

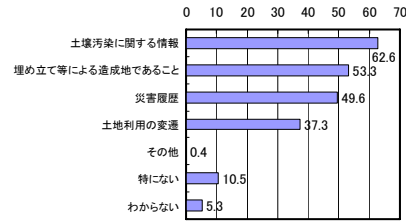
土壌汚染に関する情報提供のあり方について

株式会社イー・アール・エス 中村 直器

①はじめに・・・土壌汚染に関する情報未整備とそのリスク

一般に不動産は価格や価値についての情報が得られにくく、個性が強いという性質がある。このように情報の非対称性が大きい場合、価格メカニズムも機能しにくく経済活性化を阻害しがちである。

投資家は透明性のある公正な立場から価格情報や様々なリスクに関する情報開示を注視し、不動産投資に関する情報インフラ整備を強く求めている。なかでも土壌汚染に関する情報を含む、「土地の安全性の情報」の不足度を指摘する声は多い。一方、個人を対象としたアンケートでも不動産のリスク情報として「土壌汚染」に関する情報公開への期待は大きい。



信義則上の付随義務



土壌汚染について透明性ある取引情報が提供されず、損害を被ったことが裁判で認められる例も出てきた。この判例は引渡し後、3年を経て発見した土壌汚染に対する措置費の損害賠償請求が認められたもので、『土壌の由来や従前からの使用方法について買主に対し説明義務を負うとされた。その結果、売主は、同説明義務の不履行により賠償する義務を負う。』ことになった。国交省はこのような不動産取引を含め十分な情報提供が必要であると指導している。

図-1 土地価格以外で望む情報(個人対象アンケート)

②自治体における情報管理と開示の実態

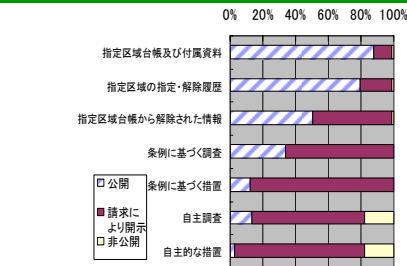


図-2 自治体の情報開示レベル

①情報の開示レベル

自治体における情報開示のレベルにも差が見られる。直接的な対象となる特定有害物質を使用する施設の除却時調査や、指定区域については概ね公開度は高いものの、中には非公開の自治体もある。また条例で定める調査や、自主的調査になるほど、請求による開示や非開示の占める割合が高くなる。その理由は情報公開制度(条例)の存在や個人情報保護法などが、開示のネックとなっているようである。

②情報管理の実態

地方自治体における調査・対策に係る情報及びその他の土地に係る履歴情報の管理は左下の表のとおりである。102の都道府県・政令市で「関係文書(紙)を台帳で管理」あるいは「電子媒体によるシステム化(DB・GIS化等)」を管理している。しかし現状、定まったシステムが無いところが半数以上である。

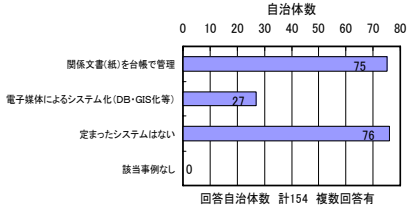


図-3 土壌汚染の情報管理の実態調査

③英国における環境情報の活用例

①地方自治体の責務

イングランド及びウェールズの全ての地方自治体は、2000年4月の改正法(PART II A)に基づき、地域内において汚染物質によって汚染された土地があるか否かを調査する法的義務を負う。自治体は暴露リスクに基づいた調査方針のもと、地歴調査より汚染されている可能性の高い場所を抽出し、かつ現在の土地利用に基づき暴露経路があり、かつレセプターの存在する場所を特定し、詳細調査の優先順位をつける。

②Environmental Information Regulations 2004(EIR) 公的機関が保有する環境に関する情報は、公開しなければならない。自治体はEIRに基づき、情報公開の要求手段(メールや電話でも可など)、情報提供にかかる日数(通常20営業日以内、理由があれば最大40営業日以内に提供)や費用を設定し、ウェブサイトで公開する。このうちPart II Aにもとづいて収集した情報をEIRに基づき、要求に応じて有料で提供。不動産の買い手側の弁護士をはじめとして、地方自治体が情報提供を求められる数は年々増えている。

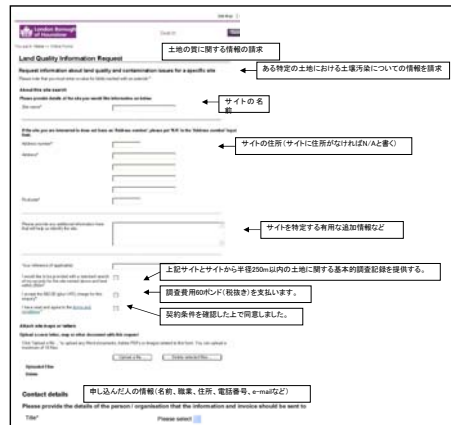


図-4 情報請求WEBサイトの例

https://eforms.hounslow.gov.uk/ufs/ufsmain?formid=LAND_QUALITY_INFO_REQUEST&sessionid=1

④まとめ・・・望ましい情報提供とは

不動産取引の場においても英国のようなリスク情報の有効な活用が期待されており、調査・措置に関する情報とともに、今後は過去の土地利用の形態や有害物質取り扱いに関する情報が容易に閲覧、入手できるシステムの整備が待望される。

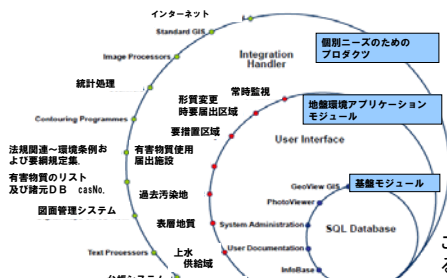


図-5 システム化の推奨例

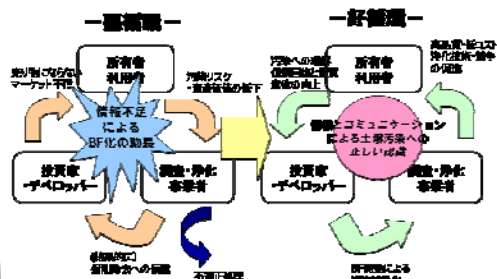


図-6 情報開示による不動産リスクの減少と期待される効果

これらの情報ツールのリスクコミュニケーションにおける活用を図ることにより、不動産に潜在する土壌汚染リスクへの懸念が改善に向かい、関係者の理解の深まりとともに経済活性化など好循環なサイクルを生み出すことが期待される。