

不動産取引におけるアスベスト問題

研究理事・調査研究部長 周藤 利一

はじめに

- 1 アスベスト問題の所在
- 2 アスベスト対策の現況
- 3 アスベストに関する判例
- 4 宅建業者の留意点

はじめに

アスベスト（石綿）問題については、宅地建物取引業法施行規則改正前の本誌63号（2006年2月）で当機構の村川上席主任研究員が当面の対応について解説している。

その後、関係法令の整備が一段と進み、この問題が大きく取り上げられるケースは減りつつあるように見える。

しかしながら、その中で、不動産取引においてアスベストをめぐる紛争が散見され、後述するように土地取引上の紛争原因になる事例も出てきている。

そこで、本稿では不動産取引におけるアスベスト問題について整理、考察することとしたい。

1 アスベスト問題の所在

(1) アスベスト（石綿）とは

アスベストとは石綿（いしわた、せきめん）と呼ばれる天然の鉱物繊維の総称で、蛇紋石

系のクリソタイル（白石綿、温石綿）と角閃石系のアモサイト（茶石綿）、クロシドライト（青石綿）、アンソフィライト（直閃石）、トレモライト（透角閃石）、アクチノライト（緑閃石）の全6種類が定義されている。

アスベストは、紡績性、抗張力、耐摩擦性、耐熱性などに優れた工業的特性を持ち、また、比較的安価であることからクリソタイル、アモサイト、クロシドライトの3種類が建築材料として広く使われていたが、最近になってトレモライト等の検出事例も報告されるようになってきた¹。

(2) アスベストの危険性

アスベスト（石綿）粉じんを吸引することにより、次のような健康被害が発生するおそれがある。

- ・石綿肺（じん肺の一種）：肺が繊維化するもので、せき等の症状を認め、重症化すると呼吸機能が低下することがある。潜伏期間は15～20年。
- ・肺がん：肺にできる悪性の腫瘍。潜伏期間は15～40年。
- ・胸膜、腹膜等の中皮種（がんの一種）：肺を取り囲む胸膜等にできる悪性の腫瘍。潜伏期間は20～50年。

これらの疾病については、粉じんを少量吸引しても発症する可能性があり、また、粉じんのばく露から発症までの期間が相当長いこともある。

さらに、アスベストを直接取り扱ってい

ない場合でも、建築物から劣化した粉じんが発散し、その粉じんを吸引する可能性がある。

なお、人造鉱物繊維であるロックウール（岩綿）は、アスベストと同様に吹付け材として大量に使用され、見た目からアスベストとよく勘違いされるが、全く別物である。しかし、平成以前に製造されたロックウールはアスベスト製品のラインを流用したプラントで製造された製品が多く、ライン内に残留したアスベストが若干ながら混入している場合があるという。

(3) 問題の所在

アスベストは、自然界に存在する鉱物で耐熱性等に優れているため、建築資材をはじめ様々な分野で使用されてきた。しかし、発ガンの危険性が指摘されたため、昭和50年に建設工事における使用が禁止されて以降、各種の対策が講じられてきている。

これら諸施策の結果、国内のアスベスト使用量の大部分が削減されたことから、今後の課題は現存する建築物や土壤に含まれているアスベストばく露防止対策である。

2 アスベスト対策の現況

(1) アスベストに関する基準

アスベストに関して、現在、設定されている基準は下表のとおりである。

なお、アスベストに環境基準は設定されていないが、WHO（世界保健機構）の環境保

健クライテリアによると、世界の都市部の一般環境中のアスベスト濃度は、1～10本/L程度であり、この程度であれば健康リスクは検出できないほど低いとされている。

(2) アスベスト対策の手法

アスベスト対策には、除去、封じ込め、囲い込みの3通りの手法がある。

除去とは、吹付けアスベストを下地から全部除去して、他の非アスベスト建材に代替する方法をいう。この方法は、アスベスト含有建材が完全に除去されるので、大地震の際にも剥落するおそれはなく、最も確実に安全にする方法として効果的である。損傷、劣化の程度の高いもの（脱落・繊維のたれ下がりが多いもの等）、基層材との接着力が低下しているもの（吹付け層が浮き上がっているもの等）、振動や漏水のある場所に使われているもの等は、完全に除去することが必要である。

