特集【論説】 土壌汚染対策における法改正と今後の課題

土壌汚染と新会計基準

：新たな会計基準を踏まえた

土壌汚染リスクの方向性と国内外の保険の動向

Soil contamination and New accounting standard “Asset Retirement Obligations”
：How do we treat contaminated soil risks under the movement of
International Accounting Standard?

Miki MITSUNARI : Mizuho Information and Research Institute Inc.

光成 美樹*

I はじめに

2009年4月に公布された「土壌汚染対策法の一部を改正する法律」(以下、改正土壌汚染対策法)は、2009年10月末に政省令が公表される予定となっていたが、12月初旬現在で未公表となっている。

本改正は、2003年から施行されていた土壌汚染対策法において(1)法律対象の調査や浄化が極めて限定的であったこと、(2)対策が掘削除去に偏重されたこと、(3)それとも関連し、掘削された汚染土壌等の管理に関する懸念などが主な背景として、(A)法律による調査契機の拡大、(B)基準超えの汚染に対する指定区域の二分化、(C)土壌汚染対策業務に係る調査、浄化、処理、運搬業等の規定の厳格化が行われた。改正法は、土壌汚染対策をビジネスとして実施する調査、処理業等に対する管理の厳格化の影響が大きいものの、土壌汚染のある土地を所有する企業等への一部調査拡大等の影響がある。特に、これまでに比べ、土地所有者等が自

社で検討し、方針を決める事項が増えており、法令に基づく取組みを実施するうえで各社の判断が求められるケースが増える。また、浄化対策に関して土壌処理・運搬にかかわる規定が厳格化されているために該当費用が変更される可能性も高く、浄化手法毎のコストが変わることも予想される¹。

改正法は2010年4月1日から施行されることとなっているが、同時期には、国際会計基準との収斂プロジェクトとして新たに不動産に関する会計基準が適用となり、企業の土壌汚染リスクへの取組みに関する影響があると考えられる²。

土壌汚染対策法の改正のもとで、会計処理やその他の制度変更を踏まえて、土壌汚染のリスク管理にどのような影響を及ぼすのだろうか。本稿では現在の土壌汚染リスクの管理について、企業経営や不動産戦略の観点から、検討し、現在国内で活用が限定的な保険活用の可能性について先行する海外の動向を紹介しながら考察してみたい。

光成 美樹* (みつなり みき) みずほ情報総研株式会社 環境・資源エネルギー部

¹ これまで土壌汚染対策の過半数以上で洗濯されていた掘削除去の手法に対しての手続き等が厳格化されたため、価格対リスク・効果が変化する方向にあり、原位置浄化やオンサイト処理などが増加すると考えられている。

² 国際会計基準との収斂(コンバージェンス)プロジェクトは国際会計基準との差異をなくすことを目的に実施されている。2015年から16年に適用が予定されている国際会計基準(IFRS)の適用はその後のさらに進めた動きであり、2012年頃に金融庁が最終決定する見通しとなっている。

Ⅱ 現状の土壌汚染リスクの管理について

【これまで実施されてきた土壌汚染リスクの管理】

2003年から施行された土壌汚染対策法により、土壌汚染の調査や対策は年間二桁成長を続け、2006年度には年間市場2000億円の取組みが実施されたが、景気後退等の影響や不動産市場の減退により過去2年間に市場が大きく減少し、2008年度には約1350億円の市場となっている³。

法改正の契機になったように、法律のために実施した調査や対策は、市場全体の数%に過ぎず、条例をあわせても法制度上の義務として実施した取組みは2割程度となっている。すなわち全体の8割にあたる大部分が、不動産取引等を契機として、市場における自主的なリスク管理として調査や対策が実施されてきた。土地所有者を調査や対策の第一義的な責任者とする国内の土壌汚染対策法においては、土地の所有権をもつ前に土壌汚染リスクについて調査をし、土壌環境基準を満たすように取組みを進めることが通例となったためである。この際、不動産取引という時間的な制約のもと、掘削除去の手法により汚染土壌を掘削し、除去する手法がもっともわかりやすく時間コスト面での合理性の高い手法として選択された。

