

土壌汚染と不動産取引における

媒介業者の責任

村川 隆生

はじめに

数年前までは、特定の危険物質を扱う工場や化学工場等の土地の売買を除き、通常は、たとえ工場等の跡地であっても土壌汚染の調査をすることはなく、土壌汚染は通常の瑕疵担保責任の範疇で考慮され取引が行われていた。

しかしながら、いわゆる不良債権処理が進められるなかで、外資が不動産市場に参入するようになり状況に変化が生じた。アメリカの金融機関等は、取引に先立ち担保価値の適正な評価のためのデューデリジェンスを要求し、土壌汚染についても精査されるようになった。そのような中で、国内企業でも土壌汚染に関する関心が急激に高まってきた。

平成一二年二月、大阪のマンション建築現場において有害な汚染物質が見つかり、完成

間近の建物を取り壊す事態が起きた。また、平成一三年一月、東京においても建設中のマンションの敷地から有害物質が検出され、開発事業者はマンションの契約者に対して受領した手付金を返還し、さらに売買代金の一〇%の補償金を示し契約を解約することの提案をした。さらに、平成一四年二月、大阪の大規模マンションの建築現場でも同様の汚染が見つかっているが、この事業者は約二〇年前に化学肥料の跡地であったこの敷地を購入し、マンションの開発を進めてきたもので、すでに同じ敷地内に多くの人々が暮らしているということがある。その他にもマンション開発に伴う土壌・地下水汚染に関する多くの報道がなされている。

しかし、今、新たな土壌汚染が増加しているわけではなく、土壌汚染問題の重要性は、昭和四七年の公害対策基本法制定（平成五年廢

止）時点から意識されていた。これまで、土壌汚染を直接規制する法律としては、「農用地の土壌の汚染防止等に関する法律」（昭和四五年制定）があるが、これは農用地に限ったものであり、市街地の土壌汚染に関して直接規制する法律はなかったのである（なお、地下水汚染については、「水質汚濁防止法」で規制されている）。

その後、平成五年には、環境に関する憲法のような「環境基本法」が制定され、土壌汚染に係る環境上の条件についても、人の健康を保護し、及び生活環境を保全する上で維持することが望ましい基準を定め、その基準が確保されるように努めなければならないとされた。この法律を大きな柱とした環境に関する法律の整備のなかで、平成一五年二月一日、「土壌汚染対策法」が施行され、宅地建物取引業法三五条一項二号の「法令に基づく制

限」に「土壤汚染対策法」が追加された。

国土交通省は、本年四月二日、「宅地・公共用地に関する土壤汚染対策研究会」の中間報告において、公共用地を取得する際は、①土壤汚染の調査結果によりその可能性が認められた土地に関しては、土地所有者などの協力により事業者が調査を実施する、②土壤汚染が存在する土地は、汚染状況を減価要因として織り込むとしている。

いまや不動産の売買に関して土壤汚染の問題を看過して取引を行うことはできなくなってきたといえる。

一 土壤汚染対策法と宅建業法令

(1) 「土壤汚染対策法」の施行に伴う宅建業

法令の改正

業法三五条一項二号の法令に基づく制限における「政令で定めるもの」のなかに、土壤汚染対策法九条一項から三項を追加した。

【土壤汚染対策法】

第九条 指定区域内において土壤の採取

その他の土地の形質の変更をしようとする者は、当該土地の形質の変更に着手する日の一四日前までに、環境省令で定めるところによ

り、当該土地の形質の変更の種類、場所、施行方法及び着手予定日その他環境省令で定める事項を都道府県知事に届け出なければならない。ただし、次の各号に掲げる行為については、この限りでない。

- 一 第七条第一項又は第二項の規定による命令に基づく汚染の除去等の措置として行う行為
- 二 通常の管理行為、軽易な行為その他の行為であつて、環境省令で定めるもの
- 三 指定区域が指定された際既に着手していた行為
- 四 非常災害のために必要な応急措置として行う行為

2

指定区域が指定された際当該指定区域内において既に土地の形質の変更に着手している者は、その指定の日から起算して一四日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