封じ込めとは、吹付けアスベストの層を残したまま、吹付けアスベストの表面に固化剤を吹き付けることにより塗膜を形成させたり（塗膜性封じ込め処理＝表面固化形）、吹付けアスベスト層の内部に固化剤を浸透させ石綿繊維の結合力を強化する（浸透性封じ込め処理＝浸透固化形）ことにより、吹付けアスベストからの飛散を防止する方法をいう。

囲い込みとは、吹付けアスベストの層を残したまま、アスベストが吹き付けられている天井、壁等を非アスベスト建材で覆うことにより、粉じんを室内外に発散させないようにしたり、吹付けアスベストの層の損傷を防止

（表） アスベストに関する基準

対象	項目	基準値	根拠法令
建材中	アスベスト含有率基準	0.1 重量%	労働安全衛生法施行令 6 条23号
空気中	敷地境界基準	10 本/L	大気汚染防止法施行規則16条の2 労働省告示「作業環境評価基準」
	作業環境基準	0.15 本/cm ³	

する方法をいう。

(3) アスベスト対策小史

昭和50年、「特定化学物質等障害予防規則（特化則）」の改正により、アスベスト含有率5%を超える吹付け作業が原則禁止された。

昭和62年に学校、公営住宅等における吹付けアスベストが社会問題になり、文部省（当時）が公立学校施設の吹付けアスベストの使用状況の大勢を把握するための調査を実施し、同年度からアスベスト対策工事について公立学校施設整備費国庫補助制度における大規模改修事業の補助対象工事とし、設置者から申請があれば、優先的に採択することとした。

昭和63年2月1日付環境庁・厚生省通知「建築物内に使用されているアスベストに係る当面の対策について」が発出された²。

平成15年労働安全衛生法施行令改正によりアスベストの輸入、製造、使用等が禁止され、国内のアスベスト使用量の大部分が削減された（平成16年10月1日施行）。

平成17年7月、文部科学省は改めて学校施設等における吹付けアスベスト使用状況等の全国実態調査を実施し、これらを踏まえ、同月29日、アスベスト問題に関する関係閣僚会合において「アスベスト問題への当面の対応」が取りまとめられた³。

そのうち国民に関係するものは次のとおり。

- ① 国民への積極的な情報提供（総務省、厚生労働省、経済産業省、国土交通省、環境省）
- ② 周辺住民を対象とした健康相談窓口の開設（厚生労働省、環境省）
- ③ Q & Aの作成・公表（文部科学省、厚生労働省、国土交通省、環境省）
- ④ 周辺住民の被害への対応については、十分な実態把握を進めつつ、幅広く検討して結論を得る（厚生労働省、環境省）

「石綿による健康被害の救済に関する法律」（平成18年2月10日法律第4号）制定。

平成18年労働安全衛生法施行令改正により建材等、アスベストが使用されている製品の定義が「1%を超えて含有するもの」から「0.1%超」に強化された（平成18年10月1日施行）。

平成20年2月26日、国土交通省「民間建築物における吹付けアスベストの飛散防止対策等の徹底について」発出。建築物の吹付け材からアクチノライト、アンソフィライト及びトレモライトが検出された事案があることが判明したことから、民間建築物における吹付けアスベストの実態把握にあたり、今後実施する分析調査についてはトレモライト等も対象であることを周知徹底すること、過去に実施した分析調査についてはトレモライト等を対象としたか否かを速やかに確認し、対象としていない場合は再調査等を行うこと等について、都道府県あて通知したもの⁴。

平成21年12月3日、厚生労働省記者発表「平成20年度石綿ばく露作業による労災認定等事業場一覧表の公表について」⁵

(4) アスベストに関する現行法制度

「石綿による健康被害の救済に関する法律」⁶のほか、アスベスト対策について規定する現行の法令のうち不動産取引に関連するものの概要ないし条文（抄）は次のとおりである。

[建築基準法平成18年改正]

