

# 土壤汚染対策検討会報告

「土壤汚染を巡る企業の対策・対応のあり方」

（平成18年度経済産業省委託調査）

の概要

平成19年9月7日

# 検討メンバー

石原 肇	東京都環境局環境改善部 副参事
小澤 英明	西村ときわ法律事務所 弁護士
小林 朝弘	住友信託銀行株式会社 本店不動産営業部 課長
澤地 塔一郎	株式会社コスモスイニシア 事業本部事業統括グループ 次長
白鳥 寿一	DOWAエコシステム株式会社 ジオテック事業部 浄化統括部長
	東北大学 大学院環境科学研究科地圏環境学分野 教授
知野 進一	ランドソリューション株式会社 顧問
西堀 誠一郎	東京商工会議所 地域振興部 部長
長谷部 賢	日本政策投資銀行 社会環境グループ政策企画部 調査役
坂野 且典	株式会社イー・アール・エス 環境部長
廣田 裕二	財団法人日本不動産研究所 環境プロジェクト室長
藤井 良広	上智大学 大学院地球環境学研究科 教授
松尾 弘	慶応義塾大学 大学院法務研究科 教授
光成 美樹	みずほ情報総研株式会社 ビジネスイノベーション部チーフコンサルタント

(事務局) 株式会社野村総合研究所

(50音順、委員長)

# 検討の背景・目的

## 1. 土地取引にかかる環境の変化

事業者の吸収・合併、事業再編、REITをはじめとする投資ファンド、工場跡地の開発や土地の再開発が活発化。

土壤汚染対策法施行以降、土地取引等の際に、法の枠外でも条例や自主的な汚染状況調査や対策が実施されてきている。

## 2. 土壤汚染問題が事業活動の不確定要素化

-土壤汚染が土地費用の価値（浄化費用＋スティグマ）の低下をもたらす。

-費用負担等の理由により汚染土壤の再利用等が行われない可能性の指摘。

-土地の所有者や取引の当事者、また投資家や金融機関などの第三者にとって、事業活動や投資活動における不確定要素となっている。

## 3. 土壤汚染対策問題の解決の方向性の検討

### (1) 基本的考え方

土壤汚染に関しては、条例に基づく調査・対策（対策等）や自主的な対策等が進んでいるという事実を踏まえ、民間で進められている土壤汚染対策等をより効果的に進めるための課題と方向性を検討。

### (2) 検討の概要

土地取引等に関わる主体毎の土壤汚染に対する課題を、調査・改善措置、土地取引、リスク軽減の視点から整理。

次に、主体毎に民間主導による自主手的な土壤汚染調査・対策の取り組みの推進方策、操業・廃業・土地取引などの場面に応じた土壤汚染対策の推進、土壤汚染に係るリスクの可視化・分担・軽減につき、短期的な課題と長期的な課題に整理。

# 1 . 土壌汚染を巡る問題意識

## (1) 土地取引等の阻害要因となる土壌汚染

過剰な改善措置の実施や、土地の売買ができないケースが散見される。

- 我が国の土壌汚染対策の大部分は自主的な対策
- 土地開発者、投資家、金融機関等が土壌汚染リスクに敏感化  
土壌汚染リスクを抱えたまま取引が行われる
- 責任分担が不明確
- 保険等経済的負担リスクが未発達

## (2) 土壌汚染対策の先送りによる事業活動、地域環境への影響

- 流動性の低い土地
- 対策費用の負担力の無い所有者の土地は深刻  
調査や対策が行われずに放置される可能性有り国際  
会計基準による環境債務の認識は一部の事業者  
理由：土壌汚染対策費用、企業イメージの低下

