

不動産取引におけるPCB問題

研究理事・調査研究部長 周藤 利一

目次

はじめに

1 PCB問題の所在

2 PCB法の概要

3 条例による規制

4 事業者としての留意点

5 不動産取引における留意点

おわりに

るビフェニルの水素が塩素に置き換わったものがPCBであり、置換え塩素の数により10種類の化学式があり、さらに置換え塩素の位置により計209種類の異性体が存在する。

電気絶縁性、不燃性、耐薬品性などに優れていることから、加熱や冷却用熱媒体、トランス、コンデンサといった電気機器の絶縁油、可塑剤、塗料、ノンカーボン紙の溶剤など非常に幅広い用途に使用されていた。

しかし、異性体によって毒性の強さは異なるものの、総じて人体や生物に対する毒性が高い。特に、脂肪組織に蓄積しやすく、発がん性があり、皮膚障害、内臓障害、ホルモン異常、甲状腺異常を引き起こすこともわかっている。

これらの毒性のうち発がん性などはダイオキシン類に共通している。そのため、こうした毒性を示すPCBをダイオキシン様PCBと呼び、ダイオキシン類に加えて取り扱っている。現在、世界保健機構（WHO）では12種類の異性体をダイオキシン様PCBに指定している。PCBの健康被害や環境汚染で問題となっているものの大半はダイオキシン様PCBであるとされる。

はじめに

不動産取引におけるアスベスト問題については、本誌76号にて取り上げたが、人体に有害な化学物質という点では同じPCBについては、現時点では不動産取引において大きな問題となっているわけではない。

しかし、環境問題に関する昨今の状況を踏まえると、不動産業者としても紛争予防的観点からPCB問題に関する基本的知識を持つておくことは有用と考えられるので、以下に解説する。

1 PCB問題の所在

(1) PCBとは

ポリ塩化ビフェニル（PCB：polychlorinated biphenyls）は、炭素、水素、塩素から成る有機化合物である。炭素と水素から成

(2) PCB対策の経緯

PCB問題が大きく取りあげられる契機となったのは、食用油の製造過程において熱

(表) PCBの用途・製品例・使用場所

用途		製品例・使用場所
絶縁油	トランス用	ビル・病院・鉄道車両・船舶等のトランス
	コンデンサ用	蛍光灯の安定器・白黒テレビ・電子レンジ等の家電用コンデンサ、直流用コンデンサ、蓄電用コンデンサ
熱媒体（加熱用、冷却用）		各種化学工業・食品工業・合成樹脂工業等の諸工業における加熱と冷却、船舶の燃料油予熱、集中暖房、パネルヒーター
潤滑油		高温用潤滑油、油圧オイル、真空ポンプ油、切削油、極圧添加剤
可塑剤	絶縁用	電線の被覆・絶縁テープ
	難燃用	ポリエステル樹脂、ポリエチレン樹脂
	その他	ニス、ワックス、アスファルトに混合
感圧複写紙・塗料 ・印刷インキ		ノンカーボン紙（溶媒）、電子式複写紙印刷インキ、難燃性塗料、耐食性塗料、耐薬品性塗料、耐水性塗料
その他		紙等のコーティング、自動車のシーラント、陶器ガラス器の彩色、農薬の効力延長剤、石油添加剤

(資料出所) 環境省 HP

媒体として使用されたPCBが混入し、健康被害を発生させた昭和43年のカネミ油症事件である。この事件の発生によりPCBの毒性が社会問題化したことから、我が国ではまず緊急避難的な措置として行政指導により昭和47年以降その製造・輸入・使用が禁止された。

そして、昭和48年に「化学物質の審査及び製造等の規制に関する法律」を制定して制度を整備した。

しかし、PCBを含む廃棄物は、国が具体的対策を決定するまで使用者が保管するよう義務付けられたものの、電気機器等については、耐用年数を迎えるまで使用が認められたことから、PCBを含む各種機器の所在や廃棄物の量的な把握があいまいになった。

既に製造されたPCBの処理に関しては、昭和52年に通商産業省の外郭団体として電気ピーシービー処理協会が設立され、高温焼却処理施設の設置が模索されるなど、民間主導によるPCB処理施設設置の動きが幾度かあったが、施設の設置に関し住民の理解が得られな