（石綿その他の物質の飛散又は発散に対する衛生上の措置）

第28条の2 建築物は、石綿その他の物質の建築材料からの飛散又は発散による衛生上の支障がないよう、次に掲げる基準に適合するものとしなければならない。

- 一 建築材料に石綿その他の著しく衛生上有害なものとして政令で定める物質を添加しないこと。

二 石綿等をあらかじめ添加した建築材料を使用しないこと。

[労働安全衛生法]

(製造等の禁止)

第55条 黄りんマツチ、ベンジジン、ベンジジンを含む製剤その他の労働者に重度の健康障害を生ずる物で、政令で定めるものは、製造し、輸入し、譲渡し、提供し、又は使用してはならない。

[労働安全衛生法施行令平成15年改正]

(製造等が禁止される有害物等)

第16条 法第55条の政令で定める物は、次のとおりとする。

四 石綿

[石綿障害予防規則平成17年制定]

第10条 事業者は、その労働者を就業させる建築物の壁、柱、天井等（次項及び第4項に規定するものを除く。）に吹き付けられた石綿等が損傷、劣化等によりその粉じんを発散させ、及び労働者がその粉じんにばく露するおそれがあるときは、当該石綿等の除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講じなければならない。

2 事業者は、その労働者を臨時に就業させる建築物の壁、柱、天井等（第4項に規定するものを除く。）に吹き付けられた石綿等が損傷、劣化等によりその粉じんを発散させ、及び労働者がその粉じんにばく露するおそれがあるときは、労働者に呼吸用保護具及び作業衣又は保護衣を使用させなければならない。

3 労働者は、事業者から前項の保護具等の使用を命じられたときは、これを使用しなければならない。

4 法第34条の建築物貸与者（事務所又は工場の用に供される建築物の貸与者）は、当該建築物の貸与を受けた二以上の事業者が共用する廊下の壁等に吹き付けられた石綿等が損

傷、劣化等によりその粉じんを発散させ、及び労働者がその粉じんにばく露するおそれがあるときは、第1項に規定する措置を講じなければならない。

また、建築物の解体作業等を行う場合の措置として、発注者の工事請負人に対する事前通知（8条）、請負人の事前調査（3条）、作業計画の作成（4条）、労働基準監督署への届出（5条）、労働者に対する特別教育（27条）、石綿作業主任者の選任（19条、20条）、保護具の使用（14条、44条～46条）、作業場の注意事項（6条、7条）を規定する。

[大気汚染防止法平成11年改正]

(特定粉じん発生施設の設置等の届出)

第18条の6 特定粉じん（注：アスベスト等）

を大気中に排出し、又は飛散させる者は、特定粉じん発生施設を設置しようとするときは、次の事項を都道府県知事に届け出なければならない。

- 一 氏名又は名称及び住所並びに法人にあっては、その代表者の氏名
- 二 工場又は事業場の名称及び所在地
- 三 特定粉じん発生施設の種類
- 四 特定粉じん発生施設の構造
- 五 特定粉じん発生施設の使用の方法
- 六 特定粉じんの処理又は飛散の防止の方法

[廃棄物の処理及び清掃に関する法律平成18年改正]

(一般廃棄物の無害化処理に係る特例)

第9条の10 石綿が含まれている一般廃棄物その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがある性状を有する一般廃棄物の高度な技術を用いた無害化処理を行い、又は行おうとする者は、次の各号のいずれにも適合していることについて、環境大臣の認定を受けることができる。

- 一 当該無害化処理の内容が、当該一般廃

棄物の迅速かつ安全な処理の確保に資するものとして環境省令で定める基準に適合すること

二 当該無害化処理を行い、又は行おうとする者が環境省令で定める基準に適合すること

三 前号に規定する者が設置し、又は設置しようとする当該無害化処理の用に供する施設が環境省令で定める基準に適合すること

(産業廃棄物の無害化処理に係る特例)

第15条の4の4 石綿が含まれている産業廃棄物その他の人の健康又は生活環境に係る被害を生ずるおそれがある性状を有する産業廃棄物の高度な技術を用いた無害化処理を行い、又は行おうとする者は、次の各号のいずれにも適合していることについて、環境大臣の認定を受けることができる。

