

競売
物件用

簡易判定書を商品化

土壌汚染リスク把握

専門家が現場で判定

アースアプレイザル

「アースアプレイザル」(東京都港区)が、不動産鑑定士・土壌汚染調査士(以下「調査士」)と連携し、簡易判定書の商品化を進めている。調査士は、不動産鑑定士の協力を得て、1件あたり10万円程度の費用で、現場で専門家による判定を行う。簡易判定書の商品化により、不動産取引のリスクを低減し、市場の活性化を図る。また、調査士の業務の効率化を図る。調査士は、不動産鑑定士の協力を得て、1件あたり10万円程度の費用で、現場で専門家による判定を行う。簡易判定書の商品化により、不動産取引のリスクを低減し、市場の活性化を図る。また、調査士の業務の効率化を図る。

「リスク フェーズ0・8 簡易判定書」を開発、商品化した。フェーズ0・8調査は資料等調査ではあるが、実際に専門家が現場に立ち入り土壌汚染リスクを土壌汚染対策法に適合する汚染の有無がある区域かどうか判定し、浄化費用の絞り込みの精度をアップすることとに成功した。競売物件以外の大型案件にも対応可能で、すでに千葉地裁管内、東京、岡山地裁管内で受注実績もある。こうした物品を活用し、土壌汚染リスクを正しく把握することで、土地取引が活性化されることが期待される。

近年、競売物件は経済情勢などの悪化から、全国で年間7・5万件前後で推移しているが、競売企業の工場跡地や汚染物質を扱っていた薬種など、土壌汚染が想定される物件は急増している。一般の土壌汚染調査事例は関東中心だが、不況の影響が大きい地方ほど競売物件が増加傾向にある。同社の設置によれば、年間7・5万件の競売物件のうち、土壌汚染リスクを考慮する必要がある案件は、全国で年間1・4万件程度(うち東京地区約1000件)あると試算している。

専門家がなければ詳細な調査はできない物件の場合は、裁判所と相談の上、10万円までの費用負担を要請し、より実際の状況を把握した簡易書を作成するケースもある。また、落札希望者が詳細書を求めば、物件情報と価格の内容を把握できることが重要で、落札には不特定多数の参加者が想定され、土壌汚染リスクを把握できないために決断できないケースも多いという。

これまでは土壌汚染の有無を調べるとはフェーズ1以上の調査が必要で、航空写真解析なども行っていたため、調査費用はフェーズ1で30万円、フェーズ2で50万円、フェーズ3のサンプル調査では数百万円かかるため、調査費用を切るケースは多かった。このためフェーズ0・8調査では、最も重要な情報のみを厳選することで、1件あたり10万円という低コストを実現。全国にはいる企業間で、航空の調査会社に技術移転し、同社が総合監修を行っていく。

アースアプレイザルは01年2月に、協同組合地盤環境技術研究センター(全国地質調査業協会連合会会員75社の出資)により、国土省の認可を受け設立された事業組合として、ケイアイ不動産鑑定、地方不動産鑑定事務所との3社で設立された。