



アスベストに関する法改正が 取引に与える影響の考察

—— 不動産取引を例に

内藤 丈嗣 NAITOH Takeshi

森原憲司法法律事務所 弁護士 / 日本CSR普及協会・環境法専門委員会委員

令和2年の大気汚染防止法（以下「大防法」という）の改正は、いわゆるレベル3建材を含む全石綿含有建材を規制対象とすることにより、解体等工事の際のアスベスト飛散防止対策を強化したが、その影響は解体等工事の場合だけに留まらないと考えられる。不動産取引を例にとると、民法改正により、瑕疵担保責任は契約不適合（債務不履行）責任と構成されることになったが、建物の売買において、売主が、対象物件にレベル3建材を含めアスベストが使用されていることを説明せず売却した場合、契約不適合責任を問われる可能性が高まることも想定される。

はじめに

アスベストに関する問題については、すでに本年2月号で北島隆次弁護士が取り上げ、アスベスト関連疾病に罹患した労働者に関する訴訟を中心に論じられているが^{*1}、アスベストにばく露するリスクが一番高い作業の一つが、アスベストを含有する建築物の解体等工事である。

この点、アスベストを使用する民間建築物の解体工事件数については今後増加し、2028年頃にピークを迎えるとの推計もあるが、大防法は、かかる状況を踏まえ、令和2年の改正において、レベル3建材（石綿含有成形板等、石綿含有仕上塗材）を含む全石綿含有建材を規制対象とすることにより、解体等工事時におけるアスベスト飛散防止対策を強化したところである。

同法の主たる規制は、あくまでも解体等工事にとどまるが、石綿含有建材の出荷量の9割以上をも占めるとされるレベル3建材が規制の対象となった影響は、解体等工事のみならず、他の取引にも少なからず影響を及ぼす可能性があるように思われる。