一 当該無害化処理の内容が、当該産業廃棄物の迅速かつ安全な処理の確保に資するものとして環境省令で定める基準に適合すること

二 当該無害化処理を行い、又は行おうとする者が環境省令で定める基準に適合すること

三 前号に規定する者が設置し、又は設置しようとする当該無害化処理の用に供する施設が環境省令で定める基準に適合すること

[建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律平成12年制定]

(分別解体等実施義務)

第9条 特定建設資材を用いた建築物等に係る解体工事(注:総床面積80㎡以上)の受注者又はこれを請負契約によらないで自ら施工する者は、正当な理由がある場合を除き、分別解体等をしなければならない。

2 前項の分別解体等は、特定建設資材廃棄

物をその種類ごとに分別することを確保するための適切な施工方法に関する基準として主務省令で定める基準に従い、行わなければならない。

[建設工事に係る資材の再資源化等に関する法律施行規則平成14年制定]

(分別解体等に係る施工方法に関する基準)

第2条 法第9条第2項の主務省令で定める基準は、次のとおりとする。

一 対象建築物等及びその周辺の状況に関する調査、分別解体等をするために必要な作業場所に関する調査、対象建設工事の現場からの当該対象建設工事により生じた特定建設資材廃棄物その他の物の搬出経路に関する調査、残存物品の有無の調査、吹付け石綿その他の対象建築物等に用いられた特定建設資材に付着したものの有無の調査その他対象建築物等に関する調査を行うこと。

二 前号の調査に基づき、分別解体等の計画を作成すること。

三 前号の分別解体等の計画に従い、作業場所及び搬出経路の確保並びに残存物品の搬出の確認を行うとともに、付着物の除去その他の工事着手前における特定建設資材に係る分別解体等の適正な実施を確保するための措置を講ずること。

四 第二号の分別解体等の計画に従い、工事を施工すること。

[宅地建物取引業法施行規則平成18年改正]

(法第35条第1項第十四号の国土交通省令で定める事項)

第16条の4の3 法第35条第1項第十四号の国土交通省令で定める事項は、宅地の売買又は交換の契約にあつては第一号及び第二号に掲げるもの、建物の売買又は交換の契約にあつては第一号から第五号までに掲げるもの、宅地の貸借の契約にあつては第一号、第二号

及び第七号から第十二号までに掲げるもの、建物の貸借の契約にあつては第一号から第四号まで及び第六号から第十一号までに掲げるものとする。

三 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容

(5) 地方自治体のアスベスト対策

① 条例による規制

「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」、「大阪府生活環境の保全等に関する条例」等により建築物の解体、改造、補修、改修の際に届出や飛散防止措置を義務付けている自治体が多い。

② 検査体制

大阪市の場合、大阪市立環境科学研究所で建材中に含まれる非飛散性アスベストの分析を実施している。

料金は、試料前処理＋含有の判定が1検体8万円、試料前処理＋含有の判定＋定量分析が1検体12万円。

③ 助成制度

一部の地方自治体では、アスベストの調査や除去に要する費用に対し補助、融資等の助成制度を導入している。

[埼玉県]

アスベスト除去を促進するため融資制度を設けているが、除去工事が進まないため、平成21年7月1日から民間建築物に施工された吹付けアスベスト等の除去等を促進するため、民間建築物を対象としたアスベスト含有吹付け材の除去工事等に対する費用の補助（埼玉県民間建築物アスベスト対策事業）を開始した⁷。都道府県による所有者への直接の補助は全国で初めてである。

・対象地域：独自に建築確認等を行うさいたま市、川口市、川越市、所沢市、越谷市、上尾市、草加市、春日部市、狭山市及び新

座市の10市以外

- ・対象建築物：延床面積1000㎡以上の民間建築物（用途、構造は問わない）
- ・補助内容：分析検査の補助は25万円が上限。アスベストの除去、封じ込め、囲い込み、建築物の除却のための工事費（上限600万円）は3分の2を国と折半して負担。

[大阪市]

民間建築物吹付けアスベスト除去等補助制度を実施している。

- ・対象建築物等：戸建住宅の駐車スペース等、分譲共同住宅の共用部、一般建築物の中で日常的に多数の者が利用する部分
- ・補助内容：含有調査の補助は戸建住宅3万円、分譲共同住宅10万円、一般建築物10万円以内かつ対象費用の3分の1以内。除去工事等の補助は戸建住宅20万円、分譲共同住宅100万円、一般建築物100万円かつ対象費用の3分の1以内。