## 2 . 様々な要因が複雑に絡みあう土壌汚染問題

### 調査

- 自主取引で一般的に行われている蓋然性調査(フェーズ 調査)の手法が不統一
- 調査品質もバラバラ  
土壌汚染に関する情報や履歴は共有されていない

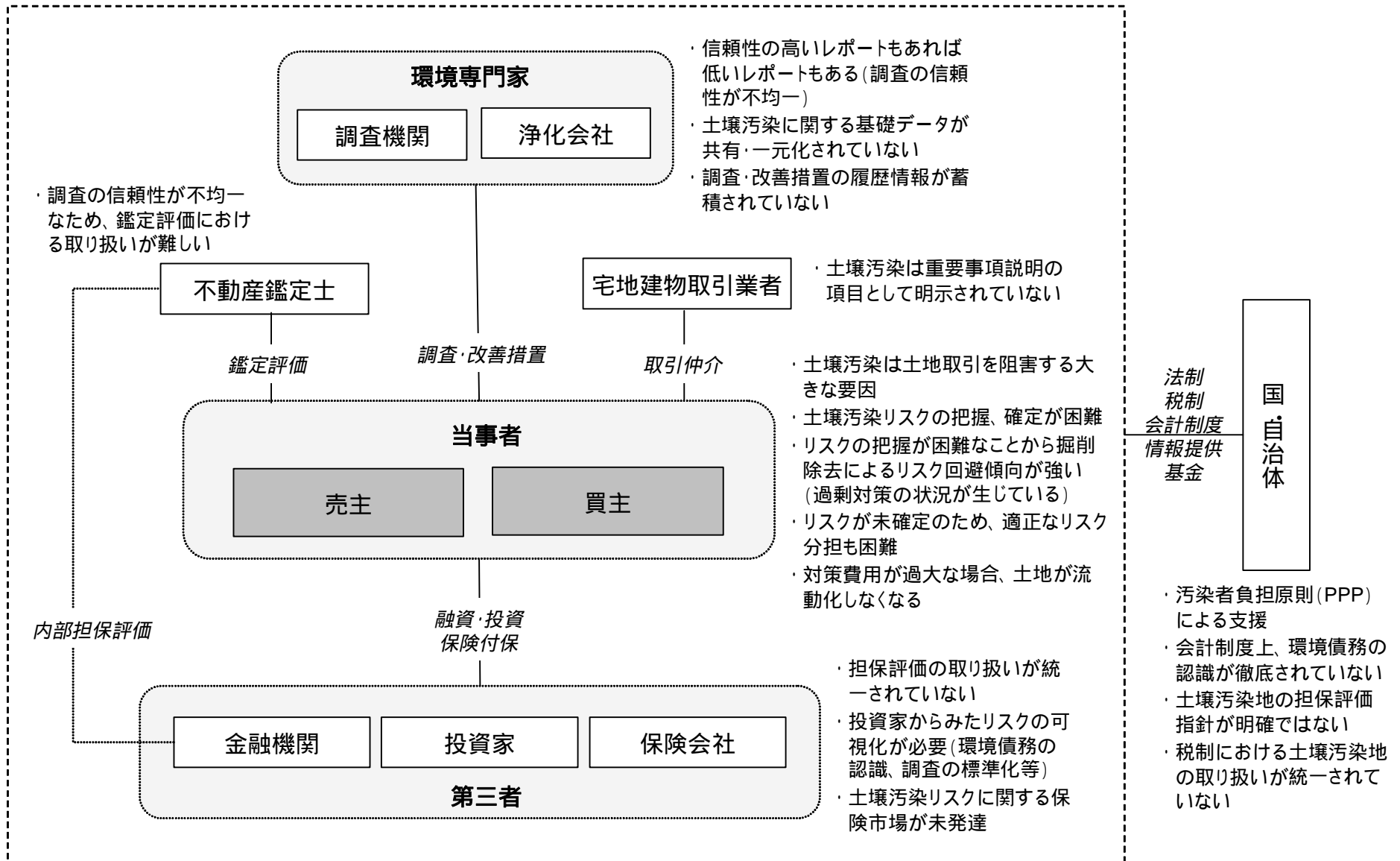
### 取引

- 土壌汚染リスクの把握や確定が困難 過剰改善
- 売主・買主のリスク分担を適正に行うことが困難
- 土壌汚染発覚による企業イメージ低下等により、投資家、金融機関、地域住民に知れることにより、資金調達や事業活動などの支障がでる懸念。