3

指定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をした者は、当該土

地の形質を変更した日から起算して一四日以内に、環境省令で定めるところにより、都道府県知事にその旨を届け出なければならない。

宅建業法は、取引対象土地が土壤汚染対策法に基づく指定区域に指定されている場合は、上記について説明することを義務付けたものであるが、各都道府県においては条例で、より厳しく土壤汚染の調査・対策を義務付けている場合もあるので、行政の所管窓口において具体的な規制の内容を調査して、その内容をも説明する必要がある。

例えば、東京都の場合、平成一三年四月「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例（環境確保条例）」を施行し、その三節において「土壤及び地下水の汚染の防止」について規定している。

当該条例一七条では、三、〇〇〇㎡以上の土地について「土地の改変（①土地の切り盛り、掘削その他の造成、②建築物その他の工作物の建設等）」を行う者に調査（①有害物質の取扱事業場設置状況その他の土地の利用状況、②有害物質の利用、排出等の状況）と結果の届出義務を課している。三、〇〇〇㎡以上の土地において土地の造成や建築物の改

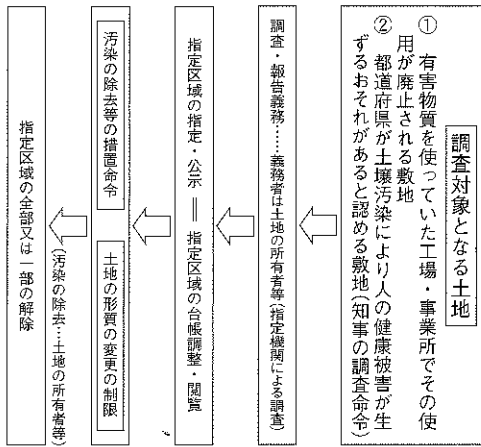
築・新築等、何かしようとする、ほとんどの場合「土地改変」となり、調査義務が生じることになる。

(2) 土壤汚染対策法の概要

ここでは、「土壤汚染対策法」の大きな概要のみを紹介する。

法律の詳細は、解説本も多く出版されているので、そちらを参照されたい。

① 「調査命令」から「指定区域の解除」までの流れ



② 特定有害物質
土壤汚染対策法において「特定有害物質」とは、それが土壤に含まれることに起因して人

の健康に係る被害を生じるおそれがあるものとして政令で定められている（次表の二五項目の物質）。

【特定有害物質】

分類	重金属等	VOC (揮発性有機化合物)	その他
特定有害物質	カドミウム	ジクロロメタン	PCB
	全シアン	四塩化炭素	チラウム
	鉛	1・2-ジクロロエタン	シマジン
	六価クロム	1・1ジクロロエチレン	チオベンカルブ
	砒素	シス-1・2ジクロロエチレン	有機リン
	総水銀	1・1・1-トリクロロエタン	
	セレン	1・1・2-トリクロロエタン	
	フッ素	トリクロロエチレン	
	ホウ素	テトラクロロエチレン	
		1・3-ジクロロプロペン	
	ベンゼン		

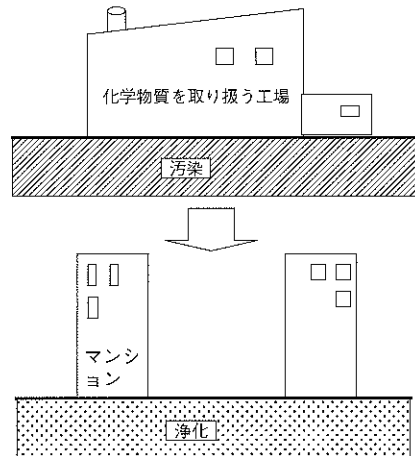
*これらの3分類の物質は、土壤中の挙動などの性質が異なるので、調査や対策の方法も異なる。

