

改 正 案	現 行
<p>II「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について 総論第3章で例示された土地、建物並びに建物及びその敷地に係る個別的要因に関しては、特に次のような観点に留意すべきである。</p> <p>1. 土地に関する個別的要因について</p> <p>(1) 略</p> <p>(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、当該汚染の除去、当該汚染の拡散の防止その他の措置（以下「<u>汚染の除去等の措置</u>」という。）に要する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ことがある。 土壤汚染対策法に規定する土壤の特定有害物質による汚染に関して、<u>同法に基づく手続</u>に応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。</p> <p>① 対象不動産が、土壤汚染対策法に規定する有害物質使用特定施設に係る工場若しくは事業場の敷地又はこれらの敷地であった履歴を有する土地を含むか否か。 なお、これらの土地に該当しないものであっても、<u>土壤汚染対策法に規定する土壤の特定有害物質による汚染が存する可能性があることに留意する必要がある。</u></p> <p>② 対象不動産について、<u>土壤汚染対策法の規定による土壤汚染状況調査を行う義務が発生している土地を含むか否か。</u></p> <p>③ 対象不動産について、<u>土壤汚染対策法の規定による要措置区域の指定若しくは形質変更時届出区域の指定がなされている土地を含むか否か（要措置区域の指定がなされている土地を含む場合にあっては、講ずべき汚染の除去等の措置の内容を含む。）、又は過去においてこれらの指定若しくは土壤汚染対策法の一部を改正する法律（平成21年法律第23号）による改正前の土壤汚染対策法の規定による指定区域の指定の解除がなされた履歴がある土地を含むか否か。</u></p>	<p>II「総論第3章 不動産の価格を形成する要因」について 「<u>総論第3章 不動産の価格を形成する要因</u>」で例示された土地、建物並びに建物及びその敷地に係る個別的要因に関しては、特に次のような観点に留意すべきである。</p> <p>1. 土地に関する個別的要因について</p> <p>(1) 略</p> <p>(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、<u>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。</u> 土壤汚染対策法で規定された<u>土壤汚染の有無及びその状態</u>に関しては、<u>対象不動産の状況と土壤汚染対策法に基づく手続</u>に応じて次に掲げる事項に特に留意する必要がある。</p> <p>① 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。</p> <p>② 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、<u>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。</u></p> <p>③ 対象不動産について<u>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。</u></p> <p>④ <u>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。</u></p>
<p>VII「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について</p> <p>1. 宅地について</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(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等の鑑定評価について 土壤汚染が存することが判明している不動産については、原則として汚染の分布状況、汚染の除去等の措置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。<u>ただし、この場合でも総論第5章第1節及び本留意事項Ⅲに規定する条件設定に係る一定の要件を満たすときは、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章第5節及び本留意事項Ⅵに規定する客観的な推定ができると認められるときは、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。</u></p> <p>なお、<u>汚染の除去等の措置が行われた後でも、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。</u></p>	<p>VII「各論第1章 価格に関する鑑定評価」について</p> <p>1. 宅地について</p> <p>(1)～(3) 略</p> <p>(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「<u>総論第5章 鑑定評価の基本的事項</u>」及び本留意事項の「<u>Ⅲ「総論第5章 鑑定評価の基本的事項」について</u>」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「<u>総論第8章 鑑定評価の手順</u>」及び本留意事項の「<u>Ⅵ「総論第8章 鑑定評価の手順」について</u>」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。 土壤汚染対策法に規定する調査、区域指定、措置等の各手続に対応した鑑定評価上の対応を示すと次のようになる。</p> <p>① 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<u>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。</u></p> <p>② 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、<u>汚染が存することを前提に鑑定評価を行うものとする。</u></p>

③ 対象不動産について土壌汚染対策法第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。

④ ①の法定調査の結果土壌汚染の存在が判明しなかった場合、②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、土壌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。