

## 競売物件の土壤汚染調査に道

### アースアブレイザル「簡易判定」を開発

電子地図を利用した土壤汚染可能性不動産データベースと減価可能性計算システムを全国展開しているアースアブレイザル(取締役社長)は、競売物件の簡易判定に道を開く「土壤汚染リスクフェーズ0・8簡易判定書」を開発、商品化した。競売物件以外の大型案件にも応用できる。

競売物件は、瑕疵(かし)担保責任の発生によって土

壌汚染損害も事後精算がで

きる通常の不動産売買とは

異なり、瑕疵担保責任はな

く、買受人が直接リスクを

負う。しかし、競売物件は

費用の制約から、債権者側

が専門的な土壤汚染の調査

をすることもできず、買受

人が調査することもできな

いのが実情。

一方では、経済情勢の悪

化を背景として、競売物件

は年間7万5000件前後

で推移しており、同社は、

このうち1万4000件程

度で汚染の可能性が想定さ

れると試算している。

破綻した企業の工場跡地

や汚染物質を取り扱ってい

た業種など、汚染リスクが

想定される物件が急増。不

況の影響が大きい地方ほど

競売物件は増加傾向にある

ものの、これまでは、フェ

ーズIの資料等調査で数十

万円、フェーズIIサンプル

調査で数百万円の費用が必

要になることがネックとな

って実際に調査に踏み切る

ケースはまれだった。

同社は、土壤汚染対策法

の施行に伴い、競売物件の

汚染リスクの把握に苦慮し

ているケースが多いことに

着目。リサーチシートを作

成するなど精力的に現状を

克服しようとしている不動

産鑑定士らをサポートする

ため、裁判所に費用負担が

認められる10万円以内で、

専門家が実際にサイト内に

立ち入って判定し、浄化費

用の絞り込み制度をアツク

させることをコンセプトと

した「0・8」を完成させ

た。