

土壌汚染と不動産鑑定評価

■土壌汚染対策法とは

「土壌汚染」とは、一般には土壌における有害物質の汚染値が環境基本法に基づく環境基準値を超過した場合をいいます。

「有害物質」には重金属と揮発性有機化合物（VOC）等があり、地下水または直接摂取により人体の健康に悪影響を与える物質をいいます。

1、土壌汚染対策法

我が国では、今まで各地方自治体の条例や水質汚濁防止法等限定的な法律のみで、土壌汚染に関する包括的な法律が整備されていませんでした。これを受けて制定（平成15年2月施行）されたのが、土壌汚染対策法です。

（1）趣旨

土壌の汚染の状況に関する措置、土壌の汚染による人の健康被害の防止に関する措置等の土壌汚染対策を実施することにより、国民の健康の保護を図る。

（2）対象物質

鉛、砒素、トリクロロエチレンその他の物質（放射性物質を除く）であって、それが土壌に含まれることに起因して人の健康被害を生ずるおそれのあるもの。条文では「特定有害物質」といいます。今のところ、特定有害物質には以下のものがあります。

第1種（揮発性有機化合物）：ジクロロメタン、四塩化炭素、ジクロロメタン（1 - 2）、ジクロロエチレン（1 - 1、シス1 - 2）、トリクロロエタン（1 - 1 - 1、1 - 1 - 2）トリクロロエチレン、テトラクロロエチレン、ジクロロプロペン（1 - 3）、ベンゼン