二 土壤汚染の調査と費用

土壤汚染（地下水汚染）の調査は、土壤汚染対策法等の法律に基づく調査と不動産の鑑定評価のための調査や土地の売買のための調査等の法律に基づかない調査がある。

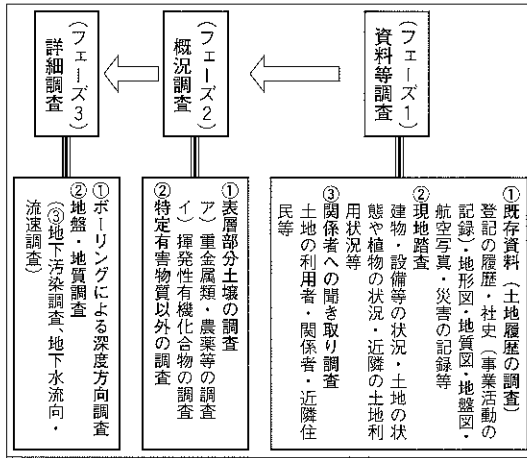
土壤汚染対策法により指定区域として指定された土地や条例その他の法令により調査義務を課せられた土地は、法令に基づき調査が強制されることになる。

一方、鑑定評価のための調査や土地売買のために調査は、土地の所有者等が、土地の担保評価や土地取引に伴う汚染のリスクを把握すること等を目的に自主的に任意に行う



ものである。

指定区域外の土地の売買においては、その調査を「いつ又はいつまでに」、「誰が」、「どのような方法で」、「どこまで（どのような有害物質について）」、「誰の費用負担で」行うかが問題となるであろう。このことは、有害物質等により当該土地が汚染されていた場合のリスクの負担を含めて、契約にどのようなように約定するかということになる。



(1) 調査の方法

土壌汚染の調査は、段階（「フェーズ」といわれる。）を踏んで行われるのが一般

的である。専門家が行う調査は、どのような方法で行われるのであろうか。

① フェーズ1の「資料等の調査」の目的は、土壌・地下水汚染の可能性があるかの評価をすることであり、次のステップに進む必要があるかどうかの判定をする重要な調査である。

この報告書が、「汚染の心配はない」とする評価であれば、売買契約を締結することになるであろうし、「汚染の可能性がある」という評価であれば、フェーズ2の概況調査に進むことになるであろう。

このフェーズ1の調査は、きわめて重要な調査と位置づけられるが、この調査には、資料や現地調査により汚染の可能性を感じ取るある程度の経験・知識・感覚が必要となり、注意深く観察する能力が必要とされる。

② フェーズ2の「概況調査」の目的は、フェーズ1の調査で導いた仮説を、実際の土壌を採取し、おおよその状況を把握することにある。

土壌汚染対策法施行規則二条から一条に調査の方法が具体的に定められている。任意の調査においても、この調査方法に準じて調査されるのが一般的である。

③ フェーズ3の「詳細調査」の目的は、フェーズ2の調査により汚染が認められたことを受けて、汚染の範囲と程度を把握し、併せて周辺環境への影響を評価して、浄化対策の計画を立てるための情報を得ることにある。