3 アスベストに関する判例⁸

(1) 安全配慮義務（保護義務）

アスベストを含有する建築物内で働く労働者に対する使用者の責任、解体工事に従事する作業員に対する請負人の責任のように、「労務の提供にあたって、労働者の生命、健康等を危険から保護するよう配慮すべき使用者の義務」が信義則上認められる。

- ・工場における事例として東京地判平成16.9.16判時1882-70
- ・ホテルにおける事例として札幌地判平成19.3.2判時1978-41、判タ1249-117

なお、安全配慮義務は下請人のように契約関係がなくても認められる場合がある。

(2) 工作物責任

アスベスト吹付け建材を使用した建物（店

舗)で就労していた男性が悪性胸膜中皮腫に罹患して死亡したことについて、建物所有者に民法717条1項の工作物責任を認めたケースがある(大阪地判平成21年8月31日、裁判所ウェブサイト、ウェストロー・ジャパン)。

(3) 建物賃貸借におけるアスベストを理由とする明渡し請求

ビルの賃貸人が建物にアスベストや耐震性の問題があり、建物が朽廃し、賃貸借契約が終了しているとして、借家人に対し明渡しを求めたのに対し、当該アスベストは、除去、封じ込め、囲い込み等の措置を講ずることで対処することができることが認められ、これらの措置は建物を建て替えるのに類似するような大改造を要するものとまではいえず、本件ビルは、アスベストを原因として朽廃又はこれと同視すべき状態にあるとはいえないとして棄却したケースがある(東京地判平成21年6月15日、ウェストロー・ジャパン)。

(4) 建物賃貸借におけるアスベストを理由とする損害賠償請求

宅建業法施行規則平成18年改正前の事案。建物賃貸借契約におけるアスベスト除去工事期間などの説明義務違反、建物にアスベストが存在するために同建物を全く使用収益することができなかったとする賃貸借契約上の債務不履行、賃貸借契約の錯誤無効等を主張して賃借人が損害賠償請求したのに対し、賃貸人はアスベストの存在及び認識していた事実(除去工事に200万円要すること)について賃借人に説明済みであるとして棄却したケースがある(東京地判平成21年4月30日、本誌最近の判例から(8))。

(5) アスベスト含有土地売買契約

マンション建設用地として購入した土地に多量の廃棄物の埋設やアスベスト等による土壤汚染が判明したため、売買契約を瑕疵担保を理由として解除するとともに、解除による

原状回復に基づき買主名義の所有権移転登記の引取り(売主への移転登記)及び売買代金相当額の支払請求を認めた事例。

不動産業者間の土地売買であり、地中の廃棄物の存在それ自体については、社会通念上買主に期待される通常の注意を用いても発見することのできない目的物の瑕疵とまでは直ちにいえないものの、特定有害物質による汚染及びアスベスト等の存在並びにこれに起因する廃棄物や土壤汚染の処理に要する費用の高額化については、これにより、本件売買の目的物である本件土地の実質的価値とその対価である売買代金との等価性を著しく損なうものであり、民法570条にいう隠れた瑕疵に当たるとした点が特徴である(東京地判平成20年9月24日、本誌最近の判例から(6))。

4 宅建業者の留意点

(1) 説明責任

宅建業法35条及び同法施行規則16条の4の3第十四号で規定する説明義務の対象事項は、アスベスト調査結果の内容であって、アスベスト調査が行われていない場合や行われても結果が保存されていない、若しくは所在が不明の場合には適用されない。

しかしながら、現実にはアスベストが存在し、知りながら、これを告知しなかった場合には、(広義の)説明義務違反を問われることがある。

このような場合には、アスベストの存在を告知することに加えて、アスベスト対策の想定コスト等、既に入手している情報があればこれを説明することが望ましい(前記(4)判例参照)⁹。

また、宅地・建物の価額又は評価額について意見を述べるときは、その根拠を明らかに

しなければならないとする宅建業法34条の2第2項により、アスベストの存在を認知している土地の価格について媒介業者が意見を述べる場合には、アスベスト対策費用についても考慮した説明が必要である。