### リスク管理

- 保険など第3者がリスク分担をする仕組みが不十分

# 土地取引に関わる土壌汚染問題の関係者



注) 関係者: 本報告書では当事者以外に関わる主体をいう

## 3 - 1 . 調査・改善措置にかかる課題

### (1) 土壌汚染調査の信頼性の向上

#### フェーズ 調査手法の標準化

- 日本では土対法でフェーズ 調査が規定。  
BELCA(社団法人建築・設備維持保全推進協会)のガイドライン(19年4月)の普及の支援
- 米国ではフェーズ 調査が法律で規定。

#### 調査結果の品質確保、向上

- 調査機関・調査員の能力確保
- 調査責任の付与
- 第3者による評価、認証

### (2) フェーズ 調査に関わる基礎データの提供

必要なデータ(住宅地図、航空写真、PRTTR等)が各所に散在し、個別に要求する必要があることから、調査に時間とコストがかかる。

米国では、情報インフラが整備

### (3) 操業中に調査・改善するインセンティブの付与

費用負担、企業イメージ低下等土壌汚染の調査に対するディスインセンティブの方が大きい。 インセンティブの付与が必要。

### (4) 掘削除去以外の改善措置の普及促進

掘削除去以外の改善措置に関する情報提供

掘削除去以外の改善措置に関するリスク移転

将来の取引時における改善費用の第三者への移転

## 3 - 2 . 土地取引時にかかる課題

### (1) 個別性が強い土壌汚染対策費用リスク

事前に対策費用が推定困難であり、当初予想できなかった追加的費用等の分担等が個々の取引により異なる。

### (2) 当事者間における適正なリスク分担

無過失の買い主がリスクを引き取らなければならない現状  
関係者での情報の偏在による土壌汚染対策の判断の難しさ  
取引後に汚染が発覚した場合の紛争化の恐れ

### (3) 改善措置費用の負担が課題になった場合の土地取引の停滞

ネットバリュー(土地の時価－改善措置費用)がマイナスの場合、土地取引が停滞する可能性有り。

制度的・経済的支援措置が必要。

### (4) 環境専門家・不動産鑑定士・宅地建物取引業者間の責任、役割の分担

土地価格算定における土壌汚染リスクの算出における、環境専門家の役割分担と法的責任を整理することが必要。



## 3 - 3 . リスク分担にかかる課題

### (1) 適正なリスク分担が困難な現状

我が国では、第3者が土壌汚染リスクを引き受ける機能が十分には発達していない。

### (2) 我が国で普及していない保険市場の活性化

市場規模と費用のジレンマからの脱出

以下の課題が関連しあい、保険料が割高で市場規模が拡大しないという悪循環。

- 保険購入費用が高価
- 調査の信頼性の課題
- 保険の認知度が低い

保険市場普及のための支援方策

- 保険商品の認知拡大(メリット、商品の紹介)
- 定型化商品を開発し、一定規模の市場の確保による割安な商品提供 他

## 3 - 4 . 制度インフラの整備

- ( 1 ) 調査・改善措置に関する情報の一元化  
各省庁、地方自治体で管理されている情報の一元化等、情報源の一元化
- ( 2 ) 会計制度における環境債務の認識向上  
企業会計基準委員会に資産除去専門委員会が発足し、土壌汚染の改善措置費用が財務諸表上明確化の方向で検討中。  
汚染浄化が促進、一方で土壌汚染地の需要が少なくなる懸念あり。
- ( 3 ) 担保評価における土壌汚染の取扱  
土壌汚染の改善措置費用等を定量化し、担保評価に反映させるため、汚染に関し調査会社に委託。  
調査手法が会社毎に異なり、当該担保評価も異なる。
- ( 4 ) 税制における土壌汚染の取扱  
相続税と固定資産税による、土壌汚染地の扱いが異なる。  
固定資産税：汚染土壌による利用の制約等による減価を考慮  
相 続 税：浄化・改善費用、使用収益制限によ減価、心理的要因による減価を考慮

