

土壌環境施策に関するあり方懇談会（第3回）議事録

1. 日 時 平成19年9月7日（金）13:30～16:00
2. 場 所 環境省第1会議室
3. 出席委員
- | | | |
|-----|----|-----|
| 座 長 | 高橋 | 滋 |
| 委 員 | 石渡 | 秀雄 |
| | 大塚 | 直 |
| | 奥村 | 彰 |
| | 嘉門 | 雅史 |
| | 斎藤 | 政賢 |
| | 佐藤 | 雄也 |
| | 正保 | 剛 |
| | 鈴木 | 一男 |
| | 中杉 | 修身 |
| | 早瀬 | 保行 |
| | 廣田 | 裕二 |
| | 藤井 | 良広 |
| | 細見 | 正明 |
| | 前川 | 統一郎 |

（欠席は、荻原委員、神谷委員、佐藤泉委員）

4. 委員以外の出席者

環境省

竹本水・大気環境局長、白石水環境担当審議官、岡部総務課長、坂川土壌環境課長、高澤土壌環境課課長補佐、佐藤土壌環境課課長補佐、藤塚地下水・地盤環境室長

経済産業省

中村環境指導室長

参考人

栄田 聡 東京建物㈱企画部経営企画グループグループリーダー
内島拓郎 東京建物㈱住宅事業本部開発企画部商品企画グループ課長代理

5. 議 題

- （1）土壌汚染に関する現状把握のための関係者からのヒアリング
- 不動産業
 - 土地鑑定
 - 金融機関
- 土壌汚染対策検討会（平成18年度経済産業省委託調査）
- （2）その他

6. 議 事

（坂川土壌環境課長）

それでは定刻となりましたので、ただいまから土壌環境施策に関するあり方懇談会、第3回目

を開催させていただきます。

まず最初に、委員の交代がありましたので、御紹介いたします。前回まで社団法人不動産協会から事務局長代理の栗原様に委員をお願いしておりましたが、今回から同じく不動産協会の環境委員会委員長の斎藤様に新たに委員に御就任いただきました。よろしくお願いいたします。

(斎藤委員)

斎藤でございます。よろしくお願いいたします。

(坂川土壌環境課長)

なお、新しい委員名簿は資料1として用意されておりますので、御参照いただきたいと思います。なお、事務局におきましても人事異動がございました。8月24日付で水環境担当審議官が寺田から白石に交代しましたので、御紹介させていただきます。

(白石水環境担当審議官)

白石でございます。よろしくお願いいたします。

(坂川土壌環境課長)

本日は、荻原委員、神谷委員、佐藤泉委員が御欠席との連絡を受けております。また本日は、後ほどのヒアリングのときに御説明いただきますために、東京建物株式会社の栄田様、内島様に参考人として出席いただいております。よろしくお願いいたします。

次に本日の配付資料について確認させていただきたいと思います。本日の資料は、議事次第という1枚紙がございまして、その裏に配付資料一覧が書かれております。ここにありますように、資料1が委員名簿、資料2が不動産事業における土壌汚染対策、資料3、不動産鑑定評価における土壌汚染の取り扱い、資料4、三井住友銀行における土壌汚染への取組、資料5、土壌汚染対策検討会報告の概要、それから資料6、法に基づく措置内容と実際の措置内容の違いについて、資料7が汚染拡散防止措置完了届出書から見る汚染拡散防止措置の内容でございます。またこれは委員の先生方のみでございますが、参考資料として「土壌汚染を巡る企業の対策・対応のあり方」の報告書も、お手元に配付させていただいております。

以上が、本日の資料でございますので、もし足りないものがありましたら事務局までお申しつけください。よろしくお願いいたします。

(了 承)

(坂川土壌環境課長)

取材のカメラ撮りの方は、ここまでとして下さい。

それでは、議事進行を高橋座長にお願いします。

(高橋座長)

それでは早速、議事に入りたいと思います。よろしくお願いいたします。本日は、前回に続きまして、土壌汚染に関する現状把握のための関係者からのヒアリングを議題としております。

まず最初のヒアリングでございますが、不動産業界では土壌汚染のある土地を実際にどのように取り扱っているか、その状況についてヒアリングしたいと思います。東京建物株式会社の、先ほど御紹介いただきました栄田様、内島様より御説明をお願いしたいと思います。

(栄田参考人)

東京建物企画部の私、栄田と申します。右側にありますのは開発企画部の内島でございます。よろしくお願ひいたします。

不動産事業における土壌汚染対策を本日御説明させていただきますが、一口に土壌汚染と申しましても、その規模ですとか範囲等、諸々のそういったものによって実際にはケース・バイ・ケース、さまざまでございます。私ども不動産デベロッパーが、土壌汚染があるからといって、それだけを理由にプロジェクト推進をしないのか、と申しますと、決してそういうことではありません。法令等に即してきちんとした処置、対応をすることによりまして、実際に事業を進めていくことになるのであります。本日は、そうした際の一つのプロセスといたしまして、土地情報の入手のところからお客様へのお引き渡しまでの調査・対策の流れにつきまして、お手元でございます資料をもとに、説明をさせていただきたいと思っております。

内島の所属しております開発企画部というセクションは、マンション事業を実際に推進するセクションを側面からサポートをする、いわゆるスタッフ部門でございます。そうした観点で内島から説明をさせていただきますので、よろしくお願ひいたします。

(内島参考人)

東京建物開発企画部の内島と申します。

資料2をごらんいただきたいのですが、ちょっと簡単に資料の内容について御説明させていただきます。1ページ目と2ページ目に関しましては、住宅用地の情報を入手してからお引き渡しまでにどのようなことをするのかという流れを記載しておりまして、この2ページで記載しております内容を簡単に図式化したのが3ページでございます。ですので、この1ページ、2ページ目をごらんいただきながら、適宜この3ページも御確認いただければと思います。また、4ページと5ページ目につきましては、モデルケースといたしましてフェーズ2以降で実際に処理した物件につきまして記載をさせていただいております。

では早速でございますが、1ページから御説明をさせていただきます。まず1番をごらんください。ここでは、住宅用地の土地情報が入手したときにどのようなことをしているかということで、3点挙げさせていただいております。まず1点目といたしましては、土地の売主様や仲介していただく業者さんからヒアリングをするということがございます。2点目につきましては、当社と業務提携しております土壌の調査会社さんがいますので、この調査会社さんの方に相談・ヒアリングをするということです。3点目でございますが、これは調査会社様にも御協力いただきながら、各行政の条例を確認したりですとか、指導内容を確認するというをまず最初に実施をしております。

続きまして2番でございます。この情報が入ってきた住宅用地を取得をするかどうかの方針を決める前でございますけれども、2点でございます。まず当社ではこのフェーズ0.5と定義しておりますけれども、地歴調査を当社の負担で必ず行っております。この当社におけるフェーズ0.5の内容でございますけれども、まず不動産登記簿謄本を確認しまして、所有者を調査いたします。また敷地周辺を含めました地形図・古地図・航空写真などを確認しまして、土地の履歴の調査をしております。また、敷地の外側からになりますけれども、現地の確認を行いまして、地質や地形の調査、または環境データから地下水、ダイオキシン類の評価をしております。また、土壌汚染対策法に基づきまして指定区域かどうかの確認を行うという作業を、これは調査会社さんの方に業務委託しまして行っております。

その後、土地の売買契約の条件の検討ということで、この土壌汚染に関しまして土地の売主様と当社の方でどのような責務区分にするかということで、それを明確化するために具体的な約定を検討したりする作業を行っております。

続きまして3番でございます。土地の売買契約を締結する前後のタイミングになりますが、フェーズ1という調査を、これは必ず当社では実施しております。費用負担につきましては、これは案件ごとに土地の売主様と当社で協議をいたしまして決めるという形でございます。先ほど2のフェーズ0.5の内容を御説明いたしました、その内容に加えまして、こちら記載のとおり調査をしております。まず実際に敷地の内部に入りまして現地で詳細の確認をします。また、土地の所有者様などからヒアリングをするという点と、あとは土壤調査会社様の方に御協力いただきながら、どのような処理をすべきかどうか、条例がどうかというようなところの法的側面からの調査、また指定区域などの詳細な調査を行っております。

このフェーズ1を行った後に、土壤汚染の可能性が低いか高いかという判断をするわけなんです。まず土壤汚染の可能性が低いという判断がされた場合に関しましては、このフェーズ0.5とフェーズ1に基づいた「土壤汚染に関する調査報告書」を作成しております。この報告書に関しましては、ここで土壤汚染がないと判断をされた場合でも、お客様に御入居いただくとき、御購入者に御入居いただく鍵の引き渡し時に、管理組合さんの承継書類といたしまして、必ずお渡ししておるものがございます。

裏のページの2ページをごらんください。一方で土壤汚染の可能性ですね、これは自然由来も含むんですけれども、可能性があるという判断された場合は、次のフェーズとなりますフェーズ2の実施をいたします。費用負担につきましては、先ほどフェーズ1と同様、売主様と当社で協議をいたしまして、どちらが負担をするか決めております。このフェーズ2に関しましては、土壤汚染状況調査ということで、まず敷地の中で土壤汚染の可能性の大小を見きわめながら、表層の調査をいたします。その表層の調査いかんによりましては、深度調査ということでボーリング調査を行うという流れになっております。

このフェーズ2によりまして土壤汚染が判明した場合、次のフェーズに移ります。これはフェーズ3となりますが、この括弧書きの中をごらんいただきたいんですけども、まず汚染状況の把握です。どういった物質があるのかどうか、どの程度あるのかどうかというところを把握するというところです。その汚染に対してどのような対策をとるべきかどうかの対策方法を決めたり、あとは対策の費用がどの程度かかるのか、対策の工期がどれくらいかかるのかという定量評価の実施をしております。このような定量評価に基づきまして、事業化するかどうかの最終判断を行います。

ここで、事業化していくという判断をしました場合は、その下の矢印のところでございますけれども、土壤の浄化処理を実施いたします。浄化処理を行った後、最終確認調査ということで、汚染土壤の処分先の確認ですね。また、汚染土壤を搬出した場合は、また土を持ってきたりする場合がございますから、その受け入れた土が健全かどうかの調査などしながら、二次汚染の防止をするということを行っております。この過程を土壤汚染に関する調査・処理報告書として作成をいたしまして、この報告書を後にマンションの購入御検討者に御説明することになります重要事項説明の記載に関する基礎資料としております。

続きまして4番でございます。土地の引き渡しを受けてからの流れを簡単に記載しておりますけれども、設計会社さんなどに業務委託しながら、商品企画の検討をいたしまして、建築確認の取得などを経ながら着工に入ります。着工後実際にモデルルームを開設しまして、販売活動を行い、竣工後、鍵の引き渡しをするという流れになっております。その住宅を販売するときに、土壤汚染に関してどのような情報開示をしているかというのが、そこから下3点、販売の流れに沿って記載をさせていただいております。

まず1点目でございますが、モデルルームがオープンしたとき、販売センターを開設してお客様にお越しいただくのですけれども、販売センターの方に調査報告書や処理の報告書などの資料を必ず保管しております。これは汚染がなかった場合はフェーズ1で調査が終わるわけですが、

その報告書も保管をしております。物件によりましてまちまちでございますけども、販売センターにお越しいただいた御来場者から、土壌汚染に関する質問があった場合に関しましては、この調査報告書もしくは処理の報告書に基づいてお客様に御説明をしております。

続きまして 番でございます。モデルルームがオープンした後、何度かお客様に御説明をしたりしながら、具体的な商談に入ったときに何をしているかという記載でございます。浄化の処理や汚染の拡散防止措置などを実施した場合は、宅建業法の趣旨に基づきまして、適時的確にお客様の方に御説明をしております。こういった内容を説明しているかというところでございますが、まず従前の所有者ですね、どなたが持たれていたかということや、その所有者が土地をどのように利用していたかという使用状況を御説明します。また、どのような調査の基準でどのような方法で行ったかということや、その調査によりまして検出された有害物質が何だったのかということを御説明します。

