

第12回不動産再生研究会議事概要

一般社団法人土地再生推進協会 代表理事 光成 美紀様、同理事 村木 信爾様からご説明いただいた内容は以下のとおり。

一般社団法人土地再生推進協会の概要と目的

日本の土壤汚染の問題については2003年の2月から土壤汚染対策法が施行され、もう10数年たっている。2010年の法改正のときに、自然にあるような土壤汚染も通常の人的な土壤汚染と同じように取り扱つか、区域の中の施工制限等がかなり厳格に課されることとなり、諸外国の土壤汚染対策と比較すると、かなり軽微な汚染に関してもやや過度に保守的な対応が取られているために、土地の有効利用が促進されなかったり、土地の価値自体も汚染対策費を引くということで減価してしまうという事態が起こっているのではないかと思っている。

私どもは、土壤汚染の有識者、不動産関係者、浄化を行う建設会社、弁護士、会計士等と1年半ほど前から、私的な勉強会を続けており、その中で本音でこの問題を取り扱っていく中で、民間でのなんらかの枠組みがあってもいいのではないかということで、今年の2月、6社で社団法人を設立した。

本日は、社団法人の概要と目的、我が国の土壤汚染問題について説明させていただき、社団で提供させていただく認証・保険・事業性評価というものを、今後どのように活用いただけるかも紹介させていただく中で、ご意見をいただければと思っている。

私は少しの期間、不動産会社におり、その後、環境問題を学ぶためにアメリカに行き、土壤汚染問題はいろいろな分野で影響を及ぼしていること、また、金融、保険、ITなどをうまく活用しながら土地の再生を行っていることを学び、その後、銀行系のシンクタンクでそれらの仕事をし、3年半ほど前に会社をつくった。村木理事とは、明治大学で講義をした際に、ご一緒させていただいたという経緯である。

今回、社団法人を設立した6社は、全てが異業種ということで、土壤汚染の問題は技術、調査といった分野だけでなく、不動産・金融の専門家、法務、会計、リスク管理、コミュニケーションなどいろいろな専門分野が必要だということで、異なった6社が専門知識を出し合って解決していこうということで、異業種で社団法人を設立した。

国内の土壤汚染調査や対策は、ほとんどが自主的に行われており、8割ぐらいは不動産取引時等に行われていることが統計的にも出ている。健康被害があまりないような軽い汚染についても、所有者責任ということや買主側が汚染がある土地は買いたくないということで、売主側が完全に除去ということが慣例化しており、軽い汚染に関しても多額の対策費をかけているのが現状である。

こういった多額の対策費を捻出できないような工場、現在空き家問題は措置法が施行されているが、今後空き工場問題というのも徐々に顕在化してくると思っている、こういった工場の放置が進むと、高齢化社会に向けて、安全でコンパクトな街づくりの弊害になる

のではないかとも思っている。

基本的に国内の土壤汚染対策の考え方にに基づきながら、土壤汚染を適切に管理をしながら土地を有効活用していくこと、土壤汚染対策のコストとか、その他の環境要因も加味しながら持続可能な維持管理を促していくこと、そして、次世代にきちんとした土地資産を残していくことが、大きな意味での社団設立の趣旨となっている。

7 ページは社団法人の概要で、現在、設立時社員 6 社で、顧問の先生には法律事務所、金融工学、自然由来の土壤汚染の日本の各分野の第一人者の先生方に入っている。

この社団法人でどのようなことを提供するかという本題を、8、9 ページに記載している。9 ページのとおり、日本の土壤汚染対策法というのは、後ほど紹介させていただく海外と違い、海外では産業用地と住宅用地で異なった基準があるところがほとんどであるが、日本の場合は土地利用が混在しているなどのいろいろな理由があり、土壤汚染対策法上、一律の指定基準となっている。指定基準を満たすと汚染がない状態ということになるわけであるが、基準を超える汚染については軽い汚染もひどい汚染も、適切に管理されていても、汚染がある土地ということでは分けられている。

この中で、土壤汚染対策法の対象となるものは、ページが飛ぶが、16 ページの円グラフで、調査・浄化対策とも、法律と都道府県の条例に基づくものは 16～17% ぐらいの割合で、残りの 8 割ぐらいは自主対策という形でやっている。

自主対策でやられている場合、汚染が軽微なのか、ひどい状態なのかを、目安が指定基準以外にないため判断できないが、自然由来の汚染の判定方法は環境省で定めたもので、自然由来だということがきちんと判定できるので、今回、私ども社団で、自然由来の汚染と、同じぐらいの軽微な汚染であるが自然由来ではないものを区分したいと考えている。

汚染が全くない状態はプラチナ認証、自然にあるのと同じぐらいの汚染の場合はゴールド、自然ではないけれども軽い汚染である場合にはシルバーという形の認証をしたいと思っており、それ以上に汚染がある場合でも、地下水には漏れ出してなく、かつ敷地外にも漏れているようなものはない、管理されたものである場合はブロンズと認証し、4 つの分類で認証したいと思っている。

ゴールドとシルバーという、自然にあたり、自然と同等のレベルという汚染については、海外ではバックグラウンド・レベルとあって、国際的にはほとんど汚染がない、若しくは浄化を義務づけられないようなレベルであるが、日本では指定基準が一律であるため、こういう軽微なものも完全に除去して対策を進めるため、かなり高額な対策費がかかっているところ、このように認証をすることで、ここの浄化費用を大幅に削減でき、きちんと健康被害がないという状態が確認できると考えている。

ブロンズというのは管理された汚染で、海外では管理された汚染というのは、「コントロールされた汚染」という言い方をしているが、この考え方と整合する形で、完全に浄化しない場合でも、浄化目標というものをより予算内の範囲、若しくは安価なコストの中で設定できるという形の指標を提示したいと考えている。

プラチナに関しては、法律にも全て沿う、完全にクリーンな状態という形で紹介したい

と思っており、土壌汚染の状況の認証 という社団の大きな事業の 1 つとして展開させていただく予定である。

それでも万が一、第三者に被害があったらどうするのかとか、基準を超えた汚染の場合に、なかなか説明がしにくいということもあるかと思ひ、第三者に健康被害が出た場合に、それを補償する「環境汚染賠償責任保険」も、私ども社団のメンバーである損保ジャパン日本興亜の代理店を通じて提供させていただく。

事業性評価として、土地を利用したり、借地をしたりしながら、ブロンズ認証若しくは要望に応じてシルバーやプラチナの認証という形の対策が、予算内でどう取れるかという評価も提供させていただく予定である。

我が国の土壌汚染問題の現状と都市再生に与える影響

社団の概要で、少し土壌汚染の問題も説明させていただいたが、続いて日本の土壌汚染の現状と都市再生に与える影響について説明させていただく。土壌汚染の原因はいろいろあり、工場や有害物質を使っているパイプラインなどから漏れ出しているもの、若しくは法律の施行前に何らかの建設由来の土壌が混入したり廃棄されたりしたもの、自然由来若しくは歴史的な要因で、空襲とか戦争などで鉛の汚染などによるもの、こういったいろいろな原因が土壌汚染の原因となっている。

