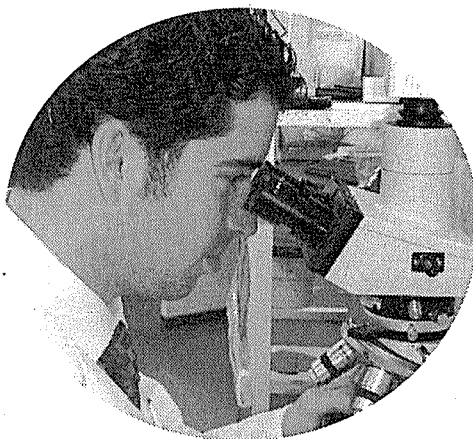


技術対策ト

「管理」業務を強化へ

リスク評価の視点重視

調査から対策まで一貫したアスベスト対応支援サービスを展開するアースアプレイザル(東京都千代田区、03・52698・2151、鈞持一郎社長)は、今後、不動産分野のアスベスト管理業務に力を入れていく方針。リスク評価の観点から、調査・対策・除去等の対応を支援することで、不動産価値の向上と所有者や入居者、作業担当者などのリスク低減を図る。また、これと合わせ、対策現場におけるアスベスト飛散状況の監視業務も拡充し、一層の受注拡大へ向け活動を強化する考えだ。



0.1%の詳細分析にも、迅速、高精度に対応する

不動産価値に影響
同社は不動産分野を中心に、土壌汚染対策やアスベスト対策に関する総合的な環境コンサルティングサービスを手掛け、リスク評価から調査・対策まで一貫したサービスを提供する点が特徴だ。

アースアプレイザル

そのうち、アスベスト対策に関しては、二〇〇六年三月に米国でもトップレベルのフォレンジック・アナリティカル社(本社・米カリフォルニア州)と提携。共同でアスベスト分析ラボ「EPAラボラトリーズ」を設置した。米環境保護庁(EPA)認定の分析手段(最近の状況について、同社の亀元宏宣取締役は

「不動産分野では、不利益な情報も含めて開示することが当たり前。対策に当たっても、不動産価値に影響するので、どう管理しているかが厳しく問われている」と話す。アスベスト問題が大きくなるにつれて、テナントや居住者がアスベストを発見し、解約や不動産価値の低下などトラブルが生じた場合、解体・除去など対策の必要から多額の費用を

求められるケースもある。従業者や居住者の健康被害によって、訴訟まで発展するケースもあるという。このため、売買や賃貸契約など不動産取引の現場では、不動産価値の適正評価を迅速に算出することが求められ、アスベスト調査・分析を実施する際にも、より迅速・的確に結果を出すよう要求されている。

特に最近では、不動産経営・管理における調査需要が増加。その価値を向上するためにも、除去や封じ込め・囲い込みなどの対策がどのような意味を持つのか、また、対策が不可能だとしたら、どのように管理していったらよいかに関心が集まっているという。

しかし、亀元氏は「国内の調査会社は、調査に当たって含有量に焦点を当て過ぎる。本来、入居者や対策の作業担当者から暴露しないようにするなど、リスク評価にもっと重点を置くべきだ」と指摘する。

例えば建材中のアスベストが、材料の中心部にあり、それとも表面部にあるのかによって、そのリスクは異なってくる。また、人の出入りや暴露状況によって管理の仕方も変わる。同社は、そういったリスクを総合的に判断した上で、管理の任方を助言している。

「策・管理についての詳細な「実施計画書」を作成。可能な電子顕微鏡を用いて徹底的に調べる。この時、計画書の作成段階で、所有者を始め、管理会社や作業員、金融機関、入居者など不動産の利害関係者全員の合意を得る点が特徴。こうしておけば、万一事故が生じた場合にも、関係者への説明や対応がよりスムーズになるという。」

一方、需要が増えつつある対策工事における監視業務についても強化する考え。

解体業者や対策業者が工事を行う際に、第三者的な立場からアスベストが周辺に飛散していないかどうか調査する。更にテナントが入居する直前に調査するなどし、安全性の確認なども行う。これにより、責任の明確化などの効果が期待できるという。

同社が情報開示に対して徹底的な姿勢を貫くのは、顧客に外資系や金融機関などが多いためだという。亀元氏は「国内外の顧客が相手なので、世界に通用するマネジメントが求められる」と述べている。

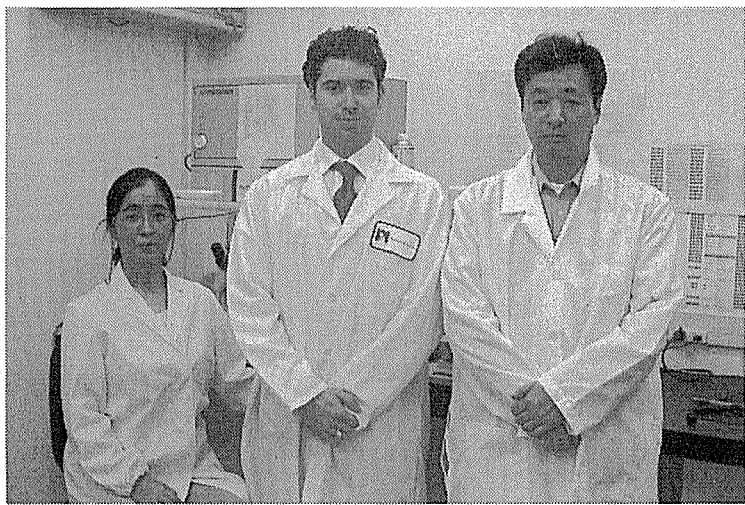
関係者と計画書
そこで、今後は、このリスク評価を重視した管理業務に力を入れていく方針だ。

具体的には、事業実施に当たってアスベスト対応も、総繊維数をカウント

「策・管理についての詳細な「実施計画書」を作成。可能な電子顕微鏡を用いて徹底的に調べる。この時、計画書の作成段階で、所有者を始め、管理会社や作業員、金融機関、入居者など不動産の利害関係者全員の合意を得る点が特徴。こうしておけば、万一事故が生じた場合にも、関係者への説明や対応がよりスムーズになるという。」

「策・管理についての詳細な「実施計画書」を作成。可能な電子顕微鏡を用いて徹底的に調べる。この時、計画書の作成段階で、所有者を始め、管理会社や作業員、金融機関、入居者など不動産の利害関係者全員の合意を得る点が特徴。こうしておけば、万一事故が生じた場合にも、関係者への説明や対応がよりスムーズになるという。」

「策・管理についての詳細な「実施計画書」を作成。可能な電子顕微鏡を用いて徹底的に調べる。この時、計画書の作成段階で、所有者を始め、管理会社や作業員、金融機関、入居者など不動産の利害関係者全員の合意を得る点が特徴。こうしておけば、万一事故が生じた場合にも、関係者への説明や対応がよりスムーズになるという。」



グローバル基準でのマネジメントを目指す