また、行政の指導・手続の内容がどのようなものであったかということや、指定区域の内外であるかどうか、また浄化処理・汚染拡散防止措置等の基準や、どのような方法で行ったかということを説明します。こういった説明内容は、住宅の売買契約を締結する前に必ず重要事項説明を行いますので、その重要事項説明の中にこちらに記載されているような事項は盛り込んで、書面で御説明しておりますので、この内容をマンション購入を検討されている方に御理解いただいた上で、売買契約の手続に入るという流れになっております。その後、御契約の後にマンションが完成しますと、鍵の引き渡しをするわけですが、そちらの調査の報告書、処理報告書を管理組合様へ承継をしております。汚染がなく、フェーズ1の調査で終了した場合も、必ずこの調査報告書は管理組合様の方に承継をしておるといふ流れでございます。

その次の3ページにつきましては、先ほど申し上げましたとおり、今御説明した内容を簡単に図示したものでございますので、参考の資料として御確認いただければと思います。

では引き続きまして4ページをごらんください。こちらではモデルケースといたしまして、フェーズ2以降の処理を具体的にどのように行ったかというところを記載しております。これは東京都内の物件のモデルケースでございます。

まず1点目でございます。調査内容でございますが、条例に基づく「汚染土壌処理基準」に準拠しまして、現地において表層の調査と深度方向のボーリング調査を実施しております。また、「ダイオキシン類による土壌の汚染にかかる環境基準」に基づきまして、ダイオキシン類の調査も実施をしました。

2番でございますが、分析項目でございます。溶出量試験の方と含有量試験の方を行っております。こちら「土壌の汚染にかかる環境基準について」または「汚染土壌処理基準」に基づき実施をしております。

3点目ですね。その調査の結果でございます。まず表層の調査の結果でございますが、溶出量、含有量試験、いずれも基準値を超過した地点がございました。ダイオキシン類の追加調査の結果につきましては、基準値を下回ったという結果でございます。その後(2)でございますけども、この表土調査に基づきまして深度方向のボーリング調査を実施しております。溶出量または含有量のいずれかが基準値を超えた地点で実施をしております。その結果、溶出量、含有量調査ともに基準を超過している地点が最大G L何メートルの深度まであったかどうかをボーリング調査で確認をしております。

(3)でございますけども、この調査に基づきまして、どのぐらいの範囲で対策が必要なのか、どのぐらいの土量を出さなければいけないのかということを決めております。こちら「汚染土壌処理基準」に基づきまして、環境基準値を超えた土壌は溶出量基準、含有量調査でどのぐらいの土量かというのを実際に算出しております。

4点目でございますけども、この算出結果に基づきまして汚染土壌の処理をしております。掘

削により発生した汚染土壌は、「東京都土壌汚染対策指針」に基づきまして搬出処分を行っております。この対応工事中に、汚染土壌が周辺の土壌や地下水に広がらないように、以下のような対策を講じております。

2点ございまして、まず土壌の飛散防止でございます。掘削のときに適宜散水を行いまして、乾燥することによる飛散を防止しております。また、掘削土壌を仮置きするケースがございますので、その場合はシートなどでしっかりと養生しまして飛散を防止しております。また、工事用車両が出入りいたしますので、周辺道路が汚れないように入出場ゲートの付近でタイヤの洗浄を実施しております。また、この土壌を運ぶ際にはシートによりまして荷台をカバーしまして、運搬中の土壌の落下飛散を防止しております。

2点目は処理対策を要する汚染土壌による公共用水域や地下水への汚染防止の対策でございます。洗車施設や雨水等による排水は、砂が沈んでいくような沈砂層等の処理施設を設けまして、下水道法の水質基準以下にしまして公共下水道へ放流しております。工事の施工中は、適宜放流水について、下水道法に基づく水質調査を実施しまして、汚染防止を図っております。

最後、5ページをごらんください。このような処理をした後日、エンドユーザーの皆様マンションを分譲したわけなんですけど、その重要事項説明書にどのように記載をしたかという記載例を載せております。御購入者は御購入に当たり、あらかじめ各事項を御承認くださいということ、3点挙げさせていただいております。まず1点目でございますけども、本敷地に関しましては、「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」に基づく土壌調査によりまして、一部東京都土壌汚染対策指針の基準を上回る、ここの括弧内のような重金属物質が検出されております。売主は、この基準を上回った土壌の搬出処分を行いまして、それをいつまでに行ったかということも記載をしております。

2番でございますが、この汚染土壌の対策につきましては、東京都の土壌汚染対策指針に従いまして、汚染土壌の拡散防止措置を実施しております。また東京都へ「汚染拡散防止措置完了届出書」を提出しまして、対策が実施されたと認められるとの見解を都の環境局よりいただいているという記載をしております。

でございますが、この処分をしたことによりまして、本敷地は都条例に定める基準値以下となっているということをマンション御契約前のお客様に御説明をして、御理解をいただいたというのが一連の流れでございます。

住宅事業におけます土壌汚染対策の取り組みにつきましては、御説明は以上とさせていただきます。

(高橋座長)

どうもありがとうございます。それではただいま栄田様、内島様から御紹介いただきました内容につきまして、御質問、御意見をちょうだいしたいと思いますけども、いかがでしょうか。中杉委員。

(中杉委員)

何点か確認をさせていただきます。まず最初にモデルケースのところ、確認でございますけれども、溶出量試験と含有量試験が汚染土壌処理基準、これは具体的には土壌汚染対策法の含有量測定法ですか。下の方に含有量参考値と比較してという議論をされていて、後ろの方は東京都の確保条例の含有量と言われると、そこら辺が少し測定法が違うので、ひょっとすると違う値を違う基準で比較しているのではないかなという疑問が生じたものですから。

(内島参考人)

本件は、土壤汚染対策法が施行される前の案件でございましたので、その施行前の基準で実施をしたものでございます。平成14年ごろでございますが、その当時の基準を守って処理をしたということです。

(中杉委員)

そうすると、厳密なことを言うと、後ろの方の東京都の確保条例は少しずれが出てくるのかなというふうに。確保条例に基づく土壤調査という話では多分ないだろうと。重要事項説明書のところですね。これは東京都の方で確認をいただく必要があるのかもしれませんが、古い含有量参考値と比較する方法だと、重金属等は第二種でしたか、第二種は全量測定 of 形になっていて、濃度がかかなり高くなるんですね。それですから、含有量参考値と比較するのはそれで結構なんですけど、東京都の基準等と比較するときには、ちょっと違った測定方法の数字を持ってこないと比較できないので、この辺がひとつ懸念がある。これが途中で土対法をつくってしまったからというところと少し語弊があるのですが、そこによって変わってしまったので少し問題がある。

それともう一つは、4ページの真ん中辺で対策必要範囲および土量の決定というところで、「環境基準値を超えた土壌」というのは、これは溶出量については環境基準値を超えたということで結構なんですけど、含有量については環境基準はございませんので、そういう意味では、正確に言うと環境基準を超えた含有量という表現はあり得ないわけです。今法律上環境基準というのは溶出量でしか決めていませんので、正確な使い方をするとうなります。

それからもう一つ、質問だけさせていただきますけれども、前のところでフェーズ2の調査をやられますね。2ページの最初一番上のところで。これは、例えばその土地が指定区域なんか指定されている場合はどういうふうにされるんですか。指定区域に指定されていれば、そのときにはもう調査は既にやられているということになりますけれども、その調査はその調査の結果をそのまま使われるのか、改めて東京建物の方でさらにやられるのか、このケースは多分そうではなくて、既往の調査の結果がないケースかなと思うのですけれども、既往の調査結果が仮にあったときにはどういうふうに扱われるのかなという質問でございます。

(内島参考人)

今の御質問に対してでございますが、指定区域の中でも、当社としてこの現地の調査を実施していると思うのですけども、ちょっと詳細の方は社に戻って確認をさせていただきます。あと先ほどモデルケースのところ御指摘いただいた点に関しましても、今手元に詳細資料ございませんので、担当の事業部の方に確認をいたします。

(高橋座長)

それでは石渡委員。その次嘉門委員、お願いします。

(石渡委員)

今東京都の案件ですので、補足説明させていただきます。モデルケースの場合ですけれども、これは土地の面積が3,000平米以上の土地の改変ということで、国とは違う手続というか、対象になってございます。そのケースでございますから、基本的には条例でいろいろ定める、関連で定めた指針や基準にのっとってやっていただくということになりますけれども、その中身は大半は土壤汚染対策法と違いはございません。参考までに少し御説明させていただきました。

(高橋座長)

では嘉門委員、お願いします。

(嘉門委員)

今不動産事業での、これは東京建物さんの取り組みというふうな理解でよろしいですね。それで、私がお尋ねしたいのは、3のところから自然由来を含むという、この自然由来かどうかという評価、これなかなか大変なんです、自然由来を含んだ場合の汚染が判明した場合の対応は東京建物はどのようにされているのでしょうか。

(内島参考人)

まず、自然由来が想定される場合は、このフェーズ2を実施いたします。表層と深度調査を実施しまして、後は土地の利用履歴なんかを参照しながら、自然由来の可能性が高いかどうかをまず確認いたします。その確認を行った上で自然由来が含まれているといった場合は、まずこの土を工事のときに出して搬出することになるわけですから、その搬出する際に出してしまった場合に、汚染がなされないように、その防止策を講じます。また、マンションを購入された入居者に対する安全対策という意味では、土が露出する部分に関しましては、土の入れかえを行うといったような措置をしまして、その旨をやはり重要事項説明の方に記載をしまして、お客様に御説明した上で御購入いただいているという形で行っております。

(嘉門委員)

そうしますと、自然由来であろうと人為由来であろうと、汚染があれば必ず搬出処理をするというのが東京建物さんのスタンスでございますか。

(内島参考人)

自然由来に関しましても同じような形で、どの物件でも行っております。

(嘉門委員)

そうですか。非常に厳しい対応をさせていただいているというふうに思いますが、それが土壌汚染の対策、すべてになるとんでもないというか大変なことになってしまうというふうに私は危惧しているのですが、これはそういう東京建物さんの対応、スタンスだという、そういう理解にさせていただけたらと思います。

(高橋座長)

いや、それは当然そういう理解でお願いいたします。それでは前川委員、お願いします。

(前川委員)

今の嘉門委員のお話にありました自然由来の件ですけれども、今東京建物さんからのお話があったように、入居者の方の安全を考えてという言葉が出ましたが、大体の自然由来の場合というのは溶出量基準は超えているけれども、含有量基準は十分超えていないというケースが多いと思います。ただ一般の方は土壌汚染と聞くと非常に心配になってくるという観点から見て、実態として不動産売買の際には自然由来の基準超過であっても除去をしているという実態が多いんじゃないかというふうに私は見ております。

(高橋座長)

よろしいですか。

(嘉門委員)

よろしくはないんですけど、現状がそうであればですね。

(高橋座長)

ええ、現状についての。

(嘉門委員)

そういうことを我々も考えた上で、自然由来に対して対応しないといけないと。リスクの点がこれから議論になるかと思えますけれども、自然由来というのはおおむねほとんど人間に対する健康リスクというのは、限りなくゼロというふうにみなすことができるサイトはほとんどだと思うんです。地下水も飲んでいないようなところで、自然汚染だからといって全部撤去するというのは、これはスタンスとしては全く科学的ではないと私自身は思っておりますので、そういうことに対して、確かにこれ不動産の売買でございますので、販売者と購入者との間での話が見つからないことはもちろん往々にしてありますから、そこで今のような対応がとられているという、そういう理解をさせていただいたという、そういう次第でございます。

(高橋座長)

これは多分、今後の検討材料として一つの実情を聞いたということで、その現場を踏まえてどうしていくかというのは今後議論したいと思いますが、何か。では最後の質問として、中杉委員どうぞ。

(中杉委員)

一言だけ。そういうふうな形でやられると、これフェーズ0.5で対象にならないところと、フェーズ0.5で対象になったところが、もうそこで区別ができるんですね。自然由来というのはどちらもあり得るわけですから、フェーズ0.5で対象から外れるところも自然由来はあるわけです。でもそこは掘削をしませんよと。みんな知らないからしませんよという話になって、0.5でひっかかったところだけは自然由来があるから、これは安心のためにとりましょう。非常にそこに矛盾が生じているということだけ、一言だけ申し上げておきます。

(高橋座長)

実情について栄田様、内島様から御紹介いただきました。どうもありがとうございました。

(佐藤委員)

よろしいですか。

(高橋座長)

関連してですか。

(佐藤委員)

いや、別のことで一つ。

(高橋座長)

そうですね。では佐藤委員お願いします。

(佐藤委員)