私ども、この最後の自然由来、歴史的要因の土壌汚染は、海外ではその土地にもともとあるレベル、バックグラウンド・レベルという形で許容されている場合がほとんどで、これに関して社団法人として国家戦略特区の規制緩和を要望しており、成長戦略の中にも、一部、今後全国的な規制緩和に向けて国家戦略特区で先行して実施するという方針を記載させていただいた。

ただ、現在の日本の土壌汚染対策法では、11ページのとおり、理由にかかわらず、対象となっている25物質について、法律の基準を超える汚染があると、届出をして調査をして、区域が指定され、それを全部除去しない限りは、何らかの規制がかかるという形になっており、直接的には法律の手続として、調査・浄化、使用上の制限、工法上の制限等があり、間接的には不動産取引評価、担保価値、会計処理、そのほか問題になれば、訴訟などのリスクも出てくるといった状況である。

この土壌汚染の問題は、12ページのとおり、単に個人の土地の中に汚染があるということだけではなく、環境の側面、経済的な側面、地域社会全体の側面等があり、土地がうまく利用できないということだけでなく、地域全体の都市再生の際の妨げになったり、既存土地の活用でなく新規開発が多くなって、インフラコスト、グリーンフィールドと言われている新たな開発が進みすぎてしまう、若しくは、地域の荒廃、税収減、治安の悪化、災害などいろいろな間接的な影響も生じる。

この土壌汚染の国内的な課題を整理すると、土壌汚染による健康リスクがあまりなく、過去10年間、具体的な健康被害というのは1件も起きていないという状況である。諸外国でも先進国では、地下水の汚染がない場合は、土壌汚染だけで健康被害が出たという例は

ほとんどなく、軽微な汚染はうまく管理して、土地を有効利用していこうという政策の方向性になっている。

その中で、土地の価値や利用に影響するということで、土地の経済的な視点というのが、海外では規制若しくは政策的に考慮されているが、日本国内では、その視点が土壌汚染の法律の中には組み込まれていない状況であり、老朽工場の利用変更、再構築、地域再生において課題になっている。

私ども社団としては、健康被害の恐れが少ない土壌汚染に関しては、コストをかけずにうまく管理しながら、土地を有効活用していけないかということで、自然由来の土壌汚染であれば、軽微な汚染、搬出土壌の削減、評価の考え方等をもう少し発展できないかということを考えている。

そのため、政策的なご支援、経済的なインセンティブというものを何か入れていただければありがたいという提案を、成長戦略の中でも工場の再生の提案を関係各所にさせていただいている。この辺りは米国でもかなり経済効果の高い公共政策ということで位置付けられている。

現状、軽微な土壌汚染についても、14ページ記載のとおり、高いコストや手続に長い時間がかかるということで、対策が実施できない空き工場などが増え、その他の環境負荷、例えば、軽微な汚染土壌を遠方まで搬出して処分するといった環境負荷も増えているので、軽微な土壌汚染に関してはきちんと整理し、低コストで管理可能な手続により、トラックで運搬する汚染土壌の量も減らし、交通渋滞、大気汚染というものの、CO₂なども軽減しながら、土地の再生を図っていけないかということを考えている。

他の環境負荷を考慮するという考え方として、サステナブル浄化という考え方があり、近年、日本でも少し紹介されているが、CO₂や大気汚染などを考慮した浄化であるサステナブル浄化は、海外でも広く普及してきている。

また、産業跡地の再生というのは、アメリカでも1990年代からずっと続けられており、公共支出1ドルに対し、死んだ土地が生き返って違った形で運用されることで、17ドルぐらいの非常に高い経済効果が試算されている。

土壌汚染の法律は2003年に施行され、水質汚濁防止法という法律の中で、有害物質を使用している工場の廃止時に調査を求め、指定区域というものを規定していたが、法対象が少なかったり、掘削除去が多く、その搬出土壌の管理に一部懸念があるということで、2010年に法改正され、3,000 m³以上の形質変更時に届出を行った上で調査を求めるといった法律の改正が行われた。

区域指定として、すぐに措置をしなければいけない「要措置区域」、形質変更の際に何らかの届出をして措置をする「形質変更時要届出区域」の2区分に分けられ、自然由来汚染も含まれるようになったため、こういった区域が改正後5年間で1,300区域ぐらいと、7倍に急増し、正式に法律上の管理になった土壌汚染のある土地が急増している状況である。

自然由来汚染の増加に関しては、私どもで簡単に試算したところ、建設発生土に占める汚染土壌の割合が、自然由来汚染が法律で対象になった以降、6割ほど増えており、年間に

すると 150 億円から 250 億円ぐらい、10 年間で 1,500 億から 2,500 億円ぐらい処分する費用が増加するという試算になった。

ただ、法律では、猶予というものが認められており、18 ページのとおり、実は有害物質を使用する施設の閉鎖による廃止届は、過去 10 年間で約 1 万施設ぐらい出されているが、このうちの 8 割ほどは調査が未実施になっており、調査が猶予されている状況である。

法改正後、3,000 m²以上の土地形質変更の届出の義務化があつて、毎年約 1 万件前後の届出がされているが、これで都道府県から調査義務が課されるのは平均して 2%前後ということで、それほど多い割合ではない。この結果、法律や条例に伴って調査が行われるのは、全体の 15%ぐらいにとどまっている状況である。

ただ、今の土壤汚染の指定基準に基づくと、日本全体にはかなりの土地が汚染のある土地と分類される形となっており、17 ページのとおり、2010 年の改正前であれば、自然由来汚染は含まれていないが、土壤汚染のある可能性が高い土地の土地資産で約 40 兆円超、土壤汚染の可能性のある土地では 100 兆円近くと試算されており、ここに自然由来汚染のものが含まれると、数倍になると考えられる。

また、都市計画用途別に土壤汚染の発生確率を 2007 年頃に試算したものでみると、工業専用、準工などでは 35%ぐらい、近隣商業や住居などの地域でも 5%から 10%ぐらいの汚染が出てくるといような状況である。

ところで、土壤汚染の環境基準は、19 ページのように、日本の土壤汚染対策法はかなり保守的に基準が設定されており、汚染土壤の土地で 70 年間毎日土壤を何らかの形で口にしたり、水を飲み続けた場合に 10 万人に 1 人ぐらいに健康被害が出るのを防止するという、なかなか考えにくい基準が一律に設定されている。この 10 万分の 1 に関しては、海外でも 10 万分の 1 から 100 万分の 1 という規定としているところが多いが、諸外国の場合、土壤の特性とリスクというのは、土地そのものであったり、若しくは土地の利用方法によって異なるものだという考え方が基本的には認められており、浄化基準に関しては大体土地利用に応じて 2 区分若しくは数区分のスクリーニング基準があつた上で、更に、土地利用状況に応じて浄化義務を課す形になっている。