本稿においては、今後の取引の方向性に関するもっぱら個人的な見解になるが、不動産取引を例にとり、どのような影響があるかを考察してみることとしたい。

1. いわゆるレベル3建材について

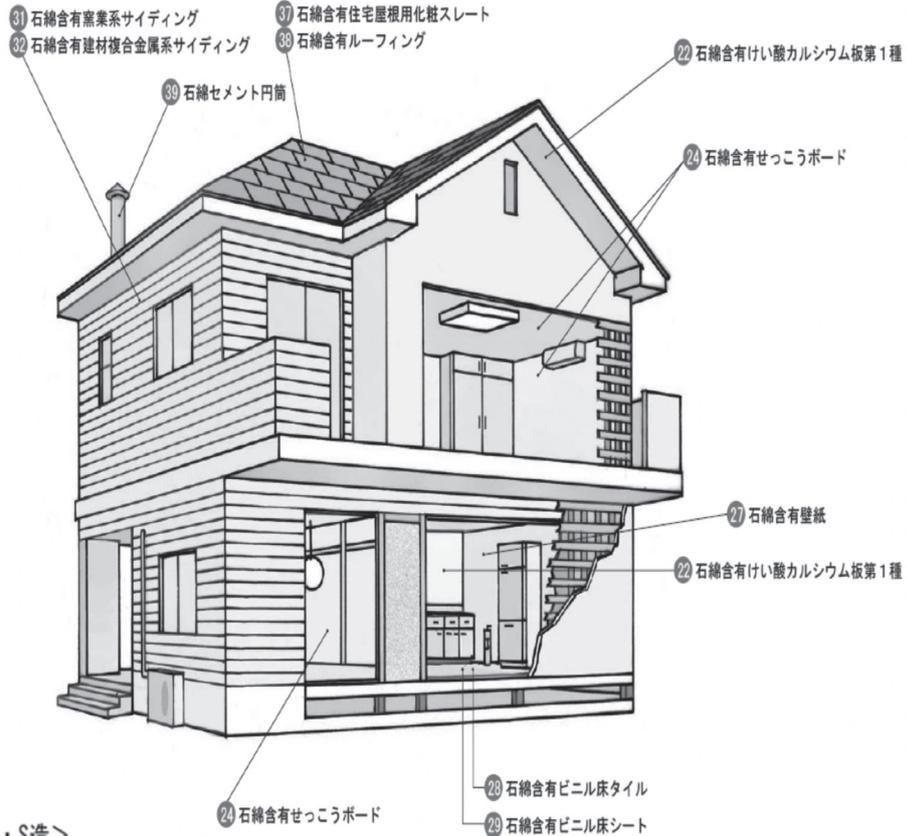
1.1 レベル3建材とは

いわゆるレベル3建材については、レベル1建材（吹付け石綿）、レベル2建材（石綿含有断熱材・保温材・耐火被覆材）に比べ、除去等作業におけるアスベストの飛散が相対的に少ないと考えられていたことから、これまで、大防法の規制の対象となっていなかった。しかし、レベル3建材の除去等作業においても、適切な飛散防止措置が行われない場合には、作業現場周辺の大気中にアスベストが飛散するおそれがあるとの実態調査を踏まえ、令和2年の大防法改正により規制対象とされることになった。

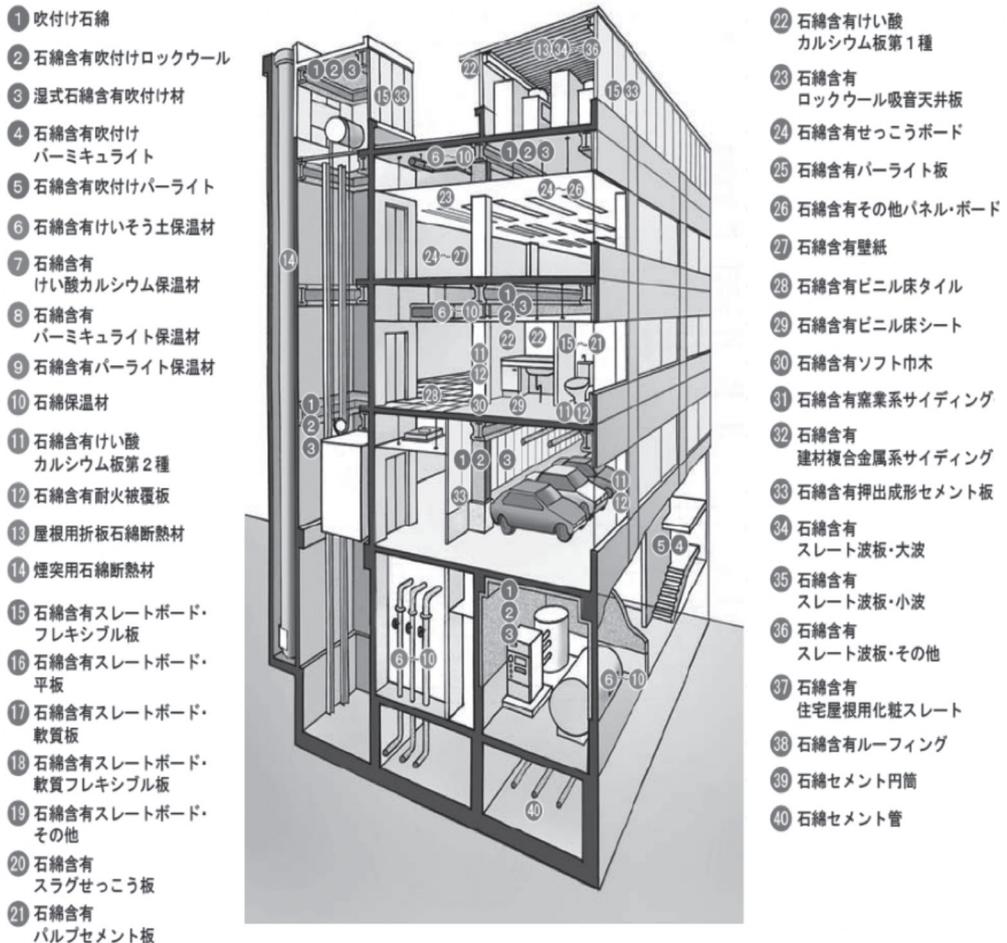
レベル3建材とは、石綿含有成形板等^{*2}と石綿含有

図1 / 15番から40番がレベル3建材使用箇所

<戸建て住宅>



<RC・S造>



(出典:目で見えるアスベスト建材 第2版「アスベスト含有建材と使用部位例」)