不動産取引等においてこのように調査を実施した土地については、法律で規定される調査及び浄化・汚染除去などのエンジニアリング手法に加え、瑕疵担保責任の特約や契約停止条件、買い戻し特約などの契約条件（非エンジニアリング手法）を付加し、エンジニアリング及び非エンジニアリングの両面で土壌汚染リスクを管理することが主流となっている。後述するが、その中でも、より重層的にリスクを移転する機能として保険が活用されるサービス等が紹介されたが、活用の規模や種

類は現時点では限られたものである。

【土壌汚染調査を実施するリスク】

法律において調査や浄化を義務付けられるケースは、旧土壌汚染対策法においては上述したように限定的であり、自主的に実施するものの大部分は不動産売買等の取引において買主等からの求めによる取組みであったことが考えられる⁴。

不動産取引においては、土壌汚染情報について宅地建物取引業法の重要事項説明で一律に開示が求められるのは、法令上の指定区域だけであり、このほか、不動産証券化する物件については、BELCAにおけるエンジニアリングレポートを添付することが求められる。ここにはいわゆる土壌汚染調査（フェーズ1）が含まれることから、実質的に土壌汚染調査が義務付けられている。また、土壌汚染の調査がすでに実施されている場合には、調査結果を買主に提示することが求められる。しかしながら、すべての不動産取引において土壌汚染調査が義務付けられているわけではない。

すなわち、土壌汚染調査は、実務慣行として法人等の取引において土地購入予定者が売主側に求めることにより定着してきたといえる。この背景には、前述したように所有者としての土壌汚染リスク管理のほか、不動産鑑定評価基準における土壌汚染の減価や土壌汚染が不動産の重要な瑕疵にあたるとする地裁判例等が出されたことなども影響していると考えられる。

これに対して、不動産取引等に該当しない企業や公的機関の保有する土地については、土壌汚染調査が義務付けられているわけではない。したがって、自社の環境方針やリスク管理を踏まえて調査実施の有無を決定しており、各社の土壌汚染リスクに関する方針が取組み内容に反映してい

³ 社団法人土壌環境センター統計資料による

⁴ 水質汚濁防止法における有害物質使用特定施設の廃止時のみ。法施行前に廃止された施設は含まれないほか、都道府県知事が汚染のおそれがあるとして調査命令を発動したケースは6年間で5件に留まっている。

たといえる。環境経営を進める大手企業ではグループ所有土地すべてについて土壌汚染調査を実施しているケースもあるが、そのようなケースは限定的であり、法律に基づく調査のみを実施し、自社内でリスク管理する企業も多かったと考えられる⁵。

こうした背景には、いったん調査をすると汚染発覚の可能性が高いことや、法令上汚染の完全な除去や浄化（環境基準を満たすまでの土壌汚染対策）を法的に義務付けられない場合にも、地域からの要請や社会的な責任を踏まえて浄化を実施せざる得ないようなケースが多いこともあげられるだろう。実際に、土壌環境センターの統計においては、法律や条例、または自主調査など調査契機を問わず、調査をした土地においては5割以上の割合で汚染が発覚しており、法律や条令に基づく調査では汚染発覚の割合はさらに高くなっている年もある。

すなわち、土壌汚染に関するリスク管理としては、法令や不動産取引による市場での要請、または企業の社会的な責任や環境配慮の観点から調査や浄化を進める一方で、調査を実施するか否かについては、各社が自主的に判断をし、リスク管理をしていたと考えられる。こうした現行の土壌汚染リスク管理は、改正法のもとでどのように変更されるのだろうか、ここで改正法とともに土壌汚染情報の開示を中心とするリスク管理に影響する新たな会計基準の概要を示し、そこで求められる土壌汚染関連の該当事項を概説したい。