かったことなどから、ほぼ30年の長期にわたりほとんど処理が行われず、結果として保管が続いた。

このような保管の長期化により、紛失や漏洩による環境汚染の進行が懸念されたことから、PCBの確実かつ適正な処理を推進するため、後述するPOPs条約の締結を受けて、平成13年6月22日に「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」が公布され、同年7月15日から施行された。併せて、「環境事業団法」を改正して、平成28年までに処理する体制を整備した。現在、日本環境安全事業株式会社（旧環境事業団）が福岡県北九州市、愛知県豊田市、東京都江東区、大阪府大阪市、北海道室蘭市の5カ所に拠点的な施設を整備して処理を行っている¹。

世界的に見ると、一部のPCB使用地域から、全く使用していない地域（北極圏など）への汚染の拡大が報告された事などを背景として、国際的な規制の取り組みが始まり、残留性有害汚染物質に関するストックホルム条約

(POPs条約)が平成16年5月に発効している。この条約ではPCBに関し、平成37年までの使用の全廃、平成40年までの適正な処分を求めており、我が国は平成14年8月にこの条約を締結している。

(3)PCBの処理方法

PCBの処理方法としては大きく、PCBそのものの処理とPCBにより汚染されたものの処理とがある。

前者には、脱塩素化分解法、水熱参加分解法、還元熱化学分解法、光分解法、プラズマ分解法がある。

後者には、溶剤洗浄と真空加熱分離装置による分離とがある。

(4)問題の所在

以上のようにPCB対策は国内外で進められてはいるものの、我が国では依然としてPCBを使用した各種機器が存在しており、問題として指摘されている。

平成11年、学校の校舎内で蛍光灯の中にあるPCBを使用したコンデンサが老朽化のために爆発して、生徒や児童に直接PCBが降りかかるという事件が青森県と東京都で相次いで発生し、現在でもなお、公共施設をはじめ多くの場所でPCBが使用されている事実を広く知らしめた。

さらに、PCBを使用していないとする電気機器等に、数mg/kgから数十mg/kg程度のPCBに汚染された絶縁油を含むものが存在することが分かっている²。その量は、電気機器が約450万台、OFケーブルが約1,400kmに上ると推計されており、このような微量のPCBに汚染された電気機器等が廃棄物となったもの(微量PCB汚染廃電気機器等)についても、PCB廃棄物として適正に処理する必要がある³。

前述したように、PCBを含む各種機器の使用実態やPCB廃棄物の全体像が正確に把握で

きていない中で、こうした問題が存在することから、「眠る爆弾」として環境面、衛生面から憂慮されているのが現況である。

2 PCB法の概要

「ポリ塩化ビフェニル廃棄物の適正な処理の推進に関する特別措置法」(以下「PCB法」と略称)の概要は以下のとおりである。

① ポリ塩化ビフェニル廃棄物処理基本計画
環境大臣は、PCB廃棄物の確実かつ適正な処理を総合的かつ計画的に推進するための基本的な計画を定め、次の事項を定めなければならない(PCB法6条)。

- ・PCB廃棄物の発生量、保管量及び処分量の見込み
- ・PCB廃棄物の処理施設の整備その他PCB廃棄物の確実かつ適正な処理を確保するために必要な体制に関する事項
- ・その他PCB廃棄物の確実かつ適正な処理の推進に関し必要な事項

② ポリ塩化ビフェニル廃棄物処理計画

都道府県又は政令市は、上記基本計画等に即して、その区域内におけるPCB廃棄物の確実かつ適正な処理に関する計画を定め、次の事項を定めなければならない(PCB法7条)。

- ・PCB廃棄物の発生量、保管量及び処分量の見込み
- ・PCB廃棄物の確実かつ適正な処理の体制の確保に関する事項
- ・その他PCB廃棄物の確実かつ適正な処理の推進に関し必要な事項

③ 届出義務

PCB廃棄物を保管する者(事業者)及びPCB廃棄物を処分する者は、毎年度、PCB廃棄物の保管及び処分の状況を都道府県知事(保健所を設置する市又は特別区にあっては、

市長又は区長。)に届け出なければならない(PCB法8条)。

届出をせず、又は虚偽の届出をした者は、6月以下の懲役又は50万円以下の罰金に処する(PCB法25条)。

④ 保管義務

PCB廃棄物の保管に当たっては、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」による「特別管理産業廃棄物保管基準」に従わなければならない。同基準には飛散・流出・地下浸透・悪臭発生の防止などが定められており、基準に適合していない場合、都道府県知事は保管事業者に対し、期限を定めて必要な措置を講ずべきことを命ずることができる。

