



EAnetwork

当ニュースレターは、株式会社アースアプレイザルより、最新のニュースと解説を定期的にお届けしています。このEAnetworkは弊社HPより配信のご登録を行われた方、過去に弊社セミナーにご参加いただいた方、及び弊社へ調査のご依頼を頂いたお客様にお送りしております。

ニュースレターの送付には、お客様から頂戴したお名刺やお申し込みになった電子メールに記載されたお客様の個人情報を利用してまいります。弊社の個人情報保護に関する基本方針は、弊社ホームページに掲載しております (<http://www.earth-app.co.jp/privacypolicy.htm>)。個人利用に関して同意いただけない場合、また、今後配信を希望されない方は、お手数ですが最終ページにチェック、ご記入の上FAXにてご返送、または eanews@earth-app.co.jp までご連絡ください。基本方針に基づき、責任を持って登録を削除させていただきます。

今回のコラムは『不動産流通と土壤汚染～本当のリスクとは何か～』をお送り致します。

☆ Environmental column ☆

不動産流通と土壤汚染～本当のリスクとは何か～②不動産業界の対応傾向 その2

(建通新聞 2008年8月6日号より転載)

不動産取引においては、買主からは土壤汚染がないことの証明が求められるケースが増えており、少なくともフェイズⅠ調査が要求されている。その結果、汚染の可能性がある場合はさらにフェイズⅡ調査を行い、取得の可否を判断している。

取引する場合は、汚染の程度にかかわらず、掘削除去を主体とした完全浄化を行い、当該物質の残存ゼロを要求する傾向が強い。

環境省の報告書では対策の70%以上が掘削除去である。その理由としては、①土地所有者などの土壤汚染に対するもろもろの不安を取り除きたいという心理②土壤汚染が存在した場合に不動産取引の成否や価格に影響するという不安③土壤汚染が持つリスク(想定される危険性)については、盛土・舗装などの摂取経路の遮断で十分であるということが、国民の同意を得られていないの3つが考えられる。

しかし、①②にある「不安」というのは、具体的にどういう「不安」であるかは明確ではない。土壤汚染は最近になって発生した事象ではない。過去からすでに存在していた「負の遺産」であり、調査が行われてはじめて分かる問題＝不安である。今まで不安がなかったのは、土壤汚染が分からなかったからであり、問題とならなかったから、あるいは問題がなかったからである。

調査を行った結果、環境基準値を超える汚染が発覚したとしても、その事実よりも、その汚染がどのようなリスクをもたらすかが問題であり、そのリスクが見えないことが不安を生む。現実には指定基準を超過しているということに対する不安だけがあり、何が問題であるのかも分からない。だから余計に「不安」であるのかもしれない。「不安をあおって過剰な対策が横行している」とは言い過ぎであろうか。

③についても同じである。汚染がもたらす影響を例えば、「基準値を数倍、あるいは数十倍を超えた程度の土壤汚染は緊急対策が必要なほどの重大なリスクを持つものではない」というように、土壤汚染に対する必要以上の恐怖心を排除するための啓蒙が不足していたように思う。

土壤汚染対策は、それがもたらす経済的リスク(損失の可能性)の範囲で行なわれるべきであり、軽度な汚染にもかかわらず、掘削除去を行うという行為は、経済的合理性から見ても大いに問題ではないだろうか。

(建通新聞 2008年8月6日号より転載)

10月10日に行なわれた、環境リスク技術パビリオン（危機管理産業展・アスベスト対策環境展）出展者プレゼンテーションの内容から、環境リスクについてのエッセンスをご紹介します。

☆環境リスクについて-その1-☆

『環境リスクと資産除去債務』

環境リスクは不動産の資産価値を低下させるものとして、広く認識されるようになってきており、法規制の強化により新たな環境リスクとその影響が話題となってきました。そこで3回シリーズで最新の環境リスクの動向について解説します。

環境を汚染することによるリスクとして、これまで次の3つが考えられてきました。

① 汚染リスク

汚染を引き起こした場合、汚染者負担原則（PPP）により原状回復する義務が発生し、莫大な費用負担の原状回復や、訴訟に発展するケースも多く、汚染を引き起こした企業に甚大な影響が発生します。