仕上塗材^{*3}をさすが、石綿含有建材の大多数がレベル3建材^{*4}であり、屋根・外壁・内壁・天井・床など、建物の至るところに使用されている(図1参照。15番から40番がすべてレベル3建材の使用箇所である)。

1.2 通常使用時の安全性

ところで、レベル3建材については、破碎等しない限り、石綿飛散のリスクはほとんどないと考えられており、通常使用されている状況においては、原則として、飛散防止対策の必要はないと考えられてきた。

例えば、東京地判令和元年12月19日^{*5}は、賃貸人が、賃貸借契約の期間満了により更新を拒絶し、賃借人等に対し、賃貸借契約の終了に基づく明渡し等を求めた事案であるが、賃貸人は、建物の一部に石綿含有建材^{*6}が使用されており、建替えを予定していることを、更新拒絶の正当事由として主張した。

裁判所は、「本件建物が建築されたのが昭和40年4月であり、相当に老朽化していることが推認されるとしても、このことが本件建物の建て替えの必要性を直ちに基礎づけるものとはいえないし、アスベストについては、一部使用していると認められる石綿含有建材は、アスベスト繊維を固定した非飛散性のものであることから、通常の居住状態で、空气中にアスベストが飛散することはなく、健康に悪影響を及ぼす可能性はまず考えられないとされていること(甲4・重要事項説明書特記事項4項)からすれば、本件建物をそのまま存置した際にアスベスト被害が発生する危険性が高いとは認められない。したがって、原告が本件建物を建て替えるために、本件建物部分の明渡しを求める必要が高いとは認められない。」と判示し、賃貸人の請求を棄却しており、レベル3建材は、それが通常使用されている状況においては、基本的に、石綿ばく露のリスクは低いとの判断が前提としてあると考えられる。

1.3 解体等工事の作業基準

このようにレベル3建材は、通常使用されている限りは安全であるが、解体等工事のときの破碎等によってアスベストが飛散するリスクがあると考えられることに鑑み、令和2年改正大防法・同規則は、レベル3建材について、解体等工事の際の作業基準を以下の通り定めた。

(1) 石綿含有形成板等の作業基準

切断、破断等せずそのまま取り外すことを原則とし、取り外しが困難な場合は除去する材料を薬液等で湿潤化するものとする。ただし、石綿含有けい酸カルシウム板第1種については、事前に養生したうえで湿潤化しなければならない。

除去後(養生を行なった場合は養生を解く前に)作業場内の清掃その他の特定粉じん処理を行う。

(2) 石綿含有仕上塗材

湿潤化したうえで除去またはこれと同等の効果を有する措置(十分な集じん機能を有する集じん装置付き工具を使用する工法)を講じる。ただし、電気グラインダーその他の電動工具を用いて除去するときは養生したうえで湿潤化しなければならない。

以上のとおり、令和2年の大防法改正により、レベル3建材についても解体等工事の厳格な作業基準が設けられたが、前述のとおり、レベル3建材は建物の至るところに使用されており、レベル3建材を含む建築物の解体等工事の解体費用や廃棄物処理費用については、解体規模にもよるが、今後、相当な負担増になることも想定される^{*7}。

このように、令和2年の大防法の改正の結果、レベル3建材の使用された建築物を解体する場合は、従来に比して多額の解体等費用が発生することも予想されることから、レベル3建材の使用の有無は、建物の取引価格に影響を与える事項として、不動産取引に影響を及ぼす可能性も否定できないところである。

2. 不動産売買とアスベスト

2.1 アスベストと建物の瑕疵

不動産取引において、後日、建物購入時に明らかにされていなかったアスベストの使用が判明した場合、建物の瑕疵であるとして、売主が買主から責任追及を受けることが想定される。

売主の瑕疵担保責任を認めた例として東京地判令和2年3月27日がある^{*8}。共同住宅等の中高層建物を建設し分譲等を行う目的で土地建物を買った原告が、購入した建物解体時にレベル1の石綿含有建材が発見され除去費用がかかったとして、売主の相続人である被告らに対し、売買契約上の瑕疵担保責任の規定に基づく損害賠償を請求した事案であり、裁判所は、建物から石綿含有建材が発見されたことについて、これを「隠れた瑕疵」と認め、原告の請求を認容している。