⑤ 特別管理産業廃棄物管理責任者

PCB廃棄物を保管する事業者は、その保管責任者として、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」による特別管理産業廃棄物管理責任者の資格を修得した者を登録しておかなければならない。この資格は、事業所(企業・法人)単位でなく事業場(処理場等)単位で置くものとされ、それぞれ担当する事業場における特別管理産業廃棄物の管理全般にわたって次の業務を適正に行わなければならない。

- ・ PCB廃棄物の状況を把握すること
- ・ PCB廃棄物の処理計画を立案すること
- ・ 適正な処理の確保に関すること
- ・ 分別、保管状況の確認
- ・ 適正な委託の実施
- ・ 管理票の交付・保管

⑥ 処分義務

PCB廃棄物を保管する事業者は、平成28年7月までにPCB廃棄物を自ら処分し、又は処分を他人に委託しなければならない(PCB法10条)。前述した日本環境安全事業株式会社に委託することができる。

環境大臣又は都道府県知事は、事業者がこ

の期間内の処分に違反した場合には、その事業者に対し、期限を定めて、PCB廃棄物の処分など必要な措置を講ずべきことを命ずることができる(PCB法16条)。

この改善命令に違反すると、3年以下の懲役若しくは1000万円以下の罰金に処し、またはこれを併科される(PCB法24条)。

⑦ 譲渡・譲受の制限

何人も、原則としてPCB廃棄物を譲り渡し、又は譲り受けてはならない(PCB法11条)。

これに違反した者は、3年以下の懲役若しくは1000万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する(PCB法24条)。

⑧ 承継

事業者について相続、合併又は分割(その保管するPCB廃棄物に係る事業の全部を承継させるものに限る。)があったときは、相続人、合併後存続する法人若しくは合併により設立した法人又は分割によりその事業の全部を承継した法人は、その事業者の地位を承継する(PCB法12条)。

3 条例による規制

東京都の「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」(通称「東京都環境確保条例」)では、都が定める「適正管理化学物質」について、使用量、排出量、移動量等を届け出る必要があり、PCBも含まれている⁴。

4 事業者としての留意点

事業者としてPCBが含まれている各種機器を使用している場合やPCB廃棄物を保有している場合、前述した法令に従うほか、下記の諸点に留意する必要がある。

① 使用中の電気機器にPCBが含まれていることが確認された場合

PCB含有が判明した後遅滞なく、「電気事業法」による「電気関係報告規則」に基づき、最寄の経済産業省産業保安監督部にPCB含有電気工作物の使用に係る届出を行う必要がある。なお、現在使用中のものは引き続き使用することができる。

② PCB含有電気工作物の使用を終えた場合

使用を終えた後遅滞なく、上記規則に基づき最寄の経済産業省産業保安監督部にPCB含有電気工作物の廃止に係る届出を行う必要がある。また、使用を終えたPCB含有電気工作物について、PCB法に基づき、事業所所在地の都道府県知事への届出が必要になるほか、PCB廃棄物として適正に取り扱わなければならない。

③ PCB含有電気工作物の再使用禁止

電路から一度外したPCB含有電気工作物は、「電気事業法」による「電気設備に関する技術基準を定める省令」により電路への再施設が禁止されている。

④ PCBを含む使用済みコンデンサの取扱い

処分を行うまでの間、「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」による特別管理産業廃棄物の保管基準に従い、PCBが漏洩しないよう適正な保管施設において適切に保管を行うほか、毎年、保管状況等について事業所所在地の都道府県知事への届出が必要である。

前述したように、変圧器等の電気機器中の絶縁油（PCBを絶縁油として使用していないもの）から微量のPCBが検出された事例が見つかっている。変圧器等の電気機器の使用を終え、廃棄しようとする場合には、銘板を確認し、電気機器メーカー、日本電気工業会等にPCB混入の可能性の有無について確認する必要がある。また、電気機器メーカーからの情報等により、PCB混入の可能性が完全には