さらに、自然由来の汚染土壤を、もともと汚染土地という概念にしていない国もかなりあり、自然にあるものを超えて、人的に一定以上の汚染があつたものを汚染土地という形で定義している国もあり、基本的にはバックグラウンド・レベルという形で許容されているというのが海外の状況である。

海外における土壤環境基準の考え方は、20 ページのとおりで、日本はやや厳しくて、住宅とか公園といったものでは、70 年間そういったことで飲んだり食べたり、手に触っても問題がないという、非常に厳格なもので運用している。北米、アメリカ、カナダなどでは、住宅と非住宅として、利用制限がないというのを非住宅、利用制限という形でレジデンシャルに関しては一部制限する形の 2 分類をしているところが多くなっている。ヨーロッパ、香港であると少し細かな区分をしており、工業用地、商業用地、住宅、公園、学校などというように分類しているところが多い。アジア各国、南米などでも、土壤汚染の法

制化が続いているが、ほとんど北米型か欧州型で、2 区分以上の基準若しくはスクリーニング基準があるというのが現状である。

不動産取引・鑑定評価における実務と認証・保険・事業性評価の活用について

不動産取引における土壌汚染の取扱いを整理させていただくと、宅建業法上、土壌汚染の法律の対象になっている指定区域、要措置区域に当たるものに該当している場合には、重要事項として提示して説明する義務がある。その他、重要な情報に関しては開示するという事になっているし、東京都の環境条例のような形で、何らかの有害物質の取扱事業者から譲渡を受けた場合には、情報を引き継ぐこととする条例を定めているところもあるが、法律の対象として完全に義務化しているのは土壌汚染全体の 1 割程度になっているので、弁護士の先生などから、2003 年以降、訴訟は全国で頻発していると言われており、調査が行われた後若しくは浄化が行われた後に汚染が出てきたり、汚染の原因者が特定しにくかったり、自然なのか人的由来なのかの区別が困難であったり、過去の不法行為であるか等の点で訴訟が起きたりしている。

ただ、デベロッパーがマンション開発をする際には、自主ガイドラインを作っていたり、REIT 物件に関しては、エンジニアリング・レポート（ER）が義務付けられていたりしている。

次に、不動産鑑定評価について説明させていただくと、23 ページ、土壌汚染は、土地の 1 つの価格形成要因として非常に重要なものであるということで、鑑定評価基準の中にも記載がある。鑑定評価基準の運用上の留意事項においては、土壌汚染は価格形成要因として重要な影響があり、土壌汚染対策法上の調査や浄化義務のない場合も考慮すべきであって、かつ自然由来の土壌汚染も含むということとされており、自然由来以外の汚染と区別していない。

不動産鑑定では、平成 14 年の土壌汚染対策法ができた頃に、運用指針の I と II を作っており、それ以後手当はしていないが、鑑定評価においてどのようなことを見ていたかという点、汚染土壌の掘削除去が前提で、汚染の無い更地の価格から、汚染の調査費用や対策費用、および住宅用地の場合にはスティグマと言われる、きれいになった後でも幾分の減価相当分を差し引いている。

鑑定評価では、土壌汚染がないものとしての更地評価と、対策費用等を組み合わせて、また、どの程度の調査をしたかということを組み合わせて、鑑定評価書で出せるか、調査報告書にするかということが問題になっていた。

昨年、鑑定評価基準の改正により少し変わったことは、鑑定評価の条件において、調査範囲条件というものが付け加えられた。この条件は証券化対象不動産には適用されないのであるが、調査範囲を限定し土壌汚染はないものとして鑑定評価書で評価し得ることとなった。土壌汚染だけではなく、建物のアスベストなども含めて、鑑定評価書の利用者の利害を害する恐れがないと判断される場合など条件付きであるが。

次に 28 ページで、当社における事業性評価とはどのようなものかということを中心に

説明すると、まず、土地の価値、事業性評価といているが、不動産の鑑定評価に当たらないというものを当社では事業性評価と呼んでおり、まず汚染のない土地の価値を相続路線価等により出す。簡易に相続税路線価を使ったりして出す場合、出すのはサービスでやらせてもらう。

その土地について、最初に認証費用とか掘削除去費用、現地浄化費用あるいはブロンズの場合の簡易対策(被覆)費用などを、時間軸に沿って落としていって、それを現在価値に割り戻したものを費用とする。

現在価値に割り戻すときの割引率をゼロとしておくと、簡易に対策費用あるいは認証費用がどのぐらいかかるのかが出せる。汚染のない土地の価値に対して、その費用が倍かかるとか、3倍になるとどうするのか。あるいはそこまでかからないので、こういう対策をとろうという判断をする。簡易な事業性評価と考えていただければと思う。

この簡易な事業性評価に、建築する建物を考慮して、その建物からどのぐらいの収入が得られるかをミックスすると、収支等、本当にこの対策が合うかどうか分かる。

29ページは、これは本当に全てをまとめて書いてしまっているが、先ほどと同じような考え方で、土地の価値について、汚染が何もなければ現在の土地の価値を鑑定評価することなのがあるが、例えば5年間で現地浄化をして、最終的に土地がきれいになり、プラチナレベル、ゴールドレベル、シルバーレベルまでになった場合、汚染のない土地になったということであれば、その5年間、60か月の間に出てくる費用を、それぞれ時間軸に落とし、それを現在価値に割り戻す。そのときに、制限をされながら5年間収入を得られるのであれば、そのキャッシュフローを出して、現在価値に割り戻す。5年後に売却することを想定し、その売却金額を5年間で割り戻すということにすれば、現在の土地の価値が出てくると考えている。これは正に鑑定評価そのものになってしまうので、これから鑑定評価の連合会で、こういうことを整理する必要があると思っている。

これと同じような考え方でいくと、建物の鑑定評価のDCF法でやったのとはほぼ同じような考え方になる。そして、同じ土壤汚染のある土地でも、浄化の仕方によって、掘削除去で全部取ってしまうとか、その10分の1の費用で現地浄化をして、長く時間をかけてやるというような、やり方によって答えが随分変わってくるということになる。

この不動産の使い方によって、その土地の価値が変わってしまうというのは、正に去年鑑定評価基準の改正のときにも定義し直した、事業不動産の鑑定評価の価値と同じであり、つまり、事業者の事業能力なり、事業のやり方によって土地建物の価値が変わるようなものを事業不動産、オペレーショナル・アセットと呼んでいるが、正に浄化の仕方によって、その土地の価値が変わるということになるので、その考え方を整理しようとしている。

私ども環境省の土壤環境課にも何度も説明に伺うなかで、環境省からは掘削除去をして完全に浄化をすることを法的に求めているわけではなく、きちんと管理をしてもらえばいいので、是非事例をつくってほしいと応援の言葉をいただいている。しかし、汚染の土地の取引が進みにくい理由の1つは、25ページのように、浄化を法律上求められることはなく、また、汚染のある法対象外の土地においては、日本国内では土地利用制限とか取引

制限はないにもかかわらず、やはり一律の基準しかないため、健康被害がほとんどない土壤汚染であるとの判断ができにくいことにあると思っている。

もう 1 つ、海外では、行政から浄化義務というのがあるが、日本の場合、自主的な取組では、第一義的には所有者が調査や浄化義務を負い、紛争が生じた場合も民間同士で解決するという形になっているということがある。

