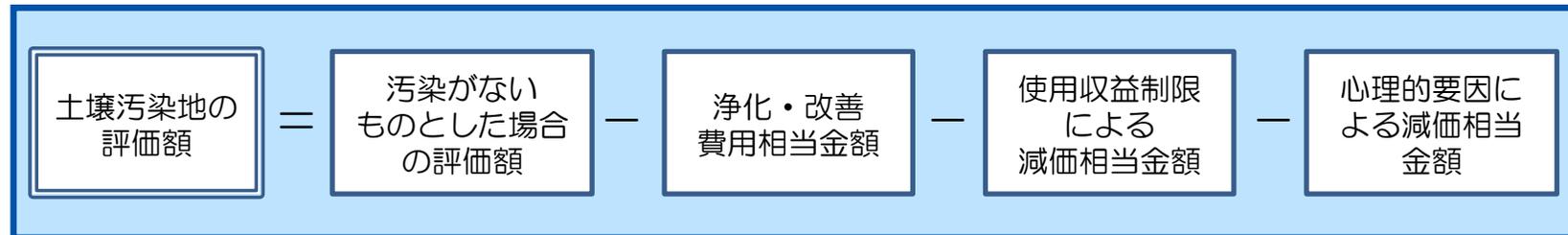
【一定の要件】：条件を設定できるのは、鑑定評価書の**利用者**の利益を害するおそれが無いと判断される場合に限る。

※「利用者」の定義

依頼者、提出先など（開示先を含む）、法令等に基づく不動産鑑定士による鑑定評価を踏まえ販売される金融商品購入者等

# 税務における取扱い（相続税評価）

## 相続税路線価評価における土壤汚染の取扱い



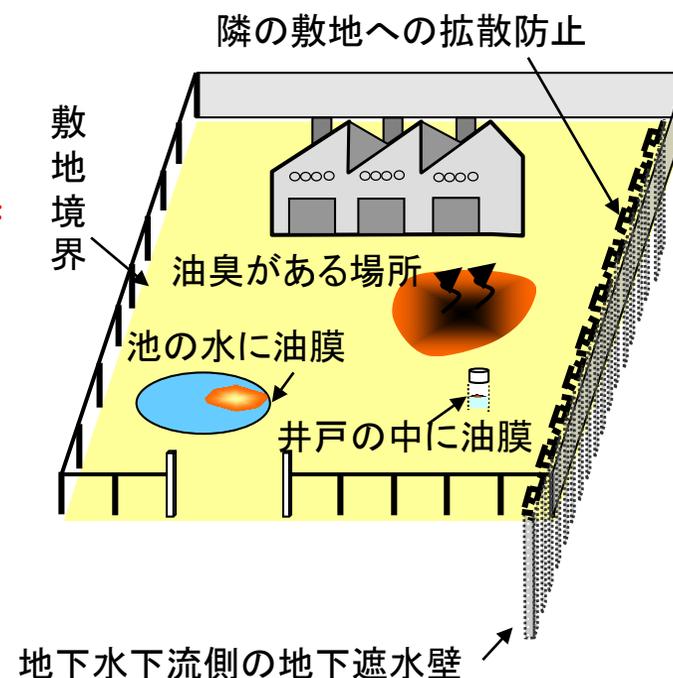
- ★ **土壤汚染地**として減額評価できるのは、課税時期（相続発生時）において評価対象地の**土壤汚染の状況が判明**し土壤汚染対策費用の**見積額**が算出されている土地
- ★ 【浄化・改善費用】：見積額 × 80%（評価額は地価公示 × 80%相当額）
- ★ 【使用収益制限による減価】：汚染除去以外の措置を実施した場合の、措置効果維持のための利用制限に伴い生じる減価
- ★ 【心理的要因による減価】：心理的嫌悪感（スティグマ）
- ★ 汚染の浄化・措置の方法は、評価時期において最も合理的と見とれらる方法とする。
- ★ 各控除額の合計が、汚染が無いものとした場合の評価額を上回る場合でも、汚染が無いものとした場合の評価額が限度

