

# ランドソリューション通信

2016年4月号 シリーズ:不動産取引におけるランドソリューション機能の使いどころ①

## 新しいシリーズが、はじまります！

この一年、“特集”という形での単発的な号の配信を続けてまいりましたが、新しい年度のはじめに際しまして、新シリーズをスタートさせていただきます。

## 土壌汚染に関するソリューションを、よりわかりやすく！

不動産取引における土壌汚染の問題は、「売買双方の思惑のギャップ」「法令ルールと市場ルールのWスタンダード」「重篤汚染によるBF(ブラウンフィールド)化」など深刻なものが目白押し。見えている汚染だけでなく、まだ確認されていない、いわゆる“潜在的汚染リスク”が不動産取引の阻害要因となってしまうこともしばしば。

新シリーズでは、そんな阻害要因に対して、わたしたちランドソリューションが、どんなソリューションをご提供できるのか、ということにより不動産市場のプレイヤーのみなさま目線でご紹介していきたいと思っております。



## 第1回目は、ブラウンフィールド問題を取りあげます

ブラウンフィールドとは、土壌汚染(潜在的なものを含む)によってその土地が本来有している価値を発揮できず、低利用・未利用、休眠地化してしまっている土地をいいます。

### 【ブラウンフィールドが生まれる要因】

対策して  
損が出るなら  
そのままに  
しておこうか？



汚染  
対策  
費用

>

土地  
売却  
益



売主・買主の双方が  
対策費用を捻出できない

買い手が見つからない

拡散リスクがある土地には  
手を出せない！



ブラウンフィールド問題を、LSと Let' s Solution !

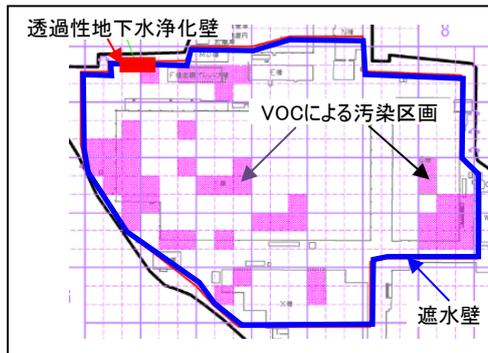
※※不動産市場のプレイヤーのみなさまへのONE POINT MESSAGE※※  
 ブラウンフィールド流動化のキーワードは『管理型汚染対策』！

浄化型対策での高コスト化を回避し、管理型対策によりブラウンフィールドを  
 売買成約に結びつけた過去事例を紹介しします(いずれも弊社施工事例です)。

**ソリューション事例①** 将来の土地利用計画まで見据えた封じ込めで大型商業施設用地として売却成功！

埼玉県某所、約7ha  
 工場跡地で重篤な汚染

- 工場で使用していたVOC・重金属による重篤汚染
  - 土壌だけでなく地下水にも汚染が生じている
  - 汚染範囲は敷地の6割
  - 完全浄化費用は20億円(掘削除去+バイオ)
- ↓
- 完全浄化費用が莫大なものになるため買い手がつかず、ブラウンフィールド化していた。



透過性地下水浄化壁  
 施工写真



遮水壁(SMW)  
 施工写真

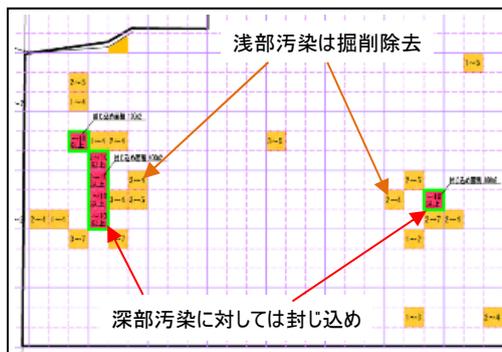
- 管理型汚染対策を実施
- 深度2mまでの汚染土壌は清浄土と入れ替え
  - 遮水壁&透過性地下水浄化壁で汚染拡散防止
- ↓
- 費用は4億円。
  - 封じ込めにより売買成立
  - 現在は大型ホームセンター

対策費用を大幅圧縮  
 (20億→4億円)  
 将来は住宅地に転用し分譲できるレベルまで対策して売却成立！

**ソリューション事例②** 汚染封じ込めで拡散リスクを遮断・管理して、要措置区域のままで売却が成立！

愛知県某所、約7ha  
 工場跡地で深部に汚染

- 砒素・ふっ素による汚染
  - 汚染深度は最大16m
  - 周囲に飲用井戸があり、要措置区域に指定
  - 完全浄化費用は11億円(掘削除去)
- ↓
- 要措置区域では原則として土地改変ができない
  - 再開発できない土地は売り物にならない？



遮水壁(SMW)  
 施工写真

- 深部汚染土壌は封じ込め
- 浅い汚染は掘削除去
  - 汚染が深い区画は遮水壁による封じ込め。2年間モニタリング後に形質変更時要届出区域に切り替え
- ↓
- 費用は4.4億円。
  - 要措置区域でも地下水汚染の拡散防止措置が講じられていれば形質変更が認められる特例を活用

要措置区域のままで売却成立！

今回ご紹介した事例はいずれも非住居系の土地利用ですが、住居系で汚染管理型の対策がとられた事例も見られるようになってきました。詳しくは弊社の営業担当者まで！

【お問い合わせ】

ランドソリューション株式会社

営業部 東京営業課 TEL:03-5412-6710

大阪営業課 TEL:06-6220-1377