

ECO VISION
地球環境と企業
重化学工業通信社
2002年5月15日発行

【水・大気・土壌】

土壌浄化ビジネスシリーズ(株)アースアプレイザル ー土壌汚染リスクの公正な評価でコンサル業務ー
--

土壌汚染の可能性がある用地はどこか、また、その不動産を売買する場合には、具体的にどの程度の地価評価になるのか。売買する事業者にとって重要な不動産減価評価を行うサービスが注目されている。手がけているのは(株)アースアプレイザル(東京都千代田区神田淡路町2-4-6、03-5298-2151)で、今後の不動産取引に不可欠な情報として、需要が急増している。土壌浄化ビジネスとは切り離して、「公正な」不動産評価を行うのが目的だ。

■特定地点の汚染可能性を評価

同社は、全国60社の地質調査業者で構成している協同組合地盤環境技術研究センター、ケイ・アイ不動産鑑定、緒方不動産鑑定事務所などが出資して、2002年2月に設立された。

同社が構築したのは、「汚染可能性不動産検索・不動産原価計算システム」。全国の地図データベースをもとに、個々の事業所や用地について、地域性やそれぞれの業種それに応じて使用が想定される物質などをインプットしており、特定の地点(区画)を指定することで、汚染可能性不動産の詳細情報を表示できる。

また、指定した地点の汚染可能性などを加味した潜在減価可能性により、減価率を瞬時に算出できる。さらにデータベースに基づいて、汚染可能性のある物質やその処理方法なども示される。現時点での土地利用履歴情報と、昭和50年時点の履歴など26万点のデータが入力されており、全国の対応が可能。

1件当たりの調査費用は3万8,000円。従来の土壌汚染調査では、実際の周辺測定などを含めると、数十万円から百万円単位のコストが必要となり、調査そのものに踏み切れないケースもあるが、このシステムを用いることで、今後の評価付けや、用地の売買、土壌浄化を含めた事業展開についての一定指標を得られる。これによって、見切り発車的な事業遂行によるリスクを回避したり、適正な土壌浄化などにつながるとしている。

■公正な評価体制を構築

このシステムを運用するに当たっては、公正や審査内容が求められる。このため、同社では、顧客に対する回答を検証する「アンサーリング委員会」を設置した。これは、不動産鑑定士、環境調査修復実務者各1名以上で構成し、適正かどうかを判断するほか、土壌汚染の調査・修復・鑑定などのコンサルティング実務に関しては、「検証委員会」を設置。不動産鑑定士や環境調査修復実務者などに加え、同社の営利に関わらない不動産鑑定士や学識経験者などを加えて、同社の回答や指導、報告などの検証を行うシステムを採用した。

また、不動産情報の漏洩は、様々な影響が大きいことから、厳重なセキュリティーを施しているほか、情報の開示にあたっては、機密保持契約の締結が前提になるなど、情報管理体制を整えている。

■総合コンサルティング体制

従来の不動産鑑定では、地下の汚染状況などは勘案されていなかった。しかし、不動産鑑定基準に土壌汚染の可能性を加えることで検討が進められている。一方、土壌浄化の専門家に不動産評価は困難で、両者をつなぐシステムの必要性が出てきた。

この不動産減価情報の提供を足がかりとして、税制や関連法、それらにまつわる総合コンサルティング体制を整えた。すでにコンサルティング業務に関する問い合わせが相次いでおり、初年度3億円の受注を見込んでいる。

また今後は、システムの精度を向上させていくほか、地形や立地条件など、様々な地下土壌の条件に対応したシステムとするため、得意技術を持つ事業者との提携なども積極的に展開し、新たな情報サービスを提供していく。

◆旭硝子など、光触媒セルフクリーニングガラスを共同開発

旭硝子と富山大学工学部、日本カーリット、東芝ライテックは共同で、非常に高い光触媒効果をもつ新型の酸化チタン光触媒膜を形成した、「セルフクリーニングガラス」を開発した。トンネル用照明カバーガラスなど幅広い需要を見込んでいる。

従来の光触媒溶液は、「ゾルゲル法」で作成している。今回は、富山大学の開発した「アバンスゾルゲル法」に基づいて、日本カーリットが新たな酸化チタンのコーティング溶液を開発した。

この溶液は、酸化チタンの微粒子を含まない完全な溶液。このためガラスなどの基材表面との結合力が強く、緻密で平滑な薄膜を形成することができるため、極めて高い光触媒効果が得られる。

旭硝子は、これをガラスに応用するため、ガラス表面に酸化ケイ素の薄膜を形成し、その上に、コーティング溶液を塗工する二重膜構造とした。

トンネル用照明カバーガラスは、多量の排気ガスに常時曝されるため、従来から東名高速道路などでは光触媒ガラスが使用されている。今回開発したガラスを、東芝ライテックで性能評価したところ、ディーゼル車の排気ガスに含まれるカーボン微粒子も効果的に分解し、光触媒効果は従来品よりも5倍以上高く、耐久性も高いことがわかった。

このため旭硝子では、トンネル用照明カバーガラスなど道路産業用途のほか、セルフクリーニングガラスの用途開発を進めていく。