他方、売主の責任を否定した例として、東京地判平成24年8月9日^{*9}がある。平成11年に被告から土地建物を購入した原告が、同契約から8年後の建物建替え時に、建物にアスベストが使用されていたことが判明した等として、被告に対し、不法行為に基づき、アスベスト除去費用等の支払を求めた事案である^{*10}。裁判所は、売買契約が締結された平成11年当時の社

会認識について、解体作業者に有害であるが、建物使用者に対しては、アスベストが摩耗等により飛散していない限り有害性はないとの認識であったと認定したうえで、アスベストが使用されていない建物に比して建物所有者が莫大な解体費用を要していたとまでは認められず、アスベスト建材使用の有無は、平成11年当時、建物の取引価格に重大な影響を与える事由であったとは解されないとして、建物がアスベストを含有することについての売主の説明義務を否定した。

この裁判例は平成11年当時のアスベストに対する社会認識を前提にしているが、当時と現在とではかかる認識が全く異なっている。平成11年は、石綿障害予防規則が施行され建物解体が厳格化された平成17年、すべての石綿含有建材の製造・使用が禁止された平成18年、いわゆるクボタショックにより社会問題化した平成17、18年頃よりも前である。

いうまでもなく、現時点では、アスベストが使用された建物は建物解体時でなくとも危険であり^{*11}、かつ、アスベストが使用された建物の所有者は莫大な解体費用を負担する可能性があるというのが社会認識となっており、石綿建材使用の有無は、建物の取引価格に重大な影響を与えるというのが社会の共通認識であると考えられる。従って、私見ではあるが、現時点で同種の訴訟が提起された場合、全く逆の結論が出る可能性が高いと考えている。

加えて、前述のとおり、令和2年大防法改正によりレベル3建材にまで規制対象が拡大し解体費用の増額も見込まれるところであり、建物がアスベストを含有することについての売主の説明義務の範囲・程度は従前よりも広がっていくように思われる。

2.2 民法改正の影響

ところで、瑕疵担保責任の法的性質については、令和2年4月施行の民法改正により、従前有力であった法定責任説（法律が特別に認めた責任という考え方）が否定され、契約責任説（契約の目的物が当然備えるべき品質を備えていることが契約の内容であり、これに適合しない目的物を引き渡すことは債務不履行であるとする考え方）が採用された。

従って、今後売却される建物について石綿使用が判明した場合は、建物の「瑕疵」か否かという観点で瑕疵担保責任が論じられることはなくなり、「契約の内容に適合しない」か否かという観点で契約不適合責任が検討されることになる。

この点、買主の物件の購入目的や使用方法等によって、買主が契約に求めるものは異なることから、購入した建物にアスベストが使用されていたことが「契約の内容に適合しない」ことになるか否かの判断も異なる可能性がある。

例えば、買主が建物を解体する前提で不動産を購入する契約の場合は、レベル1から3のいずれであろうと、石綿使用の有無に関する情報が正確に開示されないと、解体費用の見積りに影響し、購入価格にも影響することになる。よって、かかる情報を不開示のまま引き渡された建物は「契約の内容に適合しない」として、契約不適合責任が発生するものと思われる。

他方で、前述のとおり、レベル3建材自体は通常使用される限りは安全であると考えられていることから、一戸建て・分譲マンションなど購入者自身が居住する目的で購入する物件の取引の場合は、レベル3建材の使用の有無が開示されず、後日判明した場合であっても、「契約の内容に適合しない」とはいえないと判断される場合もあり得ると考える。もちろん、簡単な目視で壁等に亀裂が入っているとか、リフォームが必要な物件などは、レベル3建材の使用の有無について開示をすべきであったと判断されうると考えられるから、「契約の内容に適合しない」か否かの判断は、対象物件次第である。

また、専門業者による投資用不動産の購入のように、購入前にデューデリジェンスを実施することが予定されるような事例の場合は、必ずしも売主側で石綿使用の有無をすべて調査し説明せずとも、設計図書や施工記録等の資料・情報を提供して、買い手側に調査の機会を付与することによって、後日、買い手側が把握できなかった石綿使用の有無が判明しても、契約不適合責任を免れる可能性もある。

