

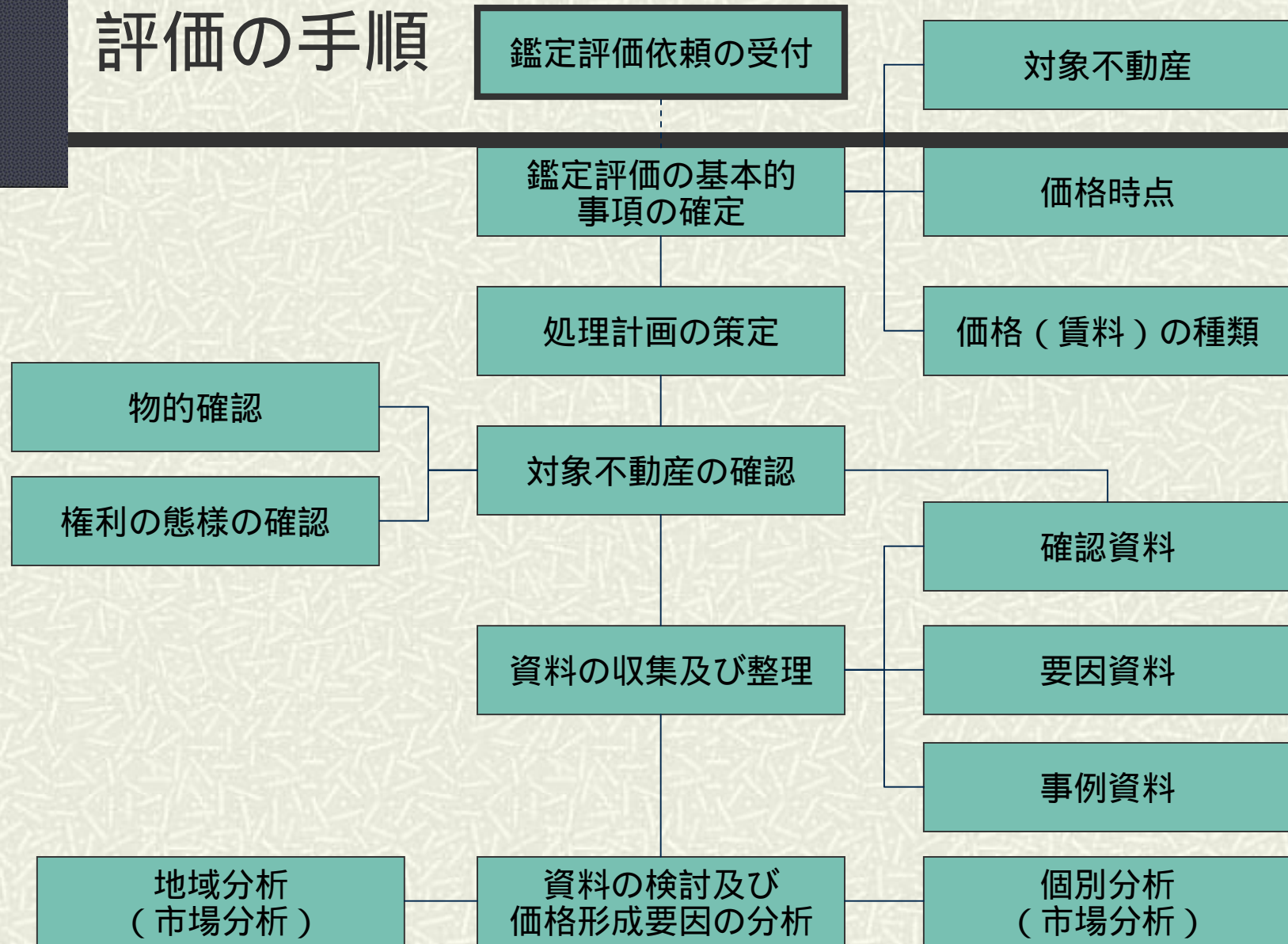
環境省 土壤環境施策に関するあり方懇談会  
不動産鑑定評価における土壤汚染の取り扱い  
2007年9月7日(金)

