

土壤汚染と不動産取引のポイント

2025年1月21日～2月28日

株式会社東京カンテイ エグゼクティブフェロー
G&W環境ソリューション 代表 笹本 譲

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. 不動産取引上の留意事項
4. 土地活用と対策方法
5. 油含有土と廃棄物についての留意事項
6. 各評価上の土壌汚染の取扱い

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。**



新しい基準値や規制物質への遡及のあり方

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**



調査結果の公表の重要性
土壌汚染によるスティグマの考え方

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。



地歴調査やデューデリジェンス（DD）の実施

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たら契約はしなかった。」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。



損害賠償金 10%

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

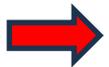
マンション建設現場で、環境基準値を超える鉛等が検出されたために、事業主は建設を中止し、本件土地の販売会社は、売買代金129億円の返還に加え、43億円の損害賠償金を支払ったケース。



損害賠償金 33%

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。

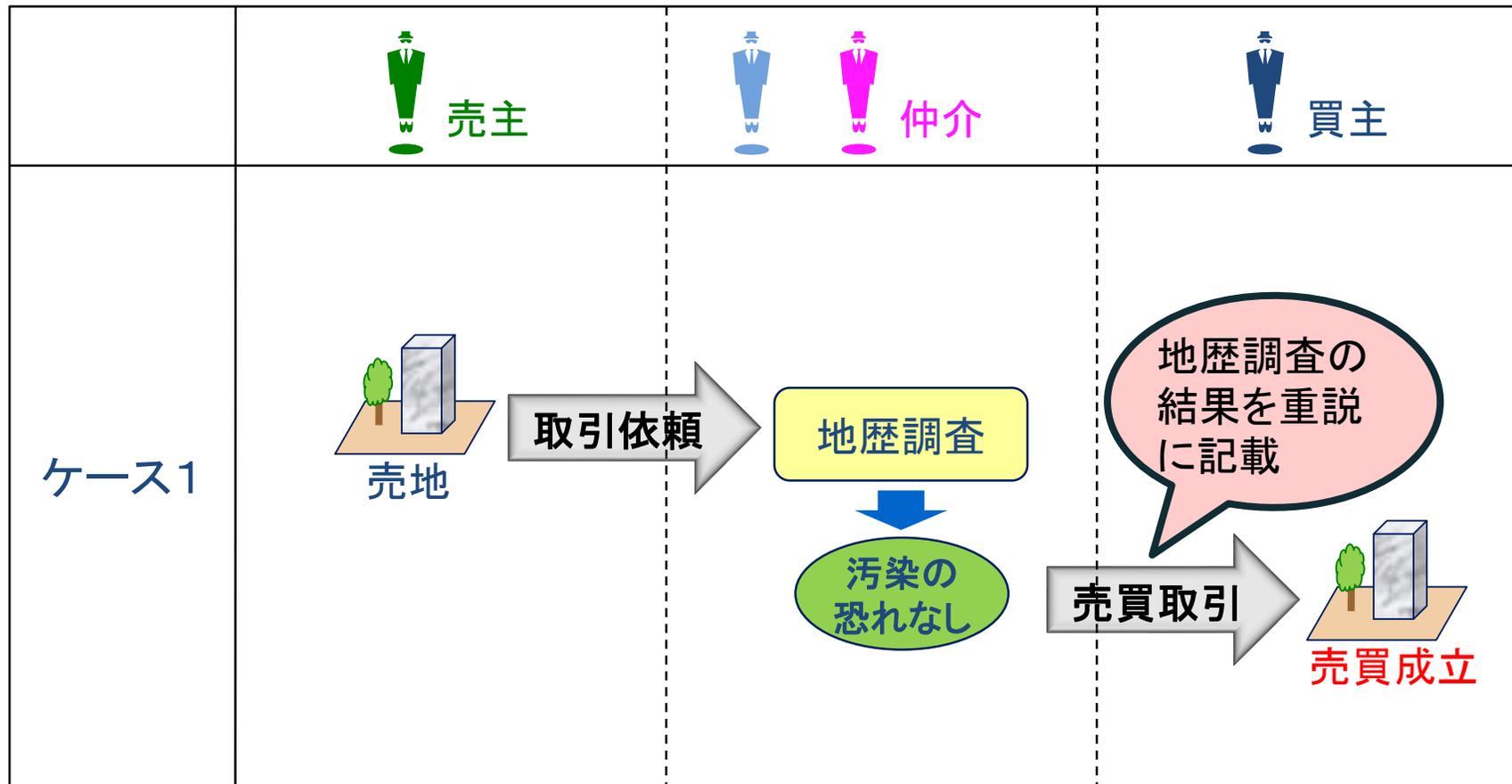


食品工場・食品倉庫等での土地利用は留意が必要

2. 不動産取引と調査・対策の実施例

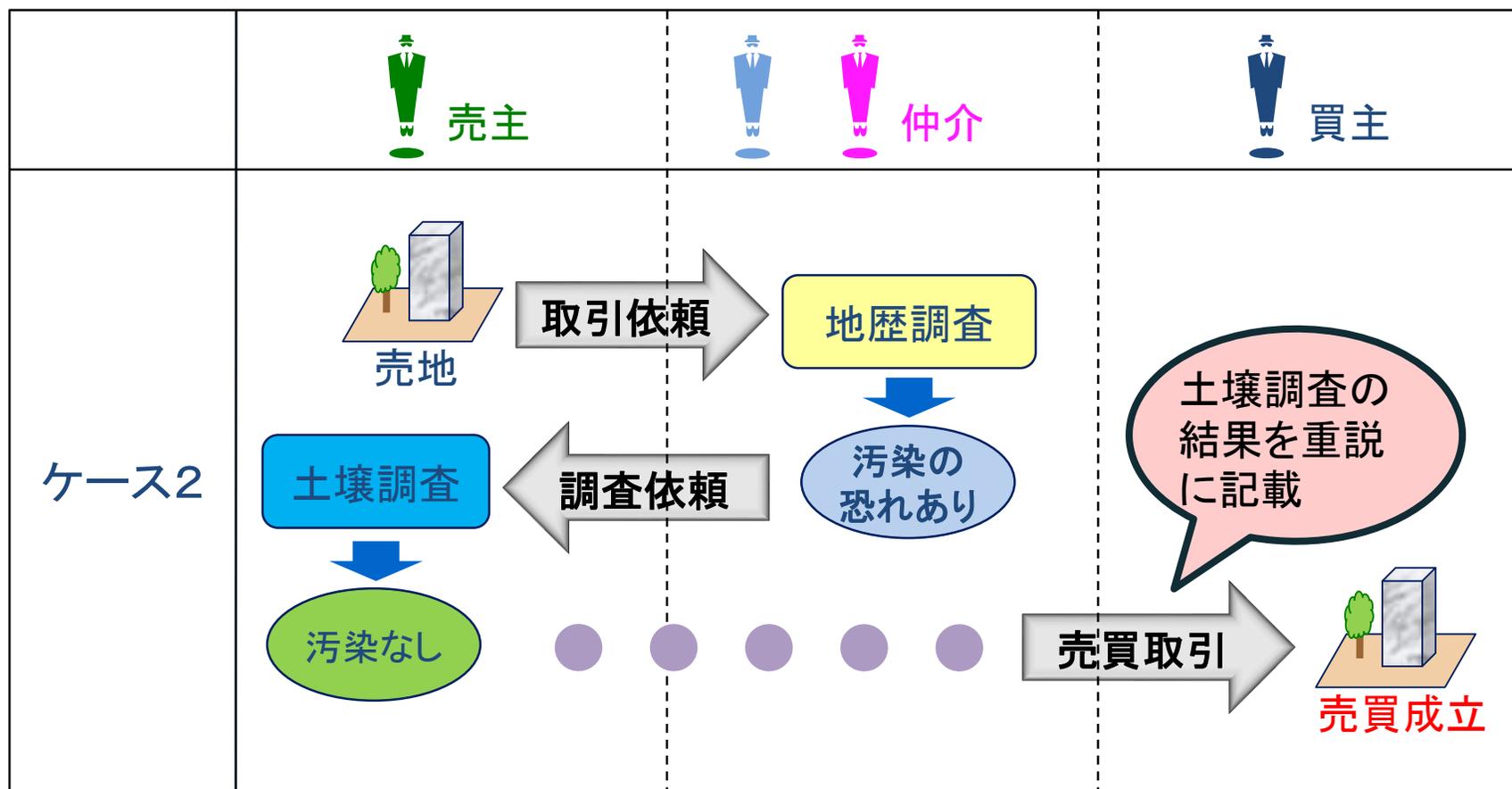
不動産取引と調査・対策の実施-1

【土壌汚染リスクが少ないケース】



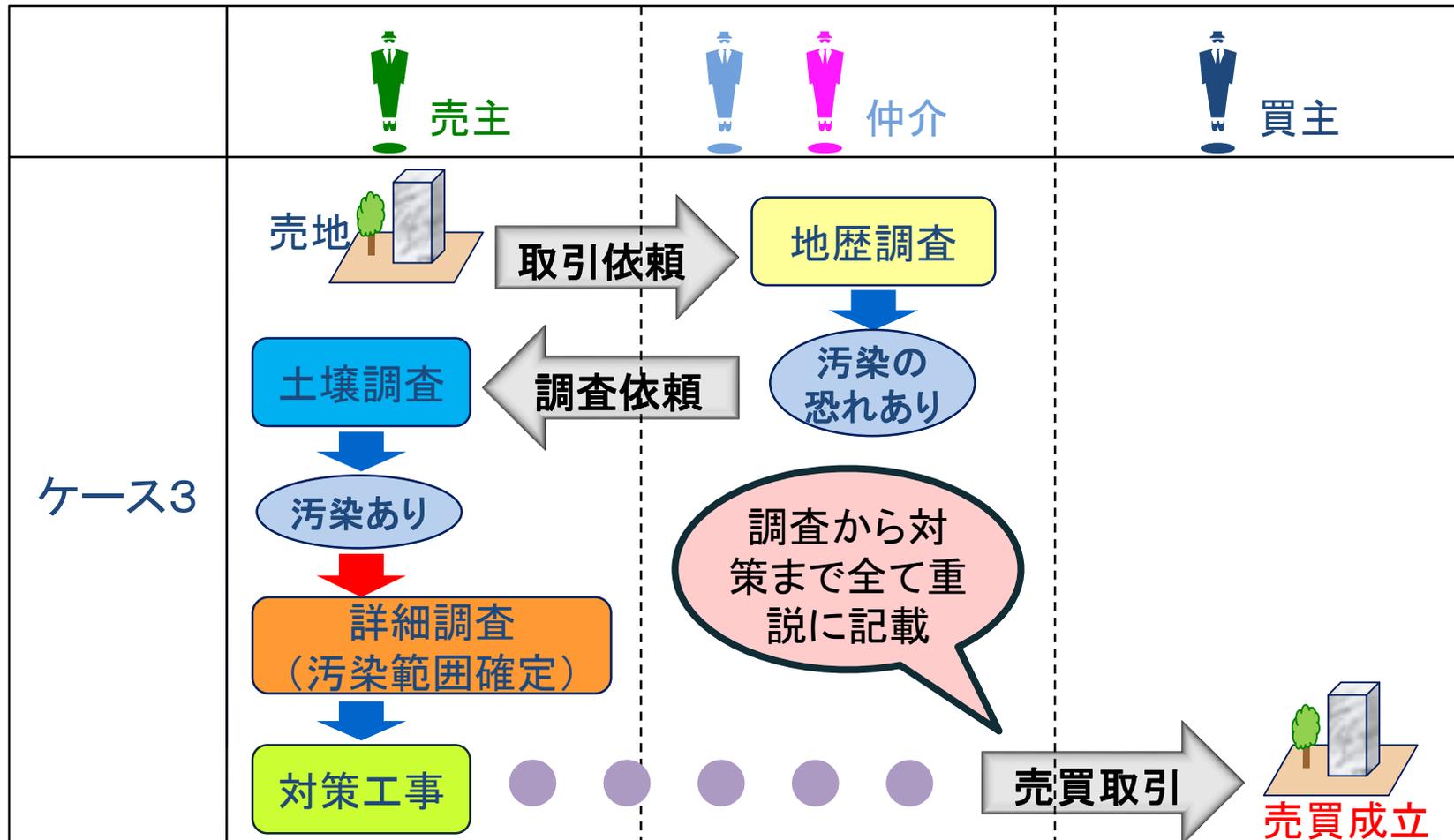
不動産取引と調査・対策の実施-2

【土壌リスクを調査により解消するケース】



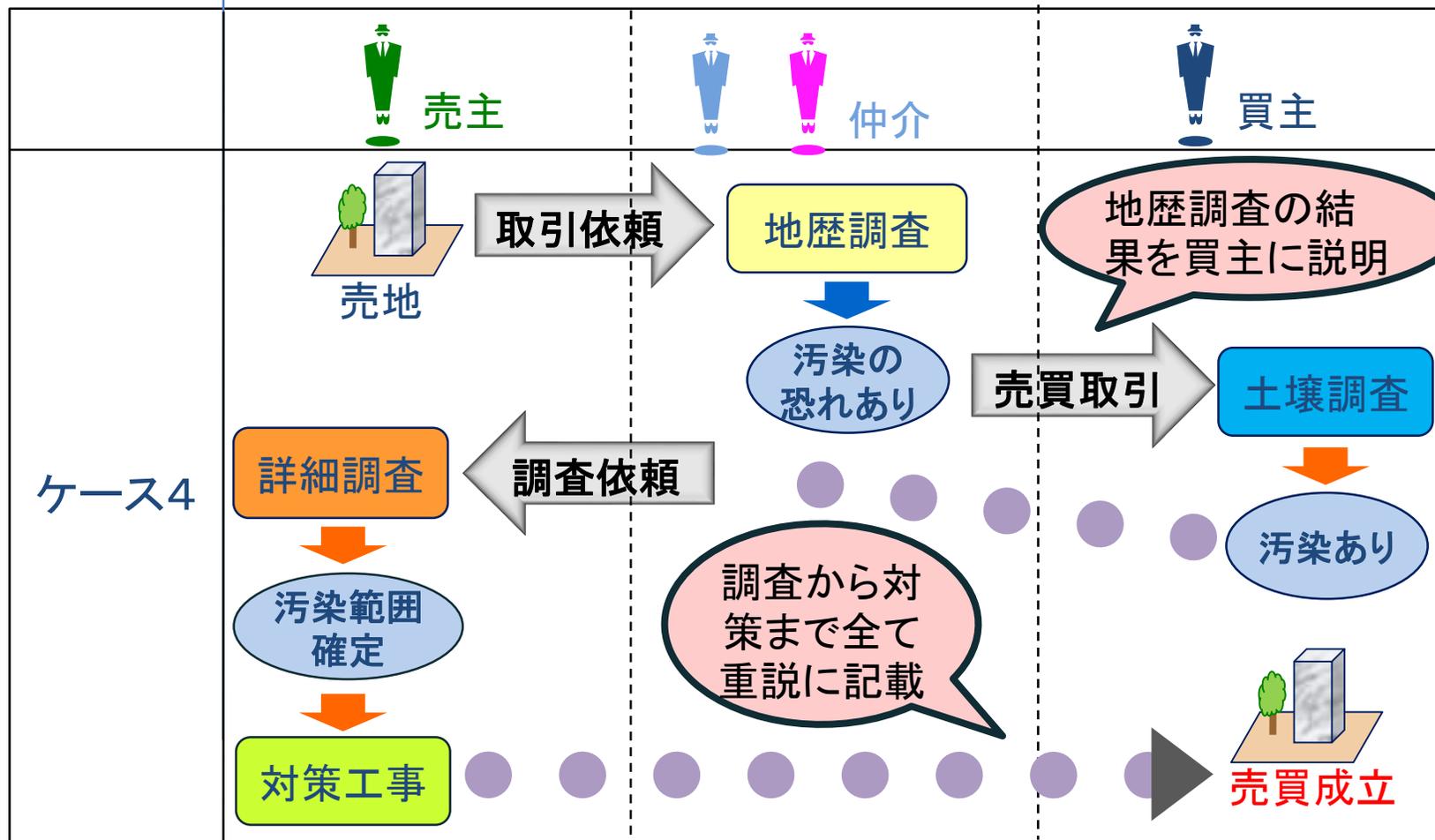
不動産取引と調査・対策の実施-3

【明らかに became 土壌汚染に対応するケース】



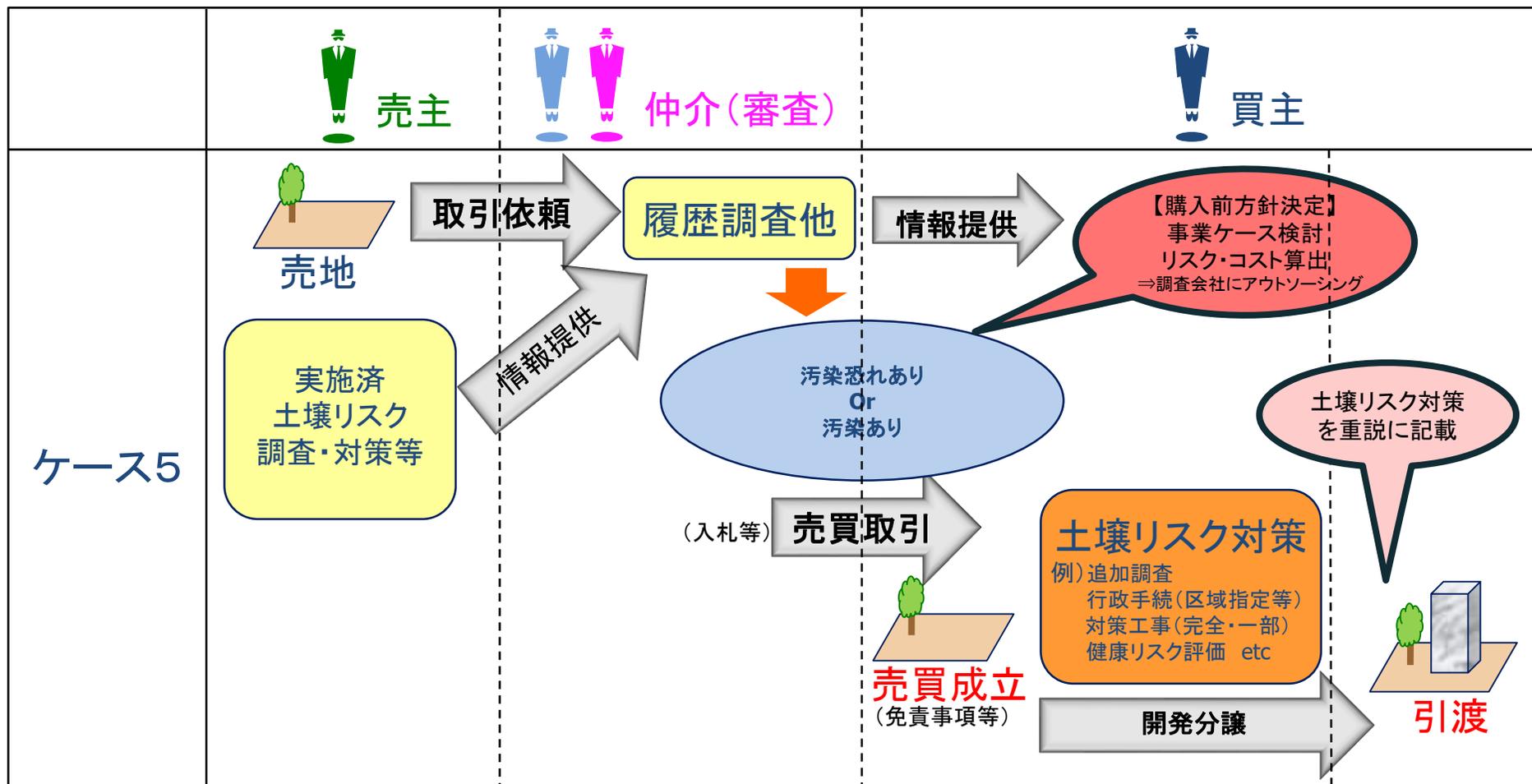
不動産取引と調査・対策の実施-4

【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】



3. 不動産取引上の留意事項

取引上の留意事項 (1)

対象地の履歴情報の入手（簡易診断、フェーズI、土対法）

簡易診断 : 不動産鑑定評価上の運用指針

フェーズI : エンジニアリングレポートでのガイドライン（BELCA基準）

土壤汚染対策法の地歴調査 : 土壤汚染対策法のガイドライン

- 1) 行政機関等への確認・ヒヤリング調査等
 - 土壤汚染対策法（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。

取引上の留意事項 (3)

契約手続きについて

- 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。**