Ⅲ 国際会計基準に向けた会計制度の変更及びその他の制度変更

2000年以降、不動産関連では減損会計が各社の経営に大きな影響を与えたように、国際会計基準との差異をなくすことを目的とする「コンバージェンス・プロジェクト」が順次実施されており、様々な会計基準の変更等が行われている。これらの収斂作業は、2011年を目処に終了する予定となっているが、不動産関連では、2009年度から適用されている「賃貸等不動産に関する会計基準」によって遊休不動産等の時価評価の注記が義務付けられているほか、2010年度から新たに資産除去債務に関する会計基準が適用される。

【資産除去債務に関する会計基準の概要】

資産除去債務に関する会計基準は、2008年3月末に公表され、2010年4月1日以降に始まる会計年度から上場企業ほか金融商品取引法対象企業、会社法の大会社を対象に、有形固定資産の除去時に法律や契約上もとめられる費用をあらかじめ債務として認識し、負債計上することを義務付けるものである。

具体的には本会計基準は、連結財務諸表に記載されている有形固定資産（投資不動産、建設仮勘定、リース資産を含む）の除去時（売却、廃棄、解体、リサイクル等）に法律や契約によって義務付けられる除去に関わる費用を、将来の資産除去費用を見積り、債務発生時点で割り戻して資産・負債に両建て処理をするとともに、当該資産の残存耐用年数に沿って減価償却費として費用化することを求めている。除去債務が総資産の1%を超

⁵ 国内では大手電機メーカーの一部が国内外の全ての所有地の土壌汚染調査を完了していることを明示しているが、そうした明示は少ない。海外では、米国・カナダや欧州で見られるように法律制定当初行政による土壌汚染の調査を実施しているケースが多いが、一方で企業の所有地についてはすべて土壌汚染調査が完了しているケースは必ずしも多くなく、リスクを顕在化させてないケースも多くあるといわれている。（Greg Rogers資料及び土壌汚染関係者からのヒヤリングによる）

企業会計基準第18号及び適用指針21号
 資産除去債務に関する会計基準の概要

	対象	含まれない場合等
対象資産	有形固定資産 原状回復を要するリース物件等	遊休資産 オペレーティングリース
事象	解体、撤去等の処分、原状回復等	資産の使用期間中の環境汚染浄化 通常の稼働によるものでないもの(事故等)
根拠	法的義務 契約等で求められる義務	
その他	固定資産に有害物質が含まれ、既存の法律で特別の処理が義務付けられている場合には、債務を有しているとして、その有害物質の除去費用を債務認識する。	
債務の見積り	最頻値または期待値による合理的で説明可能な仮定及び予測に基づく自己の支出見積り	
開示内容(一部)	<ul style="list-style-type: none"> ・ 資産除去債務の内容について簡潔な説明 ・ 支出発生までの見込み期間、適用した割引率等の前提条件 ・ 資産除去債務の総額の期中における増減内容 ・ 資産除去債務の見積りを変更したときは、その変更の概要及び影響額 *開示できない場合には、その旨と理由を記載する	
適用時期	2010年4月1日から始まる会計年度(早期適用も可能)	

資料：企業会計基準委員会「資産除去債務に関する会計基準」(2008.3.31) をもとにまとめ

資産除去債務に関する会計基準（土地に関連する部分）

「土地に関連する除去費用（土地の原状回復費用等）は当該土地が処分されるまでの間、費用計上されないことになるのではないかという意見もある。しかし、土地の原状回復等が法令又は契約で要求されている場合の支出は、一般に当該土地に建てられている建物や構築物等の有形固定資産に関連する資産除去債務であると考えられる。このため、土地の原状回復費用等は、当該有形固定資産の減価償却を通じて各期に費用配分されることとなる。」

出所：企業会計基準委員会「資産除去債務に関する会計基準」(平成20年3月31日)

える場合には明細表を作成することが求められるほか、債務の計上時点であらゆる情報を勘案しても合理的に見積もることができない場合には、見積もらないことも認められているが、その旨と理由を記載することとなっている。