② コンプライアンスリスク

コンプライアンスリスクには次の2種類があり、法規制を遵守できないことによる罰則や事業停止に至る場合もあります。

- 法規制を遵守できていないケース
- 法規制の強化により新たに環境リスクとなるケース

③ レピュテーションリスク

環境汚染、法令違反等により社会的なダメージを受けるリスクのことであり、売上や株価に影響を与え、企業の業績をダウンさせることもあります。また、イメージダウンにより、銀行からの借入れや人材の確保にも影響を及ぼします。

最近では、上記の3つのリスクに加えて資産除去債務がリスクとして認識されてきました。資産除去債務とは、資産を除去する際（解体、売却等）、固定資産に有害物質等が含まれ、法的に除去が規定されている場合に、発生する費用のことです。企業の会計基準の国際化により、資産除去債務を2010年度から計上する必要があり、アスベストの除去費用やPCBの処理費用が該当しています。

今回は、東京都で開始されるCO2の規制と排出権取引について解説します。

アースアプレイザル PMS事業部 伴丈 修

西田道夫のちょっと一息

2008年7月の初めに、Baseballを楽しみにニューヨークとアイオアとシアトルに行ってきました。それを3回に分けて記載します。第1回は文化になったBaseball（ニューヨーク州クーパーズタウン）、第2回はNational PastimeとしてのBaseball（アイオア州ダイヤーズビル）、最後はMLBの観戦（シアトルSAFECO Field）です。

—第3回 MLB シアトル・マリナーズを観戦—

2008年7月6日、今年のマリナーズはどうしたんでしょうね。日本でもベイスターズも散々で、太平洋を挟んだチームはサッパリですね。観戦後は負けてもしょうがないと思いました。

マリナーズのホーム・グラウンド“セーフコ・フィールド”の入口には、お父さんやお母さんに手を引かれて、おじいちゃんやおばあちゃんと一緒に、ユニフォームを着た子供たちが嬉しそうに集まっています。お爺

ちゃんとお婆ちゃんの二人連れも多い。当然手をつないで。チームは弱い観客はそんなことはお構いなし、試合の勝ち負けを楽しむのではなく、選手のプレーを楽しみに来ている。球場の外壁には主力選手の絵が書かれている。イチローも城島も写真を撮る。球場にあるチーム・ショップに入ると、家族連れが多い。子供たちが目を輝かせてグッズを探している。それを見ている親の顔も嬉しそうである。やはりイチローのグッズは売れ行きがいい。私たちも、あれやこれやで大きな袋一杯の荷物になる。

グラウンドでは練習中でサインをしている選手が多いがイチローの姿はない。城島がプロテクター、レガーツをつけてブルペンへ向かっている。後姿はあまり元気ではない。今日は先発ではないのかな。タイガースの選手が出てきて体をほくしているが、日本のようなシートノックはなかった。前日がナイターで当日がデーゲームの場合は、試合前の練習は軽めにするのがメジャー流である。10年以上前の日本で、上手くなるためには猛練習しかないと言って、夏の暑い日の試合前にハードな練習を要求したGMと、試合前のハードな練習は疲労が溜まるだけだと言って、軽めの練習しかさせなかった外国人監督の間で確執が生じ、好成績であるにも拘らず解任された監督がいた。メジャーリーガーは練習をしないのではない、し過ぎないのである。練習が足りなければ、観客を引き付けるプレーはそうそうは出来ない。

試合はナント申しましょうか、両チームとも点を取る気迫が感じられない。弱いチームの典型のような試合である。投手が素晴らしいとか、守備が鉄壁だったとか、そんなことはない。その中でもエリア51にいるイチローは光ったプレーを見せてくれる。“I get it!!”と声をかけながら前進するイチローをファインダーで追ったが、捕球の寸前になると、そこは素人の悲しいところ、肉眼で見たくなくなってしまい、ファインダーから目を離す。同時にシャッターを切るのを忘れる。慌ててシャッターを切ったが後の祭り、スライディングしてグローブにボールが入った後が撮影されただけであった。しかし、日本では見る事が出来ない場面を見る事が出来た。それも2つの状況で。一つは、試合が延長15回で決着がついた。現在の日本のプロ野球では延長は12回までとされている。そして勝負がつかない場合は引き分けとなる。つまり、延長13回以降は日本で見る事は出来ない。アメリカでは基本的には勝負がつくまで行方。延長25回なんていうのもあるし、試合終了が翌日の午前2時なんていうのもある。それでも客は残っている。昔、アメリカから来た助っ人が日本の引き分けを知って、「野球の引き分けなんて妹とキスするようなもの」との名言を吐いたが、やはり勝負は決着をつけるから面白い。引き分けに持ち込む作戦が評価されると言うのは極めて日本的なものである。二つ目は、最後の回になった延長15回のマリナーズのマウンドに上がった投手は、14回までホームを守っていたキャッチャーだった。先発投手を6回で代えたマリナーズは、その後細かくリリーフをつないできたが、延長がどこまで続くか分からない状況に加えて、翌日もゲームがあるためにブルペンにいるピッチャーを全部使うわけにもいかず、やむを得ずキャッチャーのバークにピッチャーをさせた次第。アメリカでは長い延長戦や、ボコボコにやられた試合などではピッチャー以外の選手がマウンドに上がることが度々ある。どうせなら投手経験のある、しかも、名電工のエースとして甲子園で投げたイチローにやらせて欲しかった。