すみません。3ページの右側の流れなんですけど、事業化断念というのがあるんですけど、断念した土地というのは結局これは汚れているから断念したわけですが、最終的にはこの土地はきれいになるのかならないのか、またどこかへそれは転売されてしまうのかお聞きしたいと思っております。

(内島参考人)

事業化を断念する場合というのは、これはこの用地を購入する前に決めますので、断念と判断した場合は、もうその土地は買わないということになります。

(佐藤委員)

契約してでもですか。

(内島参考人)

契約前に判断します、それは。

(佐藤委員)

この流れで言うと、契約はどこですることになりますか。

(内島参考人)

事業化の最終判断というところがありまして、事業化継続となっていますよね。事業化継続と断念で分かれていると思うんですが、ここで継続する場合は契約をするという形になります。

(佐藤委員)

最終判断はここで行うわけですか。

(内島参考人)

はい、そうです。

(高橋座長)

実はその点私もお聞きしようかと思ったもので、いい御質問をいただきました。ありがとうございました。

それでは、これで東京建物株式会社の御説明を終わらせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは、次に不動産の土地鑑定では土壌汚染をどのように取り扱っているかについて、ヒアリングをさせていただきたいと思っております。これにつきましては、廣田委員から御説明いただきます。よろしくお願いいたします。

(廣田委員)

資料3に基づきまして御説明を差し上げたいと思っております。限られた時間でございますので、相当説明を簡略化いたしますので、あとで説明不足の点等がありましたら、御質問を頂戴したいと思います。

初めに本題に入ります前に、いわゆる不動産の鑑定評価というのはどういうものなのかということをご説明します。1枚めくっていただきまして、上下で一つの流れ図ということで見

ていただければと思います。最初に仕事を受け付けるというところから資料を収集したり、実際に価値判断の分析をしたりという過程を経まして、最終的に商品である鑑定評価書を交付するという流れになっております。土壤汚染に関しましては、要因資料というのが1枚目の右下ぐらにあるのですが、そのあたりの資料として先ほど御説明になったような各種の、同じような資料を案件ごとに整えまして、分析をするという形になります。その辺は後で御説明したいと思いません。

次に1枚めくっていただきまして、3枚目の上で、そもそも不動産の鑑定評価というのは言葉上、鑑定評価基準の中でこういった定義をされているかということを確認させていただきたいと思いません。

読みますと、不動産の鑑定評価は、その対象である不動産の経済価値を判定し、これを貨幣額をもって表示することであると。現実の社会経済情勢の下で合理的と考えられる市場で形成されるであろう市場価値を表示する適正な価格を、不動産鑑定士等が的確に把握する作業に代表されるように、練達堪能な専門家によって初めて可能な仕事であるから、このような意味において、不動産の鑑定評価とは、不動産の価格に関する専門家の判断であり、意見であるといつてよいであろうというくだりがございます。一番申し上げたいことは、第2回の懇談会にもありましたけれども、鑑定士は市場で行われていることをいろいろな資料に基づきまして分析して、こういったマーケットバリューが適正なのかということをお報告するのが仕事でありまして、それが一つの専門職業家としての意見であると、そういった位置づけになっているということを確認させていただきたいと思いません。

次に本題になりますが、Bとしまして鑑定評価における土壤汚染の取り扱いというところに入らせていただきます。4ページ目の上の図でございますが、ここはいわゆる不動産市場、不動産のマーケットにおいて土壤汚染という要素が無視できなくなった背景を図示しております。土壤汚染に関しましては古くは農地の汚染みたいな、法律上もそちらの方がずっと先行しておったと思いませんが、あるいは昭和50年代の初めの六価クロム問題の発生時に、不動産の鑑定評価の実務で多少悩んだ経験はあるようでございますけれども、これはごく一部の仕事の中での対応ということでございまして、今日のようにすべての不動産鑑定士がすべての不動産、建物だけのときは別かもしませんが、ほとんど土地がついておりますので、そういった鑑定評価をするときにすべての鑑定士が土壤汚染ということを勉強していないと、仕事ができないということになったのが、皆様御承知のように、いわゆるフェーズ が日本で開始された多分98年ぐらいからだろうということでございます。

私ども不動産鑑定士にとっては、2003年の2月に土壤汚染対策法ができたのですが、その年の1月から不動産鑑定評価基準が新しくなりまして、基準上も土壤汚染について、これから説明しますが規定されたということでございます。そのときに文書化されました鑑定評価基準の改正の要点が、その4ページの下にございます。まず第1点目としまして、明確に経済的・法的・物理的ないわゆる調査の1項目として、土壤汚染調査というのが位置づけられたということでございます。

それから土壤汚染というのは先ほどのフローにもありますけれども、地域要因という場合もございまして、多くは価格に大きく影響するのは個別の土地という要因ということで、個別的要因の一つという位置づけをしております。

それから先ほどの不動産の事業の中の調査、全く一緒でございまして、我々はまさにマーケットでやられていることをやるという意味で、不動産鑑定士としましても現地調査、それからヒアリング、公的資料の確認、これは法律の関係が主でございまして、そういった調査をなささいということが明確に鑑定評価基準の中で位置づけられたのでございます。

それからこれも先ほどの御説明にあったように、土壤調査に関しましては不動産鑑定士の領域

ではございませんので、他の専門家がされたフェーズ に始まる各種の調査、案件ごとに違いますが、そういったものをいかに理解してそれを鑑定評価でどのように取り扱っていくかということが非常に今は重要になってきております。

それから価値づけをするときに、後ほど出てきますけれども、いわゆる心理的嫌悪感と言われる S t i g m a をどう判断するかということも、このときに鑑定評価基準の留意事項というところで明記されております。附属資料としまして後ろの方に鑑定評価基準、それから留意事項の関連部分について、お手元の資料の 15 ページから最後までのところには抜粋を載せておりますので、後でござらんいただければと思います。

次に 5 ページの上に行きまして、今の話は国の方で出されました不動産鑑定評価基準、本体の話でございますが、非常にシンプルな文書でございますので、実際の実務をするに当たってはもう少しブレイクダウンしたガイドラインがないと、鑑定士として何をどうしていいかわからないよということがございましたので、社団法人の日本不動産鑑定協会というところが、ちょうど基準が施行される直前の 12 月に、ここにございます運用指針の という文書を出しました。

ここではまず不動産鑑定評価において土壌汚染というのはどういうものなのかという確認と、それから主に 3 番、4 番でございますけれども、基準上は聴聞とか公的資料の確認とか、現地調査という三つのキーワードしかないんですけれども、それでは具体的に何をやるのかというのがよくわからないということで、そのあたりを少し具体化して運用指針の には書かれております。おおむね先ほどの 0.5 みたいなものと一緒だということに御理解いただければいいかと思ます。

5 ページの下は、鑑定評価上の「土壌汚染」の定義ということで、文章で書いておりますが、わかりやすいのはその次をめぐっていただきまして、図にしております。こちらで申し上げたいのは、先ほど自然由来、自然的原因の話が既に出ておりましたけれども、不動産のマーケットでは、例えばその土地を開発するに当たって、いかにお金に響く要素が土壌汚染絡みであるかということに着目しますので、いわゆる土壌汚染対策法を中心とした項目以外に、そこにありますダイオキシンもお金に響けばそれは鑑定評価のときに考えなければいけないとか、油の話もそうでありまして、先ほどの自然的原因の話も同様でございます。しかし、先ほども議論になっておりますように、非常にケース・バイ・ケースの話もあり、まだまだ市場での取り扱いというのが落ちついていないという状況もあります。それから当初は相当ナーバスに過剰なほどの対策をしていたのが、次第に現実的な線に落ちてきたかな、みたいなところもございまして、この辺は実務では常に悩むところかというふうに思ます。

それからその下でございますが、その下はいわゆる先ほど来申し上げております不動産鑑定士がどういった鑑定評価において調査をしているか、履歴調査、我々は独自調査と呼んでおりますが、その内容を書いたものでございまして、これはまさしく先ほどのお話とほぼ同様かと思ます。法律のチェックをするということと、閉鎖登記簿まで含んだそういった調査、それから住宅地図でありますとか、航空写真でありますとか、その他古地図を調査していると。ヒアリングに関しましては、かなり守秘義務という問題が鑑定評価の場合常につきまといまいますので、実際にできるケースというのがもしかしたら少ないのかもしれませんが、その仕事のお客様に御迷惑がからない範囲内でやらせていただいているというところなんです。それから鑑定士なりにどこまでわかるかという議論が常にあるのですが、現地の確認をしていると、以上のような内容が鑑定士による調査ということになります。

続きまして、そういった新しい基準、それから基準の直前の指針 というものは出したんですが、やはりそれだけでは不動産鑑定士として実務をちょっとやり始めてみたらよくわからないことだらけだということがございまして、2004年の10月にまた不動産鑑定協会の方から、運用指針の というものを出しました。これはそれまでに寄せられた会員の鑑定士からの疑問とか、

そういったものをできるだけ整理しようという意味で出したものでございますが、大きくはそこにあります三つから成り立っております。独自調査、調査をしなければいけないという位置づけであったのにもかかわらず、実務上していない鑑定士さんがいろいろいたとか、そういった問題もございましたので、そこははっきりと独自調査はしなければならないということをうたうということが第1点目でございます。

それから2点目は、タイプ別に鑑定評価でどう扱うかということを整理し直したということでございます。簡単に申し上げますと、2の(1)のアというのが、いわゆる白というふうに我々俗に呼んでおります。汚染が存しないことが判明している場合というように書いてございます。ここでは一応フェーズ までしてすべて基準適合と、この表現が適切かどうかわかりませんが、そういう状況であれば、あるいは浄化措置後という状況であれば、いわゆる白という扱いを鑑定評価ではしましよと。それからイとしまして、こちらは黒でございます。同じくフェーズ というか、試料採取して分析した結果基準に不適合な値が1カ所でも出た場合は黒という扱いをしましよとということでございます。

それから(2)としまして、いわゆるそういう分析した結果がないもの、専門家がいったフェーズ も含めてこちらの方に入るというのを鑑定の方では仕切りとしております。いわゆる灰色、グレーという扱いで、グレーの中もどちらかという大丈夫だろうというアの方と、それからやはり怪しいというイの方でございます。不動産鑑定士だけで、ある意味アかイかという話を判断しなければいけない。その後、さらに結論としては不動産の価値に大きな影響があるかどうかと、大きな影響がなければいわゆる土壌汚染ということを我々の言葉で言うと、価格形成要因から除外しての鑑定評価を仕事として受けていいということになります。もしそういう判断がつかなければ、お客様の方に専門家に調査をお願いしてくださいというお願いをしなければいけないという仕切りになっております。実際の話をしめすと、フェーズ 、いわゆる(1)のアとかイに該当する白とか黒とかというのが、はっきり明確になっているケースというのはごくごく一部でございます。9割以上はこの(2)の方の、グレーの中での仕事をしておるということでございます。

今申し上げた点を簡単に、再度まとめさせていただいたのが7ページの下の運用指針 のポイントというところでございます。その中で今申し上げていなかった点としては、鑑定士の専門家責任というのが問われることがあるので、判断するにしてもその判断の内容を鑑定評価書にいかに記載するかということに注意しなさいというくだりがございます。

それから次の8ページの上でございますが、ではどういった価値を求めるのだということでございます。その下の図もあわせてごらんいただきたいのですが、正常価格というのは、平たく言えばマーケットバリューということでございます。前回の懇談会にもありましたけれども、ほとんどのケースが掘削除去をしているということでございますので、シンプルに図をかけば、その浄化費用とそれから S t i g m a 分を引いたものが、土壌汚染地の価値になるんだということになるというのが下の図でございます。しかしながら、封じ込め等、違う措置をした場合には、いろいろと考えなければいけない要素がふえてきますよというのが、その正常価格の概念に書かれていることでございます。

さらに9ページの方でございますけれども、今申し上げたことを簡単に一つの図でわかりやすいかわかりづらいついかわかりませんが、説明の材料としている図を掲載しております。当たり前なことでございますけれども、お金をかけてしっかりした措置をすればどのような用途にも使えるし、リスクは少なくなってくるということで、ほとんどの不動産の事業におきましてはそちらの方を選好するということですので、原則的な正常価格、マーケットバリューというのはそちらの方で位置づけることが大半であるということを示した図でございます。