結局、「契約の内容に適合しない」か否かは個別判断になるが、令和2年大防法改正により、レベル3建材を含めアスベストの危険性が改めて強く認識される中、石綿使用の有無を説明せずに売買契約を締結し、後日、石綿使用が明らかとなった場合、契約不適合責任を問われる可能性は、一般的に高いのではないかと考える。

以上より、個人的見解ではあるが、物件売却時に、売主にはアスベストに関する説明義務があると考えておいた方が良くと解するので、企業が所有物件の処分を考えるときには、所有物件におけるレベル3まで含めた石綿含有建材の使用状況を調査して、買主に説明できるように対処することが有益であると考え次第である。

2.3 売主の責任の特約による免責と限界

このように考えると、売主としての責任が重いことから、特約による免責を得ることを、当然、選択肢として考えることになる（改正民法のもとにおいても、売主は、契約不適合責任を負わない旨の特約を設けることにより、建物のアスベストの存在につき免責を得ることが可能である）^{*12}。

ただし、売主には建物のアスベストに関する情報を提供する信義則上の義務があることを理由に免責を認め

なかった裁判例があるので、注意を要する。

本事案は、普通地方公共団体である被告から一般競争入札の方法により土地建物を買収した不動産業者たる原告が、買収後に、建物にアスベストが残存しており、その解体に当初の見積りより費用を要することが判明したことにつき、被告の説明には信義則上の説明義務に対する違反があるとして不法行為に基づき、また、瑕疵担保責任に基づき、アスベスト除去費用相当額の支払を求めた事例である。

原審の横浜地判平成30年12月19日^{*13}は、被告について、本件建物に使用されたアスベストに関して売買契約締結時に有する情報を説明する信義則上の義務があることを認めたものの、義務違反を認めず、また、建物にアスベストが残存していたことは「隠れた瑕疵」に該当するが、売買契約の特約(免責条項)により瑕疵担保責任を免れるとして、被告の責任を否定した。

これに対し、東京高判令和元年5月16日^{*14}は、売買契約には免責条項の定めがあるため、買主となった事業者は除去費用の負担を売主に求めることができないことから、建物にアスベストが残存するか否かは、売買代金額ひいては売買契約を締結するか否かに関する判断に影響を及ぼすべき情報にあたるとして、被控訴人(被告)には、入札参加事業者として通常求められる知識・能力を有していれば本件建物に使用されたアスベストが全て除去済みであるとの誤解を生じないような態様で、本件建物のアスベストに関する情報を提供する信義則上の義務があったとし、被控訴人(被告)にかかる説明義務の違反があったとして、原審判決を取り消したのである。

本事案は、民間同士の売買でない点や、売主側においてアスベストが全て除去済みであると誤解を生じさせる態様をとった点を重視しているように判旨が読めることなどの特殊性もあるが、売主にアスベストに関する信義則上の説明義務があるとする点は一般化できると思われる。とするならば、民間取引においても、アスベストに関する説明義務の違反を理由に、契約不適合責任の免責が封じられる可能性があることを念頭に、まずは、買主に対する説明義務を尽くすべく、所有物件におけるレベル3まで含めた石綿含有建材の使用状況を調査し、情報提供を心がけることが得策であると考えられる。

3. 宅地建物取引業者に依頼する場合

3.1 宅建業者の実務

ところで、不動産取引の実務において、不動産の所有者が所有物件の売却を希望する場合、まずは、宅地建物取引業者(以下「宅建業者」という)に相談し、売却

を依頼する人が多い。

宅建業者は、所有者から売却を依頼された場合、聞き取りを行い、売却物件購入時の売買契約書・重要事項説明書・地積測量図、建築時の設計図書・建築確認書類、入居者との賃貸借契約書等の基本的な関連書類を入手する。そのうえで、現地に赴いて物件調査を行い、価格を査定して、所有者と話し合い、売却する金額が決まったら、媒介契約を締結して、レインズ^{*15}に登録するほか販売活動を行う。その結果、購入申し込みがあれば、売却条件につき交渉し、合意に至れば売買契約を締結することになる。