結果は1:2でマリナーズの負け。楽しい見方ではないかもしれないが、1点を追う15回裏のマリナーズの攻撃は、どうしても理解し難い。打順は8番から、ノーアウトで出塁する。次は9番でその次は1番に戻ってイチロー。そうならば1塁のランナーを2塁に進めて、イチローのヒットでまず同点を考えるのが常套手段。イチローが繋げばその後に逆転のチャンスが見えてくる。しかし、ナント9番バッターは2球目を打ってセカンドゴロのダブルプレー。相手に何のプレッシャーも掛けることなくツーアウトを献上。結局イチローもショートの小飛球でゲームセット。盛り上がる場面の全くない試合。

昔、半年だけヤクルトの助っ人だった、バリバリの大リーガー“ボブ・ホーナー”が、アメリカに帰った後で“地球の裏側にベースボールと異なる野球があった”という本を書いたが、今回の3箇所の旅行で、Baseballという文化に触れたようなことを十分に感じる事が出来た。強いて言えば、日本のプロ野球は興行であるが、MLBはCulture(文化)である。

☆土壌汚染対策法第5条第1項に基づく指定区域、現在の状況☆

環境省 HP では 2008 年 10 月 31 日現在、指定区域状況が「2008 年 9 月 30 日現在」となっております。環境省の HP に掲載されている自治体に限り、弊社独自に「2008 年 8 月 13 日～2008 年 10 月 31 日」の期間について調査（HP や直接電話で確認調査）をした結果をまとめました。詳細は以下の通りです。

環境省 HP に掲載されている指定区域（2008 年 9 月 30 日現在）は 138 ヶ所、一部解除されている区域は 15 ヶ所、解除は 150 ヶ所の計 303 ヶ所となっています。

弊社の調査結果（2008 年 10 月 31 日現在）では土壌汚染対策法第 5 条第 1 項に基づく指定区域が全国で 136 ヶ所になっています。また、過去に指定され、一部解除されている地域は 16 ヶ所、指定が解除された区域が 151 ヶ所となっています。

調査の結果（10 月 31 日現在）、新規情報（HP と異なる）が 1 ヶ所あったため、お知らせ致します。

245：埼玉県さいたま市大宮区三橋 3 丁目（解除）H20.4.1

環境省 HP <http://www.env.go.jp/water/dojo/sekou/shitei.html>

今回のEAnetworkいかがでしたでしょうか。このニュースレターへの感想や土壌汚染・アスベストに関するご質問など、お気軽にFax またはeanews@earth-app.co.jpまでご連絡ください。

以後メールリストでの配信希望の方は、下記にチェックの上FAXにてご返送、またはeanews@earth-app.co.jpまでご連絡ください。

株式会社アースアプレイザル

編集者：伊藤美喜・伊藤祥子

TEL: 03-5298-2151

FAX 03-3252-5411

会社名

お客様名

次回の配信から、メールリストでの配信希望 e-mail:

次回の配信を希望しない

コメント

アースアプレイザルグループおよび業務提携先

札幌アースアプレイザル（北海道）、中央開発・基礎地盤コンサルタンツ・ジオテック・

リサイクルワン・協和地下開発（関東）、アイエーシー（神奈川）、トーエネック・フルエング・

東邦地水（中部）、建設基礎調査設計事務所（静岡）、阪神測建（関西）、アースアプレイザル GF（大阪）

三協エンジニア（奈良）、エイトコンサルタント（岡山）、復建調査設計（広島）、藤井基礎設計事務所（島根）、

東建工業・アースアプレイザル九州（福岡）、三矢エンジニアリング（沖縄）