- 2) 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。
- 3) 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**)
- 4) 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)

取引上の留意事項 (4)

重要事項説明について

- 1) 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

- 2) 関係書類の説明と引継ぎ
 - 売主からの告知書等、土壤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
土壤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、
対策工計画書・報告書等
 - 買主により任意に行われた調査報告書、対策工計画書・報告書等

4. 土地活用と対策方法

土地活用と対策方法

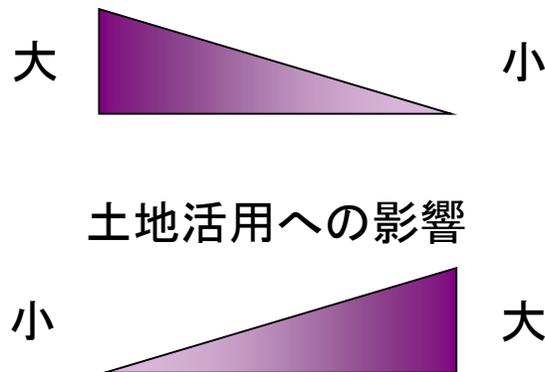
- 1) 土壤汚染対策法上の措置は、要措置区域では指示措置が求められるが、**形質変更時要届出区域では、汚染残置により土地活用が可能**
- 2) 不動産価値を高めるために浄化（掘削除去など）を選択することはあるが、**用途地域での最有効使用を想定し対策方法を選定することが重要**
- 3) 原位置浄化対策で、土壤・地下水汚染の濃度低減が図れる場合には、**中長期での売却を目指すことによりトータルコストダウン**となる可能性あり

浄化

- 汚染物質は原位置からなくなる（掘削除去、土壤ガス吸引、揚水、バイオフィレージョンなど）
- 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