(2) 調査の費用

調査費用については、調査対象物件の状況、調査の難易、調査の範囲等々により異なってくることから、次の試算例は目安程度の概算金額として参考にされたい。

1	費用の概算 フェーズ1 資料等調査	種々の困難な状況はないものと仮定し、3,000㎡から10,000㎡の工場の場合、実績によれば調査員1人で、 ・資料収集、読解（図面・種々記録） 1日 ・現地調査・周辺踏査 0.5日 ・従業員、OBヒアリング結果整理 1日 ・周辺、行政ヒアリング、古地域図、古住宅地図調査 1日 ・フェーズ1調査報告書作成 1日 ・結果報告・打合せ 0.5日 で5日間くらいかかると想定できる。これは交通・宿泊費別として40万円～60万円くらいの費用と計算できる。																																										
2	費用の概算 フェーズ2 概況調査	例1：1,000㎡（小規模）の場合（表面は20cm厚コンクリートとする） <table border="1" data-bbox="322 620 1189 1161"> <thead> <tr> <th>（工事項目）</th> <th>（仕様）</th> <th>（概算）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 計画・設計</td> <td>法による調査、100㎡区画で10点</td> <td>約 10万円</td> </tr> <tr> <td>2 測量・位置出し</td> <td>メッシュを切って、ポイントを決める</td> <td>約 5万円</td> </tr> <tr> <td>3 重金属類サンプリング</td> <td>1人で1日10点サンプリング</td> <td>約 3万円</td> </tr> <tr> <td>4 重金属類測定分析</td> <td>重金属分析10試料（@25万×10）</td> <td>約250万円</td> </tr> <tr> <td>5 VOC調査</td> <td>2人1日10点測定</td> <td>約 30万円</td> </tr> <tr> <td>6 既設井戸調査</td> <td>既設井戸一カ所地下水測定、環境基準項目分析</td> <td>約 30万円</td> </tr> <tr> <td>7 油調査</td> <td>n-ヘキサン抽出物質分析と油膜・油臭調査10点</td> <td>約 10万円</td> </tr> <tr> <td>8 サンプリング準備（コア抜きなど）</td> <td>コンクリートコア抜き10カ所 @15000</td> <td>約 15万円</td> </tr> <tr> <td>9 復旧・仕上げ</td> <td>道路部分、建物内部床のコンクリート復旧</td> <td>約 10万円</td> </tr> <tr> <td>10 報告書作成</td> <td></td> <td>約 10万円</td> </tr> <tr> <td>11 現場経費</td> <td></td> <td>約 40万円</td> </tr> <tr> <td>12 諸経費</td> <td></td> <td>約 40万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>約450万円</td> </tr> </tbody> </table> よって、1カ所あたり約45万円となる 例2：30,000㎡（大規模）の場合（表面は20cm厚コンクリートとする） 工事項目：上記例1）に同じ 仕様・項目別概算は省略 合計概算金額：9960万円（よって、1カ所あたり約33万円となる）	（工事項目）	（仕様）	（概算）	1 計画・設計	法による調査、100㎡区画で10点	約 10万円	2 測量・位置出し	メッシュを切って、ポイントを決める	約 5万円	3 重金属類サンプリング	1人で1日10点サンプリング	約 3万円	4 重金属類測定分析	重金属分析10試料（@25万×10）	約250万円	5 VOC調査	2人1日10点測定	約 30万円	6 既設井戸調査	既設井戸一カ所地下水測定、環境基準項目分析	約 30万円	7 油調査	n-ヘキサン抽出物質分析と油膜・油臭調査10点	約 10万円	8 サンプリング準備（コア抜きなど）	コンクリートコア抜き10カ所 @15000	約 15万円	9 復旧・仕上げ	道路部分、建物内部床のコンクリート復旧	約 10万円	10 報告書作成		約 10万円	11 現場経費		約 40万円	12 諸経費		約 40万円	合計		約450万円
（工事項目）	（仕様）	（概算）																																										
1 計画・設計	法による調査、100㎡区画で10点	約 10万円																																										
2 測量・位置出し	メッシュを切って、ポイントを決める	約 5万円																																										
3 重金属類サンプリング	1人で1日10点サンプリング	約 3万円																																										
4 重金属類測定分析	重金属分析10試料（@25万×10）	約250万円																																										
5 VOC調査	2人1日10点測定	約 30万円																																										
6 既設井戸調査	既設井戸一カ所地下水測定、環境基準項目分析	約 30万円																																										
7 油調査	n-ヘキサン抽出物質分析と油膜・油臭調査10点	約 10万円																																										
8 サンプリング準備（コア抜きなど）	コンクリートコア抜き10カ所 @15000	約 15万円																																										
9 復旧・仕上げ	道路部分、建物内部床のコンクリート復旧	約 10万円																																										
10 報告書作成		約 10万円																																										
11 現場経費		約 40万円																																										
12 諸経費		約 40万円																																										
合計		約450万円																																										
3	費用の概算 フェーズ3 詳細調査	10mボーリング10本、土壌、地下水4項目測定とすると <table border="1" data-bbox="322 1381 1189 1727"> <thead> <tr> <th>（工事項目）</th> <th>（仕様）</th> <th>（概算）</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 ボーリング費</td> <td>地層は砂礫とシルトとして1m約4万円として延べ100m（ボーリング費は地層により異なる）</td> <td>約400万円</td> </tr> <tr> <td>2 土壌分析費</td> <td>1mごとにサンプリングして100点、4項目分析</td> <td>約200万円</td> </tr> <tr> <td>3 地下水分析費</td> <td>井戸仕上げして地下水サンプリング、10点4項目分析</td> <td>約 50万円</td> </tr> <tr> <td>4 計画書・報告書</td> <td></td> <td>約 50万円</td> </tr> <tr> <td>5 現場経費・諸経費</td> <td></td> <td>約200万円</td> </tr> <tr> <td>合計</td> <td></td> <td>約900万円</td> </tr> </tbody> </table>	（工事項目）	（仕様）	（概算）	1 ボーリング費	地層は砂礫とシルトとして1m約4万円として延べ100m（ボーリング費は地層により異なる）	約400万円	2 土壌分析費	1mごとにサンプリングして100点、4項目分析	約200万円	3 地下水分析費	井戸仕上げして地下水サンプリング、10点4項目分析	約 50万円	4 計画書・報告書		約 50万円	5 現場経費・諸経費		約200万円	合計		約900万円																					
（工事項目）	（仕様）	（概算）																																										
1 ボーリング費	地層は砂礫とシルトとして1m約4万円として延べ100m（ボーリング費は地層により異なる）	約400万円																																										
2 土壌分析費	1mごとにサンプリングして100点、4項目分析	約200万円																																										
3 地下水分析費	井戸仕上げして地下水サンプリング、10点4項目分析	約 50万円																																										
4 計画書・報告書		約 50万円																																										
5 現場経費・諸経費		約200万円																																										
合計		約900万円																																										