## 4. 土壌汚染対策の基本的方向

### (1) 土壌汚染対策のあり方

#### 民間主導による自主的取り組みの促進

- 行政は、当事者が自主的な調査・改善措置を円滑に進められるよう、情報インフラやガイドライン等を整備すること。
- また、普及、啓発活動、税制、会計制度等を通じ、自主的取り組みを促すこと。等

#### 操業・廃業・土地取引など場面に応じた調査改善措置の推進

- 事業者は、操業中からの土壌汚染調査・対策の実施の促進が望ましい。
- そのためにも、啓蒙活動、環境債務認識の徹底等が必要。

#### 土壌汚染に係るリスクの可視化・分担・低減の促進

- 当事者間での将来発生するリスク分担を取り決め、引き継ぐこと。
- ファンド、保険等による第3者によるリスク分担の充実。

### (2) 土壌汚染対策の基本的な目標と課題

#### 適切な土壌汚染対策の普及促進

- 調査に関わる品質確保及び標準化
- 適切な改善措置の推進

#### 土壌汚染地の流動化

- 円滑な土地取引のための基準、役割の明確化
- 当事者のリスク及び経済的負担の軽減
- 制度的インフラの整備

# 5. 具体的な対策

目標	<b>短期的取組み(2~3年を目安)</b> 土壤汚染に関わる情報を普及させ、必要最低限のレベルを確保すること	<b>中長期的取組み(5~10年を目安)</b> 様々な社会制度やビジネスとの連携を図り、社会全体で土壤汚染リスクを回避すること
課題と施策	<div data-bbox="310 407 1003 456">1) 調査に関わる品質の確保</div> <div data-bbox="344 464 1003 581">           フェーズ 調査の標準化            土壤汚染調査の品質確保            土壤汚染調査に関わる基礎情報インフラの整備         </div> <div data-bbox="310 613 1003 662">2) 適切な改善措置の推進</div> <div data-bbox="344 670 1003 787">           適切な改善措置事例の周知            操業中の事前対策の促進            改善措置への経済的支援         </div> <div data-bbox="310 812 1003 860">3) 当事者リスクの適正な分担</div> <div data-bbox="344 868 1003 1018">           土壤汚染の蓋然性判断の標準化            関係者間の責任所在の明確化            過去の調査履歴の情報提供            土壤汚染調査の品質確保(再掲)         </div> <div data-bbox="310 1042 1003 1091">4) 当事者のリスク・経済的負担の軽減</div> <div data-bbox="344 1099 1003 1216">           低利融資制度の弾力的運用      保険の活用            税制度の見直し                      基金の活用            土壤汚染地再生ファンド(仮称)の創設         </div> <div data-bbox="310 1240 1003 1289">5) 制度的インフラの整備</div> <div data-bbox="344 1297 1003 1414">           相談窓口などによる行政対応の拡充            会計制度での取り扱い            税制度での取り扱い      法制度での取り扱い         </div>	<div data-bbox="1211 521 1871 570">1) 調査・改善措置のレベル向上</div> <div data-bbox="1245 578 1871 699">           調査・改善措置の制度的な連携            民間認証の導入・普及            保険制度・REIT等との連携         </div> <div data-bbox="1211 812 1871 860">2) 当事者リスクの適正な分担</div> <div data-bbox="1245 868 1871 950">           土壤汚染の蓋然性判断の向上            過去の調査・改善措置等に関する履歴情報の提供         </div> <div data-bbox="1211 1042 1871 1091">3) 当事者のリスク・経済的負担の軽減</div> <div data-bbox="1245 1099 1871 1216">           保険制度のさらなる活用            VCPなど新たな手法の探求            土壤対策の公的支援制度の構築         </div> <div data-bbox="1211 1240 1871 1289">4) 制度的インフラの充実</div> <div data-bbox="1245 1297 1871 1414">           行政対応の均一化            土壤関連情報の管理・提供            利用目的に応じたリスク評価システムの相互連携         </div>