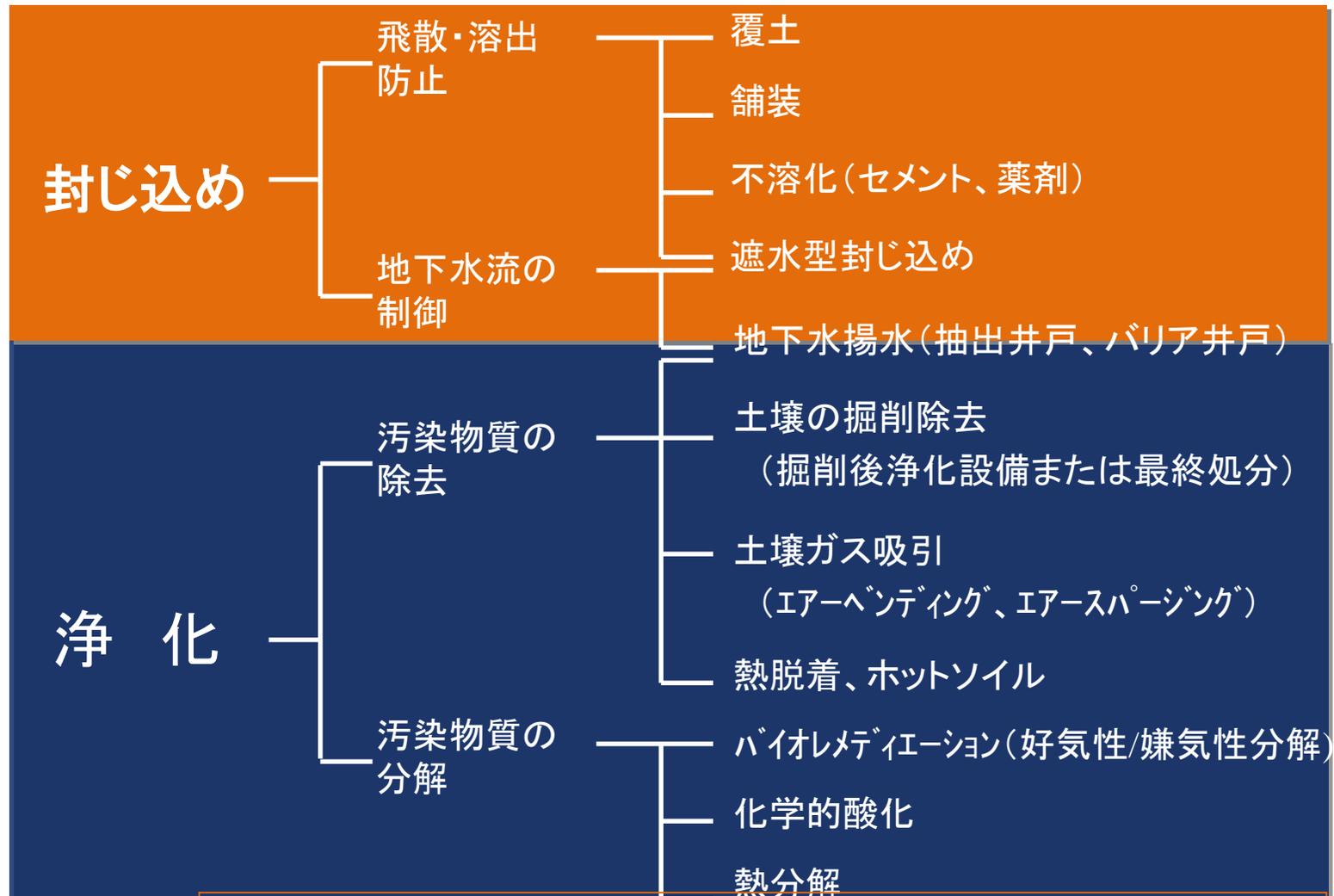


封じ込め

- 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

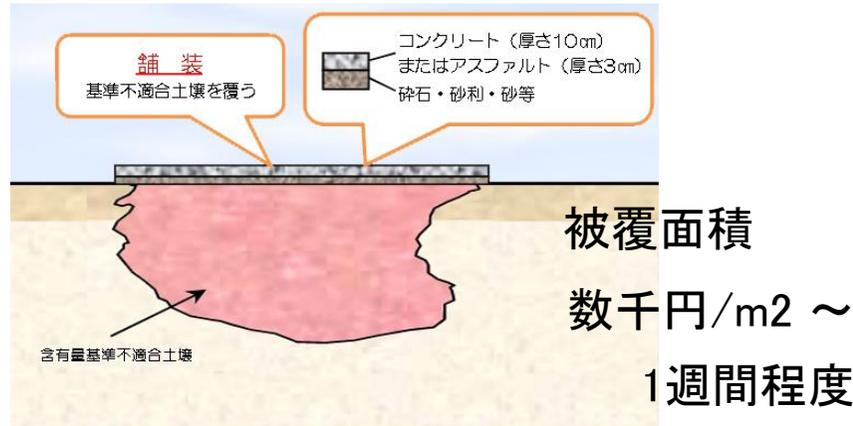
土壌・地下水汚染の修復技術



(※) 指示措置としては地下水モニタリング(監視)も含まれる

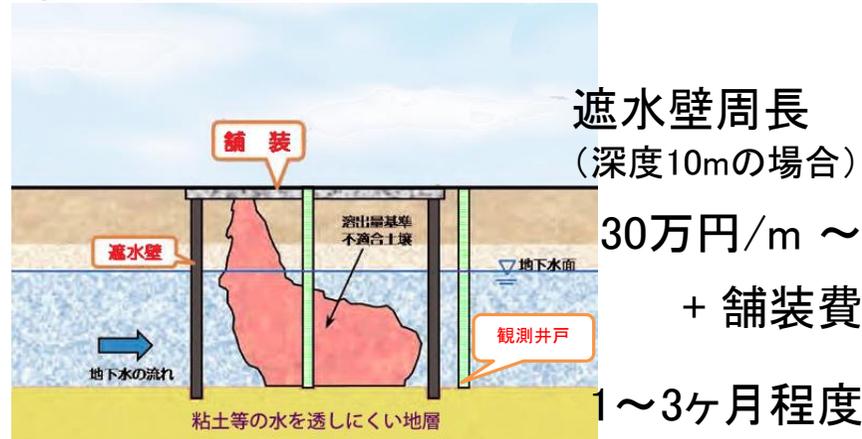
措置の方法と費用の目安（参考）

① 舗装の場合



※土壌含有量基準不適合の場合。

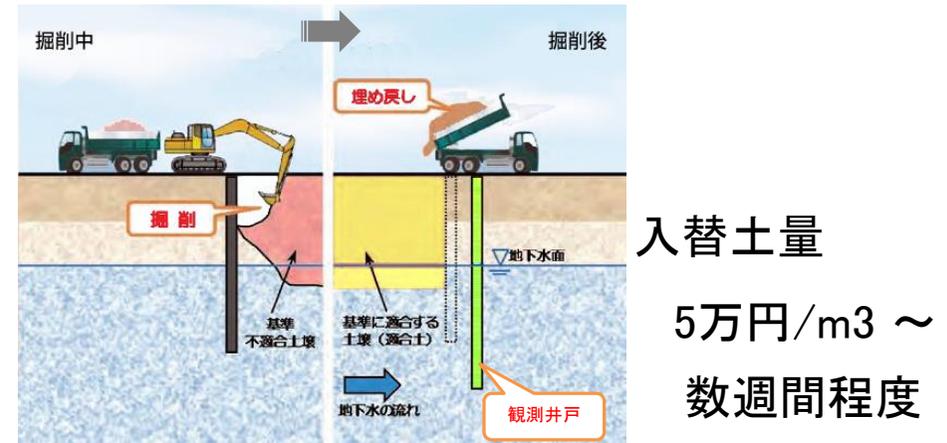
③ 原位置封じ込めの場合



※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)

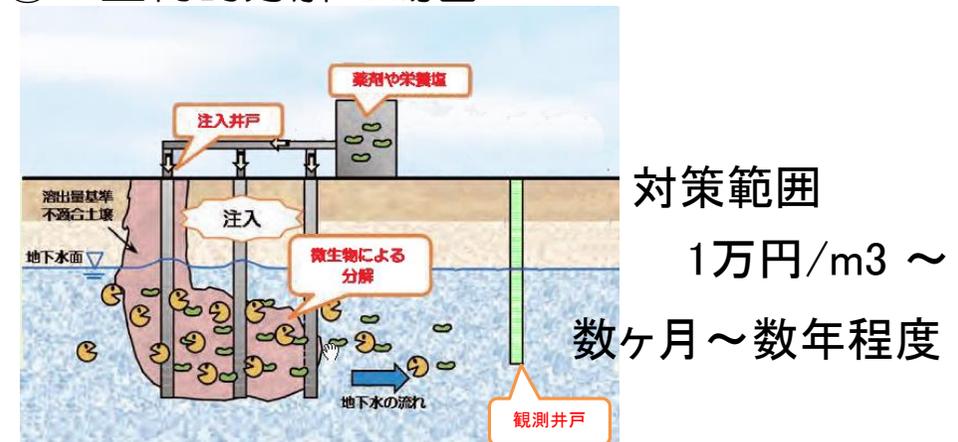
(※)対策範囲や土質・施工条件等による

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)

