RMJ
2003年 6月号
P54～P55

新しい動き

低価格の簡易調査と オンサイトでシステム提供

株式会社アースアプレイザル
■所在地：東京都千代田区神田須田町2-4-6 [illegible]ビル7F
■TEL：03-5298-2181
■URL：http://www.earth-app.co.jp
■出資構成：協同組合地盤環境技術研究センター
ナイ・アイ不動産鑑定株式会社
株式会社緑方不動産鑑定事務所

アースアプレイザルは、不動産鑑定業と地質調査業の異業種が共同出資して、2002年に設立された。土壌汚染の可能性がある不動産の検索データベースと不動産減価評価システムの運営を主な業務として行なう。

設立2年目を迎え、鑑定評価の新基準に対応した不動産鑑定業務のサポートに加え、総合的な不動産コンサルティング業務への展開も進めている。さらに各機関と提携し、データの充実を図る同社取締役・山縣滋氏に話を聞いた。

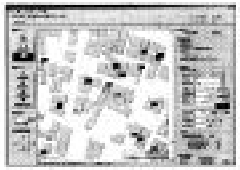
設立の経緯

土壌汚染に対する法制化の動きは、審議会開催やこれに先行した条例制定などの事柄を通じて、不動産鑑定業界においても2001年頃から議論されはじめた。しかし当時、不動産鑑定業務の現場では、「土地価格の中で、土壌汚染を必須項目として調査する機関はなかった」（山縣氏）と言う。外資系会社などの顧客に、そういったニーズがあることを把握していたナイ・アイ不動産鑑定は、不動産鑑定業が「土地」を扱う以上、「地表や建物の評価だけでなく、地面の中も不動産鑑定士自身が理解しなければいけない」（同氏）とし、まずは土壌汚染リスク状況が簡単にわかるシステムが必要だと考えた。それには、実績のある土壌汚染調査会社との協力が不可欠であり、全国60社（2003年4月現在76社）におよぶ地質調査会社の研究開発集団である協同組合地盤環境技術研究センターと提携を進め、2002年2月には緑方不動産鑑定事務所と合わせて3社の出資による新会社を設立するに至った。

汚染可能性不動産検索・不動産減価システム

アースアプレイザルの構築した簡易調査は「汚染可能性不動産検索・不動産減価システム」という2つのシステムである。ゼンリンのZマップシステムを用いて、コンピュータ画面上で1975年（昭和50年）前後と、2002年の土地の利用を比較する。

というのも、1977年までのわが国では、敷地の中に埋め立て処理をするということに違法性はなく、むしろ捨てる場所に困り、行政の方でも自己処理を奨励していた。したがって1977年以前から工場用途であった土地については、土の中に有害物質が埋まっている可能性が考えられる。加えて、2002年に引き続き同じ施設があれば、その可能性が増すと同社は捉えた。そこで、①1970～1975年頃の用途が何か、②用途変換がいつ頃あったのかという2点を判定することで、その土地の土壌汚染のリスクを推定する。



＜減価計算＞対象地の減価計算・[illegible]

「汚染可能性不動産検索」は、マップ上に、汚染の可能性がある土地に年代を示す「昭和50」と「02」の旗が立つ。旗の色は、有害物質を使用している業種を18種に規約したものを反映。旗をクリックすれば、クリーニング店や印刷所などの施設情報に加え、特定業種にどういった有害物質が使用されている可能性があるのかの詳細情報が得られる。

「不動産減価システム」も、同じマップデータを使用する。対象地や隣地の減価要因として、まず2つの年代の用途を見て、有害物質の放棄や汚染があった場合の浄化（措置）費用を算定。覆土、舗装、原位置封じ込め、原位置浄化、掘削除去などの各方法において設定した最小値、最大値、標準値を適用している。次に、スティグマ（心理的嫌悪感）を見る。スティグマの減価率は、汚染施設があれば周辺地価に大きく影響する住宅地では、5～15%を想定。商業地は3%、工業地は0%とする。

フェーズ0.3レポート

同社は、この2つのシステムをフェーズ1調査以前の、フェーズ0.3調査と位置づける。フェーズ1の調査は通常30～50万円であるが、汚染の可能性を大づかみに判断する同サービスでは、価格を抑えることで敷地内に立ち入る権利がないにもかかわらず、リスク判断をせざるをえない特定のニーズに応えることを目的とする。

フェーズ0.3の調査価格は、23区内が3万8000円、23区外は4万5000円（交通費は別途）。依頼から納品までの速さをセールスポイントとし、23区内では3～4日、23区外では1週間以内でマップシステムにレポートを付けて納品する。利用者は月に40～50件となる。利用者層は、半分は鑑定士、残り半分は不動産取引のプレイヤーという構成だ。

同社のサービスにおける一番の特徴は、簡易レポートの中でのリスク判定の根拠を「アンサリング委員会」という機関を通して、不動産鑑定士と土壌汚染の技術士の各専門家が協力して記述することだという。

「他社の簡易評価には、判定材料の開示はあるのですが、判定の主体はあくまでもユーザー側に任せています。しかし、専門知識がなければ、ユーザーがそのリスクの程度を判定するのは難しい。技術士は、全国に分散する地質調査会社の研究開発団体である地盤環境技術研究センターの組合メンバーです。業種を聞いただけで、過去の質問からわかる経験値がある。あとは自ら現地を確認しています」（同氏）。

もう一つの特徴は、所有者以外も依頼ができるという点にある。サンプル調査を行なうとなると所有者の許諾の必要性が生じ、調査依頼は所有者ないしは所有者の許諾を得た買い手や関係者になる。しかし同社の簡易調査では、それ以外の債権者や潜在的な買い手、コンサル会社、鑑定会社なども対象となる。

オンサイトで提供するONDES

金融機関など多数の担保物件の評価に利用する会社や、プレゼンテーションに用いるために、同社は同システムに改良を加え、昭文社のマップルデータをベースにした簡易リスク評価システム「ONDES」（onsite demonstration system）を開発した。PHS回線を利用し、全国どこからでもオンサイトに接続できる。価格は、初期会員契約料100万円、月間利用料金は20万円である。

interview　不動産に関するハザードマップを目指す

取締役
山縣 滋氏

―今後の展開についてお聞かせ下さい。

山縣　まず地図データをより充実させることを考えています。土壌汚染可能性のある[illegible]データを入れます。というのも、[illegible]。[illegible]データの中に組み込んでいきたいと思っています。また、[illegible]も入れていきたいと思っています。すなわち、地図の上と下に関するあらゆる情報を盛り込み、不動産に関するハザードマップを目指したいと考えています。[illegible]と組んで、データの充実を図りたいと思っています。

―提携はどういったところと進めていますか。

山縣　不動産鑑定士協会では[illegible]しました。[illegible]コンサルタンツ、ジオテック、[illegible]と提携。[illegible]コンサルタンツを通して[illegible]あります。[illegible]、メンタル面（スティグマなど）も含めて総合的なコンサルティングを行なっていきたいですね。