【開示事例と主な財務影響】

同様の会計基準を2002年から適用している米国では、エネルギー関連企業で総資産の5%前後にあたる数千億円の資産除去債務を計上しているほ

か、製造業、サービス業等でも保有している建物等のアスベスト除去費用やリース契約終了時点の原状回復費用として数億円から数百億円の資産除去債務を計上している⁶。米国では土壌汚染に関する会計処理が別途規定されているため、資産除去債務に該当する土壌汚染対策費用の計上は比較的少ないが、国内では各社で任意に計上している引当金以外に、このような将来の環境対策費の開示を義務付ける会計基準がなかったため、将来の環境対策費、すなわち環境債務開示を求める初めて

(図表) 資産除去債務に該当する土壌汚染関連費用の考え方

施設や状況等			資産除去債務の 認識	資産除去債務の 該当費用	除去予定年の 考え方
土地 建物 所有	現行法	水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設	○	廃止時の 法定調査費用	会計上の耐用年 数終了時等
	改正法	3000平米を超える建築面積の 建物等	△ 注①	法定調査費用	
		土壌処理施設、セメント工場等	○	廃止時の 法定調査費用	
借地(建物あり)原状回復あり 注②			○ 資産(建物)の 除去時の場合	原状回復時の(契 約条件に基づく)調 査及び汚染があれ ば対策費	原則として借地 契約の終了時点

注①:3000平米を超える土地形質変更の際の土壌汚染調査義務の、判断基準(都道府県知事)は2009年11月現在未確定
注②:借地借家法による一般定期借地及び事業用定期借地を想定した場合。

出所：各種資料よりみずほ情報総研作成

の会計基準であるという認識もある。

資産除去債務の財務影響は業種によって異なるものの、古い資産を持ちアスベスト対策費用が多額になるケースや、借地や賃借資産の原状回復費用が重なる企業以外には限定的であると考えられる。資産除去債務に関する会計処理では、「除去債務と同額を資産負債に両建計上するため」総資産が高くなり、総資産利益率（ROA）が悪化する可能性があるほか、損益計算書では減価償却費として計上するため長期にわたり営業利益が減額される可能性がある。また会計基準の適用初年度には、過去の減価償却費累計分を特別損失として計上することとなっており、損益への影響も懸念されている。実際に昨年度早期適用している数社では、特別損失が債務全体の過半となる例もある⁷。

【改正法のもとで資産除去債務に該当する土壌汚染対策費用】

本会計基準は、償却資産を対象にしているが、土地に関する費用であっても、建物などの除去時に求められる費用であれば、資産除去債務としてその建物など償却資産の資産除去債務として計上することとなっている。

土壌汚染に関連する費用としては、旧法より規定されている水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の廃止時に求められる調査費用が、償却資産である施設の除去時に必要な費用として資産除去債務に該当すると考えられる。また改正法により、3千平米を超える建築面積がある建物等で過去に有害物質使用の地歴がある土地の土地改変（改築等）時の調査、土壌処理施設等の廃止規定に伴う法定調査などが該当すると考えられる。

国内の土壌汚染対策法では、有害物質を使用し

⁶ 米国では土壌汚染に係る会計処理は資産除去債務とは別に1996年から環境浄化債務に関する会計処理（SOP96-1）として規定されている。1993年に証券取引委員会から公表された（SAB92）により重要な土壌汚染浄化債務についてはサイト別に開示することも規定されている。国際会計基準では、土壌汚染関連の費用は現在改訂中の偶発債務に関する会計処理（IAS37）が多いが、一部有形固定資産（IAS16）に該当するものもあると考えられる。各社注記により内容が記載されているが、各国法により債務の範囲が異なるため、該当する費用等が異なる場合がある。