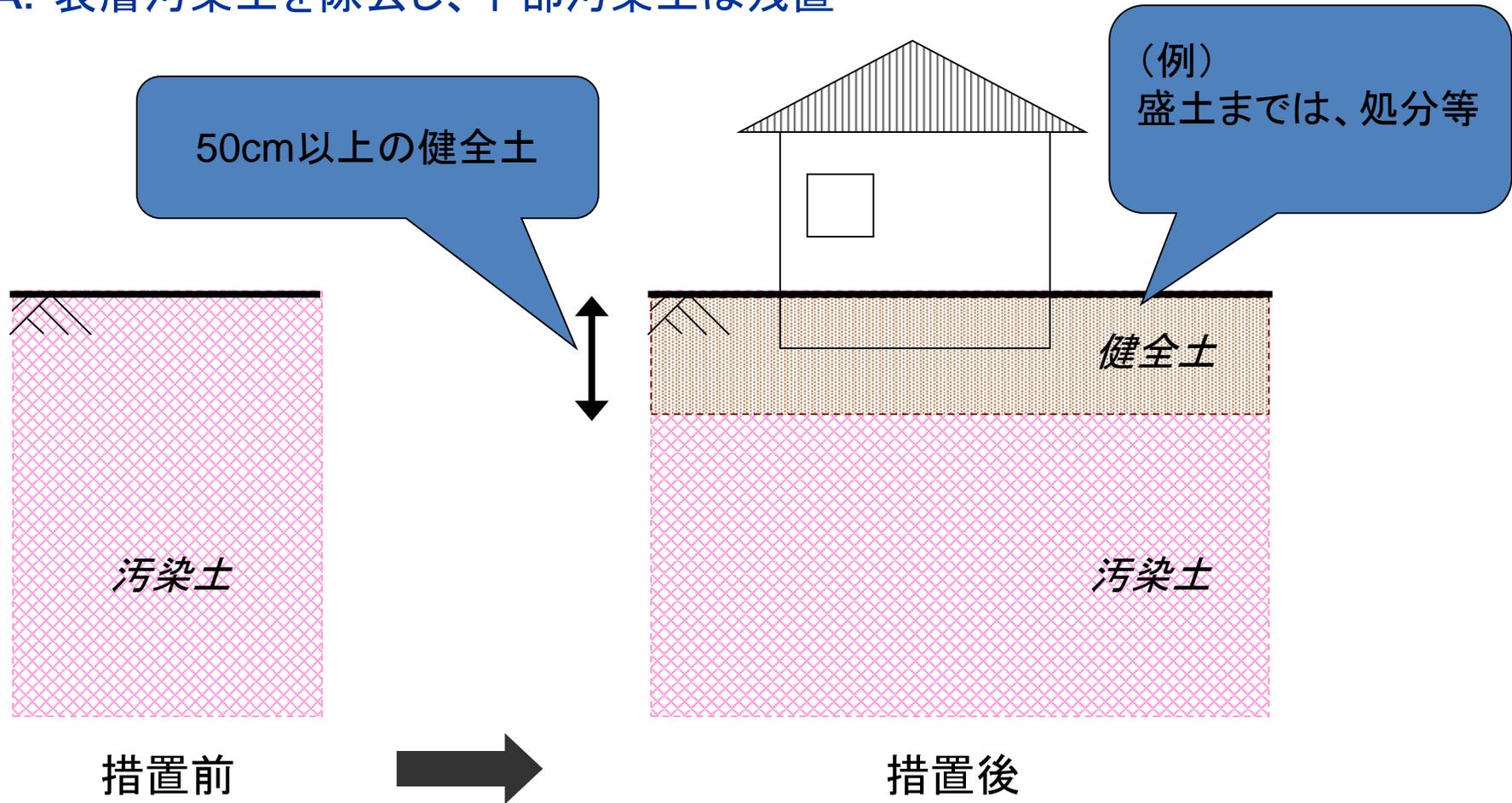
④ 生物的分解の場合



※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)

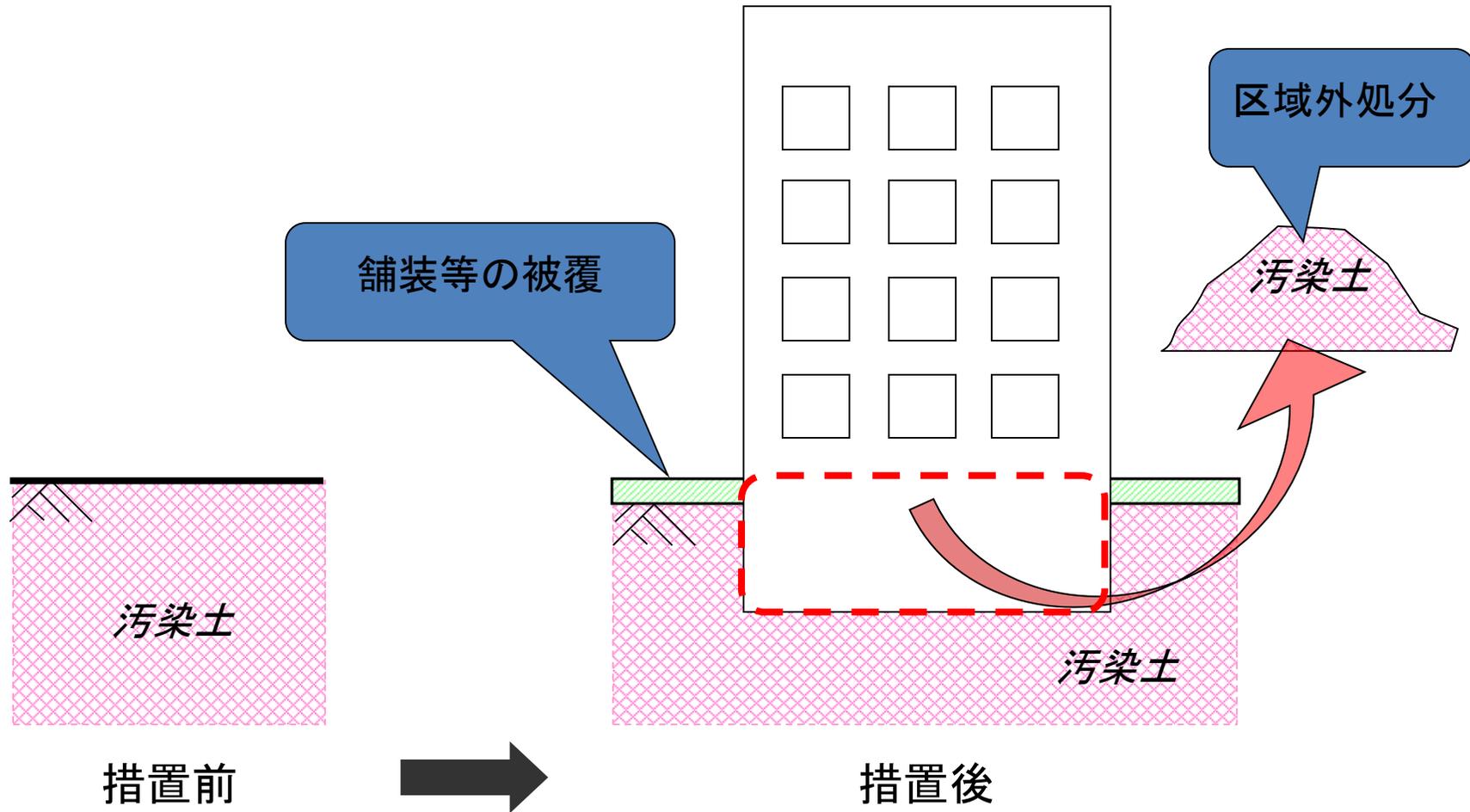
汚染残置型の対策例(1)

A. 表層汚染土を除去し、下部汚染土は残置



汚染残置型の対策例(2)