- (財)日本不動産研究所
- 環境プロジェクト室長
- 主席研究員 不動産鑑定士
- 廣田裕二

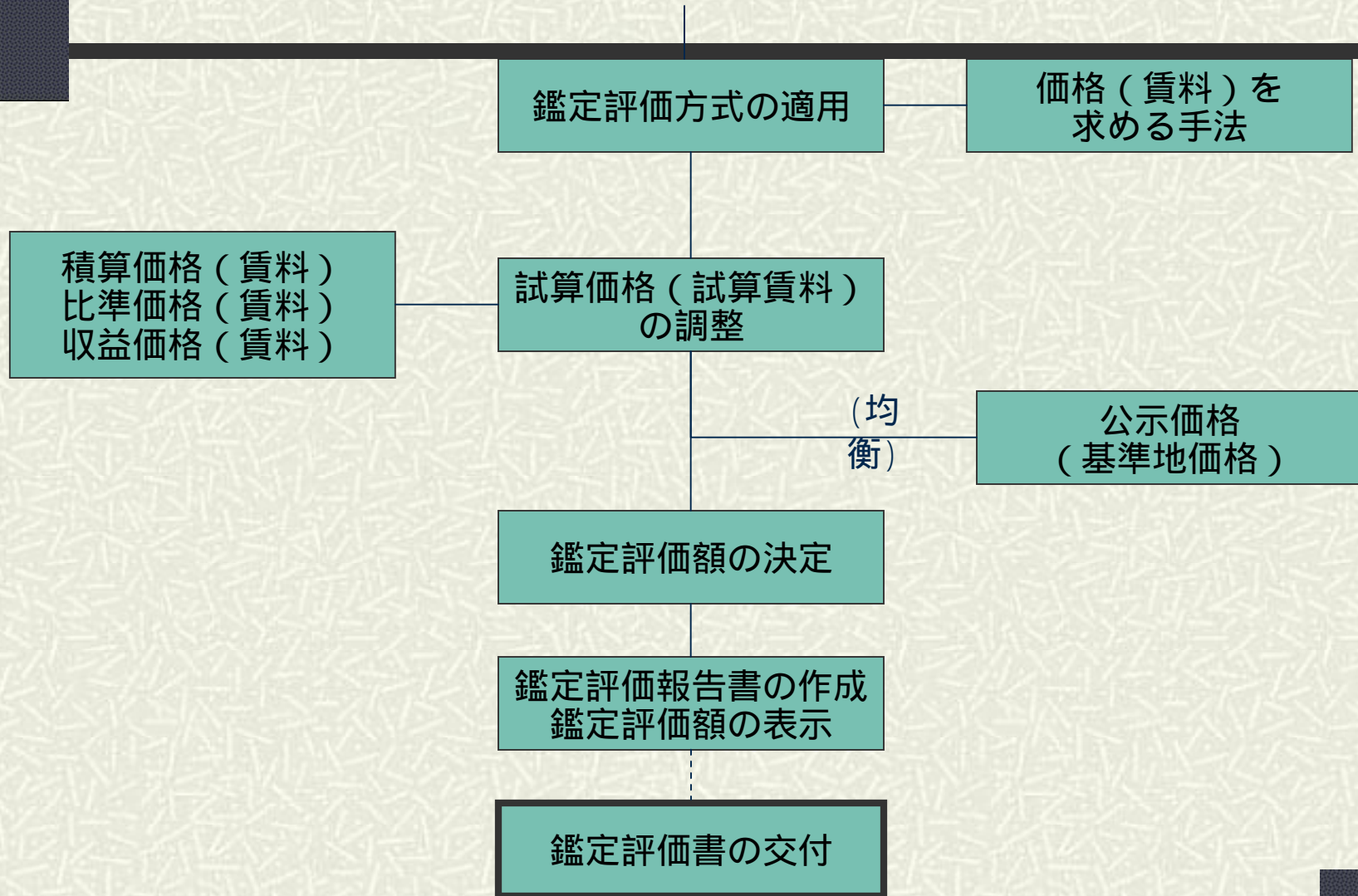
# A. 不動産の鑑定評価とは？



# 不動産鑑定 評価の手順



# 不動産鑑定 評価の手順





# 不動産鑑定評価基準

## 第1部 総論

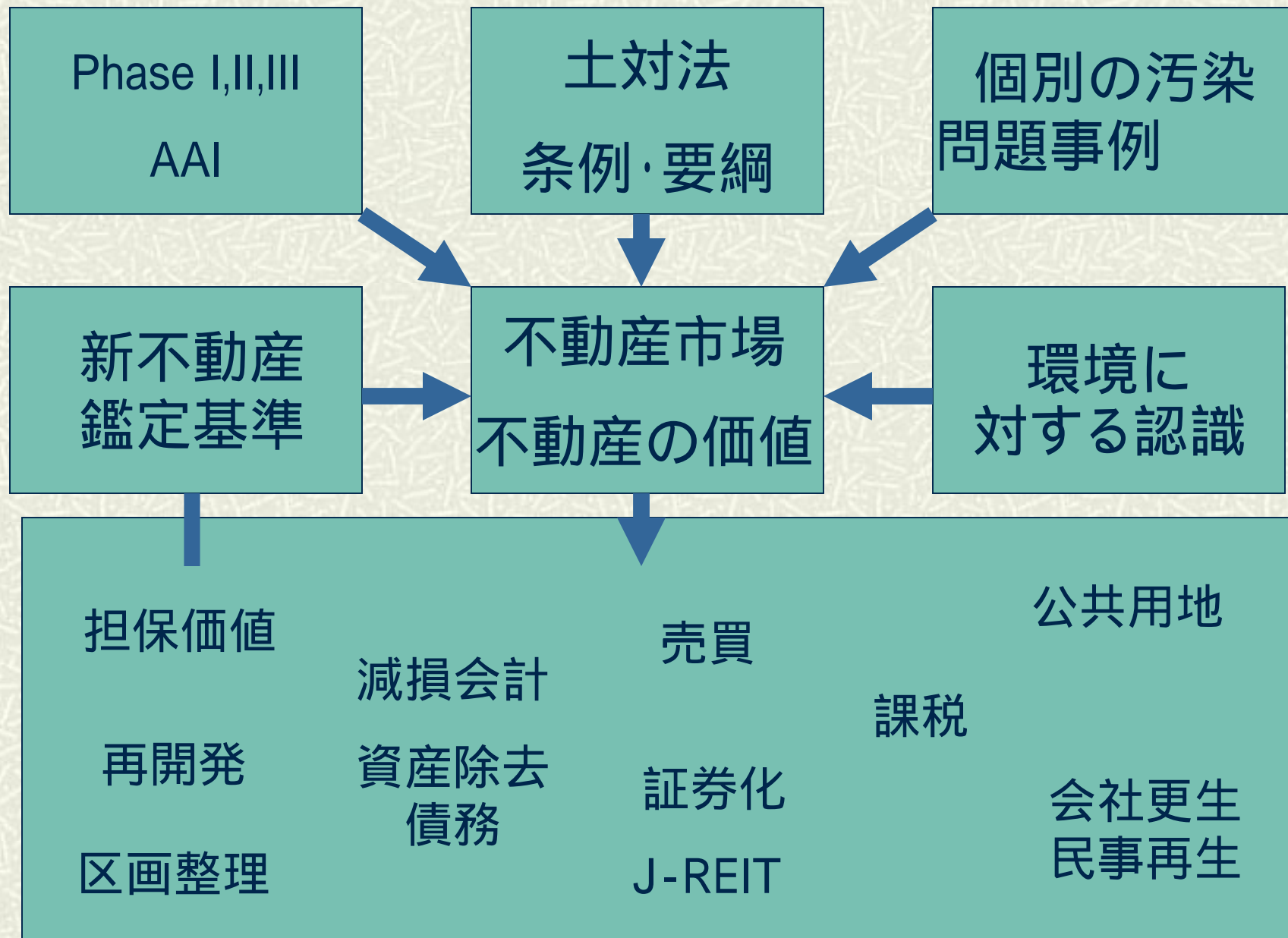
### 第1章 不動産の鑑定評価に関する基本的考察

#### 第3節 不動産の鑑定評価 より

- 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。
- 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。
- それはまた、この社会における一連の価格秩序のなかで、対象不動産の価格の占める適正なあり所を指摘することであるから、その社会的公共的意義は極めて大きいといわなければならない。

# B. 不動産鑑定評価における 土壌汚染の取り扱い





Phase I,II,III  
AAI

土対法  
条例・要綱

個別の汚染  
問題事例

新不動産  
鑑定基準

不動産市場  
不動産の価値

環境に  
対する認識

担保価値

減損会計

売買

公共用地

再開発

資産除去  
債務

証券化

課税

区画整理

J-REIT

会社更生  
民事再生

# 土壤汚染にかかわる鑑定評価基準 改正(2003.1.1施行)の要点

- 経済的・法的・物理的な物件調査の1項目として、  
土壤汚染調査が明確に位置づけ
- 土壤汚染は主として土地の個別的要因の一つ
- 実地調査・聴聞・公的資料の確認
- 他の専門家による調査の取り扱い
- Stigmaの存在を留意事項で明記
- 詳細は、末尾「付属資料」参照