また、軽微な汚染で利用上問題がなくても、軽微な汚染の土地について、今説明のあった鑑定評価とか適切な価格の査定が行われにくい状況にあり、現状では掘削土壤料を全額減価するというのが実務的には主流となっていることがある。

汚染土地における認証・保険・事業性評価の活用方法としては、26 ページのとおり、まず第 1 は、土地所有者から買主に汚染土地を売却する場合、今は完全に所有権移転前に浄化するか、汚染がある場合には非常に重層的に確認をしたり説明をして、リスク情報を開示する形になっているが、私たちのゴールド、ブロンズという認証をしていただき、かつ保険を要望に応じて付保いただくと、非常に分かりやすい形の指標ができると思っている。

2 番目は、完全に浄化する費用が捻出困難な場合で、プラチナにするのは非常に困難な場合は、ブロンズとして管理された形で事業性評価をして、この土地を賃貸しながら、どのぐらいキャッシュが入って、その収益で可能な浄化対策はどのぐらいなのか、手持ち資金がある場合にはそれを踏まえてどれぐらいなのか、借入の返済がどれぐらい可能なのかという試算をし、その後売る際にも必要に応じて保険を付保することもできると考えている。

また、自治体のように複数の用地を管理されている場合には、30 ページのとおり、学校用地、幼稚園、公園などはプラチナとし、住宅の場合には非補装、補装で分けたり、商業・産業用地の場合には用途に応じて管理の仕方を分け、活用いただけると思っている。

不動産証券化における活用について

不動産会社は、こういった土壤汚染の取扱いは慣れているので、リスク情報に留意しながら、様々な土地を管理若しくは証券化されていると思うが、REIT 物件の場合には、何らかの形で土壤汚染リスクについて表示がされている。典型的には有害物質に関するリスクということで、調査義務や除去が求められた場合の費用、時間、賠償費用、土地価格の下落リスク、法制度の変更リスクといったものが書かれている。また、調査をした専門家の報告書には、専門家によって判断が違ふということのリスクを記載しているところもあり、各社によって開示量といったものは違っている。各社自主基準を持っているということで、いろいろな自主基準の考え方が書かれているが、土壤汚染の専門家以外の場合、いわゆる一般投資家にはなかなか分かりにくいのではないかと思っている。

33 ページ以降は公表資料の内容を記載しているが、投資の考え方としては原則として基準を満たす不動産が多いようであるが、管理できたり健康被害がない場合には、取り扱ってよい対象としているという記載もある。

それは物流系、レジ系など、幾つかの投資法人によっても、必ずしも物流という区分ではなく、レジ系の不動産会社の投資物件にも一部汚染があるけれども、適切に管理しているという記載も出ている状況である。

私どもの社団の枠組みで認証していただくと、ほとんど REIT 物件に関しては認証がされるレベルで管理をされているか、自然汚染とか、自然と同等のゴールド、シルバーということになると思うが、各社のリスク情報にあるような調査の専門家による判断の相違とかでなく、共通の判断の提供や保険を付保した場合には損害賠償リスクの一部が補填できると思っている。国際的には汚染という土地の概念ではないゴールド、シルバーの明確化や、それによってコストを大幅に削減していただける可能性があると思っている。また、管理された汚染に関してもブロンズとして分かりやすい指標を提供できると思っている。

諸外国における参考事例

最後に、海外における不動産取引の取扱いと、汚染土地の再生の政策などを紹介させていただき、国内での政策的な提案をさせていただく。

環境問題ではヨーロッパを参照することが多いと思うが、土壌汚染に関しては、37ページのとおり、アメリカの年代をベースに説明すると、アメリカで1980年に土壌汚染の法律ができ、その後、ヨーロッパではオランダが1983年、欧州全体では1990年代ぐらいに法制化され、日本では2003年と少し遅い時期になって土壌汚染の法制度が施行がされた。

アメリカの法律はかなり汚染問題について厳格な法律であり、土地利用が進まなかったため、迅速な措置をすとか、再利用の推進をする方策などを整理するとともに、2002年にできたブラウンフィールド再活性化法において、不動産取引における法的免責要件、Phase1と言われる調査をAAI(All Appropriate Inquiries)、全ての適切な質問という形で、法制度と正式に連動させるようになり、この適切な質問をしていたような場合には免責になることが法的にも明確化された。

38ページのとおり、アメリカではいろいろな制度が段階的に整備、若しくは強化されており、商用不動産に関してはASTM、もともとの材料検査協会のPhase1調査というのが、民間の基準であったものがデファクトとして法的にも基準とされるようになり、鑑定なども汚染土地の評価というのは様々な手法、報告などがなされている。近年は中小企業庁や連邦抵当貸付公社などでも土壌汚染の規定がかなり厳格化されており、更に住宅売買のときは大体1億円以上ぐらいの物件であると土壌汚染調査をやるケースが実務的には多いと言われている。

住宅に関しては、イギリスなどでは7割から8割の物件が調査をしており、ヨーロッパのほうが一部進んでいると言われている。

こういったアメリカ若しくはヨーロッパの方式に類似した規制が非常に多くなっており、39ページで紹介しているように、近年アジア諸国でもこういった法制化が非常に進んでいる。土壌汚染の調査初期のPhase1と言われる調査に関しては、アメリカのASTM方式というのが世界的にデファクト・スタンダード化している状況である。

アメリカの ASTM が広がった理由を簡単に説明すると、非常に体系的に分かりやすく、若干日本と違ったり、若しくはやや厳格に規定されているところもあるが、周辺地のリスクを見るとか、地歴の調査の間隔が 5 年、調査の有効期間は 180 日という形で決まっている。180 日以内のものであると免責要件として認められるということである。周辺地に関しても 0.5 マイル、1 マイルの中で何を調査しろということがキッチリ決まっている。また、金融、不動産の方にとっても、Phase1 自体は読みやすいレポートになっているので世界的に広がっている。

アメリカの場合は土壤汚染の規制が、連帯責任、遡及責任、無過失責任と非常に厳格な規制となっており、責任者として所有者、操業者、融資機関などの協力者なども広く含まれるという非常に厳格な責任体系になっており、ただし、Phase1 調査をして、善管注意義務を守っていれば、連邦法の連帯責任、遡及責任に関しては免除される規定となっている点は、日本とは大きく違うところである。

免責規定に関しては、41 ページのとおり、隣地から流れてきた汚染、若しくは善意の土地購入者、若しくは無実の土地所有者の場合、免責となっている。調査した後に買って、所有者としては何もしていないという場合には、この調査をしていれば免責要件にあてはまるが、それ以外に購入後の義務としては、法的義務を遵守していることとか、行政手続への全面的な協力、土地利用制限の遵守、土壤汚染の状況、使用用途として商業なら商業という形できちんと遵守しているか、善管注意義務を守っているということが要件になっている。州法で別途規定があるため、アメリカはやや複雑な規制になっている。