⁷ 詳細は拙書「実務Q&A資産除去債務と環境債務」（2009）参照

ていた施設等に調査を義務付ける一方、浄化対策を法令上義務付けるものはほとんどないため、法令上の義務として資産除去債務に該当するのは、土壌汚染の場合調査費用が大部分である。一方、借地の場合には、契約条件に基づき原状回復の義務があり、環境基準までの浄化が原状回復に当たるケースがあるため、契約条件に基づき借地変換時の土壌汚染調査・浄化義務等が該当する。特に事業用定期借地のように返却時期が明示されており、土地に汚染がある場合には、多額の浄化費用が該当する可能性もある⁸。

しかし、土壌汚染の浄化費用の算出は詳細な調査をもとに可能なものであり、現時点で建物等が建設されている場合には費用の見積りが困難な場合もある。この場合、上述したように理由を記載して見積もらないことが可能であるが、将来見積りが可能になった時点で計上すると、より短い残存期間での償却費の費用化をするため、損益に与える影響が大きくなる可能性もある。

Ⅳ 改正法のもとでの土壌汚染リスク管理

資産除去債務に関する会計基準では、対象となる企業は、財務報告の観点から、自社の施設の除去に関わる土壌汚染関連費用を、改正法に基づき調査・把握し、計上する必要がある。したがって、これまで汚染リスクの度合いや土地売買を契機に土壌汚染の調査や対策を進めていたものから、グループ全体の資産を統一的な視点で把握することが必要になる。

このなかでポイントとなるのは、改正法における3千平米超えの土地形質変更時点の調査義務ではないだろうか。

これまで一部の条例をのぞき⁹、法律で求められていたのは、水質汚濁防止法の有害物質使用特定施設の廃止時点の調査であり、契約等で求められるものとしては、土地売買など不動産取引に関連するケースであった。したがって、土壌汚染調査を実施する契機は、企業が事業を廃止する、または土地を売却するケースが大部分であったといえる。しかし、今回の法改正では、企業が土地を保有し続ける場合においても、3千平米を超える建築面積のある工場等について、土地形質変更時点には地歴を踏まえて土壌汚染調査が求められる方向である（政省令未発行）。すなわち、大型老朽建物の解体時点には、土壌調査を実施する必要があることになる。建物は永続するものでないため、過去の土地履歴や解体に該当する面積等から、3千平米超えの土地形質変更時に土壌汚染調査が求められることになり、資産除去債務に該当する可能性を検討する必要がでてくるだろう。

従って、所有し続ける土地についても、建物等の解体時点に、土壌汚染調査が求められ、それをあらかじめ認識し、費用として開示することが求められるようになる。調査実施後の対策については、現行法のように環境基準に合致するか否かではなく、基準超えの汚染について二つの区域（要措置区域と形質変更時要届出区域）があり、区域からの解除を含めてどのような浄化を実施するかを各社で判断することになる。このため、資産除去債務への適用のために、調査費用の把握をすると同時に、外部から推察されやすくなる土壌汚染リスクに対してどのような方針で対策を進めるのか、どの程度費用がかかる可能性があるのかなどをあらかじめ検討・試算することもリスク管理や

⁸ 国内法で施設の除去時に義務付けられる土壌汚染関連費用は調査費が中心であるが、海外では一定の浄化措置を求めるケースが多い。資産除去債務に関する会計基準では、資産の所在する場所の法令に基づき債務性を評価するため、現地法を踏まえて検討する必要がある。

⁹ 東京都など大都市圏に近い都道府県では、条例により一定規模以上（主に3千㎡）の土地改変時に土壌調査結果の提出を求めている。

外部への説明責任から重要になると考えられる。

浄化費用については、法令上もとめられるものではないため、資産除去債務には該当しないことが予想されるが、発生の可能性が高く、見積り可能であれば引当金に該当する。引当金に関する会計基準は現在国内で改訂予定であり、環境関連では、国際会計基準などを適用する欧州や米国の動向を踏まえて、環境修復引当金と呼ばれる新たな引当金の項目が規定される可能性がでて¹⁰いる。