# 土壤汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針 (社)日本不動産鑑定協会 (2002年12月)

- 1. 不動産鑑定評価上の土壤汚染の定義
- 2. 不動産鑑定評価における土壤汚染に係る取扱い
- 3. 公的資料調査
- 4. 不動産鑑定士等の独自調査(図書調査、現地目視等調査)
- 5. 付属資料

# 不動産鑑定評価における「土壌汚染」の定義

(社)日本不動産鑑定協会

- 不動産鑑定評価における「土壌汚染」とは、個別的要因の一つとして、価格形成に大きな影響がある有害物質が地表又は地中に存することをいう。実務上は、原則として土壌汚染対策法(平成14年法律第53号)第2条第1項に規定されている特定有害物質を中心として、各自治体の条例等及びダイオキシン類対策特別措置法において対象とする有害物質が各法令等の基準値を超えて存在すれば、価格形成に大きな影響があるものと解する。
- なお、土壌汚染対策法等は、人の活動に伴う人への健康に係る被害の防止の観点から規定されており、調査又は措置に係る義務についても、所有者等に負担を負わすことが妥当かの考慮もなされている。一方、不動産鑑定評価において考慮すべきは、価格形成に大きな影響がある土壌汚染の有無である。したがって、自然に由来するものも含み、法令等による調査等の義務がないことのみをもって、土壌汚染がない、ということとはできない。



# 土壌汚染の定義

土壌汚染対策法と  
不動産鑑定評価

市場価値に影響するものか否か？  
という観点で考える

## 不動産鑑定評価

ダイオキシン類  
(特別措置法)

油分  
(環境省：  
油汚染対策ガイドライ  
ン)

土壌汚染対策法  
による範囲

25項目

自然的原因による  
指定基準の超過

# 不動産鑑定士による調査事項

## ■ 公的資料調査

- (1) 土壌汚染対策法
- (2) 水質汚濁防止法
- (3) 下水道法
- (4) 各自治体の条例・要綱・指針等

## ■ その他

- (1) 登記簿
- (2) 住宅地図及びそれに類する地図等
- (3) ヒアリング
  - 所有者及び利用者
  - 地元精通者等
- (4) 土壌汚染関連の現地調査
- (5) 航空写真



# 土壌汚染に関わる不動産鑑定評価上の運用指針

## (社)日本不動産鑑定協会

(2004年10月)

- 1.不動産鑑定士等による独自調査とその意義等
- 2.土壌汚染の状態の把握と鑑定評価実務上の対応
  - (1) 既存の土壌汚染状況調査等がある場合
    - ア. 土壌汚染が存しないことが判明している場合
      - フェーズ で全て基準適合、又は、浄化措置後
    - イ.土壌汚染が存することが判明している場合
      - 資料採取分析の結果、基準に不適合
  - (2) 既存の土壌汚染状況調査等がない場合
    - ア.土壌汚染の存否の端緒がない場合
    - イ. 土壌汚染の存否の端緒がある場合
- 3.不明事項に係る取扱い及び調査の範囲の記載