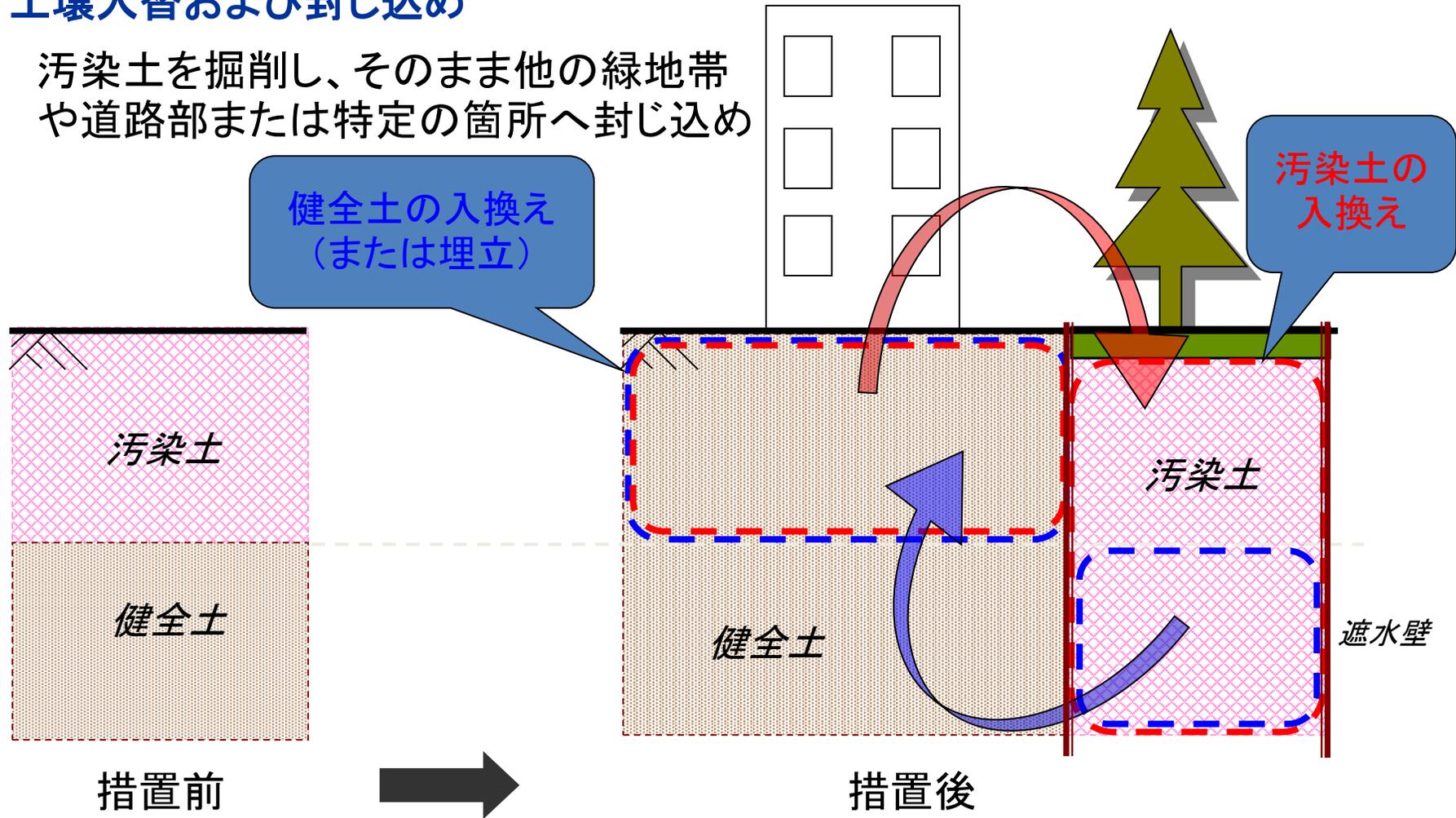
B. 建築根切り工事の箇所のみ掘削除去し、それ以外は残置



汚染残置型の対策例(3)

C. 土壌入替および封じ込め

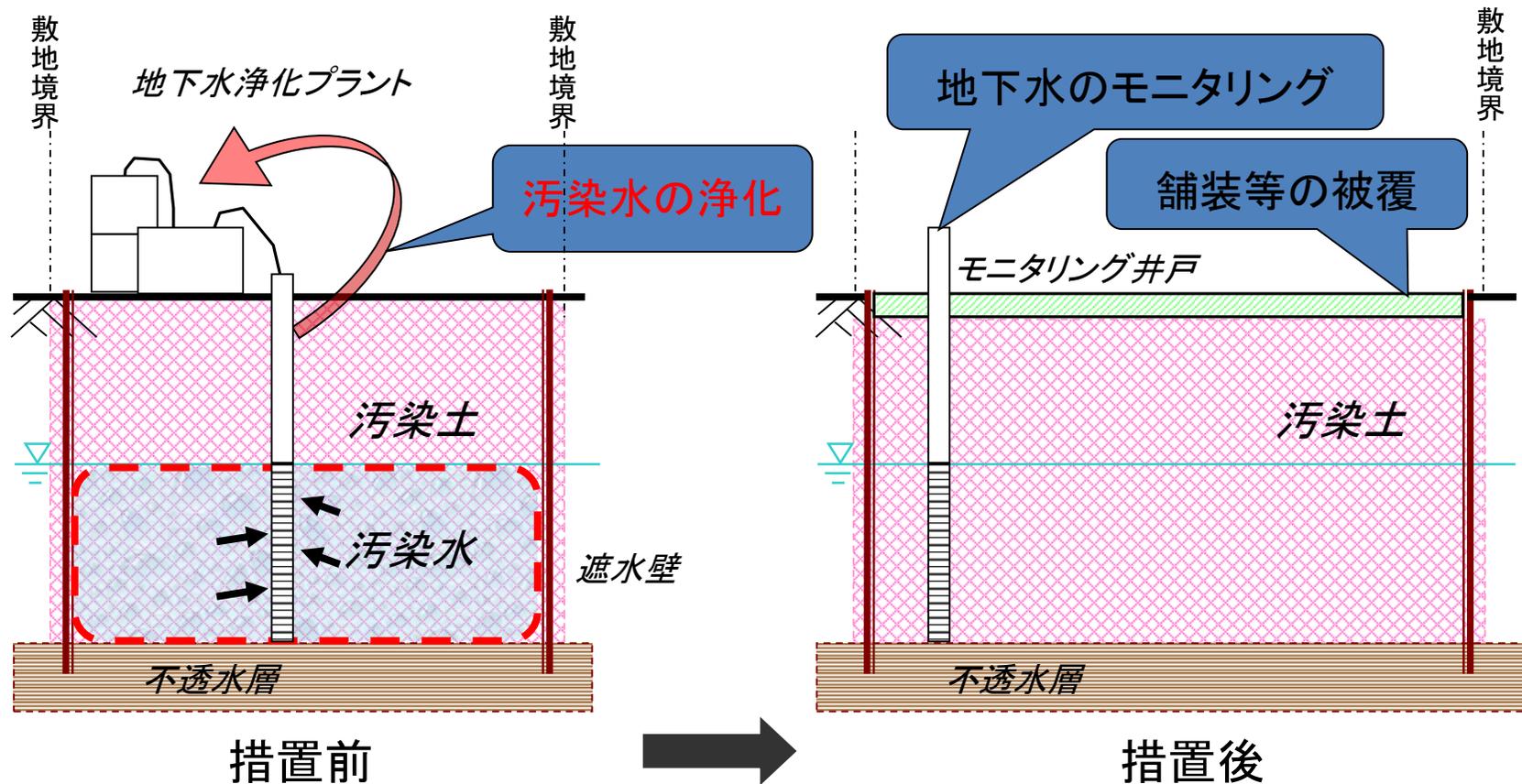
汚染土を掘削し、そのまま他の緑地帯
や道路部または特定の箇所へ封じ込め



汚染残置型の対策例(4)

