

ランドソリューション通信

2016年5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②

新シリーズの第二弾です!

初回となる前回は、ブラウンフィールドを流動化させるための方法を、管理型の汚染対策を実例の紹介という形で提案させて頂きました。第2回目の今回は、土地の所有者様に、地歴調査の新たな利用方法について提案させて頂きます。



まずは、地歴調査のおさらいから

地歴調査は、下記のような資料を基に、対象地の土壌汚染のリスクを定性的に判断するものです。

地歴調査は、土壌汚染調査の入り口となるため、極めて重要な調査であり、この地歴調査の精度は、以降の土壌調査(サンプリング調査)の必要性や調査仕様に大きな影響を与えます。

低コストで土壌汚染対応方針を決めるための情報が得られます。

【弊社の地歴調査の特長】

- ①リスク評価の基準がしっかりしている
- ②過去の調査実施を常にフィードバックしている
- ③法令と市場の双方のルールに配慮している
- ④情報の抽出が的確で明文化されている
- ⑤行政担当者からの指摘事項が少なく、出戻りがない等々

①土地利用状況調査

(過去の地形図・住宅地図・航空写真による調査)



地形図



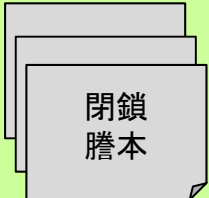
住宅地図



航空写真

②土地所有者の変遷

(土地台帳・閉鎖謄本による調査)



閉鎖謄本

(例)

昭和20年 ○○株式会社(売買)
昭和30年 個人(売買)
昭和40年 個人(相続)

③地形・地質(地質図による調査)



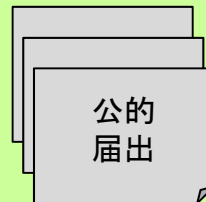
(例)

地質はローム層が主体。
地下水流向は東方向と
思われる。

④所有者等へのヒアリング

- ・原材料リスト
- ・生産品目リスト
- ・取扱物質リスト
- ・廃棄物リスト
- ・生産フロー
- ・図面(工場配置図等)
- ・焼却炉の有無
- ・社史 等

⑤公的届出資料の確認



公的届出

- ・特定施設設置届
(水質汚濁防止法)
(下水道法)
- ・その他環境関連法令届

⑥現地踏査

- ・現地確認



①~⑥の
資料・情報を
総合的に評価

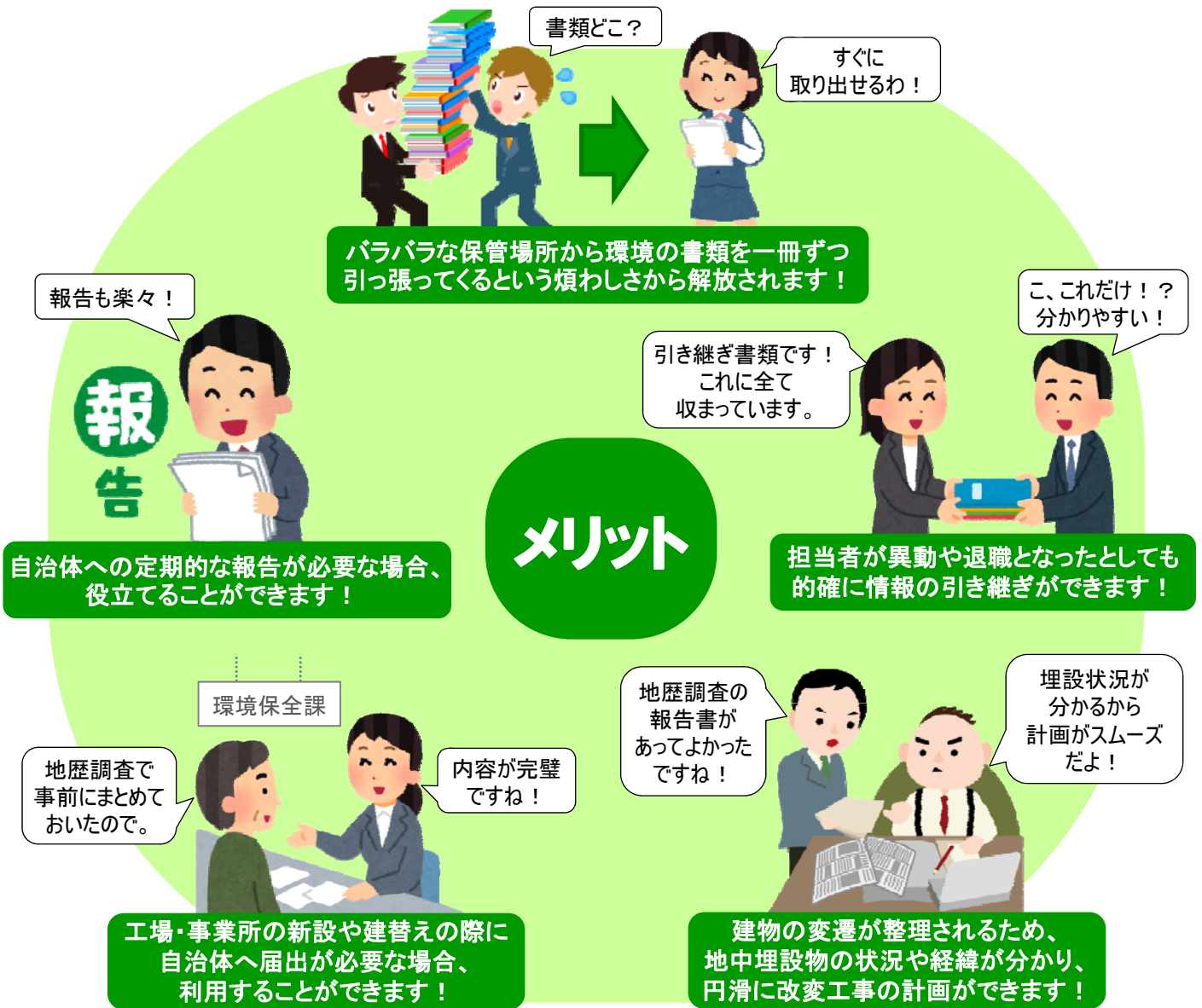
- ・汚染のおそれがあるのか?
- ・あるとすればどこに?
- ・物質は何?



地歴調査の活用方法のご提案です

※※土地所有者のみなさまへのMESSAGE※※

**土壤汚染を中心とした環境の情報を一つに整理できるため、
通常の業務においても使用することができます！**



いざとなった時(売却や返却)のメリット

- ①一から地歴調査をする必要がないため、短時間で次の土壌調査へ進むことができます！
- ②「昔のことは分からない」、「昔の資料がない」というようなことが起きません！
- ③売却、有効活用していく土地の優先順位を付けるのに役立ちます！

他にも、お客様の状況をお聴きすれば目からうろこが落ちるような活用方法をご提案させていただきます。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