

平成 22 年 8 月吉日

資産除去債務(ARO)対応の環境リスク総合評価システムを開発

～～現地調査不要、一週間で定量評価！～～



ランドソリューション株式会社
代表取締役社長 渡邊佳信

当社は、平成 22 年度から上場企業等の会社決算に適用される「資産除去債務会計」において、不動産（土地・建物：賃貸借含む）に対する環境リスク評価を総合的かつスピーディーに行う評価システムを開発し、本格的にサービスを開始しました。

本評価サービスでは、評価対象不動産の登記簿謄本、住宅地図と当社所定のチェックリスト等に基づき、1 週間程度でリスク評価情報として、簡易地歴調査報告、土壌汚染・アスベスト調査費用見積、土壌汚染対策・アスベスト除去・PCB 処理(運搬費込)費用をまとめて提供するものです。費用も、個別評価サービスの利用に比べて大幅に廉価な水準で提供しています。

さらに、本サービスは資産除去債務の他、CRE 戦略、M&A、企業再生、賃貸不動産時価評価、減損会計等における資産評価、リスク・スクリーニングなどの用途にも適用でき、既に一部でご利用いただいています。

1. 開発の背景

当社は、土壌汚染対策法施行に先立つ平成 15 年 1 月より金融関係先のニーズにお応えする形で現地調査を行わずに当社保有の調査・浄化実績データをもとにした土壌汚染対策費用の簡易評価サービスを行ってきており、これまで担保物件等に対して約 8 万 5 千件の評価実績があります。

平成 15 年 2 月の土壌汚染対策法施行に加えてじん肺・中皮腫などの健康被害に対応するための平成 17 年石綿障害予防規則制定等の環境行政の進展、経済の国際化による M&A の増加や企業会計基準の国際基準へのコンバージョンに伴う資産時価評価、減損会計、資産除去債務会計(ARO)の導入を背景として、不動産の総合的な環境リスク評価・見積の市場ニーズが高まっており、当社ではこれに応える評価サービスの開発に取り組んできました。

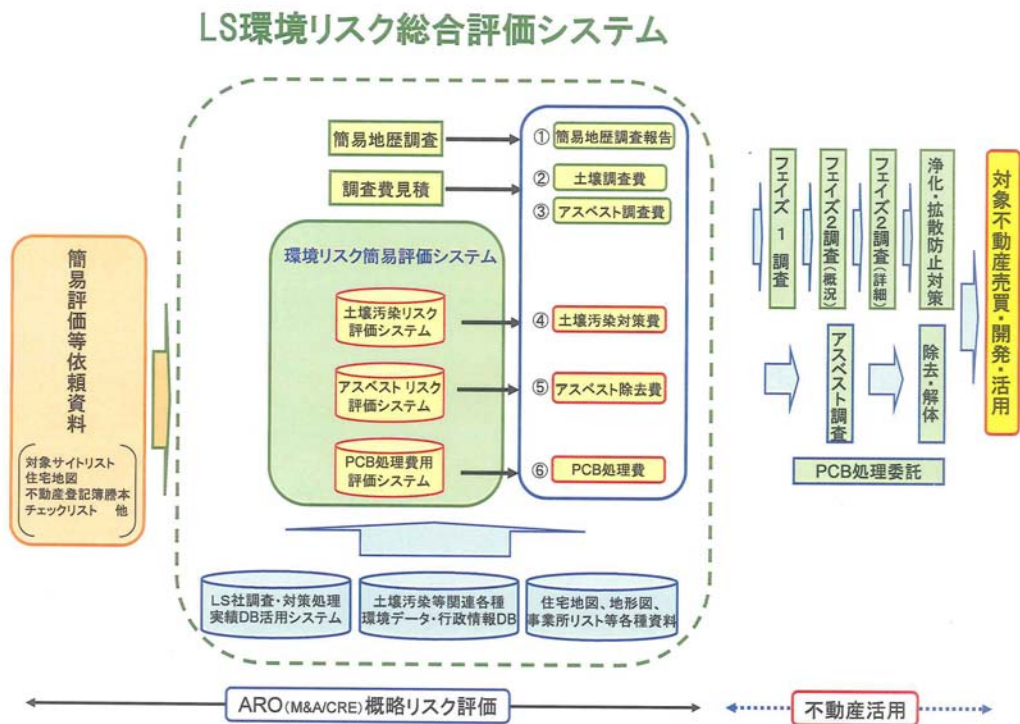
2. 当社の取り組み

当社は、不動産の流動化を円滑にするため、土壌汚染リスクについて地歴調査から土壌汚染調査、浄化対策工事、行政・近隣対策、汚染土地買取まで、コンサルティングを含む総合的なサービスを提供しています。その中で、資産除去債務等向けの新たな環境リスク評価ニーズに応えるため、当社がこれまで提供してきた土壌汚染リスク簡易評価に加えて、アスベストおよび PCB のリスク評価システムを開発し、企業会計等で活用できる総合的かつスピーディーな『LS 環境リスク総合評価システム』を完成させ、4 月から試行的にサービスしてきました。

3. LS 環境リスク総合評価システムのサービスについて

当社の環境リスク総合評価システムは、下図のとおり、既存の土壤汚染リスク評価システム等に加えて、アスベスト調査・処理、PCB 処理の自社実績等の情報をもとに、アスベストについては評価対象建物への使用可能性と使用アスベストの除去費用を推計するシステム（特許出願中）およびアスベスト調査費用見積システム、PCB については保管・使用サイトから処理場までの運搬費を含めた PCB 処理費用を推計するシステムを合わせた、スピーディーに総合環境リスクを評価できるサービスシステムです。

具体的には、お客様からご提供いただいた評価対象不動産に関する登記簿謄本、住宅地図および当社開発のチェックシート等に基づき、標準 1 週間で①簡易地歴調査報告②土壤汚染調査費用見積③アスベスト調査費用見積④土壤汚染可能性&浄化対策費用⑤アスベスト使用可能性&除去費用⑥PCB 処理費用(運搬費込)を回答するものです。なお、上記①～⑤の情報のうち必要な情報のみを適宜選択いただくことも可能です。費用は、標準的なサイトで 1 件当たり 15 万円程度と、これまでの個別評価サービスの利用に比べて大幅に廉価な水準を実現しました。



4. 今後の市場展開

当社では、資産除去債務、減損会計、資産時価評価などの企業会計分野におけるリスク評価や CRE 戦略、M&A、企業再生などにおける戦略的な資産評価や環境リスク・スクリーニング需要が拡大するものと考えており、この分野へ、実績データをもとにした専門的評価サービスを積極的に展開して参ります。

■本サービスについてのお問い合わせ先

ランドソリューション株式会社 AAI センター

担当: 佐藤 善建 (さとう よしたけ)

Email: yoshitake.satou@landsolution.co.jp

TEL: 03-5412-6700 FAX: 03-5412-6725

藪中 健一 (やぶなか けんいち)

kenichi.yabunaka@landsolution.co.jp