(2) 瑕疵担保責任

建築物にアスベストを含む建材が使用されていても、それが使用禁止以前に建築された物件であり、取引当時飛散のおそれがないものである場合には、前記説明責任を果たしている限り、瑕疵担保責任を負うことはないと言ってよい。

ただし、本誌74号最近の判例から(8)で紹介した東京高裁平成20年9月25日判決の上告審で最高裁が高裁の判断内容を維持する判決を下した場合¹⁰、アスベストについてもこの判断枠組みが適用され、たとえ建築時点では合法的に使用可能であったアスベストの存在が現時点では瑕疵に該当すると認定される可能性もあるので、最高裁の判断に留意する必要がある。

(3) サブリース

建築物の所有者(マスターリースの賃貸人)ではなく、サブリース業者が、賃貸人としてテナントに対し債務不履行責任を、占有者として第三者に対し工作物責任を負う場合がある。

なお、労働安全衛生法34条は「事務所又は工場の用に供される建築物を他の事業者に貸与する者(建築物貸与者)は、労働災害を防止するため必要な措置を講じなければならない。ただし、当該建築物の全部を一の事業者に貸与するときは、この限りでない」と規定している。

(4) アスベスト含有土地

アスベストは土壤汚染対策法上の特定有害物質ではなく、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」に基づく土壤

汚染対策指針の対象にもなっていないなど、土壤中のアスベストに対する法制度上の手当ではないと言ってよい。また、最近増えている土壤汚染賠償責任保険も土壤汚染対策法の枠組みを前提とした商品設計になっている。

実際には廃材等の地中埋設物に含有された形態で存在することがほとんどと料される土壤含有アスベストは、しかしながら、土地の瑕疵に該当し、これを掘削除去するには通常の土壤汚染対策ないし廃棄物処理対策に比して数倍に及ぶ処理費用が発生する場合もあることから、取引当事者に予期しない甚大な損害を及ぼすおそれがある。

そこで、土地取引における実務上の対応として、アスベストを製造・使用していた工場の跡地等アスベスト汚染が疑われる土地取引に当たっては、

- ① デューディリジェンスの一環として現在の土壤汚染調査項目にアスベストを加える、
- ② 売買契約書にアスベストに関する表明保証条項を盛り込む

等の対応が必要であろう。

(以 上)

¹ 平成21年11月13日付毎日jpによれば、東京都など全国4ヵ所の建物に施工された装飾用吹き付け材「ひる石」に、国際標準化機構(ISO)で角閃石系アスベストに分類される毒性の強い繊維が混入していたことが分かった。この石綿は、住民や労働者に石綿疾病の被害を多数出している米モンタナ州リビー鉱山産と判明。これまで国内でこの石綿が見つかった例はなく、建物の再調査が求められそうだとしている。

² <http://www.env.go.jp/hourei/syousai.php?id=4000013>

³ <http://www.mhlw.go.jp/topics/2005/07/tp0729-2.html>

⁴ http://www.mlit.go.jp/kisha/kisha08/07/070226_2_.html

⁵ <http://www.mhlw.go.jp/stf/houdou/2r98520000002uzk.html>

⁶ 石綿による健康被害の救済に関する法律（平成18年2月10日法律第4号）（目的）第1条 この法律は、石綿による健康被害の特殊性にかんがみ、石綿による健康被害を受けた者及びその遺族に対し、医療費等を支給するための措置を講ずることにより、石綿による健康被害の迅速な救済を図ることを目的とする。

⁷ http://www.pref.saitama.lg.jp/A10/BG00/kenti/sekimen/sekimen_hojo.html

⁸ ここで紹介する判例は渡辺晋弁護士にご教示いただいたものであり、謝意を表する。

⁹ 説明のために新たに調査すべき義務までも負うものではないことは、他の事項と同様である。

¹⁰ この判決は、売買契約の目的物である土地の土壤中にふっ素が含まれていたところ、売買契約当時は、取引観念上もその有害性が認識されていなかったが、その後、その有害性が認識されるに至った場合に瑕疵を認定したものである。本稿執筆時点の12月4日現在、最高裁判決はまだ出ていない。