ただ、土壤汚染の法律の免責規定がそれ以外にも非常に細かく決まっており、汚染への関与が軽微な場合、中小零細企業、廃棄物関連、住居用の土地所有者、セルフのガソリンスタンドといった形で、細かく免責規定が別途決まっている。連帯責任を取っているのも、こういう方々が全額を負うことになってしまうと非常によろしくないということで、こういう規定になっている。

AAI に関しては、42 ページに大きく 10 項目出ており、調査をする側、環境専門家という調査側が責任を持つものと、調査を活用する者が責任を持つものに分かれているという形で、不動産売買の場合の買取価格が過度に低くて、お互いに汚染の土地が分かっていたのではないかということもきちんと考慮するという形になっている。

43 ページに、今の ASTM の調査 AAI というものを整理させていただいたが、こういった Phase1 調査を土地取引の際に義務付けて、きちんと調査をして善管注意義務があった上で、汚染土地だと分かった場合には、一定の免責規定を入れるという国は、アメリカ以外にも多くなっており、場合によっては調査レポートを行政に届け出ないと土地の取引ができない、登記ができないという国もある。

日本の場合はそういった義務等はない一方で、指定基準という目安により、汚染土地の所有者になりたくないということで、軽微な汚染も完全に除去するというのが慣例になっているというのが現状である。

アメリカの ASTM の考え方と私どもの認証を少し整理したものが 44 ページで、アメリ

カの ASTM の AAI という Phase1 調査であると、recognized environmental condition と認識された環境状況があるかないか、REC があるかないかという結論を出すことになっており、それ以外に過去に汚染があったけれども今はないという場合、HREC(historical recognized environmental condition)という言い方をしている。また、管理されたものは CREC(controlled recognized environmental condition)と言っている。

私どものプラチナ、ゴールド、シルバー、特に軽微な汚染であるゴールドとシルバーに関しては、de minimis といい、ヨーロッパでは、もともとあるラインということで baseline という言い方をしているが、海外では浄化を求めるレベルではないということで、No REC、または、HREC という形で整理されている。あと CREC と REC があり、REC ありの場合は、私どもは認証しないという形で進めている。こういうふうに国際的な考え方も整合が取れるような仕組みとしている。

参考までに、ニューヨークなどではグリーン不動産認証といって、州の法令とも一部リンクしている。ニューヨーク州知事が、汚染浄化が完了した不動産に対しマークを付与したり、また、ニューヨークは高層の建設が多いので、出てくる搬出土壤をうまくリサイクルし、活用をする soil bank という枠組みも作っている。

イギリスやアメリカの住宅用の環境レポートに関しては、対象地から周辺がどういう状況かとか、何メートル以内にどういうサイトがあるとか、汚染懸念があるといったことが報告書の中に含まれており、これが不動産取引に添付されて、アメリカであると高額物件、イギリスであるとかかなりの割合で添付される状況になっている。

諸外国における参考事例（汚染土地再生の政策や事例等）

汚染サイトの再生に関しても簡単に紹介すると、東京で 2020 年のオリンピック・パラリンピックが開かれるが、ロンドンオリンピックでは、150 年ぐらい排水処理場で使われていた土地をうまくコストを抑えながら、きれいにしてオリンピック会場にし、今オリンピックパークに向けて更に再生が進んでいる。それ以前にもバンクーバーの冬季オリンピック、シドニーのオリンピックなども産業跡地を再生してオリンピック会場を作ってきた。今、ブラジルのリオも一部水質汚染があつて、浄化が進められていると聞いている。

アメリカは製造業が非常に厳しい時期に、この土壤汚染問題に加えて、かなり汚染の懸念のある土地の荒廃が進んだため、クリントン政権時代にブラウンフィールドという汚染懸念地の再生事業を相当行い、全米の都市にモデルケースを作って、かなり成功した。日本においても、今回の地方創生等で、中心市街地に何らかの小さな汚染地域があり、それにより地域再生が進まないケースもあるかと思うので、こういった対応がかなり経済効果が高いとも言われており、是非実施していただけるとよいと考えている。

1 つの事例であるが、鉄鋼の町であったピッツバーグについても、大体アメリカの調査の補助金の上限が 20 万ドルであるが、この調査をするとどのぐらい浄化費用がかかり、どういった形の対策が必要であるかが分かるので、民間の投資資金がかなり入ってきて、一時行政が土地を買い取って、その後売却したというケースもあるようだが、土地と地域の

再生に大きな効果が出ている。

このピッツバーグは先ほどの小ケースではないが、こういうものを年度ごとに行い、成功事例が非常にたくさん公表されている。今、欧州でもこういった基金もできてきている。

51ページは、アメリカでも地下水の保全でかなりこういった基金、返済型の基金というのが出ており、GMが破綻した際に、GMの工場跡地の土壤汚染対策費だけを連邦政府で基金化し、約60か所以上のGMサイトについて、浄化の監督をして、デベロッパー等に工場若しくは土地を売却するという事業を続けており、現在も1つずつ成功事例が公表されている。一部はそのまま工場に、場合によっては再生可能エネルギーの発電、ガス田といった活用もされているようである。

さらに、こういう工場跡地等に関しては、RE-Powering America's Land Initiative、汚染土地の上に再生可能エネルギーを作ろうというプロジェクトが数年前から行われており、全米で産業跡地約2万箇所ぐらいで再生可能エネルギーを作ると潜在的にどのぐらい発電余力があるかというのをデータベース化して、GOOGLE EARTHの地図と連動させて公表するということをしており、こちらも最近数十箇所の成功事例が報告書として公表されている。

おわりに 政策支援に関するご提案等

こういった取組は、いろいろな関係省庁の連携の中で出てくるものなのかもしれないが、是非日本でも、老朽化が進む工場とか、汚染の懸念があって再生が進まないものについて、こういった施策を展開していただけると、日本全体にとってよいと考え、幾つかの提案というか、最後に54ページで提案させていただいた。

まず、不動産取引としては、今、重要事項にアスベストなどの環境リスクの情報が以前よりも記載されるようになったが、土壤汚染に関しても同等の形で情報開示を推奨していただけると、取引の当事者や宅建業者にとってもリスク管理につながると思っている。

また、売主側に資力がない場合があるので、汚染した土地を買って、浄化して再開発する場合、買手に対して優遇するという仕組みも入れていただければと思っており、容積緩和とか、何らかの税控除などがあるとよいと思っている。若しくは、こちらは土壤汚染の調査自体の状況が分かると、その後の投資プラン、キャッシュフローが描きやすくなるので調査費への補助もあるとよいと思っている。

政策的な基金、自治体との官民での基金もあるかと思うが、こういった工場跡地若しくは汚染懸念地の基金というのも、今後あってもいいのではないかと思っている。

更にいろいろあるが、グリーンボンドとあって、今、環境配慮型の債券が、国際的にも非常に大きく盛り上がって、建物に関してはかなり出てきているが、土地も、土地の状況が管理されているという、そういう指標も入れていただけると、より不動産が再生されやすくなり、また、環境不動産の中の土地の指標として、完全に浄化をしなくても管理をされているようなものに関しては認証して、組み入れていただけるとよいと思っている。