3.2 宅建業者の石綿調査義務

この間、宅建業者が売主側の媒介業者として、売却物件について石綿使用の有無を調査する義務は存在しない。

この点、宅地建物取引業法^{*16}は、買主に交付する重要事項説明書において、「当該建物について、アスベストの使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容」を説明するよう求めているが^{*17}、規定の体裁から明らかなどおり、同法は、石綿使用の有無について調査の結果の記録があるときに、その内容を重要事項説明書において説明するよう求めているにすぎず、宅建業者に対し、石綿使用の有無について調査することを求めているわけではない^{*18}。

3.3 宅建業者の告知義務

もともと、同法は、35条の重要事項説明の義務に加えて、47条において事実不告知・不实告知の禁止を定めていることに注意が必要である。同条は、宅建業者が通常の注意義務の範囲で知り得た「相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなる」事実について、これを告知する義務を課しているものと考えられるからである。

この点、レベル3建材については、壁・天井・床・外壁・屋根など、目視によって使用の有無を確認できる場合も多いことから^{*19}、今後は、宅建業者が現地に赴き物件を調査した際に、目視でレベル3建材の使用を確認できたのであれば、これを告知する義務があると判断される場合もあり得ると考える。

前述のとおり、宅建業者には自ら石綿使用の有無について調査する義務はないと考えられてきたことから、一般的に、対象建物の石綿使用の有無について告知義務があると考えられるものではない。ただ、宅建業者において、わざわざ石綿使用の有無を調査せずとも、一般通常人と同様の注意を払うだけで、目視によりレベル3建材の使用を確認できたのであれば、その事実を買主

に告知するべきだと判断されたとしても、決して不当ではないというのが個人的な見解である。

以上より、レベル3建材が大防法の規制の対象となったことにより、レベル3建材を使用した建物か否かは、買主において買い受けるか否かの判断に重要な影響を与える事実と考えられることに鑑みると、今後の事例の集積の中で、宅建業者において、一般通常人と同様の注意義務をもって、現地調査等で目視で確認したアスベストの使用状況については、これが告知義務の対象となると解される可能性があると考え次第である。

4.まとめ

令和2年大防法改正によってレベル3建材が規制対象となったことにより、建物にレベル3建材が使用されているか否かは、買主の買い受けの判断に重要な影響を与える事実となったと考えられる。そのため、売主側の説明等義務の対象・範囲も、今後、拡張される方向で解釈されていく可能性も十分あり得ると考える。

従って、建物を所有する企業は、大防法が改正されたこの機会に、解体等工事を予定していないとしても、将来の物件処分をも想定し、通常使用時から石綿含有建材の使用状況の把握につとめるなどの対応・準備しておくことが有用である。

- *1 北島隆次（TMI総合法律事務所弁護士）著『【弁護士からみた環境問題の深層/第2回】アスベスト～「古くて新しい問題」～企業が行うべきリスク対応とプロ環境管理 2021年2号46頁
- *2 コンクリートや樹脂にアスベストを混ぜて成形した板等。壁・屋根等に利用される石綿スレート、床に使用されるタイル板など。
- *3 建築物の内外装の仕上げに用いられている左官材料で、アスベストが添加されているもの。吹付け工法で施行されたものは吹付け石綿（レベル1）の扱いであったが、令和2年改正後は、石綿含有量が多い吹付けパーライト・吹付けパーミキュライトを除きレベル3の扱いとなる。
- *4 環境省中央環境審議会大気・騒音振動部会石綿飛散防止小委員会の資料（例えば、平成30年10月18日開催の第1回委員会の資料4の12頁）によれば、「過去50年に輸入・生産されたアスベストのうち、約8割が建築材料として使用され、その9割がレベル3建材に使用されたと推定されている。」「石綿含有建材の出荷量のうち、およそ96%がレベル3建材である。」
- *5 判例秘書搭載【判例番号】L07430711
- *6 判旨は、建物に使用されていた石綿含有建材がレベル3建材であると明示していないが、アスベスト繊維を固定した非飛散性のものと認定しており、レベル3建材であると解される。
- *7 令和2年大防法改正により、解体等工事における事前調査について、調査方法が法定化され（令和5年10月1日から、有資格者（建築物石綿含有建材調査者講習を修了した者等）による調査も義務付けられる。）、調査記録の作成・保存や、石綿含有建材の有無にかかわらず調査結果の都道府県等への報告等が義務付けられることになった。これに対応するために、元請業者等の作業の手間やコストが増加し、これら業者側の負担増加分が転嫁されることにより、解体費用が増額される可能性があるように思われる。なお、元請け業者等の工事業者は、事前調査をアスベスト調査会社に依頼して行う場合が多く、有資格者を社内に置きアスベスト調査を内製化している場合は未だ少数派と思われる。外部の調査会社に依頼すれば当然コストがかかることから、解体費用に転嫁