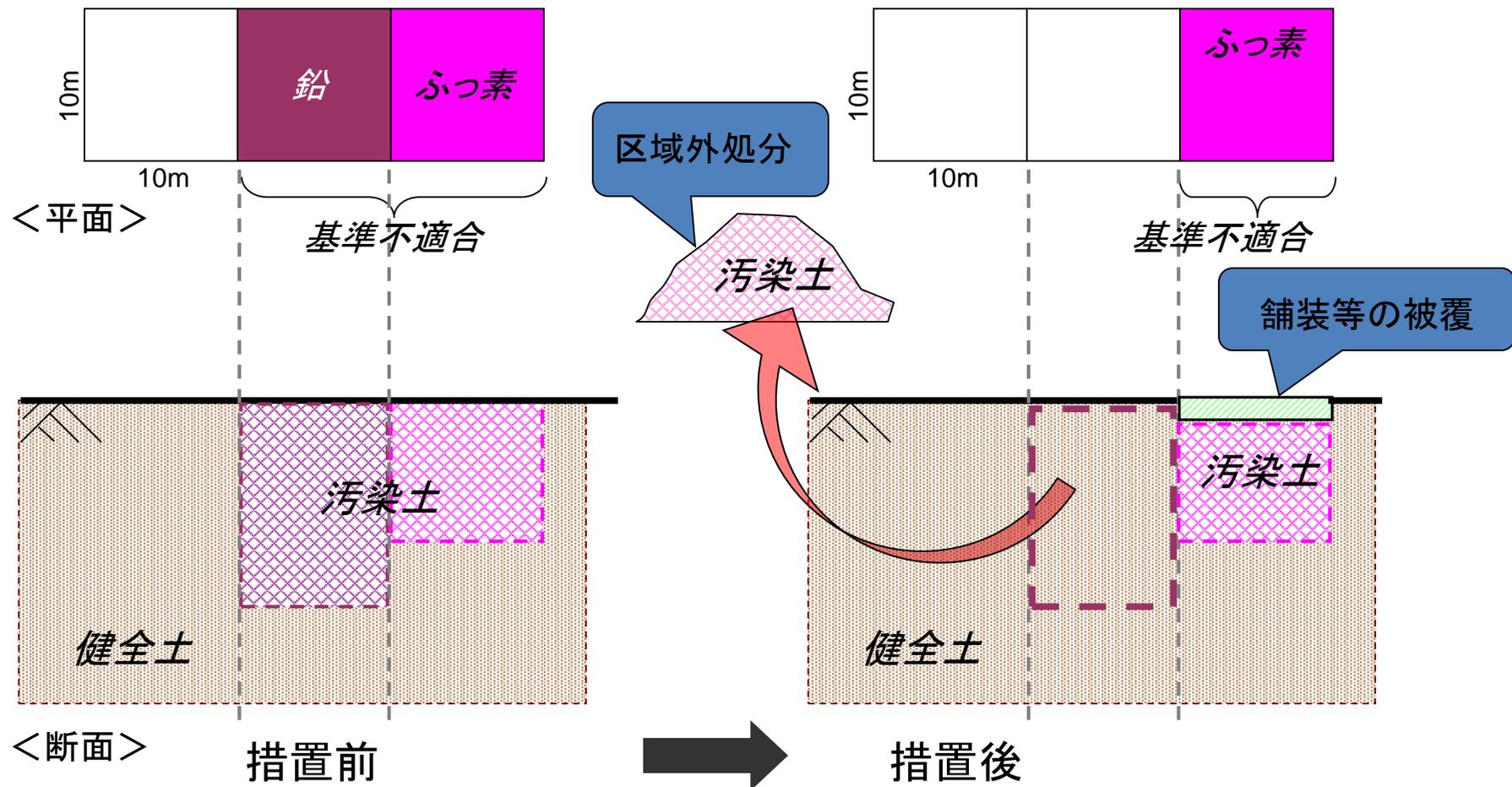
D. 封じ込め

汚染地下水を浄化後、汚染土壌は遮水壁封じ込め



汚染残置型の対策例(5)

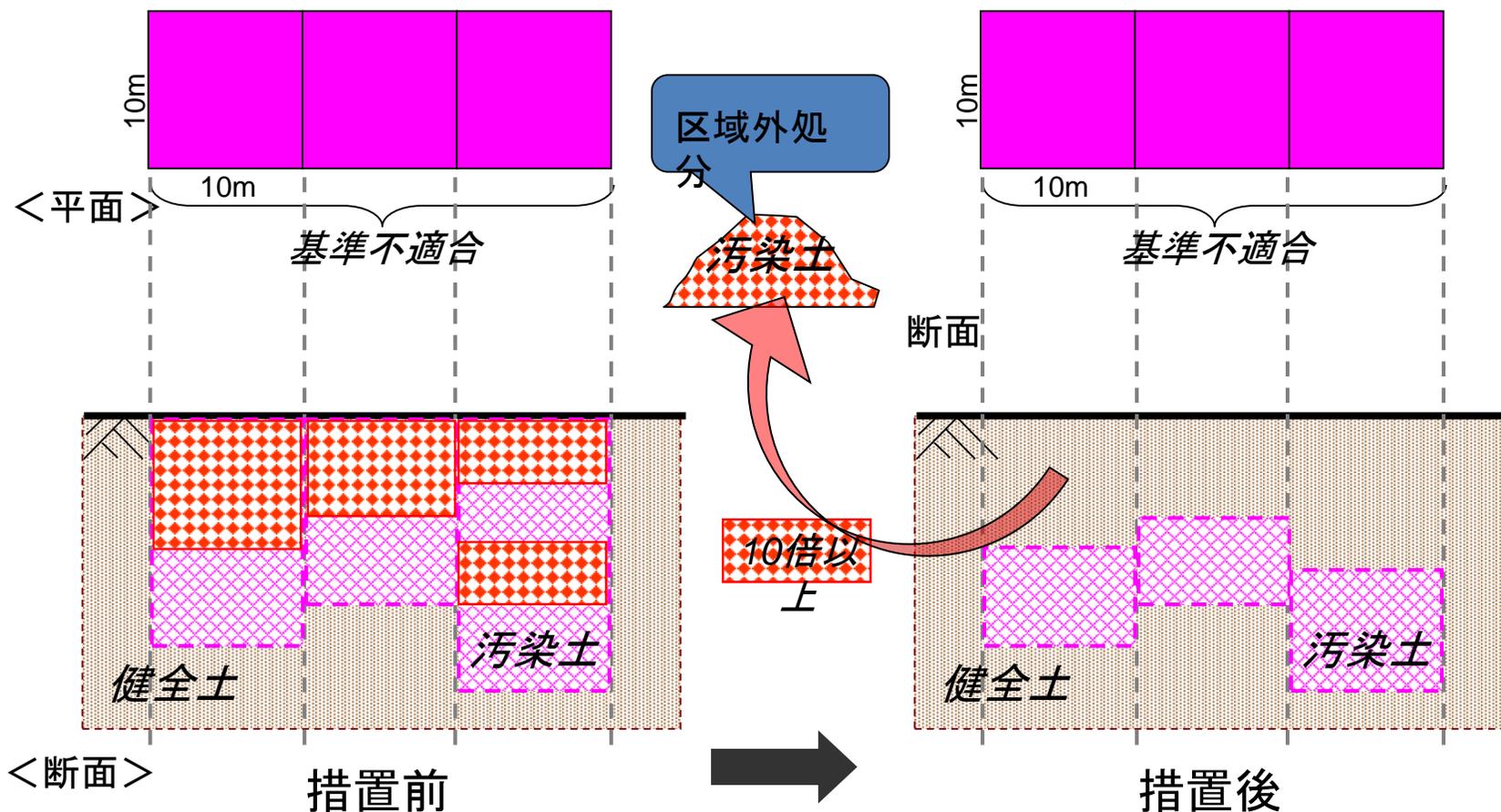
E. 特定の物質のみ残置し、他の汚染土壌は掘削除去



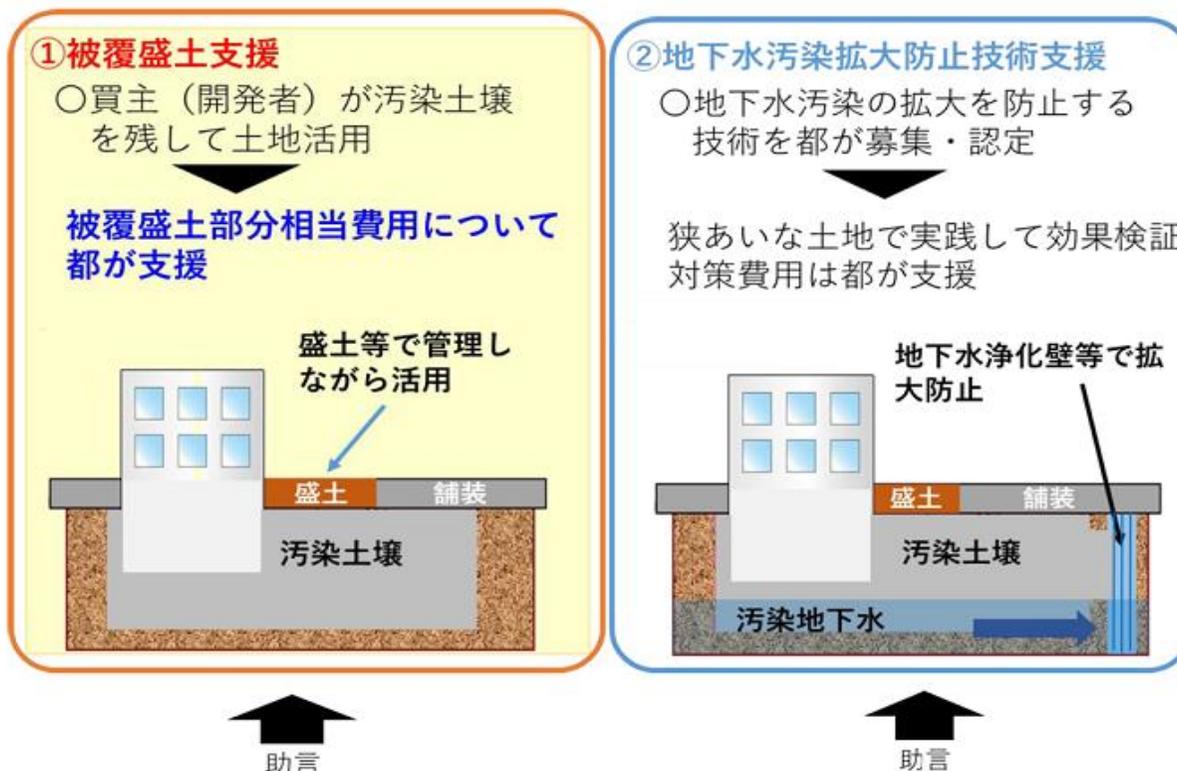
汚染残置型の対策例(6)

