



CASE 4

ガソリンスタンド跡地の売却で手付契約後に埋設物・土壌汚染を処理した事例

相談の背景 Background

国道

ガソリンスタンド跡地
現在月極駐車場

↑
基礎残存部分



相談者は、数年前にご主人と死別、子供とは離れて暮らしています。

自宅から離れたところのガソリンスタンド跡地を月極駐車場として保有していましたが、最近、契約者が減り、収入が少なくなってしまったとのこと。

駐車場を管理している不動産業者にも不満があり、子供には面倒な財産を引き継ぎたくないのご相談いただきました。

課題点 Problem

Status

- ガソリンスタンド跡地であることから、売却するには土壌汚染の調査が必要
- ガソリンスタンドを解体した時の資料等が見当たらず、地中埋設物の撤去について確認できない
- 小規模なガソリンスタンドだったため、マンション用地としては面積不足
- 駅からバス便のエリアであることからアパートへの転用も難しい

課題 Task

Task

相談者は手持ちの資金がないため、**自身で地中埋設物や土壌汚染の調査費用を負担できない**



解決までの流れ How to

1

駐車場(賃貸)契約の解約

駐車場契約者の連絡先はリスト化されていたが、賃貸借契約書が見つからず、解約申し入れ期間等確認するため、管理している不動産業者に協力を求めたが拒絶。

駐車場契約者への解約は、リストの連絡先に通知し反応を待った。

2

買主探索

- 地下埋設物や土壌調査の調査が売主側ではできない
- 駅まで歩ける距離ではない
- マンション用地としても面積不足

これらの条件を踏まえて購入してくれる買主を見つけるのは苦労したものの、1社のみ自費で地下埋設物、土壌汚染の調査を行うとの申し出があり売却先に決定。

3

地中埋設物及び土壌調査(買主負担)

手付契約後、買主負担でアスファルト舗装をはがし、地中埋設物・土壌汚染調査を実施したところ、ガソリンタンクを支えるコンクリート基礎と土壌汚染が発見される。

建物解体当時の解体業者は既に廃業していたため、追及は不可能。

対応の結果

埋設物の処理に費用がかかるため、**売買価格は当初想定の3分の2程度になることを相談者に納得してもらい、買主へ売却した。**



本事例のポイント Point

POINT 埋設物や土壌汚染の可能性のある土地の売却は注意!

ガソリンスタンドやクリーニング店、工場などの跡地は、埋設物の存在や土壌汚染の可能性があるので、建物解体後に調査するなどの対応が別途必要です。また建物の解体は、上物だけの解体にあらず。建物解体時には基礎など地中埋設物も撤去しておかないと、後々苦労することになります。

ひとこと Message

駐車場などほとんど更地となっている土地は、一見売却が容易にも思えますが、土地の“過去の地歴”にも目を向け、様々な可能性を考慮しておく必要があります。