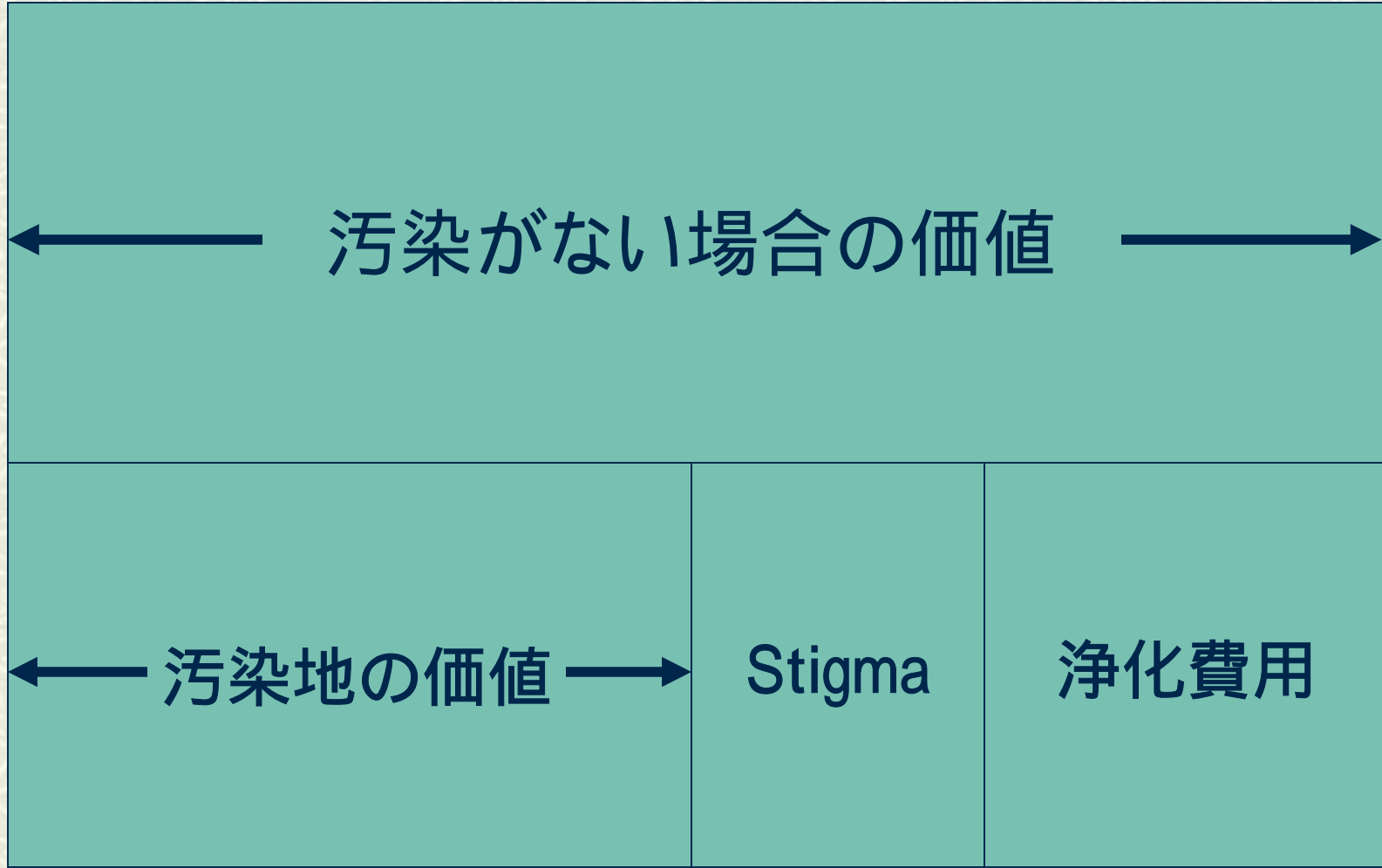
# 運用指針 のポイント

- ## 独自調査の義務化
- ## 鑑定評価上の「存しない」・「存する」の定義の明確化
- ## 「存する」場合の鑑定評価が可能なケース
- ## 汚染を価格形成要因から除外して良いケース
- ## 土壌汚染の専門家(機関)による調査が不可欠なケース
- ## 鑑定士の専門家責任
  - 調査内容、判断、記載