## 5. 油含有土と廃棄物についての 留意事項

## 油含有土壌の取扱い（油は、土壤汚染対策法上の規制物質ではない。）

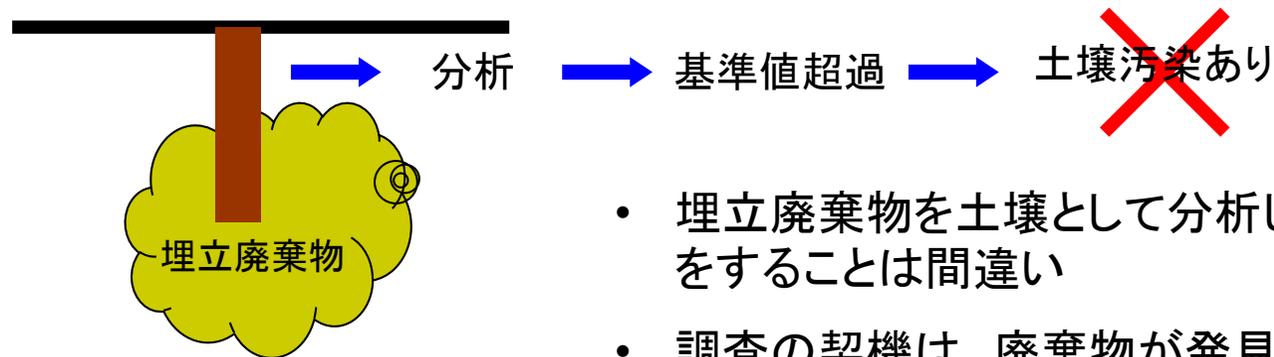
油は、土壤汚染対策法に掲げる規制物質ではないが、「油汚染対策ガイドライン」（H18年3月）では、以下の思想が示されている。

- 油は、**鉱物油**を対象とする。
- その土地又はその周辺の土地を使用している又は使用しようとする者に、**油膜**や**油臭**による**生活環境保全上の支障**を生じさせないこと。
- 生活環境保全上の支障の判断、対策の必要性は、事業主等にゆだねられる。



## 廃棄物の取り扱い

土壌調査の過程で発見された埋立廃棄物は、土壌ではなく  
「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」(廃掃法)に基づく廃棄物



- 埋立廃棄物を土壌として分析し、土壌汚染評価をすることは間違い
- 調査の契機は、廃棄物が発見されてから
- 土壌が廃棄物によって汚染されていた場合には、その土壌は汚染土壌として処理

埋立廃棄物は、土壌とは別の分析方法(環境省告示第13号「産業廃棄物に含まれる金属等の検定方法」)で調査を行い、掘り起こした際には「掘り起こし廃棄物」として、廃掃法に従って適正に処理・処分する必要がある。

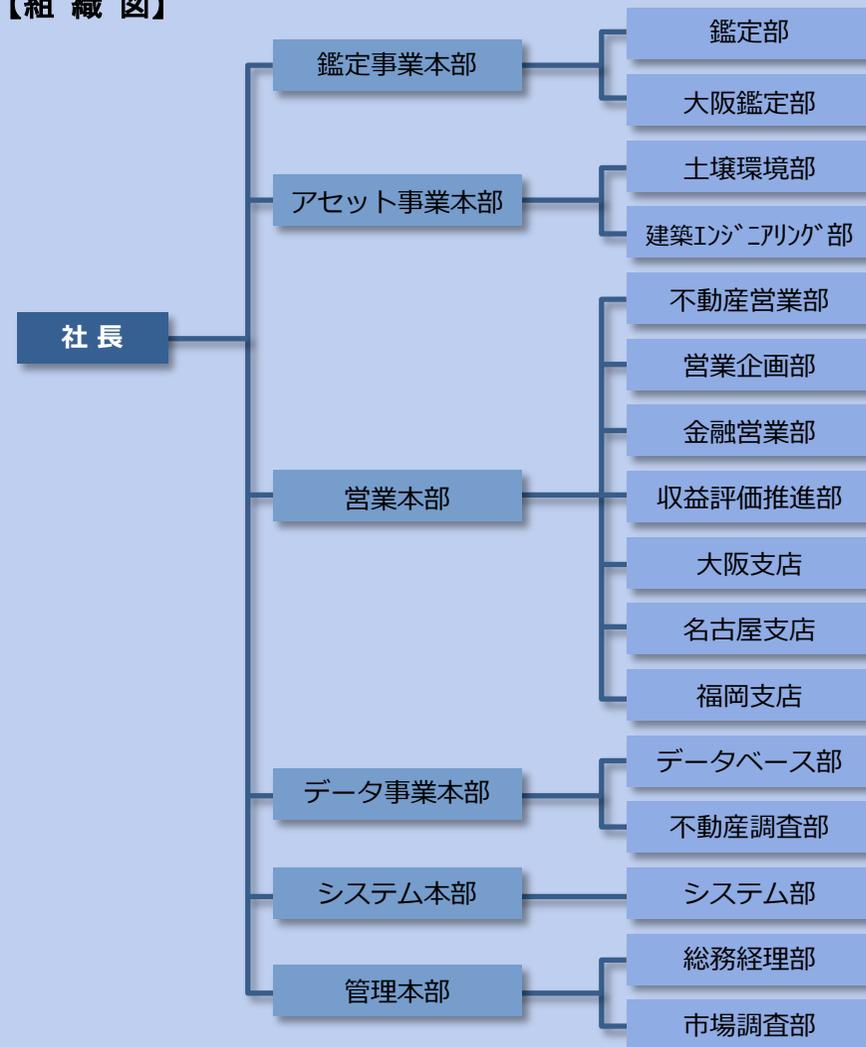
# 東京カンテイ 会社概要

【社 名】 株式会社東京カンテイ  
【所 在 地】 東京都品川区上大崎三丁目 8 番 3 号  
【設 立】 1979年10月  
【資 本 金】 5,000万円  
【従業員数】 250名

