

今月の 「あがり企業」

「土壌が汚染されているかどうかを、1件当たり10万円前後という低価格で調査する」——アースアレイザルが不動産業界で注目を集めている。業態は賃貸業だが、1件当たり数十万から数百万円の費用がかかると思われるが、アースアレイザルの(東京都目黒区)は、調査費用を振り込むことで、この仕組みを実現した。

従来、建築地質調査の一助的な手法とされる「フェーズ1」では、各地図や航空写真などを頼って土壌の汚

染を「フェーズ0」と呼ぶ。フェーズ0は、主に不動産鑑定士の利用を想定している。1件1万円前後の価格設定は、不動産鑑定士の不動産鑑定報酬(1件当たり約28万円)から調査費用を差し引くことを考慮したものだ。

自らも不動産鑑定士である同社の取締役社長は、従来は地質調査の必要を感じていた。2001年12月、国土交通大臣の諮問機関である国土審議会が不動産鑑定評価基準の改定案をまとめた。不動産価格の評価の際に土壌汚染の影響を考慮せなければならなくなったからだ。

そこで不動産鑑定士の調査ニーズが高まると見込み、同社は2002年2月に地質調査の専門会社が集まる協賛会「地質環境地質研究所」や不動産鑑定士事務所との共同開発で、アースアレイザルを開発。同年7月からフェーズ0の調査を始めた。

同社社長は「土壌汚染が不動産価格に影響するようになったので、汚染の程度によって、その程度別が下がることが、業界で認識されるようになった」と語る。

アースアレイザル 不動産鑑定士の注目集める パソコン使った簡易調査

評価基準の改正で、不動産鑑定士の間で地質調査の需要が高まっている。この需要に対し、「フェーズ0.3」調査を提供、注目を集める。販売物件などの調査需要をさらに見込み、独自の調査メニューも開発。調査から浄化工事までの一貫したサービスと、金融や建築の専門家との連携を強みに、土地活用に関する多角的な提案を行う。

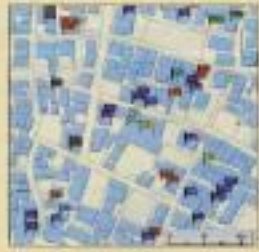


アースアレイザル概要

- 所在地 東京都目黒区
- 社員 常勤一法人
- 従業員 12人
- 設立 2002年2月
- 資本金 1000万円
- 売上高 7000万円
- 事業内容 土壌汚染の可能性のある不動産の調査・環境計測システムの開発・環境・地質調査会社のネットワーク構築によるエリアマネジメント

地質鑑定士による。また、敷地への立ち入り、契約者へのヒアリングなどから、汚染の有無を鑑定する。

これを同社は、パソコンを使った、1975年から2001年の住宅地図による土壌の履歴調査と、調査員による片腕の検証に切り込んだ。フェーズ1よりも確率を高められるため、この調



業種から汚染状況を推定「減価率」の算出も

パソコンによるフェーズ0の調査システムでは、同社が独自に作成した汚染可能性予測算定データベース)をもとに、土壌汚染の有無や、汚染の状況に応じた浄化費用、そして「減価率」などを推定する。

減価率とは、汚染により不動産価値が低下される割合のことだ。浄化工事の費用、土地の知名度、そし

住宅地図を使った簡易調査で汚染の可能性を推定する。フェーズ0.3の調査費用は約1万円。汚染の可能性がある場合、調査費用は10万円前後とされている。この段階の調査は、汚染物質の種類や汚染深度、浄化費用、浄化後の地質調査などを考慮する。