それからその下、S t i g m a でございますが、これも非常に議論の多いところでございます

が、一応一つだけ申し上げておきたいのは、単純に心理的な嫌悪感のみではない。鑑定評価基準の留意事項におきましても、心理的な嫌悪感等という「等」という言葉がついております。この意味というのいろいろあるのですけれども、一番重要な意味としましては将来コストがさらにかかる可能性がある、あるいは確実にかかるということまで含んでいるという意味でございます。そのあたりの使い方というのは米国等でこの S t i g m a という問題を、例えば鑑定評価で論じた文章を見ましても、さまざまな使い方がされておりますので、その辺どういった意味でその著者が、S t i g m a という意味で使っているのかということを確認する必要があるということを書かせていただきました。

それから、もう一つ、今年のホットな話題としまして、証券化の鑑定評価基準というのが国土交通省さんの方から出されました。といいますか、鑑定評価基準自体がそれによってさらに新しいものになったという方が正解でございます。実際に施行になりましたのがつい2カ月ほど前の7月1日でございます。7月1日以降鑑定評価の受託の契約をしたものについては証券化対象というように判断されるものについては、その証券化対象の不動産鑑定評価基準にのっとって仕事をしなければいけないということでスタートしたばかりでございます。その内容につきまして、11ページの方の上に目次だけ載せさせていただきました。土壤汚染に主に関係する部分は、第3節の個別的要因の調査というところと、それからより具体的にその内容を鑑定評価書にいかにかに分析し、扱ったかという判断の内容の記載が別表1というところに記載することが、事実上しなければいけないということが明確になったということでございます。土壤汚染以外にもエンジニアリングレポート、ここでE Rというふうに書いておりますが、いろいろな専門家さんの調査結果を踏まえて鑑定評価をする時代になったということ、簡単に申し上げますとそういうことでございます。

具体的にE Rの話を簡単に申し上げますと、ちょうど国土交通省の方でそういった検討をしているのと同時並行的に、社団法人建築・設備維持保全推進協会、11ページの下でございますが、B E L C Aという組織で証券化が始まったところにつくられましたガイドラインというものを新たにされました。これが4月12日に刊行されておまして、これも非常に新しいものでございますが、その中で土壤汚染について一つの大きな改定がございまして、それまでは先ほどの0.5レベルのものがガイドラインで掲げられておりましたが、ここではいわゆるフルスコープのという表現が正しいのかどうかわかりませんが、フェーズ というのがスタンダードとして位置づけられたということでございます。

それからアメリカでの概念、私も詳しいところは存じ上げませんが、次のところにR E Cという概念をフェーズの結果として掲げなければいけないということが、そのガイドラインに明記されましたので、証券化の不動産の鑑定評価に際して、お客様の方から出てくるエンジニアリングレポートのフェーズにつきましては、R E Cについての記載があるというものがスタンダードになってきたということでございます。

そのほか、証券化基準の土壤汚染に係るポイントとしまして、下に書いてありますが、いわゆる土壤汚染リスクについて結論が要求されるということでございます。したがって、あるのかわからないかわからない、あったとしてもどれぐらいかわからないというレベルでは、一般の不動産鑑定評価ではそれなりに対応の仕方があると思いますが、いわゆる証券化の不動産の鑑定評価では、それが許されない。鑑定が許さないというのではなくて、実務上そういうことであつたら困るということの意味で結論が要求されるということでございますが、そういうことが鑑定士の方でもちゃんと理解した上で鑑定評価をなささいよということでございます。それから一つの問題としましては、建物つきの物件の証券化というものがほとんどでございますので、調査をするに際して、物理的な制約があるものをどう扱うかというのが常に悩みになっております。

最後に、そのほか鑑定評価の中では、官公庁別にいろいろなルールづけがございますよという

話が13ページの下にございます。

それから最後のところで14ページの上でございますが、そういった歩みを続けている中で、今現在の実務上の課題というものが何があるのか。今申し上げたことと重なるかもしれませんが、掘削除去以外の措置を前提としたものというのが少しずつ出てきておりますので、それに対して鑑定評価が果たして精度の高いものが提供できるかどうか。それから専門家の方、土壤汚染に関して言えば指定調査機関さん等とのレポートをもとにやりますので、その辺の何かあった場合の責任分担みたいなもの、それから措置費用というのがいろいろあるわけで、どういうレベルでどういう措置費用が出てきたものが鑑定に使えるかというような問題というのは、非常に実務上は悩ましい問題でございます。

それから今申し上げたように、物理的に穴が掘れないとか、そういったときに本当に鑑定評価をしていいレベルというのはどこに線を引くべきかとか、最後は先ほど来出ている問題でございます。

以上でございます。

(高橋座長)

廣田委員、どうもありがとうございました。それでは今御説明いただきました内容につきまして御質問、御意見等をちょうだいしたいと思います。よろしくお願いします。前川委員。

(前川委員)

今の御説明で非常に興味がありますのが、RECという考え方、12ページの考え方ですけども、これは証券化関連の不動産鑑定評価に限られることとは思いますが、少なくともその世界においてはRECが認識されると価格形成に大きな影響を与える要因であるというふうに考えられることになるというふうに理解してよろしいでしょうか。

(廣田委員)

実際のところ、RECが書いてあるレポートというのが、実はそんなに出てきていないというのが実情なんですけども、今おっしゃるとおり、ここに12ページの下に書いてございますが、一応の基本的な考え方としては、フェーズで少なくともRECの指摘があったもの、あるいはその下のレベルというんでしょうか、情報不足の「データギャップ」というのが指摘されたら、少なくともその証券化の案件では次のステップに行っていただかないと、お客様もさらなる調査の必要性は十分御理解されているんですが、単に鑑定評価ができないがということではないんですけれども、フェーズに行くのが必然だというふうに理解をしております。

(高橋座長)

よろしいでしょうか。ほかに御質問があれば。

(前川委員)

もうひとつよろしいですか。

(高橋座長)

前川委員。

(前川委員)

2002年に不動産鑑定評価における土壤汚染の定義というのがされているわけですけども、

その際に5ページの資料ですが、自然に由来する基準の超過についても価格形成に大きな影響があるというように整理されていますけれども、こういうふうに整理された背景といいますか、理由についてもしご存じでしたら教えていただけますか。

(廣田委員)

先ほどの話と多分一緒に、もう既にそのころから不動産の開発事業に当たって、自然的なものであっても外に出すには単純に言うとお金がかかるというところで、法ではいいんですけどみたいなところが既にもう我々の中で認識があったので、そのあたりを盛り込んだということになります。

(前川委員)

つまり掘削した土について外に出す際に、特別な処理が必要であると。それが要するに、価格に影響を与えるという観点から含まれたというふうに理解してよろしいわけですね。

(廣田委員)

主にそうですけれども、ただ先ほどおっしゃったように、特に住宅系であれば裸にしておく部分はいけないとか、50センチはとろうとかというのも含んでの話だと思います。

(高橋座長)

中杉委員どうぞ。

(中杉委員)

Stigmaのところのお話なんですけれども、最後に浄化ではなくてリスク低減措置がだんだん増えてくるだろうというお話があって、このStigmaというのは心理的な嫌悪感ということで書かれていますけれども、むしろ不安感というふうに言いかえた方がいいと思うんです。その部分をどう管理していくかという方策を絡み合わせると、不安感というのは随分変わってくるわけですね。不動産鑑定の方はこのStigmaを考えるときには、そこら辺のところはどういうふうに取り扱われているんでしょうか。

(廣田委員)

掘削除去以外の措置についての理解が大前提ですが、実際のところ、そういった意味では鑑定士のすべてがそういうレベルに達していないということがございますので、不動産鑑定協会では一応正常価格で通常、普通の一般の鑑定士が間違いなく仕事ができるのは、掘削除去をした状況でまずやりなさいと。それ以外の話はちゃんと勉強して自信のある鑑定士はそこは対応していいけれども、そこは要注意という意味でございまして、言ってみればそこは業界全体としては勉強中でございますし、それは特殊な鑑定士しかできない領域なのかなというような注意喚起をしているというところでございます。

(高橋座長)

それ以外にいかがでしょうか。今の関連で、ちょっと私から関連して教えていただきたいんですが、専門の鑑定士しか今できないという話なんです、その場合完全除去と管理というものについてリスクを比較すると、そこでリスクがかなりやはり完全除去でない大きいねという話なんです、その場合のリスクの中身なんです、具体的にどんな要因を考えられていらっしゃるんでしょうか。

(廣田委員)

利用用途、もとの汚染状況、措置方法及び措置の状況、モニタリング等を要因としてみますが、実際に、そのあたりは数字にこのリスクがこうだとかというところまでは到底行っていないんですけれども、やはりマーケットをまず考えます。不動産の鑑定評価では市場参加者がだれなのかと。例えば住宅であって戸建てなのかマンションなのか、それからショッピングセンターなのか工場なのかということで、やはりそれぞれ知識、それから会社組織であればそういう専門家の方もいらっしゃるということで、言ってみれば理論的なリスクじゃない部分が住宅では発生するところがある。まさに S t i g m a の本質でございます。そこはやはり例えば理科系の先生方、あるいはエンジニアの方には理解しがたいような、理不尽とも思えるようなことがマーケットの中、エンドユーザーの中では出てくるということでございますので、ちょっとしたうわさも非常に大きなリスクになってくるということから、いわゆるリスクコミュニケーションの仕方、リスクコミュニケーションが失敗したら、もうちょっと取り返しがつかないとか、あるいは細かい話になりますけれども、調査の方針というものがぐらついた場合があるように、紆余曲折してきたものとそうじゃないものでは、差が出てしまうとか、本当に微に入り細に入り、細かい問題が出てきます。ですから、やはりそのあたりをすべての鑑定士ができるというのは、ちょっと無理なのかなということで、先ほど申し上げたところです。

(高橋座長)

どうもありがとうございました。いかがでしょうか、それ以外ありましたらお願いします。

(な し)

(高橋座長)

それでは廣田委員についての御説明はここまでとさせていただきます。どうもありがとうございました。

それでは次に、金融機関では融資業務において土壌汚染地をどのように取り扱っているかについてのヒアリングをしたいと思っております。これにつきましては早瀬委員よりお願いいたします。

(早瀬委員)

三井住友銀行の早瀬でございます。それでは弊行におきます土壌汚染への取り組みについて、御報告を申し上げます。レジュメの題名にもございますとおり、これは三井住友銀行、個別行としての取り組みでございますことをまず最初に御了解をいただければと思います。

それではレジュメをあけていただきまして、1ページ目でございます。最初に三井住友フィナンシャルグループでは、この土壌汚染の問題が環境配慮行動の中でどのような位置付けでとらえているかという、総論のところを簡単に御報告申し上げます。三井住友フィナンシャルグループでは、環境問題を重要な経営課題と認識しておりまして、活動の基本方針といたしまして「グループ環境方針」というものを定めております。それにつきましては2ページ目の図1のところ「グループ環境方針」というものを載せております。総論でございますので、中身は割愛をさせていただきますけれども、こういった基本方針のもとで環境配慮行動に三つの柱を立てております。

1ページ目の図のところでございますが、一つ目の柱が環境負荷軽減、二つ目が環境ビジネス、三つ目に環境リスク対応と、この三つの柱を立てているわけでございます。それらについて簡単に御説明いたしますと、1ページの下段の表でございますが、環境負荷軽減とっておりますの

は、例えば銀行オフィスでの省エネとか紙の使用量削減等を通じて、直接的な環境負荷を軽減する活動をしていこうということでございます。業務の観点からの取り組みとしましては、Web通帳の開発、あるいは電子帳票システムの導入等々を進めております。

二つ目の柱が環境ビジネスでございまして、これは資金供給等、銀行の機能を通じて環境関連のビジネスを育成すること、あるいは環境配慮型の設備投資の導入等を促進することなど、こういったような活動を指しております。業務面からの取り組みでは、環境配慮型企業支援ローンの創設であるとか、あるいは環境ビジネス交流会の開催と、こういったものを行っております。

