

令和7年10月19日

株式会社貴社
代表取締役 肥田 幸春 殿
三信住建株式会社
代表取締役 信田 博幸 殿

**土壤汚染調査未了に伴う再調査の必要性について
(宅建業法に反する行為：ご警告)**

(仮称)ガーラ・レジデンス洋光台計画
近隣住民



冠省

始めに、工場跡地と知ったうえで、土地の購入をした貴社に対し、近隣住民、工事に携わる作業員及びマンション購入者のために、土壤汚染の再調査をここに要請する。

再調査を要請する理由については、貴社が土壤汚染の調査を依頼したトーエイ環境株式会社に対し、近隣住民が郵送した書簡(令和7年10月13日付け)の通りである。貴殿等も、その書簡の内容をトーエイ環境から入手したものと思われるが、入手していない場合は、「青空を渡さない会」のホームページの経過報告の 2025.10.13 欄に掲載済みであるので、そこをクリックして確認されたい。虚偽が記載された土壤汚染調査結果報告書であったことは、疑う余地がないものである。

令和7年1月14日に開催された説明会において、本件マンション計画地が工場跡地であったことを、貴社の土地の購入責任者であった部長代理(宅建士)が漸く認め、土壤汚染の調査を約束した。その調査が行われた結果、少なくとも調査地点の1箇所において、土壤汚染対策法で定める特定有害物質のトリクロロエチレンが、基準値を上回ることが判明したため、除染作業を行うとして、除染作業計画書(令和7年7月9日付け)が近隣住民に提示された。

しかしながら、令和7年9月19日の住民代表らによる、真実の暴露(証拠写真付き)に

より、土壌汚染の調査自体が計画書どおりに行われていなかったことが判明し、なおかつ、調査未実施の箇所が計画敷地内に7箇所もあることが発覚した。その調査未実施の箇所は、①トリクロロエチレンが検出された箇所と隣接するエリアであり、かつ、②調査未実施箇所に向かって敷地が北流れの斜面であることや、③長期間に渡り、旧邸宅のコンクリート基礎が地表に蓋をしていたこと、及び④地中深さ3メートル前後に粘土層が存在すること等を考えると、トリクロロエチレンが旧邸宅のコンクリート基礎と粘土層の間に蓄積されている蓋然性が極めて高い箇所である。

また、令和7年1月14日の説明会の際に、土壌汚染の調査会社であるトーエイ環境の技術管理者が、「土壌汚染の調査対象物質として酸化セリウム(呼吸毒性)及び石油ピッチ(発がん性)に対しても調査を行う」と断言したにも拘わらず、その後、代理人弁護士を通じて、「土壌汚染対策法に規定されていない物質である」ことを理由に、「調査対象物質から除外する」との通知があった。たとえ土壌汚染対策法に規定がない物質であったとしても、これら有害物質から工事作業員・近隣住民・マンション購入者の健康を守るために、積極的に土壌汚染の調査を行い、適切に除染作業を行うことを求める。

以上の通り、本件マンション計画敷地の土壌汚染調査の未実施箇所が未だ7箇所も残されていることから、汚染範囲自体が依然として明確ではなく、従って、該当7箇所に対して再調査が行われなければ、除染作業も十分かつ適切に行われな危険性が非常に高いことを、近隣住民は懸念している。貴社が2年5ヶ月に渡って近隣住民との数々の約束を反故にし続けたこと、虚偽の主張や資料の捏造を繰り返すこと(土壌汚染調査結果もその一例)、ありもしない事件を作り上げて住民代表を陥れたことを経験し、近隣住民は貴社の言動を何一つ信用することができない状態に至った。そこで、マンション購入予定者の「知る権利」を守るため、購入予定者に向けて、「青空を渡さない会」のホームページ上に「マンション購入前に」のページを新設し、「本件マンション計画地は未だ土壌汚染の調査が十分に行われていない事実」を公表して購入前の注意を喚起することに決定したので、確認されたい。

本来、デベロッパーは、工場跡地と分かった時点で、的確に土壌汚染調査と除染作業を行う必要がある。そして、その結果を、マンション購入者に隠さず説明する義務がある。しかしながら、貴社が依頼したトーエイ環境の土壌汚染調査内容は、余りにも杜撰なものであり、それを了として貴社がマンションの販売を行うならば、それは宅建業法上、決して看過できない社会的事案である。また、コンプライアンスの観点からも、上場企業のFJネクストホールディングスの傘下である貴社にとって、土壌汚染の再調査を行うことが妥当であることを忠言する。

最後に、以下の理由により、「土壌汚染調査の結果、汚染があった事実」について、貴社はマンション購入者に対して、説明義務を負うことを改めて指摘しておく。

- ① 宅建業法35条の「重要事項説明義務」により、土壌汚染対策法で定められた要措置区域等に指定されていない場合でも、事前に調査を行った結果、土壌汚染

が判明した場合は、その内容をマンション購入者に説明する義務。

- ② **民法第1条2項の「信義則上の説明義務」**により、契約の当事者間が誠実に契約を進める上で、マンション購入者の判断に重大な影響を及ぼすような事項(土壌汚染調査の結果、汚染があった事実)を説明する義務。

なお、不動産取引におけるトラブルを未然に防ぎ、不動産契約に慣れない消費者(マンション購入者)を保護する観点から、上記の法令に違反した場合、貴社は以下の罰則を受ける可能性があることを付言しておく。

【宅建業法第35条の「重要事項説明義務」に違反した場合】

1. 行政処分(監督処分)

違反の程度に応じて、国土交通大臣または都道府県知事による以下の行政処分(監督処分)の対象となる。

- (1) 指示処分: 業務の運営改善に必要な指示が行われる。
- (2) 業務停止処分: 情状により、1年以内の期間を定めて業務の全部または一部の停止が命じられる。
- (3) 免許取消処分: 違反の情状が特に重い場合や、業務停止処分に従わなかった場合などに、宅建業の免許が取り消される。

2. 罰則(刑事罰)

行政処分とは別に、重要事項説明を怠ったり、虚偽の説明を行ったりした場合は、

- (1) 50万円以下の罰金が科される(宅建業法第83条)。
- (2) 特に、故意に重要な事実を告げない場合(不告知)、虚偽の事実を告げる場合(不実告知)は、3年以下の懲役もしくは300万円以下の罰金に処される。またはこれらが併科される可能性がある(宅建業法第47条1項、第79条の2)。
- (3) 調査を怠った結果(土壌汚染調査の未実施地点の調査を省略した結果)、不実の告知をすること(土壌汚染調査が計画通りに実施されたとすること)も、宅建業法第47条1項違反となる。

3. 損害賠償責任(民事責任)

- (1) 重要事項説明義務違反により、取引の相手方(マンション購入者)が損害を被った場合、民法上の不法行為責任や債務不履行責任に基づき、損害賠償を支払う義務が生じる。
- (2) 説明義務違反が悪質な場合や、重要な情報が提供されなかったためにマンション購入者が契約の判断を誤った場合、詐欺や錯誤などを理由に契約が取消しや無効となる。

なお、本件に関する返信は一切不要である。

以上

注)本書簡は、個人情報保護をうえて、青空を渡さない会のホームページに掲載する。