（森嶋義博／八巻淳／廣田裕二著「土壌汚染と不動産評価・売買」発行所 東洋経済新報社より）

三 「土壤汚染のある土地」の取引

(1) 基本的な考え方

環境基準を超える「汚染のある土地」であっても、土壤汚染対策法や都道府県条例等の規定に則った手続を経れば、現行法上、取引をすることは可能である。

土壤が汚染されていても、適切に情報が開示され、売買当事者がそれぞれに生ずる土壤汚染に起因するリスクを承知のうえで取引をするのであれば、取引を行うことに問題はな
いということになる。

例えば、分譲を予定していた土地が汚染されていたことから計画を断念したデベロッパーから、他のデベロッパーが当該土地を買い受けたうえで、汚染対策を講じ、購入希望者にその旨の説明をして分譲した例もあるようである。

汚染された土地を取引するには、少なくとも次の要件が不可欠であろう。

- ① 汚染の実態が明らかにされ、適正に情報公開（調査の内容・結果その他の必要な情報）されていること。
- ② 汚染の除去対策とそれに要する費用・時間等のリスクを相手方が認識し

承知していること。

③ 汚染されていることによる法的なリスクを相手方が認識し承知していること。

不動産の取引は、当事者間の交渉により売買条件を決め、合意内容を約定し契約を締結するのである。従って、取引対象土地に「土壤汚染のおそれ」があるときでも、土壤汚染のリスク負担について当事者間で取り決めることができる。その場合に、(売主宅建業者の場合を除き)「売主は一切の瑕疵担保責任を負わない」旨の約定をすることも可能である(もつとも、民法五七二条が適用されたり、消費者契約に該当する場合で、売主事業者の全部免責特約が消費者契約法上は無効とされることもある)。

しかしながら、このような一遍の瑕疵担保責任の免責のみで、重大な汚染(瑕疵)が発見された場合に、売主の責任のすべてが免責されるのであろうか。汚染の除去に過大な費用や時間がかかる、契約の目的を達し得ないなどの事態が発生した場合、買主は売主に対して、免責特約により仮に瑕疵担保責任の追及ができないとしても、債務不履行責任の追求や錯誤による契約の無効主張等を行うことが考えられる。更に、当該取引に媒介業者が

関与していた場合は、媒介業者は、買主(場合によっては売主からも)から債務不履行又は不法行為責任を追及されるおそれがある。

「汚染の(おそれの)ある土地」の取引(売買)を行う場合、売主と買主はそのリスクを十分に認識して、取引にのぞむ必要がある。他方、その取引に媒介業者が関与する場合には、媒介をする宅建業者は、まず、そのリスクを売主・買主の両当事者に説明し、十分に認識させることが必要になることに留意しなければならぬ。