費用・調査内容ともに、不動産鑑定士などの需要に合わせた調査メニューをそろえている

調査メニュー	調査内容	調査費用	調査期間	調査対象
フェーズ0.1	100㎡以内の敷地を調査する。調査費用は約1万円。汚染の可能性がある場合、調査費用は10万円前後とされている。この段階の調査は、汚染物質の種類や汚染深度、浄化費用、浄化後の地質調査などを考慮する。	約1万円	約1日	個人・法人
フェーズ0.2	100㎡以上の敷地を調査する。調査費用は約10万円。汚染の可能性がある場合、調査費用は100万円前後とされている。この段階の調査は、汚染物質の種類や汚染深度、浄化費用、浄化後の地質調査などを考慮する。	約10万円	約1週間	個人・法人
フェーズ0.3	100㎡以上の敷地を調査する。調査費用は約100万円。汚染の可能性がある場合、調査費用は1000万円前後とされている。この段階の調査は、汚染物質の種類や汚染深度、浄化費用、浄化後の地質調査などを考慮する。	約100万円	約1ヶ月	個人・法人

て買い手や周辺住民に与える健康感(スナイプ)なども算定する。同社は、宅地建物取引業者などへのヒアリングをもとに、計算化の難しい「健康感」まで数値化した。

このアンケートは、2001年の住宅地図のデータに、25年時点の住宅地図で確認した店舗や工場の業種など土壌の汚染状況を、1件ずつ手入力して作成したものだ。

実際に、ある住所をパソコンに入力すると、周辺の住宅地図が表示された。汚染の可能性のある場所には、汚染物質の種類も分けられた表が表示される。表をクリックすると、業種や、汚染された可能性のある汚染物質の種類、浄化方法など詳しい情報が表示された。汚染物質の種類は、業種をもとに推定している。

このパソコンによる調査結果と調査員の各種確認をもとに、「減価率判定書」を作成する。現在は月に約40件の依頼がある。依頼者は買い取り不動産鑑定士が多い。

今年9月からは、上の表で示したように、新たにいくつかの調査を始めた。フェーズ1.0や2.0の内容は別の調査会社とは別冊だが、4と1.1は、0.3と同様、独自に開発した。



今年9月からは、上の表で示したように、新たにいくつかの調査を始めた。フェーズ1.0や2.0の内容は別の調査会社とは別冊だが、4と1.1は、0.3と同様、独自に開発した。

地質調査のニーズを振り下げ費用・内容の両面で対応

フェーズ0.1は、敷地の開発物件の地質調査を想定している。実際に必要とする調査費用は約1万円。そこでフェーズ1.0から約9割の分の調査を省きながら、現場調査を省略する。10万円の費用で調査者の求める調査水準を満たした。すでに千草葎の工場跡地の調査など3件を受注した。

フェーズ0.2は、不動産取引の準備調査に連なっている。1.0では行わない土壌の採取調査を行うため、汚染の石炭と汚染物質の種類を判断できる。ただし2.0とは異なり、ボーリングは行わない。そのため、汚染物質などの状況の深さまで測っているかは推定できないが、ボーリングを行えば数万円に及ぶ費用を100万円前後に抑えた。すでに東京の不動産会社の調査を受注した。不動産鑑定士

自基準の改正や今年1月の土壌汚染対策法の施行で、同社は不動産取引の準備調査が増えると思われる。今後はフェーズ1.5が主力になるだろう。

同じ浄化工事の依頼も受けたい。浄化会社の認定や、日札や費用の管理、竣工後のモニタリングの継続などを引き受ける。竣工後はアースアレイザルが提携する約100社中から、地域や状況、費用の削減を優先化会社などを選ぶことができる。調査から浄化までの一貫したサービスを提供するのが望ましい。

同社社長が考える事業展開は、これだけにとどまらない。「浄化後の土地の売却価格や、売却時期、事業別の移転などを考える総合的なコンサルティングに力を入れる」という。提携する一級建築士や、ファイナンシャルプランナー、中古売買業者をまわし、金融機関の地価評価も行わない。不動産の個別の事情に応じて活用する。従来の地質調査会社には難しい多角的なコンサルティングを提供する体制を整えた。

この半年、土壌汚染対策法の施行を機として、地質調査・浄化事業への新規参入が相次いだ。同社との関係も深まり、このなかから同社が一部参入する。営業種との連携によるコンサルティング力の強化が、大きな成果と見られる。(高橋孝成)