

**背景事情【第1章】**

1. 土壤汚染の環境リスク(土壤汚染に起因した人の健康被害が発生する可能性)が懸念される事例が増加
  - ・わが国の産業構造転換の進行等を背景にした市街地の土地利用転換に伴う構造的な現象
  - ・土壤汚染のおそれ等が問題となった事例;平成11年度は290件、平成12年度は359件と増加
  - ・土地取引市場においては、土壤汚染に関する土地取引上のリスクを一層強く意識。
2. 環境リスクへの対応としての土壤汚染対策法の制定(H14.5.29公布)
3. 土地取引の安全性と円滑性の確保に支障を生ずる懸念
  - ・土壤汚染に関する土地取引上のリスクの問題は、既存の通常の取引知識での対応が困難
  - ・土地取得後に土壤汚染が発覚した場合の不利益が大きい

**土壤汚染に関する土地取引上のリスクへの対応の必要性**

土壤汚染に関する土地取引上のリスクへの対応のあり方に関する基本的な知識や知恵を体系的に整理し、周知普及させる必要性  
= 本報告書の作成の目的 =

1. 売主側又は買主側のいずれにも偏することのない中立的な立場から整理
2. 土壤汚染に関する土地取引上のリスクに対して過小評価するのでも過剰反応するのでもなく、合理的かつ科学的な対応を追求
3. 知見が蓄積されていく過程上の現段階での一定の考え方として整理

**土地取引における土壤汚染問題への対応への基本的な考え方【第2章】**

土壤汚染に関する土地取引上のリスクは、社会経済の中に広汎に存在するリスク要因の一つにほかならないことを認識することが必要

リスクの存在を認識した上で、リスクに見合った科学的で合理的な対応(リスクマネジメント)を確立することが必要

**具体的な対応のあり方**

1. **土地取引に係る土壤汚染調査及び汚染対策【第3章】**
  - ・各段階の調査の結果によって土壤汚染の存する可能性を段階的に絞り込む
  - ・ここに掲げた手法を採用するか否かは当事者の自由と責任による判断
  - (1) 履歴調査;土壤汚染の「おそれ」(土壤汚染が存在する可能性)の有無を評価(土壤汚染リスクの初期スクリーニング)
  - (2) 土壤汚染確認調査;土壤汚染の「有無」を評価。土壤汚染対策法第3条及び第4条に基づく「土壤汚染状況調査」に概ね相当
  - (3) 詳細調査;汚染土壌が存在する平面範囲と深さ(三次元的分布)を把握
  - (4) 汚染対策;後続の段階の開発計画等との整合性・一体性を重視
2. **土地売買契約締結に当たっての留意事項【第4章】**
  - ・問題点となりうる要素をできるだけ未然に解消しておくとともに、迅速かつコストをかけずに解決しうる関係を構築しておくことが重要
  - (1) 売買の前提となる事実(土地の履歴情報等)の告知;土壤汚染に関する調査結果等契約の前提となる事実を買主に告知し、告知した旨及びその内容を明示。
  - (2) 「土壤汚染」の定義及び瑕疵担保責任の成立要件;土地の使用目的や土壤汚染の定義、存否・分布状況等に関する認識を明確にし、特約により瑕疵担保責任の成立要件を明確化。
  - (3) 瑕疵担保責任に基づく損害賠償の範囲等;契約上、損害賠償の範囲に関する考え方を明確化。売買契約の目的が達成できず契約を解除するためには、解除の前提となる売買契約の目的(土地の想定用途等)を明確化しておく必要。
  - (4) 条件付契約等;汚染がないことを停止条件とする契約(停止条件付契約)や、汚染があった場合を解除条件とする契約(解除条件付契約)が有効。このほか、「再売買の予約」を契約に盛り込む適宜活用。
  - (5) 所有権移転時期;契約上、土壤汚染に関する調査及び汚染対策との前後関係に留意して定めることが重要。
3. **宅地建物取引業者の留意事項【第5章】**
  - (1) 媒介を行う場合には、少なくとも宅地建物取引業法第35条の義務を果たすため、対象地が土壤汚染対策法上の指定区域内にあるか否かを確認する等が必要
  - (2) 自ら売主となる場合には、業務上の一般的注意義務や、重要な事項の告知義務について、媒介の場合に比べると広く義務が認められる
4. **土壤汚染地の鑑定評価【第6章】**
  - (1) 履歴調査(特に第一段階)は不動産鑑定士が行うことも可能だが、土壤汚染確認調査や詳細調査は専門調査機関の調査結果をベースに鑑定評価
  - (2) その土地の条件を前提に、土壤汚染対策のコスト等も加味して、最有効使用を判定
  - (3) 汚染対策に時間を要する場合の逸失利益、汚染対策後も影響を及ぼす心理的嫌悪感(Stigma)に留意する必要
  - (4) 土壤汚染地に係る基礎的情報の収集・分析を体系的に推進することにより、土壤汚染地に係る鑑定評価手法の精緻化等を早急に図ることが課題
5. **土壤汚染対策保険等の活用【第7章】**
  - (1) 保険の原理によるリスクヘッジが必要となる場合も考えられる
  - (2) こうした手法を適用するか否かは、個別の具体的事情の下で、当事者が判断
  - (3) 土壤汚染保険については、逆選択が発生する可能性があるほか、最近になって意識されるようになった問題であるとの事情から、大数の法則が必ずしも円滑に機能するとは限らない等の特性があるとの指摘もあり、事例データの集積等を期待

(参考資料)

## 土地取引に係る土壤汚染調査及び汚染対策の手法例

各段階の調査の結果によって土壤汚染の存する可能性を段階的に絞り込み。

ひとつの手法例に過ぎないので、この手法を採用するか否かは当事者の判断。個別事情を加味して合理的な理由がある場合には異なる方法を工夫する必要。

