

新不動産情報システムの中身

土壌汚染可能性データが 不動産鑑定に一役

不動産鑑定会社と土質調査組合が汚染可能性不動産検索システムをベースに
コンサルテイング業務を開始。業界に新風を巻き起こすか。

塚本 靖
不動産ジャーナリスト

近年、土壌汚染の問題は、社会的に大きくクローズアップされており、国会でも都市再生特別措置法が成立、土壌汚染対策法の審議が始まる。不動産鑑定評価基準の項目の一つに土壌汚染が加えられる動きも進んでいる。

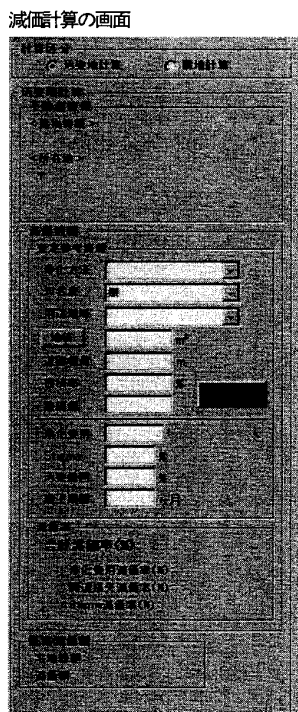
民間シンクタンクの調査では、全国で汚染の可能性のある土地は約四〇万カ所に及ぶと推測されている。また東京都内でも、日産自動車荻窪事業所、日清紡東京工場、東京ガス社有地汚染の問題が知られているが、これらは氷山の一角といわれる。永年工場として使用されていた土地がマンシオン

になるケースで地下の掘削が行われた場合、土壌汚染が発見されるケースが多い。だが、東京都が条例により調査を義務付けていない三〇〇〇平方メートル未満の土地では、汚染が表面化しないケースもある。しかし、こうした土壌汚染は環境問題としてだけでなく、経済的にも無視できない大きな問題だ。

初の土壌汚染データベースが稼働

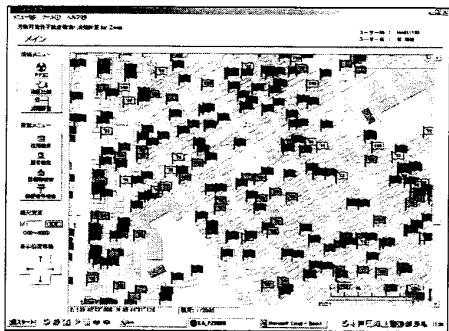
そこで、ユニークなサービスを始めた会社がある。
アースアプレイザル（東京・千代田区、鈎持一郎社長）は、汚染

可能性不動産検索システムと汚染が不動産に及ぼす影響を数値的にとらえる減価計算システムを使った総合コンサルテイング業務を開始した。システム開発はテクノバンク（同、伊藤文英社長）が担当したが、これには大きく分けて三

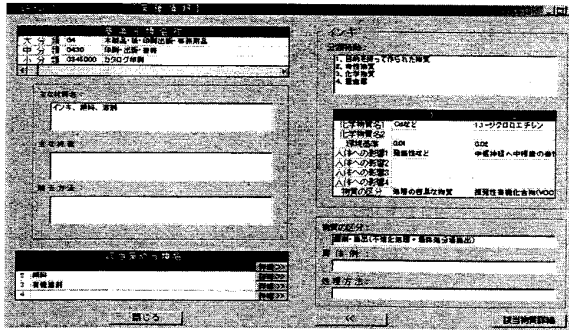


減価計算の画面

つの特徴がある。
まず汚染可能性不動産をセンリンのZマップ上で、現在と1975（昭和50）年近辺の二つの時点で、その用途を視覚的にとらえられる。現在はマンションでも、過去は工場用地であったケースなどを把握、汚染可能性を判断する。同社によると、東京二三区内の汚染可能性のある不動産は約一〇万五〇〇〇件にのぼるといふ。
二番目の特徴は、汚染可能性が不動産に及ぼす影響を不動産鑑定のロジックで瞬時に計算することだ。この際、重点が置かれるのは浄化費用だが、むろんステイグマ（嫌悪感）や鑑定上必須の要素なども検討される。
三番目は街区比較ができることだ。また予想される汚染物質の種



汚染可能性のある不動産を検索する画面



業種・物質の情報画面

類と属性情報も付加されている。

このコンサルテイング業務開始に際して、同社はビジネスパートナーとして協同組合・地盤環境技術研究センター（文京区、一川宏也理事長）と手を組んだ。

「同組合は国土交通省の認可団体であり、環境行政に沿った技術研究団体であること、また上部団体の社団法人・全国地質調査業協会連合会も、業界を代表しており、公正性が高いと判断したからだ」と鈎持社長は説明する。

さらに不動産鑑定で、土壌汚染を鑑定の項目に付加するといっても土壌汚染の専門家ではなく、実際の業務をどう進めればいいのかわからないというのが現状。一方、土壌汚染調査会社は従来、官公需が主力。予算の削減のなか新しいマーケットにどのように取り組むのが明確ではなかった。そこでこの二つの業界がそれぞれ専門知識を生かして補充・発展するために、汚染可能性不動産検索データベース・減価可能性計算システムを武器に新しい市場の開拓を目指すというわけだ。しかし、このシステムの信頼性

「公正性」が重要 情報公開には課題も

「汚染の可能性があるかどうかは、その地点で営業されていた業種が基準になっている。環境基準で厳しく規定されている物質を使用する業種は汚染の可能性があると仮定している。ただし、これはあくまでも可能性であり、実地調査があつて初めて確定する。昭和50年のデータについては、かなりの労力を投入して一件一件作業で抽出した。汚染物質の決め方は、土壌汚染調査業界の技術的専門知識から判定し、減価計算システムに関しては、不動産鑑定士が集まって議論した」と鈎持社長は説明する。

また、土壌汚染の問題はプライバシーに属したり、社会的な問題を引き起こす可能性がある。この点について、同社は情報公開する前提条件をいくつか設けている。「基本的には、社内で構成するアソシエーション委員会が決定。当社は汚染問題を取り巻く総合コンサルテイングの受注を目的としている

が、最終報告には、社外の利害関係者ではない専門家を含めた検証委員会承認を得て報告書や提案書を出すことになる。法律的なことは、顧問団の弁護士事務所が対応する（鈎持社長）。

土壌汚染問題を新たなビジネスチャンスとしてとらえる企業はほかにも設立されている。しかし、この問題は下手をすると「脅しのビジネス」に変わる要素がある。たとえば、この問題を一貫した業務と考えて、除去工事まで請け負うとすれば、調査費用はただでもよいのだから、調査の専門会社では大刀打ちできなくなる。また調査の結果、汚染が発見された場合には、どの会社に工事を依頼すればよいのが問題になる。

「汚染問題と上手に付き合う土地利用の方法や対策が、厳正なシステムのなかで検討される保証こそ重要だ」（鈎持社長）。
今回紹介したユニークなサービスは、規模的には小さなものであるが、ビジネスプランもどんどん変化し、土壌汚染と経済社会の問題を議論するうえで、一つの大きな流れになるかもしれない。▲