したがって、改正法と会計基準に基づき、大きく変わる土壌汚染リスクの一つは、所有し続ける土地における土壌汚染リスクの管理である。すなわち、所有し続ける土地についても、調査の義務づけと、その費用の把握により、汚染対策コストが顕在化する可能性があり、建物の改廃計画に土壌汚染リスクを組み入れる必要性が新たに発生するといえるだろう。なお、老朽建物等を遊休資産として一時的に用益提供からはずすことで、資産除去債務の対象外とすることは可能であるが、2009年度から開始される賃貸等不動産の時価評価により土壌汚染があれば減損の可能性もあることを留意することも求められるだろう。

V 保険活用の可能性と海外の動向

このような改正法を踏まえた土壌汚染リスクの管理において、保険を活用しリスクを移転する可能性があるのだろうか。国内の土壌汚染関連の保険活用が現時点では限定的であることはすでに認識されているため、ここでは改正法をもとにした保険活用の可能性について先行する米国市場を紹介しながら検討してみたい¹¹。

【資産除去債務に該当する費用についての保険活用の可否】

まず上述した資産除去債務に該当する費用について、保険商品で費用が補償されるような場合には、債務をオフバランス化、すなわち債務を相殺し、債務計上を省略することが可能であるかについてであるが、これについては、国内会計基準では明示されていない。米国での同様の会計基準での保険等による債務の相殺には、一定の要件が示されており現実的には債務相殺は難しいと考えられているため、保険やその他の資金により費用が支払われるケースでは注記が適当であると考えられる。一方、米国企業でも多く記載があるように、資産除去債務に該当しない土壌汚染対策費用、すなわち資産の除去時でないケースや、法律や契約に基づかない自主的な浄化等には、様々な契約等に基づき債務のオフバランスなどをするケースがあり、国内でもそのようなケースで保険の活用の可能性があるかもしれない。

【改正法後の国内市場における保険活用の可能性】

具体的には、改正法のもとでは、環境基準を超える汚染がある場合にも、拡散防止措置を講じ、健康被害の恐れが無い場合には汚染を管理しながら土地利用を進めていく形質変更時要届出区域が規定される。この形質変更時要届出区域は、汚染が新たに発覚し、措置が必要になる可能性は低い。比較的少ないリスクをもつ土地であるため、この区域に指定される土地が多数ある場合には、汚染発覚時の調査や対策・モニタリング費用などを補償する保険商品が活用される可能性もある。

また、企業が自主的に調査を実施し、基準超えの汚染があった場合にも、同様の補償に対する需

¹⁰ 企業会計基準委員会「引当金に関する論点整理」（2009年9月）参照。

¹¹ 詳細は拙著、人間環境問題研究学会編集、環境法研究34号「土壌汚染リスクと保険」（2009年11月）、日本土地環境学会発表レポート「土地取引と保険」（2008年10月）参照。土壌汚染を含む環境リスク関連保険については、クンルーサー、フリーマン、共訳「環境リスク管理」勁草書房（2001年）、「環境債務の実務」参照。

要が増える可能性もある。特に建物付の売買等において土地全体が調査できない場合などに契約書面だけでなく、一定の保険商品の付与が望まれるケースもあるだろう。

ただし、これらの保険商品化は、需要サイドのみならず、供給サイド、すなわち保険会社から提供される商品の補償範囲や期間によるものである。現在の国内市場では、5年から10年にわたる補償や、米国で商品化されている30年以上にわたる長期定期支払い形式の補償はないように、ニーズに沿った商品がすぐに提供される可能性は低いが、中長期的にはこれらの保険の活用も期待されるだろう。

【海外における土壌汚染関連保険の役割】

こうした保険の機能を活用して米国ではブラウンフィールドを開発し、経済・雇用効果に加え環境保全を実施してきた。現在再び増加傾向にあるブラウンフィールドの再生において保険は重要な機能という共通認識がもたれている。

