

# パーク汚染工場も流動化

## エンバイオグループ

### 負の遺産リスクごとと買取

廃業工場からパーク  
茅ヶ崎市が汚染を発表  
神奈川県茅ヶ崎市は9  
月24日、昨年8月に廃業  
したクリーニング店の地  
下水調査を行った結果、  
土壌及び地下水汚染が確  
認されたことを発表した。  
事業所内の2地点で土  
壌調査・地下水調査を行  
った結果、テトラクロロ  
エチレン(パーク)等に  
よる地下水汚染が確認さ  
れたという。この事業所  
では、平成14年8月まで  
パークを使用しており、  
これに伴い汚染が生じた  
と考えられている。今後  
さらに周辺地下水への影  
響を確認し、事業所廃止  
時調査の結果、汚染が判  
明した土地として公表  
し、報告者に適切な浄化  
対策を実施するよう指導

するという。  
事業を廃止する場合等  
には、このように「県条  
例」等によって土壌及び  
地下水調査が行われ、所  
有者は汚染を浄化しなく  
てはならない。このため  
パークの使用歴がある工  
場は不動産業者も扱いに  
難色を示し、土地を転売  
したり廃業したくてもで  
きないといったことが  
徐々に大きな問題として  
クロスアップされてき  
た。

汚染が発覚すると、事  
業を継続するにも「健康  
被害の懸念」「風評被害」  
などが問題となり、工場  
を転売したり廃業するに  
も①資産価値の低下②所  
有者の浄化責任③浄化費  
用の負担④行政対応⑤土  
地開発の制限⑥時間の口  
ス…その他様々なリスク  
が生じる。しかし浄化費  
用は高額で、リスク対応  
を行うにはハードルが高  
いというのが実情である。

「過去にパークの使用  
歴があるが、土壌汚染が  
あるのかどうかわからな  
い」「工場を売却したく  
ても不動産業者が扱わな  
い」「浄化したいが、費  
用が高く手間も掛かりそ  
うした悩みをもつ事  
業者は多い。  
このため土壌汚染の調  
査から、汚染が判明した  
場合(している場合)に  
は、所有者から汚染地を  
購入して浄化し、売却す  
るといった画期的なシス  
テムを提案しているのが、  
このエンバイオグルー  
プ。通常の不動産売買で  
は「瑕疵(かし)担保免  
責」(＝不動産用語で欠  
陥が見つかったても売主は  
責任を負わない)という  
項目を売買条件に付記し  
ても、土壌汚染について  
は、その責を免れないが、  
同グループでは浄化責任  
を含めて買取を行うとい  
う。

物理的技術(掘削によ  
る汚染物質の除去)は、  
処理コストが高いのに対  
し、化学的処理や生物的  
処理は処理コストを低く  
抑えることができる。同  
社は、無害な薬剤で、土  
を掘らずに汚染物質(溶  
剤や油)を分解浄化する  
技術を保有しているのが  
特長である。  
そして、そうした土壌  
汚染改良により商業用取  
得物件化し、不動産の有  
効活用を行うのが例ビ  
エフマネージメント(東  
京都千代田区、市川浩一  
社長)。

同社の市川社長は、事  
業所売却の際に発覚した土  
壌汚染の浄化工事を経験  
し、この経験を活かして  
全国クリーニング協議会  
の「環境保全大会」でも、  
このシステムやクリーニ  
ング業界における取組み  
等を発表。全国展示会ク  
リーンライフビジョン21  
東京大会の2日目、12  
月1日(土)午後1時から  
「土壌・地下水汚染問題  
と解決について」のテー  
マで例ビエフマネジメ  
ントの市川浩一社長が講  
演する。また全日本クリ  
ーニング機材商協会の  
ブース内に相談コーナー  
も設けられる。

### クリーニング工場事例

エンバイオグループがク  
リーニング工場で行って  
きた事例を紹介する。

①パーク未使用でも売れ  
ない土地の売却  
■事例(埼玉県)  
▽創業40年を超えるク  
リーニング工場の跡地。  
事業廃止後、所有者が  
土地の売却を希望。例ビ  
エフマネージメント(＝  
以下B.F.M)は事前調査  
を自己負担で実施のうえ、  
その結果より購入代  
金を査定。瑕疵担保免責・  
現状有姿での買取条件で  
あることも判明。B.F.M  
は事前調査を自己負担で  
実施の上、その結果によ  
り浄化費用を予測。瑕疵  
担保免責・現状有姿での  
買取条件でB.F.Mが該当  
物件を取得した。  
B.F.Mが責任工事で浄  
化工事を担当。掘削除去  
を行わない、原位浄化  
法を採用。汚染源には薬  
剤混入工法、地下水汚染  
にはバイオ薬剤注入工法  
の結果より浄化費用を予  
測。瑕疵担保免責・現状  
有姿での買取条件でB.F.M  
が該当物件を取得した。  
B.F.Mが資産管理を行  
い、元々の事業主と賃貸  
契約を結び、事業主はク  
リーニング業を継続。事  
業を廃止する際、B.F.M  
の自己負担で浄化工事を  
実施し、土地を売却する  
予定となっている。

②土壌汚染が判明してい  
る土地の売却  
■事例(東京都練馬区)  
▽敷地面積約百二十  
坪。創業40年を超える業  
界でも有名だったク  
リーニング工場の跡地。  
購入検討時は銀行管理  
下にあり、同時に汚染が  
あることも判明。B.F.M  
は事前調査を自己負担で  
実施の上、その結果によ  
り浄化費用を予測。瑕疵  
担保免責・現状有姿での  
買取条件でB.F.Mが該当  
物件を取得した。  
B.F.Mが責任工事で浄  
化工事を担当。掘削除去  
を行わない、原位浄化  
法を採用。汚染源には薬  
剤混入工法、地下水汚染  
にはバイオ薬剤注入工法  
の結果より浄化費用を予  
測。瑕疵担保免責・現状  
有姿での買取条件でB.F.M  
が該当物件を取得した。  
B.F.Mが資産管理を行  
い、元々の事業主と賃貸  
契約を結び、事業主はク  
リーニング業を継続。事  
業を廃止する際、B.F.M  
の自己負担で浄化工事を  
実施し、土地を売却する  
予定となっている。

③土地の売却後に事業を  
継続  
■事例(東京都足立区)  
▽敷地面積約二十坪。  
創業30年を超えるク  
リーニング工場。  
事業の廃止後も自宅と  
して土地の利用を希望。  
ISSは、パークの使用  
履歴から、事業廃止に伴  
い土壌汚染調査が必要で  
あると判断。  
ISSが土壌汚染状況  
調査および行政対応を担  
当。調査を行い、土壌汚  
染がないことを確認。ISS  
が東京都条例に基づ  
いた方法で自主調査を  
実施。調査結果の東京都へ  
の報告もISSが行っ  
た。事業主は、土地は所  
有したまま自宅として利  
用している。

### ① 現状有姿買取 (練馬)



### ② 浄化工事



ISSが土壌汚染状況  
調査および行政対応を担  
当。調査を行い、土壌汚  
染がないことを確認。ISS  
が東京都条例に基づ  
いた方法で自主調査を  
実施。調査結果の東京都へ  
の報告もISSが行っ  
た。事業主は、土地は所  
有したまま自宅として利  
用している。