その他、学校や病院など老朽化が進んでいる建物の建替に、撤去費と土壤汚染対策費と

いう 2 つが大きな弊害になっていると聞いており、準備金、引当てといった税優遇制度も入れていただくとよいと思っており、こういった費用の税控除の際には単年度だけでなく、今後 5 年間とか、TIF と言われているようなものを導入していただくとよいのではと思っている。これら、アメリカでは全ての施策が州別、連邦政府でもかなり展開されており、日本では今のところほとんどないという状況であるので、是非 1 つずつ入れていただくと、日本全体の施設の再生、土地の再生にもつながると思っている。

質疑応答

Q：土地再生というのは公共政策として緊急性の高いものであるということが分かった。

東京では江東区の豊洲とか、そういう工業用地として利用された所がマンション用地のような形でどんどん変わってきているが、例えば川崎の東京湾岸の辺りは、そのまま放置されているというか、工場は操業されていないのに広大な土地がそのまま残っている。

これらの場所は、土地再生もテーマであるが、工業用にインフラが出来上がっていて、貨物船は入れるけれどもマストランジットが入っていないとか、水道、下水道、道路も同様だと思うので、これらと土地再生をセットで進めるには、一種の国家戦略的な位置付けが必要だろうと思うし、できたら非常に経済効果が高いと思う。

地方都市でも、例えば瀬戸内海の沿岸で工場跡地がたくさん残っている。地方都市でも都市再生と土地再生をセットで進めるという位置付けが可能な土地はたくさんあり、こういうことを国家戦略として考える時期になったという感じがしている。

2 つ質問させていただくと、汚染土地の土地取引が進みにくいことの 1 つの原因が、土地の売主に売却後もリスクが残るため、売買という形で進まないことがあると思うが、売主と買主のリスク分担の法理というのはどうなっているのか。例えば交通事故であると過失相殺という形で、だんだん判例が蓄積されている。土壤汚染の場合は、まだ判例がそこまで進んでいない気もするが、そういうある程度相場観のようなものが出てくれば、もう少し取引が合理的に行われるという感じがするがどうか。

もう 1 つは、福島原発もそうであるが、汚染された土壤の捨て場、例えば川崎の土地をいじるとなると大量の汚染土壤が出てくると思う。そういう捨て場の確保というのは、先ほどピッツバーグの話がされたが、どのように考えたらいいか。

A：1 つ目の売主、買主の相場観というのは、私どもも弁護士と話をさせていただいているが、基本的には所有者責任ということで、汚染原因者には負担はさせるが、売主、買主間での相場観というのはまだ聞いたことがない。

Q：自然由来の汚染というのは、必ずしも売主側の責任とは言えないものも多くあるが、その辺は責任をどのように分担するのか。

A：もともと自然にある汚染を、汚染と取り扱うかというところもあり、汚染土の処理の問題とも関連するが、基準が一律なため、汚染土があちこちで大量に出てくるという状況である。バックグラウンドというものを「汚染土」と言わない形にすれば、本当にひどい汚染だけが出てくると思う。

アメリカも、掘削した土地の 3 割ぐらいは浄化処理をするが、国土が広いということもあり、処分場にそのまま持って行くケースも多い。若しくは量を減らすために、セメント工場などで高温で燃焼させ、ひどい汚染だけ凝縮して処理すると聞いている。

Q：私も不動産を評価する立場で土壌汚染に関わってきたが、日本の場合には土地評価の最初から、土壌汚染がないと真っ白な状態を標準にしてしまったことから、自然由来の汚染も汚染に含めることとなり、これを標準とすると、ほぼ全て減価という認識になってしまう。日本人の潔癖さというか、これが 1 つ原因としてあると思う。日本では、評価において土壌汚染を基本的には考慮することになるが、外国ではほとんど考慮外で評価するというのが建前になっている。今回、先ほど言われた「土壌汚染も評価し得る」という記載に基準を改正したのは、実は国際レベルの流れに合わせた認識と言える。

質問としては、この認証をするときに、用途は住宅、工場、商業等と種々あり、当然住宅の場合、土壌汚染に関しては非常に気にするし、スティグマということも、そこから発生すると思うが、用途により認証する基準が違ってくるのかをうかがいたい。

A：今のところ用途によって変えることはない。土地の汚染状態によって、プラチナ、ゴールド、シルバー、ブロンズという形で認証する予定である。どういう用途でどのようにお使いいただくか、所有者とか利用者が決めていただければと思っている。

Q：この認証は、基本的には土地保有を前提での認証だと思うが、先ほど不動産取引の指標という話もあり、具体的には、購入者が、こういう認証は当然公表されるわけだから、それを確認して購入に当たっての判断基準にすると使われ方と理解してよいのか。

A：認証の公表に関してはケース・バイ・ケースとっており、私どもが認証して、公表されたいという方には公表する。公表されたくないという方には公表しない形で対応を考えている。認証をよりアピールされたい場合には公表もよろしいかと思うし、相対の取引で非公表でということであれば、非公表という形で対応したいと思っている。

Q：取引の指標ということであれば、売主からすれば、公表したほうがプラスになる可能性が高いということか。

A：そのとおりだと思う。

Q：私の聞き漏らしかもしれないが、現在の土壌汚染対策法では基準が非常に厳しく、しかも一律だということであるが、これを技術的に検討してリーズナブルな形に基準を作り直すということは考えられていないのか。

A：環境省の方とも何度も話はさせていただいたが、環境基準を変えるのは非常に大変だということで、産業用地とは別の基準をとという提言は、経済産業省からも出ていたようであるが、そこを変えるのはかなり難しいということであり、そのため、私どもの提案には法改正は入れず、実現可能性が高いものを入れさせていただいた。

もし、土壌に関する法律体系そのものを完全に变えて、基準も 2 つにしたり、スクリーニングという仕組み、米国型、欧州型に変えるというのであれば、もちろん手伝いはさせていただくと思っているが、相当年数がかかってしまうと思っている。

Q：不動産証券化の仕事をするときには、当然デューディリジェンスという中で ER を取っ

て、その中には土壌報告書もあり、目にする機会が多い。金融的な立場で証券化の仕事をしていると、Phase1の調査をして、地歴を見るとありそうだとPhase2でサンプル調査をして見つかりましたというところでERは終わってしまうので、今、なされている認証的なものをどの程度のリスクと考えるべきなのかとか、あるいは、ER等を見ていると、指摘をするだけで、正誤については、ER作成者は責任を負わないということがよく書いてある。それをある程度のリスク評価をした上で、保険も提供して顕在化したときにはカバーされる仕組みは、コストにもよるが良い仕組みだと思う。