この三項では、通常の小規模な土地(主には住宅用地)取引を、媒介業者が関与することを想定して進めることとする。

(2) 売主のリスク

売主は、土地に汚染(特定有害物質に限らない)があり、買主に損害が生じた場合には、瑕疵担保責任を負うことになる。売主が汚染原因者でなくてもその責任を免れることはできないし、善意・無過失であっても同様である。そのことにより、買主が契約の目的を達し得ない場合は契約が解除されることになる。もつとも、売主が個人の場合、瑕疵担保責任の免責特約は有効であるが、債務不履行責任や錯誤無効の主張をされる可能性があることは前述のとおりである。

(3) 買主のリスク

- ① 土地が汚染されていたときの、除去・処理等の費用を予測することが困難であり、不測の損害を被るおそれがある。
- ② 今後、環境基準や条例が厳しくなることが予測され、新たにその土地に建物を建設しようとしたときに、新たな汚染対策が必要になる可能性がある。
- ③ 資産価値の低減リスク(転売リスク)を負担することになる。
- ④ その土地の汚染を原因とする地下水汚染や周辺の土地に土壤汚染被害をもたらしている場合は、その時点における所有者である買主に責任が発生する。

(4) 媒介業者のリスク

媒介契約は、民法の準委任契約と解されていることから、媒介業者は「善良な管理者としての注意義務」すなわち善管注意義務を負うことになる。この善管注意義務は、不動産取引のプロとして期待される業務上の注意義務である。

ゆえに、媒介業者に善管注意義務違反があれば、相手方から債務不履行責任又は不法行為責任(媒介契約を締結していない相手方)を追求されることになる。

「土壤汚染の媒介責任については、媒介業者はどこまで調査して説明すれば重要事項説明義務を果たし、善管注意義務違反を追及されないのが問題となる。」本稿のテーマもこの点にある。

四 「土壤汚染のおそれのある土地」の適切な媒介のために

(1) 調査の方法と範囲

土地(土地付建物)の売却相談を受けたときは、まず、調査を行うことになるが、土壤汚染に関する調査は、都道府県に備えられた台帳を閲覧して、この土地が指定区域に指定されているか否かを確認することから始まる。

① 指定区域に指定されている場合

前述の宅建業法の定めに従って処理をすればよいので、重説の記載や説明について困ることはないだろう(しかしながら、指定区域に指定された物件の場合、そもそも取引の対象として売買を進めるのか、様々なリスクの負担などの取引条件はどうするのか等の重要で困難な問題を解決していかなければならないことになるであろう)。

② 指定区域に指定されていない場合

この指定区域外の土地についての、調査と重説の説明義務が問題となる。

つまり、この土地が、「土壤汚染のおそれ」がある土地であるのか、土壤汚染の心配をすることなく取引できる土地であるかの判断をするための調査が必要となるのである。

☆ 「フェーズ1資料等調査」に準ずる調査

媒介業者が土壤汚染に関する調査について、「媒介業者の責任」を果たしたといえるには、媒介業者は土壤汚染の専門家ではないが、前述のフェーズ1といわれる「資料等調査」に準じて行うことになるであろう。そして、そのフェーズ1の調査の範囲が、媒介業者の調査義務としての範囲の枠と考えるのが相当であろう。

しかしながら、同じフェーズ1の調査でも、専門業者と媒介業者とでは、その知識・観察力・判断力・分析力・経験等において大きな差があることは容易に推察できる。よって、その調査結果の信頼性には大きな差があるであろう。

したがって、媒介業者の調査範囲をフェーズ1に準ずるとしても、専門家の調査には及ばないのであるから、「土壤汚染のおそれがある」と判断したら、売主には専

門業者による調査を依頼することをアドバ
イスすべきである。

ここで、フェーズ1の調査の内容をもう
少し詳しく見てみよう。

この調査は、履歴調査とも呼ばれ、土地
のこれまでの利用の経緯（歴史）などを調
べて、汚染の可能性を判断しようとするも
のである。この調査の重要性はすでに述べ
た通りである。