F. 高濃度汚染土壌部のみ掘削除去

基準の10倍以上の汚染土壌のみ掘削除去し、他の汚染土壌は残置



汚染残置活用での助成金(東京都の事例): 中小企業対象



土地利用転換アドバイザー

○土地の売主・買主双方にアドバイザー が助言・情報提供

- ・法令で必要な対策の内容
- ・汚染を管理しながらの土地活用方法
- ・土地取引に参考となる不動産鑑定情報
- ・狭あいな土地での対策技術の情報



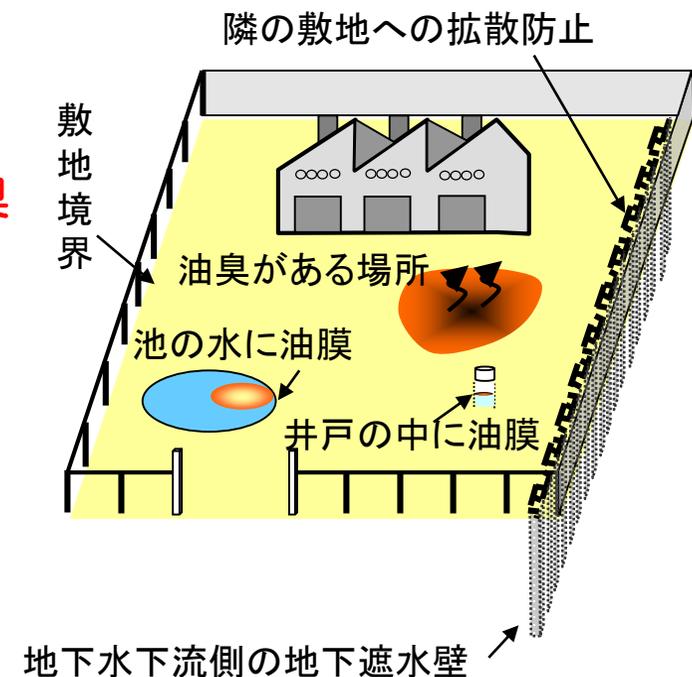
○土壌汚染対策の専門家、不動産鑑定士等のチームで構成

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。）

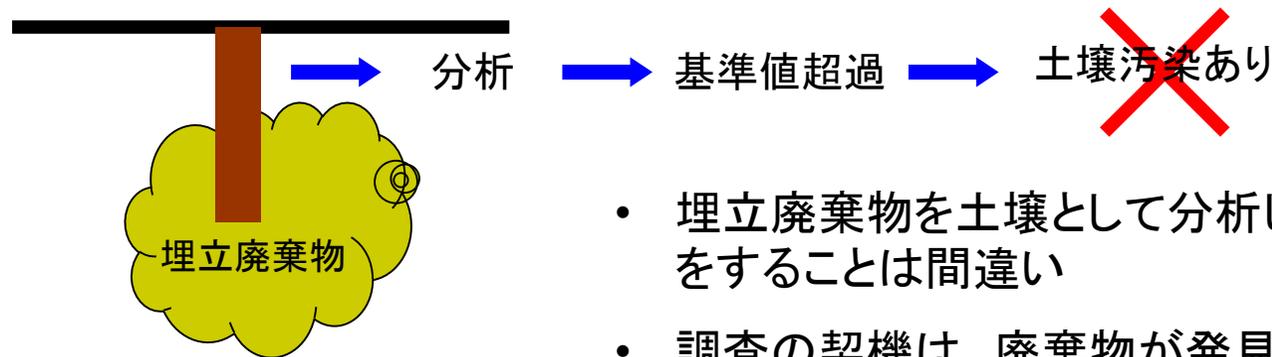
油は、土壤汚染対策法に掲げる規制物質ではないが、「油汚染対策ガイドライン」（H18年3月）では、以下の思想が示されている。

- 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。

6. 各評価上の土壌汚染の取扱い

企業会計基準における取扱い

- 「固定資産の減損に係る会計基準」(平成14年8月)
- 「資除去債務に関する会計基準」企業会計基準第18号(平成20年3月)
- 「引当金に関する論点の整理」企業会計基準委員会(平成21年9月)

減損会計

資産の収益性が低下し投資額の回収が見込めなくなった場合に、貸借対照表に価格下落を反映させる。土壌汚染により、正味売却価格より使用価値が低減する場合、対象となる可能性がある。

資産除去債務

有形固定資産の取得、建設、開発または通常の使用で発生する、その除却時に法令や契約により要求される除去コスト。実務上、合理的に見積もることができず計上されていない場合が多いが、国際会計基準では、法令上必要となる調査費用については計上が必要

引当金

資産除去債務に該当しない場合でも、発生の可能性が高く金額が合理的に見積もることができる場合、引当金として貸借対照表の負債に計上する必要がある。

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」による評価と考えると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）より抜粋
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 of 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）

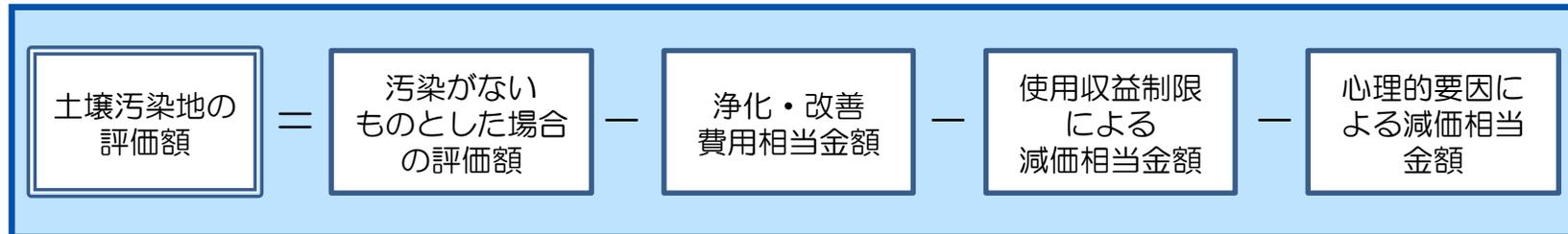
土壌汚染等の特定の価格形成要因について、【一定の要件】の下で依頼者と合意することにより、不動産鑑定士が実施する調査を合理的な範囲内に限定すること等を可能とする条件設定。

- 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（事実）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られる方法とする。
- ★ 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

税務における取扱い（固定資産税評価）

固定資産税評価における土壤汚染の取扱い

- 「土地に関する研究」「土壤汚染対策法と固定資産税評価について」
（一財）資産評価システム研究センター（平成18年3月）

「固定資産税評価においては、汚染の除去等の措置費用を減価要因とすることは、必ずしも適当でない。（費用は当事者間の事情）」としながらも、**土地の利用の制約等による減価を考慮**することは考えられる。

$$\boxed{\text{土壤汚染地の評価額}} = \boxed{\text{標準的土地利用に基づく評価額}} \times \left(100\% - \boxed{\text{土地利用の制約等による原価率}} \right)$$

- 土壤汚染対策法による区域指定された土地（主には**要措置区域**）が対象
→区域指定された土地は、汚染の顕在化が明確に認識できるため
- 区域の指定を受けた土地については、その**復帰価値により評価**するのが相当であり、市場価格が下落しても課税標準は変わらない。
- **土地利用の制約等とは**、地域の標準的な土地利用との対比において当該土壤汚染地の利用が制約されることをもって減価要素としてとらえる。

鑑定事業本部 土壤環境部

【土壤環境部 調査・対策の実績】

全 国：32,061件（2004/1～2023/12）

【土壤環境部 部員数】

15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7名、土壤環境監理士2名、土壤環境リスク管理者11名、土壤環境保全士7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5名

(建設工事)

監理技術者6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

鑑定事業本部 土壤環境部

〒141-0021 東京都品川区上大崎3丁目8番3号 2階

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

E-mail soil@kantei.co.jp