## 【登録・許可】

環境大臣指定 指定調査機関 環2003-3-1138号  
国土交通省登録 建設コンサルタント 建31第9274号  
東京都知事許可 特定建設業 (特-1) 第121985号  
不動産鑑定業 国土交通大臣登録 (4) 第211号  
東京都知事登録 第54619号 一級建築士事務所

## 【組織図】



## 東京カンテイのセキュリティ

東京カンテイは、不動産情報サービス、不動産鑑定評価、土壌汚染調査など高度なセキュリティを要する情報を取扱っていることから、情報セキュリティマネジメントシステムの国際規格「ISO/IEC 27001:2005」認証を取得しております。

認証基準 } ISO/IEC 27001:2005 JIS Q 27001:2006

認証登録日 } 2006年10月19日 (2021年9月更新済)

認証登録番号 } IS 508296

- 認証登録範囲 } 1. 不動産の情報サービスに関する業務  
2. 不動産の鑑定評価およびエンジニアリングレポートに関する業務  
3. 土壌環境調査および対策工事に関する業務



東京カンテイは、情報セキュリティレベルの維持・向上に取り組み、安全かつ信頼性の高いサービスを提供できるよう努めてまいります。

## アセット事業本部 土壌環境部 業務内容

フェーズ  
0.5

### 簡易診断

3時期の古地図、閉鎖謄本、自治体調査等を行い、短期間で土壌汚染リスクを予測します。

フェーズ  
1

### 資料等調査

古地図、閉鎖謄本、自治体調査等の他に、必要に応じて現地踏査やヒアリングを実施し、詳細な土壌汚染リスクを予測します。

フェーズ  
2

### 概況調査

対象地の土壌を直接摂取・分析し、汚染の有無を確認するとともに、敷地内の平面的な汚染の分布も確認します。利用用途等に応じた調査計画の立案から対応します。

フェーズ  
3

### 詳細調査

立体的な汚染の状況を確認する深度方向調査です。必要最小限の調査で精度の高い結果が得られるように計画し、実施します。

フェーズ  
4

### 対策工事・ モニタリング

汚染土壌の対策工事は通常の建設工事以上に技術面、社会面でのリスク要因が多くあります。当社では豊富なリスクコミュニケーションの実績により確実な汚染リスクを解消する措置を実施します。

### コンサルティング (評価・計画・行政対応)

調査結果を基に、土地の用途に応じて、不動産取引が円滑に進み、低コストで確実な調査・対策を提案します。他社の調査報告書の評価(セカンドオピニオン)も承ります。

## 土壌環境部 実績数(2004～2021年)

項 目		2004年 ～2010年	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年	2016年	2017年	2018年	2019年	2020年	2021年	合計件数
フェーズ0.5	簡易診断	4,161	575	627	655	812	932	1,153	1,115	1,285	1,224	1,277	1,474	15,290
フェーズⅠ	資料等調査	1,944	181	213	248	308	345	309	313	330	394	259	264	5,108
フェーズⅡ	概況調査	836	116	197	116	112	126	95	88	111	77	68	56	1,998
フェーズⅢ	詳細調査	257	32	44	42	40	42	31	23	23	18	32	16	600
フェーズⅣ	対策工	82	13	18	20	16	16	21	31	22	24	25	24	312
コンサルタント		189	59	76	63	78	48	47	62	57	54	31	37	801
その他調査		155	20	21	30	35	29	55	39	31	19	24	18	476
その他工事	解体工事他	34	9	10	6	8	2	3	5	3	6	4	5	95
担保評価		391	104	278	789	591	305	351	261	255	155	12	8	3,500
合計件数		8,049	1,109	1,484	1,969	2,000	1,845	2,065	1,937	2,117	1,971	1,732	1,902	28,180

## アセット事業本部 土壤環境部

### 【土壤環境部 実績】

全 国：28,180件（2004/1～2021/12）

### 【土壤環境部 部員数】

19名

### 【土壤環境部 有資格者】

環境省登録土壤汚染調査技術管理者9名、土壤環境監理士2名、土壤環境リスク管理者12名、土壤環境保全士8名、技術士(建設部門・総合技術監理部門・環境部門)2名、1級土木施工管理技士6名

### (建設工事)

監理技術者7名、地質調査技士2名、土地区画整理士1名、測量士2名、廃棄物処理施設技術管理者1名、特別管理産業廃棄物管理責任者3名、危険物取扱者2名



株式  
会社

東京カンテイ

アセット事業本部 土壤環境部

〒141-0021 東京都品川区上大崎2丁目24番15号 目黒西口ビル6階

Tel 03 (5719) 3356 Fax 03 (5719) 3404

E-mail soil@kantei.co.jp