土壌汚染につきましては、次の3点目の環境リスク対応という柱の範疇に入ってくるかと思えます。ここでは取引先の環境リスクの把握あるいはその評価を通じまして、当行の信用リスクを低減するという活動を指しております。これにつきましてはクレジットポリシーにその趣旨を明記しております。クレジットポリシーは2ページ目の下段、図2「環境リスク」と書いてあるところですが、こういうくだりがクレジットポリシーの中にございます。ちなみにクレジットポリシーと申しておりますのは、与信業務の基本理念であるとか、あるいは基本方針を取りまとめたものでございまして、これを根拠にしてさまざまな与信業務にかかわる行内の諸規定がつけられているという位置付けのものでございます。図示をしておりますので、簡単にその内容を見ていきますと、環境リスクに起因いたします与信先の経営リスクといたしましては、売上げの減少につながったり、あるいは資産価値の減少につながったり、費用・負債が増大するなど、こういったような具体的な影響が出てまいります。これが銀行への影響としましては信用リスク、担保価値の下落リスク、reputationalリスク、こういったものとして反映されてくると認識しております。

それぞれについてもう少しブレイクダウンをしてみますと、3ページ目でございます。銀行から見た土壌汚染リスクとその影響でございますけれども、今申し上げましたとおり、主なリスクといたしましては、信用リスクと担保価値下落リスクと風評リスク等と認識をしております。まず信用リスクにつきましては、土壌汚染の調査や浄化対策に関するコスト、この負担が企業にかかってまいりますと、これに起因いたします与信先の財務内容が悪化する。結果的に貸出金の返済可能性が低下する、こういうリスクを指しております。

担保価値下落リスクにつきましては、融資の見合いとして担保設定を行った土地に関して、土壌汚染が顕在化したことによって市場の評価が下がる。その結果、万一の場合に想定した水準での回収確実性が低下してしまうと、こういったリスクでございます。

それから風評リスクは、銀行融資をもとに建設された工場等が原因となって、土壌汚染が発生した場合の、そういうreputationに係るリスクということでございます。

担保価値下落リスクに関連しまして、御参考までに4ページ目でございますが、銀行貸出金と不動産担保の現状について、まとめております。国内の銀行貸出残高は合計で437兆円ほどでございますが、そのうち不動産担保貸し付けが約73兆円、16.7%ぐらいの割合でございます。

当行につきましては、国内貸出残高は47兆円、そのうち不動産担保貸付が7兆円でございますので、14.6%程度ということでございます。近年当行も含めまして銀行業界では過度に不動産担保に依存しない貸出を強めておりまして、不動産担保貸付の割合は徐々に減少をしてきている傾向ではございます。しかしながら、今ごらんいただきましたとおり、やはり不動産担保は一定の機能を果たしておりますので、そういった意味ではやはり担保価値の下落リスクというのは無視できないリスクであると認識しております。

次に5ページでございますが、今申し上げました主なリスクのうち、まず信用リスクに関します当行の対応について御報告をいたします。土壌汚染に起因する信用リスクにつきましては、「債務者モニタリング制度」という制度ないし手続を当行ではとっておりまして、この「債務者

モニタリング制度」の中でそういったリスクを勘案して格付、あるいは債務者区分に反映をすると、こういう手順をとっております。ここで「債務者モニタリング制度」と申しておりますのは、6ページの図4にその業務フローをお示しております。ごく簡単に業務フローをごらんいただきますと、少し字が小さいですが、まず銀行は顧客の債務者のさまざまな情報をデータベース化しております。黄色の枠の中でございますけれども、計数的なデータとしては決算書、これは財務諸表をちょうどいいいたしましたらこれを登録する。それから定性的な情報につきましては調査カードという形でデータベース化する。ここに書いておりませんが、勘定系から預金貸出等々の情報、この三つをあわせまして債務者のデータベースというふうにしております。

このデータベースから、行内での格付をつけているわけでございます。その黄色の枠のすぐ横のところの青い枠の中に単体財務格付と連結財務格付と書いております。単体財務格付は企業単体の財務諸表に基づいて付与する格付ですが、連結決算を行っている企業については、連結ベースの格付もつけております。さらにその下でございますけれども、実態財務格付と書いてあります。これは債務者からちょうどいい財務諸表をもとにいたしまして、それに当行で実態ベース、すなわち資産あるいは負債を時価ベースに引き直しまして、実態ベースでのバランスシートをつくり直しております。その実態ベースのバランスシートに基づいて格付をつけております。連結決算をやっておられない企業は二つの格付ですが、こういった二つないし三つの格付から自己査定という次の手順に入ります。ただし非常に取引先数が多くございまして、全件について自己査定できませんので、こういった格付に基づきまして一定の先を抽出して自己査定をかけております。したがって抽出されなかった先につきましては、そのまま正常先という債務者区分になります。一方、一定の基準で抽出された先については、自己査定ロジックという別の自己査定モデルというのを持っておりますが、このモデルにかけまして、このモデルの結果からやはり正常先でしたという先もありますが、要注意先、破綻懸念先、実質破綻先、破綻先と、このように債務者区分をいたします。このような債務者区分を行う、すなわち自己査定を行った結果、最終的に債務者格付を一つ決定するという業務フローでございます。

さらに当行では、この債務者格付をつけました後、正常先につきましては格付アウトルックの判定を行っております。これは一定の格付を付与した上で、その格付がポジティブ、要するにさらに上昇していく傾向なのか、あるいはフラットなのかネガティブなのか、これを判定致します。これらの結果を踏まえて、その債務者に対する与信方針を最終的に決定して、与信取引を行っていくと、こういうふうな段取りでございます。

一方、要注意先以下の問題先につきましては、アクションプランを策定いたしまして、どのようにその企業とつき合っていくのか、方針を策定する。こういったような与信業務フローをとっております。

これを頭に置いていただいた上で、それでは土壤汚染をこういったモニタリング制度の中でどのように反映しているのかというところでございますが、5ページの下段でございますが、まずP/L（損益計算書）への影響でございます。土壤汚染リスクが顕在化いたしますと、先ほど申しましたとおり、企業ではその浄化コストの負担や、場合によっては工場の操業停止であるとか、そういった観点から売り上げの減少につながってくる懸念がございます。こういった懸念が極めて大きい場合には、これを格付の中あるいは債務者区分の判定の中で勘案していきます。先ほどの6ページの業務フローの中でいいますと、自己査定ロジックの中の定性判定の中で、こういった要因を加味する。あるいは正常先につきましては格付アウトルックのところ、一応格付はついたけれどもそのような懸念を抱えている企業については、例えば格付をネガティブと判定するといったような形で反映をさせることとなります。

もう一度5ページ戻っていただきまして、次にバランスシートへの影響でございます。バランスシートの観点から見ますと、土壤汚染の可能性、懸念がある、そういった不動産ないし物件を

保有している企業につきましては、潜在的にその土地に含み損があるというふうに理解をいたしまして、その含み損の分をバランスシートから減殺いたします。先ほどの業務フローで行きますと、実態財務格付というのをつけると申し上げました。企業からちょうだいいたします財務諸表では、簿価があるわけですが、それを時価に引き直した上でこの含み損を勘案して実態価格を出す。その上で格付ないしは債務者区分に反映をさせていく。このような業務フローの中で、この土壤汚染というものを認識するというようなやり方をとっているわけでございます。

6ページの下段でございますが、図5に土壤汚染に関連して破綻したケースというのが一つ書いてありますが、これはちょっと語弊がある言い方だと思います。経営破綻の要因といいますのは非常に複雑な要因が絡まっておりますので、何か一つの要因で企業が破綻するということはまずございません。ですからこの事例はさまざまな要因がある中で、こういった土壤汚染も関連があったというふうに御理解をいただければよろしいかと思いますが、A社は、毛織物業の会社でございましたが、もともと商品の低迷によりまして業況が悪化しておりました。そういった中で所有不動産を売却して、債務の圧縮を図ろうというようにこの会社は計画をしたわけでございますけれども、実際に資産の売却計画を立てまして、売却行動に入りましたところ、その中で工場跡地に土壤汚染が判明したと。その結果、スムーズに売却をすることができず、そうこうしているうちに資金繰りが破綻して経営破綻に至ったと、このようなケースがございます。根本はこの会社の業況不振があるわけですが、こういったことが一部影響をしたという事例もあるわけでございます。

次に7ページでございます。次は担保価格の下落リスクに関する当行の対応状況でございます。これにつきましては一言で言いますと、土壤汚染のリスクの額、これを担保評価額から控除して担保評価をするという形で対応しているということでございます。これにつきましては7ページの(1)土壤汚染関連規制等の動向ということですが、これは当行がこの問題について関心を持ち始めた時期からの契機になるものを挙げております。先ほど廣田委員からも御説明ございましたとおり、運用指針の あるいは運用指針の 、こういったものが出てきたあたりから、私どもも土壤汚染についてのリスクについて何らかの対応をしていかなければいけないのではないかという意識を持ち始めたということでございます。ただ直接的には2006年の金融庁告示第十九号、これは一般的に新BIS規制、ないしバーゼル と言われている新しい自己資本比率規制の告示、これが契機になっております。

8ページにそれぞれの規制についてのポイントをまとめておりますけれども、その2006年の金融庁告示第十九号の一番右のところをごらんいただきますと、第百五十六条4の二のちに、「適格不動産に起因する環境保全に関する債務が発生するリスクを適切に監視していること」、これが要件であると。要するに自己資本を計算するときに、不動産担保を勘案することができます。アンカバー額をリスク量としてバーゼル では計算いたしますので、不動産担保を勘案することができるのですが、勘案していい不動産担保となる不動産、これを適格不動産と言っております。適格不動産と認定するためには、環境保全に関する債務が発生するリスク、これを適切にウォッチしているかというような項目がございます。

これが直接の契機となりまして、土壤汚染リスクについても担保価格に対して反映をさせていかなければいけないと考えた経緯にございます。さらに2007年には金融監督当局から金融検査マニュアルの改訂版が出ております。この改訂版の中でまた8ページでございますけれども、金融検査マニュアル一番右の欄でございますが、担保評価においては、土壤汚染、アスベストなどの環境条件等にも留意するというので、金融検査マニュアルに直接的にこういった文言が規定をされるに至りまして、当行では2006年7月、約1年前からこの土壤汚染リスクについて担保評価に反映をするという規定を実施しております。

具体的な実施の仕方でございますが、9ページでございます。まず(2)の土壤汚染リスク評

価の概要というところでございますが、これにつきましては10ページの図6に図示しておりますので、こちらの図をごらんいただきながら御説明申し上げます。当行の土壤汚染リスクの評価フローでございますけれども、まず銀行内部で当該土地の登記簿謄本、あるいは取引先からのヒアリング、こういった調査をいたします。調査の項目としましては、現在及び過去のその土地の用途、それから工場・工場跡地の場合には製造品目、倉庫の場合には具体的な保管物、そのほか土壤汚染の浄化実績等があればそれをヒアリングするというようなことを銀行のフロントラインでは行っております。

一方、100%出資の担保評価子会社があるわけでございますが、こちらの担保評価子会社では、現地への、あるいは官公庁への往訪によりまして、現地での不法投棄等の有無の実査、あるいは指定区域情報等々を入手いたします。銀行で入手した情報と担保評価子会社で入手した情報から、その調査結果を踏まえまして土壤汚染リスクが高いと判断した担保物件につきましては、外部の専門業者に土壤汚染リスク額の評価を改めて依頼すると、こういうフローでございます。ちなみに現在のところ当行ではそのローマ数字の表にあるような基準で判断をしております。すなわち新規に取得いたします担保物件につきましては全件、それから既存で既に徴求している担保につきましては債務者区分で要注意先以下、これにつきましては対象としております。土地の広さは、全件についてなかなかやり切れませんので、現状では500㎡以上のものを対象としております。

こういった基準によりまして、外部の専門業者に出しております。この外部の専門業者は、環境省で定めております指定調査機関の中の1社に委託をしております。まず担保評価子会社の依頼に基づいて簡易評価をお願いしております。土壤汚染リスクの簡易評価の結果、これを担保評価子会社の方にフィードバックしていただきまして、最終的に担保評価子会社でその評価結果に基づいて減価をする手順でございます。どうして簡易評価でやっているのかというところでございますけれども、これは担保評価における効率性とそれから保守性の考え方に照らして、そういった評価手法をとっております。

9ページの方にお戻りいただきまして、上の囲みの中に(注)というのがございますが、そこをごらんいただきますと、銀行の担保評価の前提条件といえますか、考え方として効率性と保守性を原則としております。これに照らして簡易評価を利用しております。すなわち実際の土壤の分析は行いません。限られた情報からの当該土地の土壤汚染の状況を推定しております。これは当行の担保不動産物件は非常に大量でございまして、かつ全国に分布しておりますので、こういった効率性の観点から、こういった方法をとらざるを得ないという面もございます。