されることになる。

- *8 判例秘書搭載【判例番号】L07530502
 - *9 判例秘書搭載【判例番号】L06730475
 - *10 本裁判例では、土地に高濃度のヒ素が存在した点も問題となったが、本稿では省略する。
 - *11 石綿障害予防規則10条は、建物解体時でなくとも、事業者に対し、労働者を就業させる建築物の壁・柱・天井等又は当該建築物に設置された工作物に吹き付けられた石綿等が損傷・劣化等により石綿等の粉じんを発生させ、及び労働者がその粉じんにばく露するおそれがあるときは、当該吹き付けられた石綿等の除去・封じ込め・囲い込み等の措置を講ずることを命じるとともに（1項）、建築物貸与者に対し、当該建築物の貸与を受けた2以上の事業者が共用する廊下の壁等に吹き付けられた石綿等が粉じんを発生させ、及び労働者がその粉じんにばく露するおそれがあるときは（4項）、1項と同様の措置を講ずることを命じており、各事業者・建物貸与者は同規則施行当時から対応してきたところである。
 - *12 なお、宅地建物取引業者が自ら売主となる宅地・建物の売買契約においては、契約不適合責任の免責特約をすることが制限され、物件引渡し日から2年以上となる特約をする場合を除き、特約は無効となる（宅地建物取引業法40条）
 - *13 判例秘書搭載【判例番号】L07351611
 - *14 判例秘書搭載【判例番号】L07420530
 - *15 （専属）専任媒介契約の場合は、不動産流通機構（レインズ）への物件情報の登録義務が課される。
 - *16 宅地建物取引業法35条1項14号は、重要事項説明書において説明すべき事項について、
 - 「14 その他宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護の必要性及び契約内容の別を勘案して、次のイ又はロに掲げる場合の区分に応じ、それぞれ当該イ又はロに定める命令で定める事項
 - イ 事業を営む場合以外の場合において宅地又は建物を買い、又は借りようとする個人である宅地建物取引業者の相手方等の利益の保護に資する事項を定める場合 国土交通省令・内閣府令
 - ロ イに規定する事項以外の事項を定める場合 国土交通省令」
- と規定し、これを受け、同法施行規則16条の4の3第4号は、国土交通省令・内閣府令で定める事項として、
- 「4 当該建物について、石綿の使用の有無の調査の結果が記録されているときは、その内容」
- と規定し、建物の売買・交換契約における重要事項説明書の記載事項としている。
- *17 なお、不動産取引時に、石綿の有無を確認する他の既存の制度として、次の制度が考えられるが、石綿の有無を確認する決め手とはならない。
 - ①アスベスト調査住宅の品質の確保の促進等に関する法律に基づく住宅性能表示制度を利用すれば、既存住宅の性能評価表示項目として、アスベスト含有建材の有無を対象とすることが可能となるが、同制度を利用するかは取引当事者等の任意の選択である。
 - ②不動産鑑定評価基準は、価格形成要因として留意すべき「建物に関する個別的要因」として「7.有害な物質の使用の有無及びその状態」を挙げており、不動産鑑定評価基準運用上の留意事項は「建設資材としてのアスベストの使用の有無及び飛散防止等の措置の実施状況並びにポリ塩化ビフェニル（PCB）の使用状況及び保管状況に特に留意する必要がある。」と定めている。従って、不動産鑑定を利用する取引においては、石綿使用の有無が鑑定の留意事項となるが、不動産鑑定士自身に石綿使用の調査義務があるわけではないため、既にアスベスト調査が行われ、その情報が鑑定士に開示されている場合以外、石綿使用の有無が鑑定評価において考慮されないと考えられる。
 - ③M&Aで不動産を取得する場合や投資用不動産の取得の場合などは、対象不動産についてデューデリジェンスが実施されるが、建物環境リスク評価項目として、石綿使用の有無は調査対

