

競売物件 土壌汚染リスクを評価

アースアプレイザルが簡易判定書開発 費用は1件当たり10万円

アースアプレイザル(東京都千代田区、鍋持一郎社長)は、競売物件用「土壌汚染リスクPhase 0・8簡易判定書」を開発、商品化した。経済情勢の悪化を受けて増加する競売物件について、1件当たり10万円程度でリスク評価ができる。不況の影響が大きい地方ほど、競売物件が増加する傾向にあることから、同社では、リスク評価のニーズも今後増大し、伸びることを期待している。

同社は、全国地質調査業協会連合会(全地連)を母体とした協同組合地盤環境技術研究センターと、不動産鑑定会社が共同出資して昨年春に設立した。同社の試算によると、年間7・5万件前後で推移する競売物件のうち、1・4万件程度は土壌汚染の可能性があるという。破たんした企業の工場跡地や汚染物質を扱っていた業種など、土壌汚染リスクが想定される物件は多い。

土壌汚染対策法の施行を受け、競売物件を評価する鑑定士らは、物件のリスクに付随して土壌汚染リスクを把握するための研究を進めている。専門家でないと土壌汚染リスクを評価できない物件では、裁判所が10万円まで負担し、汚染の実情を把握した評価書を作成することができなくなる。競売物件の落札希望者が評価書を読むことで、物件情報が理解できるようになることが重要だが、土壌汚染リスクが把握できないことを理由に、これまで入札への参加に二の足を踏むケースも多かったと見られる。土壌汚染の調査手法として、古地図や航空写真などを活用して、古地図や航空写真などを用いて土地の履歴を調べる「フェーズ1」は数十万円、ボーリングによるサンプル調査を行う「フェーズ2」は数百万円を要する。安価でのリスク評価を可能にした同社の「フェーズ0・8」は、基本的に資料等による調査だが、実際に専門家が物件に立ち入り、土壌汚染対策法に基づいて汚染の恐れがある区画かどうかを判定し、浄化費用の絞り込みの精度をアップすることに成功している。既に千葉県裁管内、東京、岡山地裁管内などで受注実績がある。