それから2ポツ目。推定した汚染が出現した場合、完全浄化に必要な想定費用を評価しております。これにつきましては先ほどから、先生方からいろいろな御意見のあるところではあるかと思いますが、銀行といたしましては万一の場合、想定した水準での回収確実性が確保できるということが担保をとる上で非常に重要でございまして、保守的にそういった評価をしているということでございます。

次に9ページの(3)、このような業務フローに基づきまして、この1年間このリスクを担保評価に反映してきているわけでございますが、その実績を簡単に取りまとめてみますと、2006年7月からこの8月までの間に、当行で実施した土壤汚染リスクの控除というのは、対象物件でいきますと約2,000物件でございます。これは当行の担保物件の2%に過ぎませんけれども、2%について控除したという実績があります。1物件当たりの平均的な土壤汚染リスク額、これは担保評価額すなわち時価から控除する額ですが、約9,000万円でございます。これはおおむね当行で評価した担保価格の1割程度。つまり1割ぐらい減価をしたというのが平均的な姿でございます。ただし、当然のことながら土地の広さはさまざまでございますし、土壤汚染のリスクの程度もさまざまでございますので、レンジで申し上げますと、500万から10億ぐら

いまでその控除額は分布をしているということで、かなり幅広ということでございます。

いずれにいたしましても、まだ1年ぐらいでこの問題についての取り組みは緒についたところでございます。今後土壤汚染浄化の技術進歩であるとか、あるいは諸規制等の改定動向、あるいは世間の認識、こういった動向によりましては、私どものリスク額の算定であるとか、あるいは担保評価額の反映プロセス、こういったものを見直す必要があるかと思いますが、現状ではこのような取り組みをしているというところでございます。

以上でございます。

(高橋座長)

早瀬委員、ありがとうございました。それでは今御説明いただきました内容につきまして御質問、御意見等をお願いしたいと思います。では、まず中杉委員。次に藤井委員、お願いします。

(中杉委員)

一つは前回のブラウンフィールドがどのぐらいで発生するかというところで、たしか30%ぐらい、今最後の御説明の中では30%に相当すると、それ以上ではやらないという判断だというふうに、前回たしかそういう御説明を受けたと思うのですが、平均では10%ということなのですが、30%を超えるというのはどのぐらいの割合であるのかというのを、おわかりになったら教えていただければと思います。

(早瀬委員)

すみません。特にそういった区分で何かデータを持っているということはございません。申しわけありませんが。

(高橋座長)

どうぞ、藤井委員お願いします。

(藤井委員)

担保下落の、担保物件の評価のところ、既存担保のものについては要注意以下ですよね。実際実務的には、例えば一定の1億円を常に貸していくと、短期で。こういう貸し方があると思うんです。そういう場合で正常先の場合、これは次の借りかえのときに新規取得担保になるのか、そうじゃないのか、既存となるのか、実態は既存の担保の貸し出しの継続の場合ですね、どうなっていますか。

(早瀬委員)

そこは既に担保を取得していれば、それは新規の担保の取得とはなりません。さらに言えば、個別の貸し金の継続か新規かということよりも、多くの場合根担保でとっているケースも多うございますので、既に根担保でも取得していれば、それは新規の担保の取得というふうには考えておりません。これは本来であれば、全件やるのが当然望ましいわけですがけれども、まだこういったことを始めたばかりでございますので、銀行から見てよりリスクの大きいところから順次やっていくということがございます。そういう意味では、正常先につきましてはそういった物件を売却して貸し金を回収するというのが比較的起こりにくい。それに対しまして要注意先以下の問題先につきましては、相対的に担保物件を処分して回収する蓋然性が高いわけでございますので、それで要注意先というような区分をつくっているわけです。

(高橋座長)

では嘉門委員、お願いします。

(嘉門委員)

大変興味深いデータでありありがとうございました。最初におっしゃいましたけれども、これは住友銀行のデータだということで、それはそれで結構だと思いますけれども、住友銀行さんがこれをやっておられるということは、日本の他の銀行さんも皆これをやっておられるというふうに理解をしないといけないんでしょうね。それで都市銀行と地方銀行と、どの程度、日本の銀行ではこの土地担保について土壤汚染の評価をこのように取り入れられているというふうに我々理解したらよろしいんでしょうか。その辺をちょっと教えていただければと思います。

(早瀬委員)

まず、取得した担保をどう評価するかという、極めて固有性の高い業務のお話でございまして、全く個別行の判断でございまして、統一的に銀行業界でどうこうということはございません。これは確たるエビデンス等々はございませんけれども、私が個人的にいろいろ聞いている範囲では、まず他のメガバンクはこういった土壤汚染リスクを担保評価額から控除すると、こういったような手続をとっているようでございます。具体的にどういうふうな手続でやっておられるか、そこまではちょっと存じませんが、そういったような評価行動をとっておられるということは聞いておりますので、メガバンクについてはこういったことを始めていると思います。地方銀行につきましては、残念ながら情報を持ち合わせませんが、どちらかというとメガバンクは比較的先行してやっているのではないかとというふうに認識はしております。

(嘉門委員)

大体情報はご存じでしょうから、多分メガバンクはやっている。地方銀行はこれから多分取りかかれるというふうな理解で、当たらずと言えども遠からずという、そういうことでしょうか。

(早瀬委員)

地方銀行は100以上ありまして、多くございますから、当然取り組みをされておられる銀行もあるかと思いますが、必ずしもすべてという段階ではないというふうに思います。

(嘉門委員)

ありがとうございます。それで、この9ページ、10ページというのは非常に興味深く、また具体的に出していただいているんですけども、多分この9ページの真ん中辺の(注)の、先ほどおっしゃった銀行というお立場での担保評価の考え方というのが、効率性であり保守性であると、多分そうだろうというふうに理解しますが、私はこの保守性のところがちょっと非常に気になるのでございまして、保守性という言葉がどこまでカバーするのか、どこまでこの土壤汚染の網をかけるのかがなかなかスタンスによっては大分変わってくるので、ここでおっしゃっておられる保守性というのは、差し支えない範囲でどの程度というか、ちょっと御紹介いただければ幸いです。

(早瀬委員)

まず前提といたしまして、少なくとも最近の銀行は担保に依存して与信を判断するということではなくております。基本的にはキャッシュフローでございまして、要するにどんなにたくさん

資産をお持ちでも、返済するキャッシュフローが毎年、毎年出てこないのであればこれは返済できないわけですから、担保依存の融資というのは今はほとんどなくなっております。ただ、例えば3年とか5年とか10年という期間でお貸し出しをするわけで、将来のキャッシュフローにはどうしても不確実なところがあります。ある程度現状の業界動向だとか、その会社の状況を見てキャッシュフローを予測するわけですが、不確実なところがあります。したがって、キャッシュフローの不確実性を補完する意味で、こういった不動産、あるいはその他の担保をとっていると、そういう位置付けでございます。したがって、これを保守的に評価することによって、担保が少ないじゃないか、だから貸し出しはできないんだと、このような結論は基本的にはないわけでございますから、そういった意味での影響は余りないだろうと考えております。

この保守性は、むしろ銀行サイドに与える影響の問題で、実際に担保処分をした実績が、銀行が事前に評価をしておりました額よりも下回るケースが非常に多いと、担保評価が甘いということになりアンカバー額、要するにリスク額を甘く見積もっているということになります。そういう意味での保守性でございますが、これはお取引先、お客様、あるいは一般経済界に対しての保守性というよりは、私どものリスクの評価ないしは自己査定の評価上保守的に見積もっているという意味でございます。

それからさらにはこれを厳格にやろうといたしますと、例えばお客様から融資をしてほしいとご依頼があり、担保不動産に土壤汚染のリスクがあるから、厳密に調査を行うと、1カ月とか2カ月かかってしまいまして、これでは全く経済ニーズに合わない。やはり申し込みがあってから適時適切な期間で御回答しなければなりません。そういう意味からも効率性と保守性はどうしても外せない、そういう趣旨でこういう取り扱いをしております。

(高橋座長)

早瀬委員、どうもありがとうございました。

それでは次に、昨年度の経済産業省の委託調査で、土壤汚染対策検討会が設けられております。この検討会の検討結果の御報告について、経済産業省の環境指導室の中村室長、また検討会の委員長を務められました藤井委員から御説明をお願いしたいと思います。よろしくお願ひいたします。

(中村経済産業省環境指導室長)

経済産業省の中村でございます。よろしくお願ひいたします。

資料5ですが、旧聞に属する話ですけれども、昨年度の経済産業省の委託調査の概要です。まず、私から委託調査の趣旨を御説明させていただきまして、その後、委託調査の中で開催された土壤汚染対策検討会の座長でありました藤井先生から、その中身の説明をさせていただきたいと思っております。

委託調査の趣旨ですが、委託調査という気軽さもありまして、経済産業省の所掌にとらわれずに、他省庁の所掌も含めて、幅広く議論をさせていただいたというのが第1点であります。第2点ですが、そのような委託調査ですので、これ自体は経済産業省の見解を示すものではないということをご留意下さい。第3点は、検討に際しての基本的な考え方ですが、土壤汚染問題に関しましていろいろな問題点がありますが、我々の視点としては、民間主導で自主的な土壤汚染対策をどこまでできるんだろうかということを中心に検討し、それで解決する方策を考えていこうということで行ったわけです。委託調査としては、まだ検討が途上で、どちらかというとなんな問題点を挙げて問題提起型になっておりますので、今後、問題解決に向けて具体的にどのような方策があるかということを引き続き検討させていただければなというふうに思っております。

では藤井先生、よろしくお願ひいたします。

(藤井委員)

ということで、まさに今中村さん言われたように、よく環境問題、環境省と経産省がぶつかるというのは多いんですけども、この件に関しては本当にそういう経産省の立場とかそういうことではなくて、経済社会活動の中において土壤汚染問題の今の課題と、じゃあどうしたらいいのかということを中心に自由に議論させていただいたということでございます。

報告書本文は委員の皆様方のお手元にありますので、また後でお読みいただければと思います。最初にその1の、土壤汚染をめぐる検討の背景と目的、今室長の言われたとおりなんですけれども、それから先ほどからの御報告の中でも、実際の経済活動の中で土地取引、あるいは最近活発になっているM & A等で、対象企業の固定資産の汚染状況というのも一つの課題になるわけです。あるいは工場跡地の開発とかといった場合でも影響が出てきていると。ところが現行の土壤汚染対策法の今言ったような活動というのは、経済活動には同法は直接カバーしていないわけで、条例等の、あるいは自主的な取り組みで対策がとられているのが実態であります。

したがって、この土壤汚染問題というのが事業活動を推進していく上でうまく回っている、処理されている場合もあるんですけども、不確定な要素となって活動を阻害しているケースが多々あると。その一つとして先ほどからも出ておりますけれども、汚染対策費用の問題ですね、それから同時にStigmaの議論も絡んでくると。もし費用が非常に高いと、先ほどの東京建物様の御説明の中でも、コストはかかりそうだとということで事業化対象になってしまうと、その土地は開発されずに残ってしまうと、そういう問題が実際に起きているわけです。

それからその土地の所有者と、土地を買って開発しようという事業者、あるいはREIT等の土地対象物件に対する投資をしようという、三者それぞれの事業活動、投資活動において微妙なずれが常に生じて、不確定要素になっているということです。こういうものが検討の背景にあります。ではどうしていこうかということで、解決の方向性の検討として基本的な考え方として、先ほど中村室長言われたように、まずは民間で現在条例とか、自主的な形でやっている対策を踏まえて、民間ベースでどれぐらい、どのように進めていけるのか、あるいはそれを進めていく上での課題について抽出していくということを心がけてやりました。

検討の概要については、ポイントを1としては調査・改善措置。調査の問題というのはフェーズ1の議論、フェーズ2の議論という、それぞれにあるわけなんですけれども、それから土地取引そのもの。廣田委員の言われたように鑑定の問題等にも絡んでくるわけですが、それから取引全体を円滑にしていく上でのリスクの軽減という議論ですね。こういった主に三つの視点から整理しました。それぞれについて問題点と取り組む、今後進めていく推進方策を示して、解決の具体的な点までは行きませんが、项目的に最終的には短期・中期の対策としてリストアップしております。基本は、ですから経済活動に伴う事業活動及び土地取引、そしてその証券化に伴う投資活動に絡んだ土壤汚染対策の推進というところにあるわけです。