ERで土壌汚染が指摘されたときに、一定レベルまで浄化するのに幾らかかるかということも、もう1回ゼネコンに投げしてみないと分からず、そういう点でも情報が不足しているし、情報の非対称性があるのは証券化取引に限らないかもしれないが、不動産取引の流動化を下げている要因だと思うので、そういったシグナリング的な認証とか、リスクをカバーする保険、あるいは、簡易な評価で措置にどれくらいコストがかかるかがわかるのは、非常に不動産取引の流動性を増す上で有意義だと思う。

質問としては、20ページ目に「海外における土壌環境基準の考え方」として日本との比較があり、そこで、汚染の対象物質が日本は25物質で、アメリカとカナダは1,000以上になっているが、土地再生推進協会でされる認証の上では25物質についてだけのリスク評価をされるのか、それとも1,000とは言わないまでも他に考え得るようないろいろな有機系の物質があると思うが、そういう物も含めて認証の中では考慮するのか。

A：現時点での対象物質は、25物質プラス油系、ダイオキシンとしている。これに関してはBELCAのエンジニアリング・レポートに沿う形で検討している。今後、汚染物質は国際的に増える傾向にあるが、その物質についてもきちんと管理されていけばいいのではないかと考えている。全汚染物質の基準を満たすのは非常に大変であるため、アメリカでは1,000物質というのは、ほとんどそういう形で運用しており、私どもも順次増えた場合にはそういう形で運用していきたいと思っている。

Q：アメリカの場合、不動産取引での責任が連帯責任、遡及責任、無過失責任とか、スーパーファンド法の頃からレンダー・ライアビリティみたいなものが非常に厳しくなっているということだが、私の理解としては、日本の場合は完全に情報開示をしていけば隠れた瑕疵には当たらず、売主は責任を負わないという考え方と思っているが、この理解でいいのかということと、アメリカの場合の遡及責任というのは、こういう汚染の可能性がある、あるいはこういう汚染があるということを開示したとしても、売主あるいは原因者がずっと責任を負い続けるということなのかを教えてください。

A：日本の場合は、汚染物質が土対法の中でも何度か追加されており、調査時点での状況のものが開示されても、後々物質が追加されて、取引時点で有害性があったのに開示しなかったなどで訴訟になったりしている。

アメリカの場合は、汚染物質の追加とかりスクが新たに分かった場合、リオープンという形で案件が出てきてしまうことがあり、そこはケース・バイ・ケースで訴訟になるようで、完全に情報を開示したから安心とは必ずしもいえないような訴訟もある。

あと、今は専門家が調査をやるので、ほとんどその調査が正しいといえるが、万が一その調査で分からなかったリスクが出てきたときには、今回の保険は人的被害はカバーされるが、それ以外はカバーされない。

汚染が発見されると莫大な保険額になるので、保険を利用する側も一部リスクを分担し、出てきたときには保険会社だけではなく、利用者もリスク分担するような仕組みの保険もあるらしいと聞いている。

Q：質問が2つある。1つ目は、28、29ページの簡易版事業性評価に関し、認証費用やその他の費用がかかるが、費用がかかるかどうかの蓋然性と、その費用の調査そのものの精度と、それに伴うコストが、経済的な判断をする場合に信頼性に足るレベルに既になっているのかというのが1つ目の質問である。

もう1つは、土壌汚染だけでは健康被害はないということで、それが地下水汚染と同時だと健康被害になるという話があり、また、海外の法律制度では、アメリカが1980年頃からという話があったが、1980年頃からアメリカでは水道管の老朽化で水漏れが問題になって、漏れるということは同時に汚染が浸入することなので、それがニュージャージー辺りの工場の水道に紛れ込んで、健康被害が起きているという記事を読んだ覚えがあるが、あっているか。また、その後はどうなのか。

A：最初のほうの質問は、この社団に工事、調査の専門家がいるので、分かる範囲での見積りをそこでやらせていただき、それに基づいて数字を入れていく形になる。

細かな条件設定を行う場合には、調査レポートがきた段階で、浄化会社が各サイト別に浄化設計をして見積りを出すような形で、予算内の見積りとか、若しくは汚染の状況を踏まえた見積りを出すので、基本的には実現可能性が高い浄化費用を入れて提示している。

2点目の質問は、アメリカの土壌汚染の基準は、工場用地と住宅の2種類に分かれており、地下水に関する基準もある。鉛塗料が地下水に入って飲用のリスクがあったと事件があったことは事実である。情報開示規制はアメリカは非常に厳しく、通報制度もあり、何かあったときには通報したり、若しくは基準を超えるような汚染があった場合には日割りの罰金が課される場合もある。

Q：土壌汚染については、業務上ではあまり縁がないが、20ページの資料を見させていただき、なるほどこういうことだったのかと思った。ニュースなどで、マンションの土地が土壌汚染されていると非常におどろおどろしくやっているが、問題は何なのかははっきり把握できなかったが、その意味がわかり、目から鱗が落ちた感がある。ついては、いろいろなところで情報発信をしていただくとより正しい理解が広がると思う。

質問としては、資産除去債務という話があったが、取引というより企業会計の世界で最近のトピックとか、新しい考え方とか、そういうことがあったら教えてほしい。

A：環境債務など会計関連の業務もやっており、今、国際会計基準との整合性の関係で、2010年から資産を除去する際の撤去費用とか除去債務を出すことにはなっているが、見積り時期が分からないとか、十分な情報がない場合には出さなくともよいことになってお

り、将来の土壤汚染対策費に関しては、大半の企業では出されていない状況と考えられる。資産除去債務という考えは、原子力の施設の廃炉の費用からきており、汚染物質として出す必要があるのは PCB とか、法律上いつまでにやれというのが決まっている場合が主流であり、一部アスベストに関して計上している企業もある。

実は日本の土壤汚染については、規制において猶予という規定があったり、売買時期がいつか分からないということで、会計上は計上されていない場合が大部分かと思っている。

国際会計基準上も、実は基準自体は厳格化されており、見積方法も加重平均して、公正価値を出しなさいとなっているが、先ほどの理由で、なかなか実務的には定着していないと思う。

Q：35 ページでは、ラベリングをするということであるが、これは誰かが認定をして、これはシルバー、これはプラチナというような認定をする仕組みと理解してよいのか。それとも、一般的な基準があるので、所有者がそれに基づき自主的に作成し、自主的に表示するというものなのか。どういう仕組みでやろうとしているのか。

A：認証は私ども社団で提供させていただく形で、物件の情報を頂き、認証するという形で考えている。また、要望に応じて保険も付与できる。保険は要らないということであれば、認証だけというパターンもある。

Q：社団が事業として行うということか。

A：民間でできることという観点で、こういう仕組みを考えて、土地の価値の維持とか、有効利用の一つの役割を担っていかうという考えで、社団法人でやらせていただく。

Q：32 ページ以降、REIT 物件について説明いただいているが、確かに投資家に対して REIT が保有する不動産のリスクがどういうものかをなるべくきちんと開示するというのは大事だと思う。その中で、土壤汚染についても、法律はクリアしているのであろうが、マーケットとして評価するときに土壤汚染のリスクを明らかにしているか否かで変わってくるのではないかと私も思っている。