象となる。この場合は、かかる調査によって石綿使用の有無は明らかになるといえるが、デューデリジェンスが実施される取引は限られる。

*18 国土交通省が公表する「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」は

「4 建物に係る石綿の使用の有無の調査の結果について（規則第16条の4の3第4号関係）

石綿の使用の有無の調査結果の記録が保存されているときは、「その内容」として、調査の実施機関、調査の範囲、調査年月日、石綿の使用の有無及び石綿の使用の箇所を説明することとする。ただし、調査結果の記録から、これらのうちいずれかが判明しない場合にあっては、売主等に補足情報の告知を求め、それでもなお判明しないときは、その旨を説明すれば足りるものとする。

調査結果の記録から容易に石綿の使用の有無が確認できる場合には、当該調査結果の記録を別添することも差し支えない。

本説明義務については、売主及び所有者に当該調査の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合、管理業者及び施工会社にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合又はその存在が判明しない場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。

なお、本説明義務については、石綿の使用の有無の調査の実施自体を宅地建物取引業者に義務付けるものではないことに留意すること。

また、紛争の防止の観点から、売主から提出された調査結果の記録を説明する場合は、売主等の責任の下に行われた調査であることを、建物全体を調査したものではない場合は、調査した範囲に限定があることを、それぞれ明らかにすること。」とする。

これらの指針に従い、宅地建物取引業者は、自ら石綿使用の有無について調査することではなく、重要事項説明書に、例えば、次のように記載するのが、現在の実務慣行である。

「売主、施工業者に当該建物にアスベストを含んだ建材が使用されているか否かについて照会しましたが、使用の有無について確認できませんでした。

しかしながら、アスベストを含有した建築建材（アスベスト成型板）は、平成16年10月にその使用が禁止されるまでは広く使用されていたと思われるので、平成〇年に建築された本件建物の一部の建築建材にも使用されている可能性があります。

なお、アスベストを含んだ建築建材が使用されていたとしても、アスベスト成型板は通常の状態で使用されているのであれば、そのこと自体で健康等の被害の心配はないとされています。

しかし、アスベストを含んだ建築建材が使用されている建物の増改築や解体にあたっては、破壊等によるアスベストの飛散防止の措置が必要となりますので、通常の工事費より割高になるおそれがあります。」（村上隆生著「〈アスベスト・耐震診断の説明義務〉宅建業法の改正と重要事項説明書の作成」RETIO64号15頁）

*19 国土交通省の「目で見えるアスベスト建材第2版」等が参考になる。

各国GHS対応 SDS/ラベル作成サービス

産業環境管理協会国際化学物質管理支援センターでは以下のようなご要望に柔軟に対応致します。

- 日本語、英語等のSDSを元にEU等、各国対応SDSを作成してほしい。
- 現在サプライヤーから提供されたSDSがあるが、分類をチェックしてほしい。

<業務案内>

- SDS/ラベル作成に関するご相談受付
- EU27加盟国22言語対応をはじめとする上
市国公用語によるSDS/ラベル作成
- 分類に対するアドバイス
- 24時間緊急連絡対応（中国）
- SDS作成のためのデータ（物理化学性データ、毒性データ、環境毒性データ、曝露情報等の情報調査）
収集及びハザード分類

<対応している主な法規>

- EU：REACH規則及びCLP規則
- 中国：危険化学品安全管理条例、GB/T 16483-2008等
- 韓国：有害化学物質管理法、産業安全保健法等
- 台湾：危険物及び有害物の表示ならびに周知規則等
- 日本：PRTR法、安衛法、毒劇法、JIS Z 7253等



一般社団法人 産業環境管理協会
国際化学物質管理支援センター
電話：(03) 5209-7709
FAX：(03) 5209-7706
担当：石川
E-mail：int-chem@jemai.or.jp