続きまして1の土壤汚染を巡る問題意識、これは繰り返しになりますけれども、土地取引の阻害要因に土壤汚染がなっているということです。過剰な改善措置、掘削除去のコストの問題ですね。それから汚染が見つかる、先ほどのように事業化できないというケースに分類されてしまうと。日本の現状の土壤汚染対策の大部分は自主的な対策であることで、ある意味では土地の開発者、投資家、金融機関も掘削除去を選択しがちであると、極力すべてを除去してしまうということでコストアップになってしまうということです。あるいはコストをもう見ないようにして、抱えたまま取引してしまうという、そういうケースもあり得るということです。ですから、その場合には本当の責任分担というものも不明確で、一たん起きたらどうするんだということが不明のまま先送り型になっていると。保険等によるいわゆるリスク分担もアメリカの市場に比べると非常に不十分であると。

土壌汚染対策を先送りすることによる事業活動、あるいは地域社会への影響というものは、流動性の低い土地、要するに汚染が非常にあってだれも手をつけない土地がそのまま残ると、ブラウンフィールド問題が日本でも起きているのではないかと。あるいはそれから汚染は明らかでなくすけれども、対策費用を負担できない企業者、メッキ業者であるとかクリーニング業者とか、こういうところは汚染者負担原則が基本ではあるけれども、転廃業はできない、そのまままたそこに残ってしまう。それから新しい課題としては、会計基準の改定の話が進んでおりまして、企業一般について汚染があれば将来いずれの時点下で除去しなきゃいけないという程度の汚染であれば、現時点の財務会計として表記しなければいけないという方向に流れが進んでおりますので、こういう問題に対してどう対応していくのかと。現状の事業は潤滑であっても、抱えている将来債務が大きいと、企業イメージも低下しますし、対策コストも膨らんでくると、こういう問題も新たに起きているということです。

次は調査・取引・リスク管理という、それぞれの三つの点についての課題をさらにポイントアウトしているんですけども、フェーズ1の議論ですね。この研究会でも最初の段階ではフェーズ1の標準化というのをテーマに1度なったんですけども、そこに包括するのかどうかという議論で、BELCAのガイドラインがある意味出たということが廣田委員の御紹介にありましたように、そういう作業が具体的に進んでいるならば、そういうものをいずれは使えるのではないかと。しかしBELCAのフェーズ1調査も、これを土壌汚染全体のフェーズ1とするのか、しないのか。できるのか、できないのかという議論もあると思うんです。

いずれにしても、経済取引に影響が一番大きいフェーズ1レベルの手法が不統一であると。それから調査の手法の部分だけではなくて、調査品質と書いてありますが、調査をする人、あるいは調査の手順はあるのですけれども、実際にどうやっているのかというモニタリングがきちんとできるのかどうかとか、この辺も調査会社によってもさまざまであるというふうに。

それから非常に土壌汚染は個別性が強いということではあるのですが、個々の取引の今言った問題に加えて、地域ごと、あるいはその業種ごとの全体の情報や履歴というのは共有されないままであると、こういう問題も調査にも影響を及ぼしてくると。取引については既にこれまでの報告に出てきたことなんで、大体割愛しますけれども、いずれにしても今の状況ではいろんな形の困難は起きているのが事実である。リスク管理のところは繰り返しますが、保険、あるいは金融機関によるリスク分担という仕組みが不十分であると。これらは実は調査が不十分なので、保険会社は十分なリスクがとれないという、そういう議論でもあるのですけれども、絡み合っていると思います。

その次の図は、土地取引に関わる関係者の図なので、見ていただければわかるわけですが、真ん中が売買の当事者、それから第三者というのは投資家であったり、保険会社であったり、担保をとって融資をする金融機関であったりするわけです。それぞれに課題を抱えているということです。

その次の調査・改善措置にかかる課題。先ほど言いましたようにフェーズ1調査を標準化するのか、しないのか。した方がいいのか。BELCAのガイドラインの普及を広めていく形で、実態的にフェーズ1が標準化していく方がいいのか。アメリカの場合は法律で位置づけているわけですが、どちらにする経済取引を進めていく上においても、これは一定の標準化というのは望ましいのではないかと。と同時に、調査結果の品質の部分で言えば、アメリカではご存じのようにenvironment personとして、鑑定士のような公的な資格があって、その人たちがそのフェーズ1を調査してサインをすることによって、一種の法的な拘束力にもなるわけですが、そのような調査機関、調査員の能力を向上すると同時に、調査員としての責任を与えるというものが、そういう議論をどう進めていくのかということですね。

と同時に、その調査に対するモニタリング、第三者によるチェックというようなチェック、あ

るいは認証ということですね。こういう制度も、これもいずれも民間レベルでもできなくはないと思うんですね。法的な形でやるのか、民間の公的団体でやるのか、民間の団体でやるのか、これは議論になると思いますけれども、いずれにしてもそのような調査に対する品質の確保ということが重要になってくる。

それからフェーズ1調査については、これまでのところも住宅情報であるとか、航空写真とか地歴とか、いろいろなものが使われるわけですが、これをアクセスできる業者が限られているということです。特に国・自治体・条例ベースでやっているデータについて、それぞれの自治体等にアクセスすればとれるわけですが、これをもっとデータベースのような形で調査をされる方は、一定のところから網羅的にアクセスできるようなものが必要ではないか。アメリカではまさにそういう情報インフラが整備されているということです。

それから土壌汚染問題の解決には、一つは操業中に調査・改善するインセンティブが必要ではないか。土壌汚染対策法は事業活動をやめたとき、廃業するときの調査等をやるわけですが、企業のコストを考えれば、操業中にその費用負担を減価償却していく等の形で掘っていく方が、経済的にも非常に費用負担がならされるわけですし、それから一たん操業を停止してから売却するとき大きくコストをかけるよりも、取引もスムーズに行ったりするわけですね。売却なんかの場合の取引もスムーズに行くと。しかしこれにはインセンティブが必要なわけです。ですから土壌汚染対策法の3条調査をこういうふうに操業中にやっている企業については免除をするとか、実態的に同じという理解の上で、そういった措置が必要ではないかということです。

それから掘削除去に集中していることへの議論があるわけですが、じゃあそれ以外の方策についてどのようなインセンティブがあるのかということです。これについてもいろんな措置があるんだと、実態的にその汚染を取り除く安価な措置があるという、その土地の利用実態に応じて、そういう情報を提供する必要があると。それからリスク移転の手法についても開発する必要があるんじゃないか、こういったアメリカにおいてはそういう土地のトランスファーのビジネス、市場も起きていますので、そういう、これも情報開示が絡んでくるわけですが、必要なのではないか。

それから土地取引の場合の課題、これはもう既に報告があったテーマではあるわけですが、個別性が非常に強いわけですので、一律には議論できないという面はあるんですが、基本的にはリスク分担の適正化ということを図る必要があると。土対法においては現状は土地を持っている人が、仮にその人が汚染者でなくても、汚染が判明した時点においてリスクを引き取らなければならないという結果的にそういう問題があり、しかしそれだと取引は進まないわけで、しかし情報が不十分なので、だれが汚染者かわからないという問題もある。あるいは売買時においては汚染はないと、フェーズ1では正常であるという判断がなされた物件であっても、取引後に汚染が発覚するということもあり得るわけですね。実際に起きていると思いますが、そういう場合のリスク分担の条項というものを明確にしておかなければならないということです。

それから実際に汚染が判明したときの負担費用が、土地価格よりも上回ってしまうような膨大な汚染の場合、この場合の完全にコストがマイナスになってしまうわけですから、土地取引は停滞するわけです。ですからこれもこういった場合に、それぞれの汚染者なり所有者なりが負担でき得る範囲なのか、あるいはそれを上回った場合に制度的に支援が必要ではないかという議論もありました。

それからこれも先ほど言った環境専門家等の、要するに責任分担、役割分担ですね。不動産鑑定士の方に環境の専門家としての責任まで負わせるというのは非常に酷だと思うんです。そういう専門知識を持たればいいわけですが、そういう役割分担を明確化するということです。

それから続きまして、リスク分担にかかわる問題としまして、欧米においては当事者間でのリスク分担に加えて予想し得ない場合のリスクを問う主体として保険等、あるいは保障等が設けら

れているわけですが、日本ではそこが不十分であると。保険会社さんは商品としては用意されているわけですが、ほとんど市場での普及がないと。日本でその保険市場が活性化しないのをどのようにすれば対応できるのかという議論もいたしました。基本的に保険をかけようと思ってもかけられなくはないんですけど、保険料が非常に高くなってしまいます。それは保険会社さんが強欲だからではなくて、情報が不十分な中で保険会社としてもビジネスとしてやる上で、いわゆる対数の法則がきかない中では、保険料を高くせざるを得ないというのが、そういう悪循環に陥っているわけです。

ですから、ここでも土壤汚染対策保険等の認知度が低いということもありますし、基本は調査の信頼性を高めるといふことと、情報を入手しやすくするといふこと、認知を深めるといふこと。そして保険商品そのもののより減価のものを提供していただくといふ、そういった要素が絡んでくるといふわけですが、この場合に民間の努力が基本ではあるわけですが、市場を広げるという意味では、そういった保険商品の認知の拡大のために公的な役割も公的機関がやることもあり得るでしょう。アメリカでは州レベルではかなり自治体、州政府等が保障をつけたりとすることもやっているようです。

制度インフラの整備というところです。ですから土壤汚染対策法の改正ということを行っているわけではないのですが、要するに会計制度であったり、税制であったり、いろんな制度も実は絡んできますので、その整備も要るでしょう。情報の一元化のところは先ほど申しました。会計制度も先ほど申しましたことなのですが、これは年内、あるいは年度内ぐらいに企業会計基準委員会が案を出されまして、猶予期間が設けられると思いますけれども、2～3年のうちには実現してくるといふことです。担保のところは先ほど既に詳細な報告がありました。もう一つ税制ですね。税制はここに書いていますように、相続税と固定資産税において土壤汚染の評価が異なるのです。これは相続という概念のとらえ方にもよると思うので、必ずしもおかしいと言えなくもないのですが、実際に不動産の価値に影響してくるわけですが、そういう税制等のいろいろなこのインフラの整備も、一貫性がないと民間の取引に影響してくるといふことです。

それから総じてひっくり返して土壤汚染対策というのをどうやっていくかという、基本的な考え方として、このようにまだまだ課題はありますけれども、民間主導の自主的な動きや取り組みは進んでいるわけで、これは促していく必要があると。そのためには行政ベースで言えば情報インフラとか、ガイドラインの適正化あるいは標準化の議論ですね。それから普及啓発活動、今言った制度インフラの一貫性というようなものが必要でしょう。それから経済活動に伴う調査改善の推進ということで、基本は操業中からの調査・対策を進めさせるということが望ましいといふことです。そのために一種のインセンティブが必要ですが、啓蒙活動等もこの行政としては必要でしょう。

それから、土壤汚染のリスクが見えない部分、将来の分担の部分、低減を進めていくと、こういう非常に難しい、しかしやらなきゃいけない部分について、リスク分担ということを明確にしていくということが必要になってくる。そこはどうしても法的な議論にも絡んでくるわけですが、ルール化が必要であります。そしてそれを担保するための保険等もリスク分担の、一種の民間ベースのセーフティネットを拡大していく必要がある。あとは、これを読んでもらえれば大体同じ繰り返しですので、最後に具体的な対策として、短期的取り組み、中長期的な取り組み、2～3年をめどとしたものと、もう少し長いものを、今説明したものを項目立てして列挙いたしました。

以上です。

(高橋座長)

中村室長、藤井委員、どうもありがとうございました。

それではただいまの御説明につきまして、御質問、御意見をちょうだいしたいと思います。いかがでしょうか。前川委員どうぞ。

(前川委員)

この検討会というのが民間の自主的な、ルールということを念頭に置いていると思うのですが、土壌汚染問題というのはそもそも環境問題であって、かつ非常に不確実性が高いような問題であると。それによって影響を受ける対象も非常にさまざまであるし、かつ土壌汚染そのものが非常に不確実性が高く、調査で見てもたった1メートル離れたところで基準を超えたり、超えなかったりするというようなものであるというような、非常に複雑な問題であるとなってきた場合には、民間の努力だけでは解決ができない問題ではないかと思えます。やはりそういう点から見た場合には、国家レベルでの取り組みというのが必要かなと思うんですけども、そういう点が、今後この検討会等で考えていく必要があるのではないかなというふうに感じました。私の感想です。