第2種（重金属等）：カドミウム、鉛、六価クロム、砒素、総水銀、セレン、全シアン、弗素、硼素、アルキル水銀

第3種（農薬等）：チウラム、シマジン、PCB、有機燐、チオベンカルブ

（3）汚染の有無と指定区域の指定

土壌汚染対策法では以下の土地については、原則として土地所有者が土壌汚染の調査を行わなければならないとしています。

① 使用が廃止された「特定有害物質の製造、使用または処理をする水質汚濁防止法の特定施設」に係る工場・事業所（有害物質使用特定施設）の敷地であった土地。

従って、工場を工場として利用継続する場合には調査の必要はないが、土地の一部または全部を工場以外の住宅や店舗に転用する場合は調査が必要になります。

② 都道府県知事が土壌汚染により人の健康被害が生ずるおそれがあると認めた土地

これは周辺の汚染状況、過去の有害物質使用特定施設の設置状況から見て、対象地

に汚染があり、地下水飲用又は直接摂取により健康被害を及ぼすおそれがある土地を
 言います。

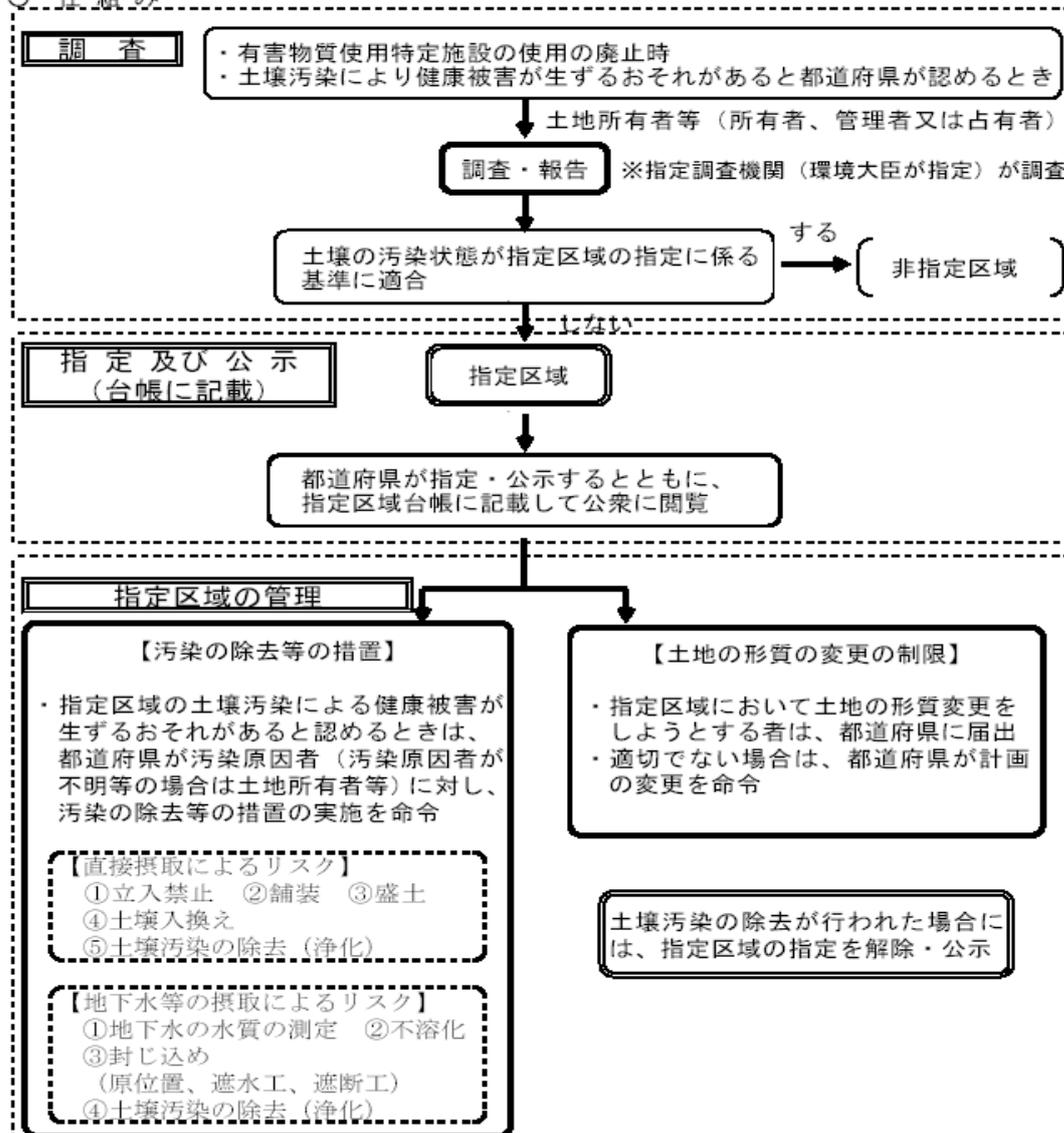
(4) 台帳の調製

調査の結果、環境基準値以上の特定有害物質による汚染が認められた場合、都道府県知事はその土地の区域を「指定区域」として、指定・公示し、指定区域台帳を調製します。これは閲覧可能です。指定区域内で土地の区画形質の変更を行う場合は、知事への届出が必要です。

(5) 汚染除去

土壌汚染が人の健康を害するおそれが明らかな場合等は、都道府県知事は土地所有者に対して、汚染の除去を命令することができます。また、汚染原因者が明らかな場合は、原則としてその原因者が直接、汚染除去又は費用負担をします。

〇 仕組み



2、その他の土壤汚染に関する条例等

その他、都道府県・市町村で土壤汚染に関する条例が施行されていれば、これに基づく調査義務が発生する場合があります。

■土壤汚染と不動産鑑定評価方法

土壤汚染されている土地の評価方法は、現在まだまだ発展途上にありますが、現行不動産鑑定評価基準に基づいた、実務上実施可能かつ最もスタンダードな土壤汚染地の評価方法は次のようなものになります。

1、土壤汚染の有無の確認と調査

(1) 初期調査

- ① 現地調査・・・対象不動産を実地に検分し、土壤汚染の兆候を判断する。
- ② 聴聞・・・依頼者あるいは地元精通者などから有害物質使用の履歴や過去の地歴、地域の状況などをヒアリングすることにより土壤汚染の有無の可能性を判断する。
- ③ 公開資料調査・・・土壤汚染対策法等の法令に基づく規制に係る調査：過去の住宅地図や航空写真などのチェック、閉鎖登記簿の閲覧、社史・事業歴などによる地歴調査・事故調査、井戸水調査の結果、土壤汚染対策法上の指定区域に指定されているか否かを、指定区域台帳を閲覧して確認する。また都道府県知事からの調査命令の有無の確認も行う。これらにより、土壤汚染の有無の可能性を判断する。

(2) 現況調査

初期調査で汚染の可能性が判断された場合、敷地全体について 100 m²ごとに1カ所の土地の表層土 50cm から資料採取（ガスサンプリング）して分析を行う。これにより、汚染の存否、汚染物質の平面的な分布の把握などがなされる。