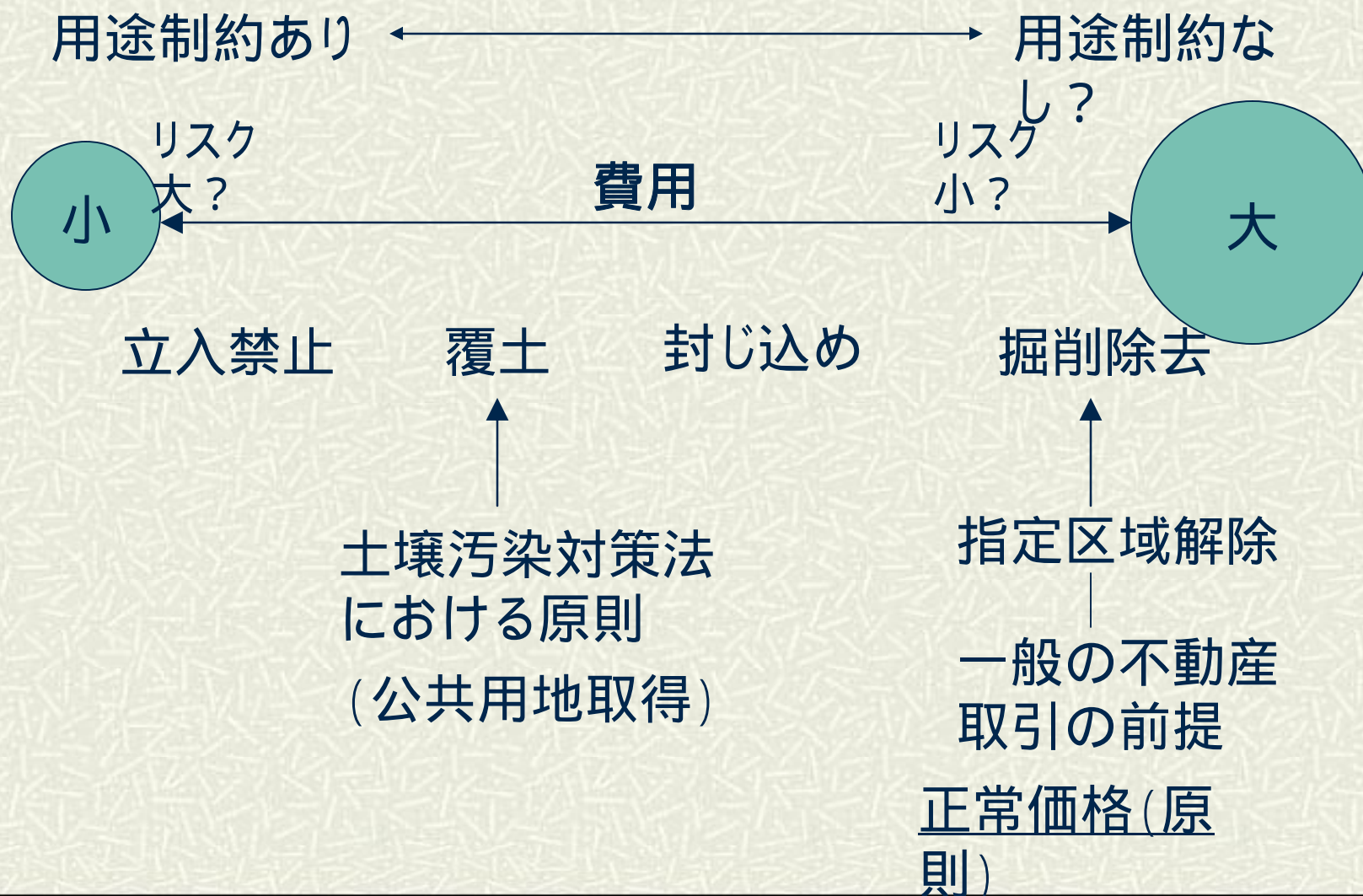
# 正常価格の概念

- 「**土壌汚染地の価値**」は、「**汚染のない場合の価値**」と比較して、少なくとも「**浄化（措置）に必要な費用**」と「**汚染という事実起因する心理的嫌悪感等による減価**」の2つの要素分の価値低減を考量したものとなる。  
「**封じ込め措置**」等を前提とした価値を求める場合は、「**汚染のない場合の価値**」から、少なくともそれによる土地利用阻害による減価等を考量する必要がある。





# 措置レベルとリスク・用途の多様性



# Stigmaとは？

- 「**「土壌汚染」**」の存在(過去に存在したこと)に起因する心理的な嫌悪感等から生ずる減価要因
- 最広義には、「**「土壌汚染」**」に起因する不確定要素(リスク)から生ずるすべての減価の根拠をいう
- 個別の土壌汚染地及び評価時点により、不確定要素は異なるため、Stigmaは異なる
- 評価ごとに、求めるべきStigmaを定義する必要性が生ずる
- 不動産鑑定評価基準の留意事項でも明記：浄化後 & 心理的嫌悪感！！！！



## C. 国土交通省の証券化鑑定評価 基準における土壌汚染の取り扱い

# 国土交通省 証券化基準

- 不動産鑑定評価基準 各論第3章 証券化対象不動産に関する鑑定評価(いわゆる証券化基準)
- H18.12.27 ~ H19.1.26パブリックコメント
- H19.4 公布
- H19.4 ~ 6 周知期間
- H19.7.1 施行