(高橋座長)

御意見ということで、どうもありがとうございました。中杉委員、お願いします。

(中杉委員)

これは、土壌環境施策に関するあり方の懇談会ということで、藤井先生のまとめていただいた中で、民間主導による自主的な取り組みの促進というようなのがあります。私自身の解釈でいくと、土壌汚染対策法自体は基本的な最低限のベースを決めて、土壌汚染に係る人の健康を保護するための最低限のルールを決めている話であって、その縛りの最低限のルールの上では実際問題としては民間主導による自主的な取り組みが進められて、その結果が逆に言うところ掘削除去になってしまっているというところが、一つの実態的には実態だろうと。それをどうするかという話がもう一つ議論で、そうすると先ほどのように土壌汚染対策法の改正云々の話になると、土壌汚染対策がどこまで広がっていくのかという話にまとめられると。そこまで行くのかどうか。民間主導というのは現実問題として私自身は民間主導でやられていくのは、促進しているかどうかはともかくとして、そこを何らかの形で法制度の中で縛っているわけではないと。実態的に社会がある意味で誤解をされているかどうかという意味では、それが変なふうに動いているということはあるかもしれませんが。そういう意味では、そこら辺のところを少し今後議論をしていくときに、しっかり見きわめて議論をしていかないとおかしな話になってしまうというふうに思っています。

そういう意味では、もう一つは多分一番社会がどう土壌汚染に対して認識を持っているかというところに関しての、やはり正しく理解をしていただけないんじゃないかというところが、一つの問題点として、私は考えているのですが、この経産省の検討会の中で社会の認識というのは、リスクコミュニケーションみたいなことに関しての議論がどのようになされたのか、もしやられていたらお教えいただければと思いますけれども。

(藤井委員)

この検討会是最初にも言いましたように、別に法改正は要らないとか、そういうことは全く言っていないくて、現行の法律を含めた枠組みの中で民間がどのようにやっているか、それでその課題なりあるいは限界も出ていますよということを、比較的網羅的にやったということなんです。リスクコミュニケーションそのものについてのいろんな形、例えば要するに掘削除去以外の

手法があるのに使われない。掘削除去でもコストとして吸収できてしまっているという土地取引の実態がある面も、都市部の土地の場合は。しかしそうじゃないところはもう手つかずになってしまうという。それはやっぱり知られていないからだ、いろんな手法のどんどん開発されて進んで、コストもあるいは実際に安全性の高いものも伝わっていないということはかなり議論になりましたね。

ですから、それはそういうものを、ではだれが知らせていくんだと。汚染情報そのもののネットワークのデータベースの話だけではなくて、そういう議論も出ました。一応網羅的にはやりましたんで、ただこれでいいということを行っているのではないですよ、これは。これを読んでいただければ、ではフェーズ1をどうするんだというのは、標準化というのを法的な形にするのか、ガイドラインの。そこは結論を出していません。しかし、もうだれもがこれならばいいでしょうとかというものは要りますし、あるいはメッキ、クリーニング業者のような、もう明らかに汚染地である。けれどもそれを除去すればマイナスの費用になってしまうという人たちをどうするんだと。これはやっぱり何らかの政策措置が要るでしょうという議論はありました。法的な必要も出てきますよね、整理をする。ですから、土壌汚染対策法そのものについての議論も当然絡んでくるわけですが、それぐらいいろんな問題が複雑に絡まっていて、情報も伝えなければいけないけれども、それだけでは解決しませんねというのも、これはどなたも多分合意されることだと思うのですけれども、そういうことです。

(高橋座長)

では大塚委員、お願いします。

(大塚委員)

大変興味深いもので、今御質問があったような点は私も思っているのですけれども、それ以外の点で少しお伺いしたいのですけれども、一つはこの現在の指定調査機関について多分非常に質がいろいろ分かれていて、それで資格制度を入れた方がいいのではないかという御議論だと思うのですけれども、現在質が必ずしも高なくて問題になっている例というのは、実際のところどのくらいあるかというのが一つの質問でございます。

それからもう一つ、保険についてちょっとお伺いしたいのですが、5ページの上の方に保険のところが出てきて、先ほども保険のことが結構強調されていまして、私もこれに関して保険市場が活性化すると非常にいいと思っているのですけれども、保険会社がどのくらい真剣に取り組んでくださるかというのが一つ問題だと思うのですが、それがビジネスになるかというのが先ほどおっしゃってくださっているように問題だと思うのですけれども、そもそも保険というのはリスクとかあるいは事故のようなものに関して導入できるので、このケースについては土壌汚染があるか、ないかというのは、基本的には調べれば大体は、必ずしも完全ではないのですけれども、わかることもあるので、そもそも保険の概念との関係で結びつきにくい面が恐らくあるのではないかと思っていますけれども、恐らく保険会社とかを呼ばれて検討されているのではないかとと思いますが、その辺に関してブレイクスルーできるような方法がどのくらいあるのかというあたりについて、もう少し詳しく教えていただけるとありがたいと思います。

以上です。

(藤井委員)

最初の方の不十分な調査があるかどうかというのは、これは定量的にはわからなくて、そういう定性的な指摘が委員の中からあったということです。それから今フェーズ2については環境省の指定機関があるわけですが、議論として指定機関でいいのかということなんです。指定

機関でもそこに調査している人が能力を持っているかどうかという議論になってきます。もちろん能力のない人にやらせようとして機関の信用にもかかわるわけですが、基本はむしろ人ではないかというような議論も、品質のところでありました。

保険のところは、そういう問題が実は一般の保険に比べて確かにあるわけですが、しかしアメリカでは土壤汚染の保険市場が成り立っているわけです。恐らくこの議論は実は保険会社の人はメンバーに入っていないくて、ヒアリングも実はしていないのですけれども、それぞれの個別の理解なのですけれども、私の個別の理解で言えば、要するに一定の調査の標準化があって、アメリカはご存じのようにAIE等でリスクの一定の遮断ができるということで、そうすると品質がある程度採用制できるわけです。ということが日本ではそこまで到達していないで、その程度まで行くかどうかということなのです。

一応保険会社もその商品はそろえておられるのは事実なので、不可能だと思っているわけではないと思うのです。AIUが最初にやられて日本の保険会社も商品はそろえておられますし、保険の場合でもコストキャップとか、そういうものはある程度機能していると思うのです。ですから一定のインフラ的なものを整備すれば、保険が機能する。保険がきくということは取引が加速できるという、そういう好循環に持っていくための、やはり整備というものが必要なのではないかと思います。個人的な意見ですが、

(高橋座長)

まだ議題が一つ残っておりますので、この辺で。中村室長、藤井委員、どうもありがとうございました。

それではヒアリングにつきましては以上になります。次の議題、残った議題のその他でございますが、前回の懇談会で委員の先生方から御指摘のありましたことにつきまして補足説明したいという事項が三つあるということでございます。まず最初に事務局から御説明をお願いします。

(佐藤土壤環境課課長補佐)

御説明いたします。資料6の法に基づく措置内容と実際の措置内容の違いについてをござらんください。これは前回正保委員の方から、法律に基づく実際の最低レベルの措置と比べて、実際にどれぐらい必要以上の対策がとられているのかというようなことの御指摘がございまして、それがわかるように整理したものでございます。

法律では、汚染の程度や物質の種類によりまして必要となる措置を規定しております。そこでまず法律に基づく措置の内容を左側に示してあります。これは指定区域につきまして含有量基準超過で見ますと、土壤汚染の除去、掘削除去ですとか原位置浄化なんですけれども、これは特に求められていなくて、土壤汚染の除去以外の封じ込めとか盛土、舗装、そのようなものが28サイト求められるということでございます。それから溶出量基準超過で見ると、これは土壤汚染の除去が求められるのが3サイトございまして、それ以外は土壤汚染の除去以外の対策方法でよいということでございました。これが55サイトあったわけでございます。

実際にこれがどうだったかといいますと、これが右側の方になります。含有量基準で見まして、土壤汚染の除去が行われたのが23サイトでございます。それ以外が5サイトということになっております。それから溶出量基準超過で見ますと、土壤汚染の除去が49サイトございまして、それ以外が9サイトございました。このように、実際には土壤汚染の除去、掘削除去、あるいは原位置浄化のような措置が行われているということでございます。

以上でございます。

(高橋座長)

続けて石渡委員より御説明お願いいたします。

(石渡委員)

前回の懇談会で廣田委員から御質問のあった件について、少し資料を改めて取りまとめましたので御報告いたします。

資料7をごらんいただきたいと思います。汚染拡散防止措置完了届出書から見る汚染拡散防止措置の内容ということでございます。これは東京都の場合は条例で3,000平米以上の土地の改変も対象にしていますから、そこであった汚染土壌の措置を跡地利用との関連でまとめたものでございます。前回東京都の土壤汚染対策の現状という中で、一応御説明して資料も提供していますけれども、その段階はこうした汚染拡散防止措置の計画書の資料からこの内容を取りまとめさせていただきました。ただ廣田委員の御質問からしますと、やはり計画書と実際が少し乖離している部分がございますので、改めて完了届から取りまとめたとということでございます。ですから件数も前回190件でございましたけれども、今回は全部完了届が出ているわけではございませんので、158件ということでございます。

その中で、特に住宅に関してどういう状況かというお話でございますので、後ろの方にその詳細を載せてございます。これをごらんいただくとわかるように、原位置浄化以外は基本的には掘削除去を基本に、いろいろと不溶化・覆土等を組み合わせて対策を講じているということでございます。汚染物質もVOCという第一種有害物質と、重金属等ということで第二種有害物質ということで参考に記してございます。

また、前回の質問の中で、廣田先生から言われたいわゆる賃貸なのか、分譲なのかという話もございますけど、ここの中で公共機関と届出者がなっていますけれども、これにつきましては公営住宅、それに準ずるもの、また再開発事業という中でやられていますから、基本的には賃貸ということで御理解いただければと思っております。それ以外の民間については、詳しくは確認していませんけれども、基本的には分譲かなと思っております。

以上でございます。

(高橋座長)

最後に鈴木委員よりお願いします。

(鈴木委員)

前回の会議におきまして、千葉県における残土問題の現状について御報告をさせていただいた際、大塚委員から現在ある搬出汚染土の管理票についてどのくらい使われているかという御質問をいただきました。千葉県内には現在土壤汚染対策法に基づきます汚染土壌浄化施設、これはございません。したがって搬出汚染土管理票の使用が義務づけられております施設がないことから、管理票の使用実態については把握できておりません。ただ、関連する事例といたしまして、廃棄物処理法に基づく中間処理施設への立ち入り検査を行いました際、指定区域以外からではございますけれども、発生する汚染土壌を取り扱っている施設が産業廃棄物の中間処理施設に併設をされ、この施設において県外の公共事業で発生する汚染土壌の処理を受託したとする管理票を使用した例を確認いたしました。

この管理票では、処理後の土壌でございますけれども、関連会社に売却をされた形になっております。管理票の使用の確認をいたしましたのはこの1例のみでございます。このほかにも汚染土壌を取り扱っているという施設はあるようではございますけれども、詳細は把握しておりません。

以上でございます。

(高橋座長)

三つ続けて御説明いただきましたが、何か御質問等ございますでしょうか。よろしいでしょうか。

(なし)

(高橋座長)

どうもありがとうございました。それでは本日の議事につきましては、以上でございます。委員の先生方から全体を通して何か御質問、御意見ございますでしょうか。

(なし)

(高橋座長)

それでは最後に事務局から次回の日程について御説明をお願いします。

(坂川土壌環境課長)

本日は大変ありがとうございました。本日とそれから前回第2回では、現状を把握するためのヒアリングを行ったわけでございます。次回第4回で今考えておりますのは、産業界における土壌汚染対策の状況につきましてヒアリングをしないと、このように考えております。また、それに続きまして、論点整理の作業にも入りたいと思っております。それで、第4回、次回につきましては来月10月に開催したいと思っておりますので、また委員の先生方の日程を調整させていただきます。よろしくをお願いします。

(高橋座長)

どうもありがとうございました。それでは今回の議事録につきましては、事務局において調製の後、発言委員等への確認方、よろしくお願いたします。

それでは本日は委員の皆様におかれましては、長時間にわたり御議論いただきまして、まことにありがとうございました。以上をもちまして本日の懇談会を終了させていただきます。