(3) 詳細調査

ボーリング装置などを利用して、深さ方向で不透過層深度の土壤サンプルを採取・分析し、汚染物質の内容や汚染の範囲を絞り込む。

2、土地の評価方法

(1) 土壤汚染が存しないことが判明している場合

すでに土壤汚染状況調査が行われ、調査によって汚染が無いことが判明している場合と、汚染があったがすでに浄化が行われている場合の 2 種類があります。いずれの場合も、土壤汚染は価格形成要因から除外して通常の評価を行います。

(2) 土壤汚染が存することが判明している場合

<原則的な方法>

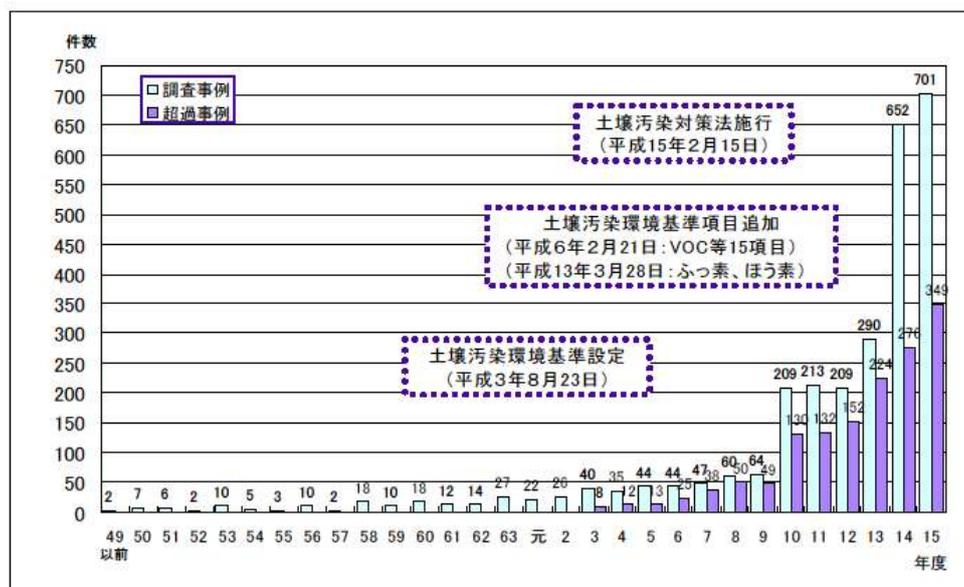
調査によって土壤汚染が存することが判明している場合の評価方法の原則は次の通りです。

$$\boxed{\text{土壤汚染されている土地の評価額}} = \boxed{\text{土壤汚染がないものとしての土地価格}} - \boxed{\text{浄化措置費用}} - \boxed{\text{心理的嫌悪感減価}}$$

この場合、専門機関に浄化費用の見積額を算出してもらい、土壌汚染がないものとしての評価額から浄化見積額と浄化後の心理的嫌悪感にかかる減価額を控除して求めます。ここで言う心理的嫌悪感減価とは、過去に対象地が有害物質に汚染されていたという事実を嫌悪することに基づく減価を言い、スティグマ（Stigma）と呼ばれることもあります。

(3) 実際の事例について

図 1-3-1 年度別土壌汚染判明事例数



(注)「調査事例」は土壌中の物質の濃度について何らかの測定が行われた事例、「超過事例」は調査事例のうち土壌環境基準又は法の指定基準を超える汚染が判明した事例をいう。
 (資料)環境省「平成15年度土壌汚染対策法の施行状況及び土壌汚染調査・対策事例等に関する調査結果の概要」より公害等調整委員会作成

上記グラフのように、土壌汚染について近年判明事例数が増加していますが、これは最近土壌汚染が行なわれているという意味ではなく、土壌汚染の基準が法律で明確化されつつある中で、土壌汚染の実態が明らかにされつつあることを意味しています。滋賀県では、草津市東矢倉の工場が、平成19年に県内で初めて土壌汚染対策法第5条に規定する指定区域に指定されました。今後も指定区域に指定される事例が身近な場所で増加する可能性があるといえます。

このように土壌汚染は、不動産の価値に影響を与える可能性が極めて高いため、不動産の調査にあたっては漏れのないようにしなければならず、特定有害物質以外のダイオキシンなどの物質に起因する汚染の存在も、土地の価値に影響を与える可能性があることを十分に認識して鑑定評価を行う必要があります。