イ) 既存資料の調査

調査の対象となる資料として次のよ
うなもの考えられる。

- ①登記簿謄本（閉鎖登記簿含む）、②過
去の地図（航空図など）、③図面、④社
史（事業活動の記録）、⑤地盤・地質調
査の記録、⑥事故や災害の記録、⑦自
治体の環境資料、⑧郷土史など、

これらの資料は、自治体や図書館等
で調べられるものが多いが、③・④・⑤・
⑥などは関係者の協力が必要となろう。

ロ) 現地踏査

実際に現場に赴き次のようなことに
注意を払いながら、土地の使われ方や
建物の状況、周囲の状況等を調べる。

- ①建物が住宅以外である場合、その用

途・設備の内容・メンテナンス等の状
況、

- ②倉庫、廃材・原料・製品置場、廃棄
物集積所などの場合の状況

- ③近隣や隣接地の土地の利用状況

- ④土地の状態や色、植物の状態等の状
況

住宅以外に使用されている土地の場
合は特に注意が必要であり、ある程度
過去にさかのぼって上記イ)の調査を
したうえで、現地の状況を注意深く調
べる必要がある。

ハ) 関係者への聞き取り調査

イ)・ロ)の調査により物件の状況を
把握した上で、土地の所有者、土地の
利用者、関係者（会社の従業員・OB
等）、近隣住民などから聞き取り調査を
行い資料との整合性等の確認を行う。

聞き取りにより新たな事実が出てきた
場合は、さらに裏付資料を調査するな
どの必要が生ずるのであろう。

(2) 媒介契約に当たって

土地売却の相談を受け、調査した結果、「土
壌汚染のおそれのある土地」であることが判
明した場合、媒介業者として、どのような姿
勢で売主に対応したらよいであろうか。

（媒介契約締結前に「汚染に関する調査」を
行うことを前提とする。媒介契約時点で調査
をせず、客付けができたときに調査を行うの
では、土壌汚染への取組姿勢がはじめからで
きていないといわざるを得ない。売却の相談
を受け、媒介の契約締結前に調査を行うこと
が、以後、取引を進めていくうえで重要なこ
ととなる。）

媒介業者は依頼者（この場合、売主）に対
して、まず、①調査により「土壌汚染おそれ
のある土地」であることの根拠を示して説明
し、次に、②「土壌汚染のおそれのある土地」
を売却した場合の売主のリスク及びそれを購
入する買主のリスクをも説明・理解させたい
うえで、③専門家による調査を行うことをアド
バイスすることが望まれる。

(3) 重要事項説明に当たって

「土壌汚染のおそれのある土地」を、契約の
成立に向けて話を進めていくには、買主への
対応を誤らないようにしなければならぬ。
仮に、「土壌汚染のおそれのある土地」である
ことを初期段階（物件の案内等）で告げずに、
契約の直前になり、当該土地について「…に
より、土壌汚染のおそれがあります。」とだけ
記載された重説の交付と説明を行った場合、
買主はどのような対処を考えるであろうか。

土壤汚染について（心の）供えのない買主は「汚染のおそれ」を知ったその時点で、購入を断念しようとする可能性が高いのではないだろうか。「土壤汚染のおそれのある土地」であることは、重要な情報として早めに買主に告げておくことが肝要であろう。

媒介業者としての責任を回避するために「汚染のおそれがある」と記載することが多くなることも予想されるが、媒介業者は、「汚染のおそれがある」と知らされる買主の不安・リスクを十分に理解しておかないと、自らの責任の回避以前に取引そのものが成立しないという事態に直面することがあるであろうことを認識しておく必要がある。

「汚染のおそれ」についての情報は、早めに相手方に開示し、そのことを前提として交渉を進めていくことがスムーズな交渉につながると思われる。

よって、「土壤汚染のおそれのある土地」の重要事項説明において媒介業者がなすべきことは、①調査において判明した事実、②その事実から汚染の可能性が推測されること、及び③汚染されていた場合の買主のリスクを適切な表現で説明し理解してもらおうことである。重説では、原則として、①、②を記載すれば足りるが、契約書において、汚染リスクの負