米国では昨年来の金融危機の影響で不動産市場の低迷が続く、土壌汚染調査や浄化の市場は低迷しているが、一方で不良資産の査定などにおいて環境リスク評価の厳格化が進んでおり、中小金融機関の環境リスク評価のガイドラインもあらたに策定された¹²。また、不良資産等において土壌汚染を初めとする環境債務を切り離し、債務移転する動きなどが加わり、環境債務の移転ビジネスや汚染サイトの売買に対する潜在的なニーズは続いている模様である。汚染サイトの売買には保険が重要な役割を果たすことはすでに認知されており、環境保険分野はこの数年の不動産不況を超えればまた一定の需要が回復することも予想されている。一方で土壌汚染関連の保険では、環境保険の最

大手であったAIGの新規保険が限定的になり、同社の専門家が独立系保険会社を設立したことなどから、米国内の環境保険会社数が、この2年ほどで3倍近くになり、大手数社のビジネスが、中小多数のビジネスに変化し、環境保険市場内でのリスクが新たに発生しているとも報告されている。この背景には、不動産市況の低迷等による土壌汚染やブラウンフィールド開発が低迷し、保険引き受けのキャパシティに対して需要が大きく落ち込んでいるため、収益が得られる保険商品が限定的であることもと分析されている。特に超過浄化費用保険（コストキャップ保険）などの提供は各社個別契約条件となっており、利用側の契約チェックが必須の複雑な商品になっていることが指摘されている¹³。

これに対して、欧州では2004年の環境債務指令において対象となる土地所有者等へ財務面の確保を組み入れ各国法で保険等の活用が明記されているケースもあるほか、イギリスなど各国法制度化への対応から環境保険市場の拡大等を見込む動きもでている¹⁴。さらに2006年には欧州委員会には土壌保全指令案が提出されており、今後土壌汚染に関する法制度が活発化する予定であることから、保険市場にも新たなニーズが生まれる可能性も在ると考えられている。

VI 終わりに

2009年6月に金融庁から発行された「わが国の国際会計基準への適用に関する考え方」では、2012年に国内での国際会計基準の適用義務化の是非を発表するとし、適用する場合には、2015年から2016年前後であることが記載され、強制適用の可能性が高くなってきたものと理解されている。

¹² US Small Business Administration, SOP50-10

¹³ 主にRTM communications Conference (2009年4月10日) 資料及び発表内容に基づく。

¹⁴ 環境債務指令 (Environmental Liability Directive) (2004), Draft of EU Thematic Strategy on Soil Protection (2006), Insurers of Europe, The Environmental Liability Directive Enhancing Sustainable Insurance Solutions (2008) 参照

本稿では、上記の国際会計基準適用に向けて実施されている収斂プロジェクトにおける資産除去債務会計を踏まえて、改正法のもとでの土壌汚染リスクについて考察した。

土壌汚染対策法は、健康被害等を中心とする環境問題としての観点から改正されたものであるが、企業や土地所有者にとっては、自社の現在や将来にわたる不動産価値や必要な費用等の観点での影響が懸念される問題である。そうした中で、国内の会計基準の変更は、今後国際会計という枠組みの中で様々な変更が予定されており、不動産関連として、また環境問題としての財務報告のルールが変更される予定である。今後、土壌汚染対策法に関連する将来費用が財務報告に義務付けられるようになると、個別のサイトとしてだけでなく、

企業全体としての土壌汚染への取り組み方針への説明責任を準備することがリスク管理として必要になる。数年前から提唱されている不動産戦略（CRE）としての視点が土壌汚染リスクの管理においても求められるようになったといえるだろう。

日本国内でも工場閉鎖等に伴い汚染懸念土地が低・未利用地として放置されるブラウンフィールド問題は一部で顕在化しつつある。土地の開発においては自己資金だけでなく、外部資金を活用することが大部分である。ブラウンフィールドは、汚染の無い土地に比べて複雑なリスクが追加されており、それらのリスクを移転する保険も、外部資金を活用するに当たって今後重要な機能の一つとなる可能性もある。