# 証券化基準(目次)

- 第1節 証券化対象不動産の鑑定評価の基本姿勢
- 第2節 処理計画の策定
- 第3節 証券化対象不動産の個別的要因の調査等
- 第4節 DCF法の適用等
- 附則
- 別表1 => 土壤汚染を含むERの集約表？
- 別表2 => DCF

# (社) 建築・設備維持保全推進協会 (BELCA)

- ERのガイドライン改訂:平成19年4月に新ガイドライン完成(4月12日刊行、5月23日セミナー)
- 環境リスク:土壌汚染はフェイズ がスタンダードとして位置づけられた。RECの有無及び内容を結論として提示
- ERとは、当ガイドラインによれば、「建物状況調査報告書」、「建物環境リスク評価報告書(フェーズ )」、「土壌汚染リスク評価報告書(フェーズ )」、「地震リスク評価報告書」の4つの報告書からなる。



# Recognized Environmental Condition(REC)

- 使用履歴のある有害物質や石油製品等が、現時点で漏洩している状態にある、過去に漏洩した履歴がある、あるいは将来において漏洩が発生することが十分に懸念され、土壌や地下水に影響を引き起こすような状況があればその事実をRECと判断する。

# 証券化基準の土壤汚染に関わるポイント

- 証券化関連の不動産鑑定評価では、専門家によるERが原則、必須となった。
- 汚染リスクは、価格に対する結論が要求される。
  - フェーズ で「REC」や「DATA GAP」が指摘されたら、フェーズ が必須
  - 不動産取引市場において、各種のリスクは見切るのだが、土壤汚染は？
- つまり、価格形成要因から除外はできない。フェーズ で“完全な？”「白」以外は、フェーズ が必要となる。
- 典型的な？課題は、既に建物が存する場合における調査、物理的な制約による調査の限界



## D. その他

# 官公庁別の土壌汚染の取扱い

不動産鑑定評価	(国土交通省)
取引指標	地価公示 (国土交通省)
固定資産税評価	(総務省) 賦課課税方式
相続税評価	(国税庁) 申告納税
国が買う	公共用地の取得 (国土交通省)
国が売る	普通財産の処分 (財務省)
競売不動産評価	(法務省)



# 不動産鑑定評価における 実務上の課題

- 掘削除去以外の措置を前提とした鑑定評価の考え方
- 土壌汚染の専門家(機関)との責任分担
- 措置費用の検証
- 物理的制約がある場合の調査
- 自然的原因、油汚染に対する不動産価値の考え方

# 付属資料



# 鑑定評価基準

## 土壌汚染関連の主たる改正点(1 / 4)

- 第3章 不動産の価格を形成する要因
- 第二節 地域要因
- 1. 宅地地域
- 1. 住宅地域
- (10) 騒音、大気の汚染、土壌汚染等の公害の発生の程度
- 第三節 個別的要因
- 1. 土地に関する個別的要因
- 1 宅地
- (1) 住宅地
- 土壌汚染の有無及びその状態
- 商業地・工業地も同様

# 鑑定評価基準

## 土壌汚染関連の主たる改正点(2 / 4)

- 第8章 鑑定評価の手順
- 第三節 対象不動産の確認
- ……実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行うもの…
- 第四節 資料の収集及び整理
- ……実地調査、聴聞、公的資料の確認等により、的確に行うもの…
-



# 鑑定評価基準

## 土壌汚染関連の主たる改正点(3 / 4)

### 其 第五節 資料の検討及び価格形成要因の分析

- 其 ……さらに、価格形成要因について、専門職業家としての注意を尽くしてもなお対象不動産の価格形成に重大な影響を与える要因が明らかでない場合には、原則として他の専門家が行った調査結果等を活用することが必要である。ただし、依頼目的や依頼条件による制約がある場合には、依頼書の同意を得て、想定上の条件を付加して鑑定評価を行うこと又は自己の調査分析能力の範囲内で当該要因に係る価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。この場合、想定上の条件を付加するためには条件設定に係る一定の要因を満たすことが必要であり、また、推定を行うためには客観的な推定ができると認められることが必要である。