説明のあったとおり、各社によって開示量や自主基準が異なっていたり、鑑定評価の概要を公表するときに、去年少し統一するような形になったが、それまでは REIT によってバラバラであった。ただ、これからグローバル・オファリングをするような REIT が増えてくると、土壤汚染リスクに対してどう対応しているのか、環境への取組みで評価を取っているかとか、外国人投資家から聞かれたりするもので、そういったものがきっかけになると、評価の統一に向けての取組は進むと思う。

A：44 ページ記載のとおり、海外基準では汚染がないものが、日本基準であると汚染があるという認識になってしまうのがもったいないと思っており、そこを私ども社団の認証を通じてお手伝いできればと考えている。

Q：ビルの認証も最初は取組が少なかったが、海外の目を意識し出すと、そういった目を意識した上での取組として、だんだん開示する REIT が増えてきたという事情はある。土壤汚染についても似たような状況で、スタンダードを合わせた上で、そういう取組に

賛同される REIT が増えてくれば、日本の信頼性、公表、開示性も高まり、底上げと言うか、投資家から見た場合も日本への評価は上がってくると思うので、各 REIT がどう判断されて、どういうスピード感で持ってこられるかが検討課題かなと感じた。

質問としては、土壌汚染の調査をする時、専門家によってある程度数字が異なるという話があったが、土壌汚染の調査を行う際に、季節的要因でかなり数字が異なるのかを教えていただきたい。

A：土壌に関しては、時期というものはそれほど関係ない。揮発性のものであると温度によって多少違いがあるかもしれないし、地下水は雨量によって希釈されたりして、時期によっては搬出コストが増減するという話は聞いているが、分析値自体が変わるとするのは、土壌に関しては聞いていない。ただ、分析機関によっても、分析の手法の厳格さとか、日本の分析は JIS 法とか、分析方法が幾つか認められていることもあり、若干違いがあると聞いている。

Q：認証レベルのうち、土壌汚染対策の指定基準以下であるゴールド以下となってくると、法律よりも下ということになり、そんな格付けはされてもしょうがないという感覚はないのか。つまり、プラチナであればどんどん公表したいし、認証を受けたいけれども、それ以外のものは要らないということにならないか。

A：私どもでは、逆にブロンズに一番ニーズがあるのではないかと考えている。環境省のほうで、自然由来と自然由来ではないものの判断の基準は出ている。汚染がある土地に対して評価がされることは有効であり、むしろ汚染のないプラチナのほうが認証のニーズが少ないのではという意見もある。ただ、学校用地を管理されている公共機関の方などには、こういうのがあれば便利であるというコメントはいただいております、活用方法は様々かと思っています。

Q：例えばブロンズであっても格付けをされることで、安心だということ取引等が広がっていくということか。

A：そう思う。敷地全体を隈なく調査するのは技術的に難しいし、コストもかかるので、私どもが第三者として、敷地外に汚染が出ておらず、地下水がきちんと管理されているということ調査するのは、ある意味では土壌汚染の法律上の考え方とも整合しており、健康被害を防止するという法律の趣旨からも、レベルがわかると大きく違うと思っており、関係者からもそういうコメントはいただいている。

Q：モニタリングは、毎年とか何年に1回ということをやめるのか。

A：認証期間は今のところ2年間となっており、更新時にモニタリングをさせていただくケースもあるかと思う。保険も更新する形を考えている。ただ、その間に認証は取消契機というのもあり、土壌に影響があるような大幅な工事をしたとか、新たに有害物質が使用され始めたとかという場合は、認証を停止させていただく可能性ではある。

Q：日本の場合は瑕疵担保責任が売主にあるので、隠れた瑕疵というものについては、買った人から「そんなことは知らなかった」といって賠償請求されることがある。それで、結局、瑕疵担保免責の特約を契約書に入れたりすることとなるが、そのときは買手も非

常に不安になるので、こういうブロンズとか、シルバーなどの認証があることを示し、瑕疵担保免責をすると、単に瑕疵担保免責で売買すると売買価格が低くなってしまおうと思うが、認証があれば、ある程度信頼をして、ある程度高い価格で買ってもらえることになる、鑑定上だけでなく、売主も助かるので、そういう使い方がよいと思う。

聞きたいのは、43 ページのアメリカのケースで、私を知る限り、アメリカでは日本の瑕疵担保責任のようなものはなく、売主は一応自分の知っていることは全部言わなければいけないが、知らないものについては瑕疵担保責任を負わないことになっており、そのため、買主が一生懸命調べて買う。後で知らなかったとって、売主を訴えることはできないし、それに売主も知らないことがたくさんあるわけだから、自分で調べた上で、売買価格を調整するが、この土壤汚染に限っては、43 ページを見る限り、過去に訴求することとなっているがどうなのか。つまり、通常は、売主が知っていたのに言わなかったということでもない限り、売主に瑕疵担保の責任を取れとは言えないが、土壤汚染については、売買後、引渡後でも、買主が汚染を発見したら、対外的な義務は売主も連帯して負うことになっているのか。

A：そのとおりである。

Q：41 ページに、土地取引後の土壤汚染に対して免責になるための義務の記載があるが、これを見ていると、買主が免責されると読め、ちょっと変な感じがするがどうか。

また、46 ページを見ると、イギリスでは環境報告書が添付されると書いてある。この報告書は誰が作って、誰が添付するのか。

A：アメリカでは、正に連帯、遡及、無過失責任となっており、アメリカの土壤汚染の法律というのは廃棄物の考え方である。廃棄物を排出したり、それを作ったり、そこに持って行った人は、将来永劫責任を負うという考え方になっているので、その前の前の売主まで遡及する可能性があるが、住宅に関しては別途免責規定となっているように、免責規定がいくつかあり、州によっても違う規定になっている。ただ、原則としては土地所有者、つまり善意できちんと調査をして買った人は、連邦法上で免責される形になっている。そのため、日本の製造業の土地所有者と同様に、アメリカのブランド企業は **retention policy** といって、過去に何かあった土地はずっと持ち続けることが、一番リスクがないとして持ち続けるところもかなりあると聞いている。

イギリスの調査報告書は、調査をするのはアメリカと同様に、調査会社、環境専門家とか、各国それぞれ決まっており、環境専門家がきちんとやるケースと、データベース上こういう調査だけを添付するケースと、いろいろなケースがあると聞いているが、住宅取引の8割ぐらいで、何らかの情報を添付している。

イギリスで仲介をしている弁護士で、費用として誰がどう負担しているかというのは詳しくは分からないが、仲介する弁護士のほうで、このレポートを添付するというのが慣例化していると聞いている。

Q：そうすると、43 ページで遡及といっているのは、あくまでも廃棄物を廃棄したとか、そういう原因者ということで、原因者でない前の売主も、資料に記載にあるような免責

されるための善管注意義務を果たしていれば、その人は責任を負わないということか。

A：おっしゃるとおりで、そういう規定もあるが、責任者の範囲が日本と違って非常に広く取っており、先ほどライアビリティーの話もあったが、所有者、操業者、運搬者、融資機関まで入っているのです、それで訴訟が多い。