担区分を定めた場合は、その内容をも記載することが望ましい。

（重説への記載例）

○ 通常の居住用不動産の例

本物件は、調査の結果、昭和〇年から昭和〇年まで、〇〇工場の敷地の一部として利用されていたことが、〇〇の資料により判明しています。ついては、本物件の土地は汚染されているおそれがあります。ただし、汚染物質の有無の調査はしていません。

また、本件売主は、昭和〇年に本件土地を購入し、その後昭和〇年に現住居を建築し現在まで居住していますが、土地の異常に気づいておらず、健康等の被害も受けていません。

土壤汚染のおそれはあるものの、工場の事業形態等から判断して、重大な汚染がある可能性は低く、汚染の兆候も見られない物件の場合の例である。売主からもよくヒアリングのうえ、右記のような売主の申告を事実関係として書き添えることもよいと思われる。

重要事項における説明は、上記の例のように、調査をした事実と調査により推測される土壤汚染の可能性をきちんと伝えることが重要であり、更に、専門家の調査を受けることのアドバイスや汚染リスクの説明をしておくことが必要である。

不幸にも土壤汚染に関してトラブルが発生し、媒介業者の責任が問われたとき、問題になるのは、①調査をどこまで行ったのか、②その調査は十分であったのか、十分な調査であったならば、その調査結果に基づく③情報を適正に伝えた（説明した）のかである。

宅建業法が専門家の領域までの調査を求めていることは、周知のことである。少なくとも、本文で述べた調査を実施したのであれば、調査不足を問われることはないであろう。それ以上の調査を専門家でもない宅建業者を求めるのは酷だからである。

(4) 契約に当たって

売買契約における約定の内容は、次のどの時点で締結するのかにより、大きく異なることになるであろう。

- ① 土壤汚染に関する（専門業者による）調査が行われていない時点
- ② 調査により「土壤汚染のおそれ」があることが予測されるが、汚染の有無の調

査は行われていない時点

③ 調査により汚染物質が確認されたが、汚染の除去処理等は未了の時点

④ 調査で確認された汚染について、除去処理等が完了している時点

取引対象土地に「土壤汚染のおそれ」がある場合、土壤汚染のリスク負担を売主・買主がどのように分担して負担するかは当事者間で決めることができる。

確かに、契約の約定は当事者間で決めることはできるが、媒介業者が関与している場合には、媒介業者が売主・買主の条件等の意向を聞いたうえで、契約書の案文を作成することが一般的であろう。この場合において、その契約の約定（汚染に関する瑕疵担保責任等の特約）は売主・買主双方が、汚染が発見された場合の予想されるリスクを十分に説明・理解されたうえでのものであることが必要となる。

仮に、買主に不利な特約であった場合、買主が汚染リスクの十分な説明を受けず、その認識が不十分であったとするならば、現実に汚染の事実が発見され、除去処理等の必要性が生じたときには、買主は、売主のみならず、媒介業者に対しても債務不履行責任や不法行

為責任を追及してくるおそれがあることは前述の通りである。

つまり、契約の約定は当事者間の問題であるにもかかわらず、その契約の成立を媒介した業者は、重要事項説明の時点に遡り、その責任を追及されるおそれがあることに十分留意する必要がある。

実際の売買においては、土地の状況、使用状況、取引の経緯、周辺の状況、売買の事情その他当事者間の力関係などの事情により契約書の条文は異なってくることから、一律に特約条文を定めておくのではなく、現実の取引に即して適切な契約条文とすることが重要となる。

（参考文献等）

- ・「土壤汚染と不動産の評価」 森嶋義博／八巻淳／廣田裕二著 東洋経済新報社
- ・「不動産取引のための土壤汚染対策マニュアル」 新日本都市開発編 ㈱住宅新報社
- ・「土壤汚染その総合的対策」（財）民間都市開発推進機構都市研究センター監修 資産評価政策学会編集（株）ぎょうせい
- ・環境省ホームページ
- ・東京都ホームページ
- ・その他環境に関するホームページ