# 鑑定評価基準

## 土壌汚染関連の主たる改正点(4 / 4)

### ■ 第9章 鑑定評価報告書

#### ■ 第2節 記載事項

#### ■ VII. 鑑定評価上の不明事項に係る取扱い及び調査の範囲

■ 対象不動産の確認、資料の検討及び価格形成要因の分析等、鑑定評価の手順の各段階において、鑑定評価における資料収集の限界、資料の不備等によって明らかにすることができない事項が存する場合の評価上の取扱いを明示する必要がある。その際、不動産鑑定士等が自ら行った調査の範囲及び内容を明確にするとともに、他の専門家が行った調査結果等を活用した場合においては、当該専門家が調査した範囲及び内容を明確にしなければならない。

#### ■ 第3節 附属資料

■ ……なお、他の専門家が行った調査結果等を活用するために入手した調査報告書等の資料についても、必要に応じて、附属資料として添付するものとする。ただし、当該他の専門家の同意が得られないときには、この限りではない。



# 留意事項(1/7)

「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について

(2) 土壤汚染の有無及びその状態について

土壤汚染が存する場合には、汚染物質に係る除去等の費用の発生や土地利用上の制約により、**価格形成に重大な影響を与える**場合がある。

土壤汚染対策法で規定された土壤汚染の有無及びその状態に関しては、対象不動産の状況と土壤汚染対策法に基づく手続きに応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。

## 留意事項(2/7)

対象不動産が、土壤汚染対策法第3条に規定する有害物質使用特定施設に係る工場又は事業場の敷地を含むか否か、又は同法の施行の前に有害物質使用特定施設に相当する工場又は事業場の敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。

対象不動産について有害物質使用特定施設の使用の廃止に伴い、土壤汚染対策法第3条に規定する土壤の汚染の状況についての調査義務が発生しているか否か、又は同法第4条の規定により都道府県知事から土壤の汚染の状況についての調査を実施することを命ぜられているか否か。



# 留意事項(3/7)

- 対象不動産について土壤汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされているか否か、又は過去において指定区域指定の解除がなされた履歴があるか否か。
- 対象不動産について土壤汚染対策法第7条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられているか否か。

# 留意事項(4/7)

- 「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について
- (4)対象不動産について土壤汚染が存することが判明している場合又は土壤汚染が存する可能性のある場合の鑑定評価について
  - 土壤汚染が存することが判明した不動産については、原則として汚染の分布状況、除去等に要する費用等を他の専門家が行った調査結果等を活用して把握し鑑定評価を行うものとする。なお、この場合でも、「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」及び本留意事項の「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について」に規定する条件設定に係る一定の要件を満たす場合には、依頼者の同意を得て汚染の除去等の措置がなされるものとしてという条件を付加して鑑定評価を行うことができる。また、「総論第8章 鑑定評価の手順」及び本留意事項の「総論第8章 鑑定評価の手順」について」に規定する客観的な推定ができると認められる場合には、土壤汚染が存することによる価格形成上の影響の程度を推定して鑑定評価を行うことができる。



# 留意事項(5/7)

土壤汚染対策法に規定する調査、区域指定、措置等の各手続きに対応した鑑定評価上の対応を示すと次のようになる。

対象不動産について土壤汚染対策法第3条の規定により土壤の汚染の状況についての調査義務が発生したとき又は対象不動産について同法第4条の規定により土壤の汚染の状況についての調査を命ぜられたときには、当該調査の結果を踏まえ、汚染が存することが判明すればそれを前提に鑑定評価を行うものとする。

# 留意事項(6/7)

対象不動産について土壤汚染対策法第5条に規定する指定区域の指定がなされている場合には、汚染が存することを前提に鑑定評価を行うものとする。

対象不動産について土壤汚染対策法第7条の規定により都道府県知事から汚染の除去等の措置を講ずべきことを命ぜられた場合において、何らかの措置が行われた後であっても指定区域の指定が解除されない限りは汚染が存することを前提に鑑定評価を行うものとする。



# 留意事項(7/7)

の法定調査の結果土壤汚染の存在が判明しなかった場合、の指定区域の指定が解除され指定区域台帳から削除された場合及び使用の廃止を伴わない有害物質使用特定施設であって、都道府県知事から当該土地の汚染の状況についての調査や汚染の除去等の措置が命ぜられていない場合には、土壤汚染が存しないとして鑑定評価を行うことができるものとする。

なお、汚染の除去等の措置が行なわれた後でも、心理的嫌悪感等による価格形成への影響を考慮しなければならない場合があることに留意する。