否定できないと判断された場合には、速やかに絶縁油中のPCB濃度を測定し、PCB廃棄物に該当するか否かについて確認する必要がある。

⑤ 事業所を移転する場合

工場の移転等、事業所の移転に伴いPCB廃棄物を移動することとなった場合には、自ら運搬する場合にあっては、特別管理産業廃棄物管理責任者の指示の下で「廃棄物の処理及び清掃に関する法律」に定める処理基準に従い、運搬しなければならない。また、他人に収集運搬を委託する場合にあっては、都道府県からPCB廃棄物の収集及び運搬の許可を得ている業者に委託する必要がある⁵。なお、移転先において引き続き、同法により適正な保管及び管理を行うことに加え、PCB法8条による届出を行う必要がある。

⑥ 保管の委託

保管のみを委託することは、保管を委託した者及び委託を受けた者双方ともに禁止されている譲渡及び譲受の行為に該当し、罰則の対象となるので、行ってはならない。

⑦ 会社が倒産した場合

PCB廃棄物の譲渡、譲受は原則禁止であるが、やむを得ない場合として、破産や特別清算を行うことが株主総会で決議されるなど会社の存続が認められないことが客観的に明らかの場合、PCB廃棄物を確実かつ適正に処理する十分な意思と能力を有する者として都道府県知事が認めた者（例えば、親会社等）に譲り渡すことは可能である。

5 不動産取引における留意点

PCBについては、宅建業法35条に列挙する重要説明事項に含まれてはいない。したがって、いわゆる法定重説事項ではないから、宅

建業者として取引対象物件におけるPCB廃棄物の有無について自ら積極的に調査することまでは求められてはいない。

しかしながら、毒性物質であり、人の健康に直接関係する事項である以上、電気工作物が設置されていたり、経過年数の多い建物であるなど、PCBの存在を容易に推認することができるような状況にあっては、当事者に対し、PCBに関する対策を講じているか否か確認したり、PCBについて調査する必要があることを注意喚起するなどの対応を取っておくことが望ましいと考えられる。

また、例えば、企業から資産整理の一環として不動産の売却を依頼されたときに、結果的にPCB廃棄物の譲渡を手助けしたことにならないよう、PCB法や廃棄物処理法にも留意する必要がある。

さらに、PCB廃棄物の処理が見込まれる建物の取引において取引価額について意見を述べる場合には、具体的な金額まで明示する必要はないものの、PCB廃棄物の処理費用の存在に言及しておくことが、後の取引価格をめぐるトラブルを防止する上で有用と考えられる。

なお、PCBに限ったことではないが、国の法令に加え、地方自治体の条例等にも配慮する必要がある。古い物件の取引に関与する場合には、地元の地方自治体の環境部局にも問い合わせる手間を惜しんではならないだろう。

おわりに

新聞報道によれば、某化学企業は、POPs条約に基づき、埋設農薬の無害化処理を実施するための事業費総額10億2000万円（2006年度から5年分）を一括引当金に計上し、特別

損失として処理した。

PCB廃棄物の処理も特別損失として処理する例が大半であるが、億単位の処理費用が必要と言われている。

建物等、有形固定資産の除去時に必要な将来費用を、債務として認識し、貸借対照表（BS）上の資産・負債の両建て処理をして、耐用年数にわたり、損益計算書（PL）の減価償却費として費用化することを義務付ける新会計基準が平成23年3月期決算から適用される。PCB廃棄物の処理費用を含む環境債務も資産除去債務になる。

企業としては、PCB問題についてこれまで以上に留意する必要があると言えよう⁶。

（以上）

- 1 国の所管は、環境省大臣官房廃棄物・リサイクル対策部産業廃棄物課である。
- 2 それぞれの機器にPCBが使用されているかどうかは、銘板に載っている型式や製造年月をもとに各メーカーに問い合わせる必要がある。
- 3 一般家庭で使用されている蛍光灯には、PCBは使用されていないとされる。
- 4 <http://www.esc.u-tokyo.ac.jp/jourei/chemical.html>
- 5 環境省では、廃棄物処理法に基づく収集運搬に係る基準を遵守するために必要となる技術的な事項について明確化した「PCB廃棄物収集・運搬ガイドライン」、微量PCB汚染廃電気機器等については「微量PCB汚染廃電気機器等収集・運搬ガイドライン」を定めている。
- 6 各都道府県では、微量のPCBに汚染されているおそれがある電気機器等を保管又は使用している事業者に対し、当該電気機器等に微量のPCBが混入しているかどうかを把握するための分析に要する費用の一部を補助する「微量PCB汚染廃電気機器等の把握支援事業」を実施しているので、都道府県の環境担当窓口にお問い合わせられたい。