

汚染地買収・浄化事業で注目

リアルエステイト・オーダーメイド提案が強み

大企業は経営リスクとして、所有している土地の土壌汚染を把握し、計画的に対策を進める流れが生まれている。一方、国内企業の9割近くを占める中小事業者では、そうした対策を進めているケースは稀だ。土壌汚染の土地所有者責任や調査・対策費用の検出など経済的な問題だけでなく、経営者の高齢化、後継者難による事業の存続とも絡み、売却に至るまでにはクリアにしなければならない課題が山積している。こうした中、中小事業者を対象に汚染地の買収・浄化事業を手掛けるエンバイオ・リアルエステイト(東京都千代田区、山本敏仁社長)の取り組みが注目を集めている。

(エンバイオ)ネスライター・名古屋悟

買収後、原位置浄化完了までコインパーク運用

同社の特徴は、土壌汚染の可能性などがあるフリーニング工場やガソリンスタンドなどの用地を現況有姿、瑕疵担保免責で購入し、グループ会社の高い浄化技術で土地を浄化した後、売却するスキームを確立している点だ。

「土壌汚染に関するさまざまなリスクを引き受けて不動産を購入し、土壌汚染による価値の下がっ

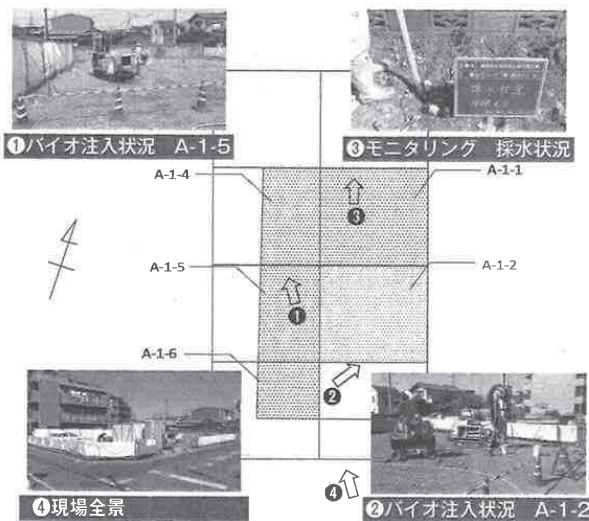


山本社長

た不動産を再生している」と同社社長の山本氏は語る。

元の土地所有者から土壌汚染のリスクを引き受けるスキームは、土壌汚染により売却もままな

らなかつた元の土地所有者の負担を大幅に軽減することから認知度が高まってきており、2010年の設立以降、これまでに20件の買収浄化・転売、6件の保有・リースパックを手掛けている。具体例をいくつか挙げる。16年1月に瑕疵担保免責で購入した埼玉県内のレンズ加工工場跡地は現在、同社が保有したまま原位置



レンズ加工工場での浄化工事

購入後わずか10カ月で浄化、引き渡しも

また、15年に買い取った東京・多摩地域のプレス工場跡地は買収後、わずか10カ月で売却が完了したケースだ。敷地面積540坪のプレス工場跡地は、土地所有者の死去に伴う会社清算による売却が検討されていたもの。売却前に売主が東京都環境確保条例に基づき調査までは実施し、テトラクロロエチレンと鉛の汚染が確認され、浄化義務が発生していた物件を同社が瑕疵担保免責で購入した。

購入後、15年3月に吹き付けア

浄化が完了するまでの間、コインパーキングとして運用している。この物件は、事業撤退を踏まえ土地所有者が土壌汚染対策法に基づき調査を実施。その結果、テトラクロロエチレンによる汚染が判明し、土対法に基づき要措置区域に指定されたが、土地所有者が破産。敷地面積1300坪の土地は、破産管理人を介し、16年1月に瑕疵担保免責で購入。土間の撤去、バイオレメディエーションによる原位置浄化を実施しているが、この土地については土壌浄化後、モニタリングが完了し、要措置区域が解除されるまで同社が保有することとし、指定解除までの間、コインパーキングとして運用。指定解除後、売却する方針としている。

プレス工場跡地の浄化工事の様相



ンが得意としている原位置浄化でも浄化が可能だが、買主が早い引き渡しを希望したため、同じくグループ会社のYAMAテックが掘削除去を実施。購入後、10カ月という短時間で売却が完了した。

土壌汚染に悩む事業者の土地を手掛けるに当たって同社の考えを聞くと、「不動産には所有者の金銭だけではないさまざまな思いが詰まっている。単純に土壌汚染地の買収・浄化、売却を行うだけではなく、有効活用やリースパック等不動産ノウハウを最大限に活用し、顧客が満足されるオーダーメイドの提案をさせて頂いている」とし、日本の限られた国土の土壌汚染地を1件でも多く再生すべく、土壌汚染リスクに先進技術とアイデアで立ち向かうエンバイオ・ホールディングスグループの一員として、グループの調査・浄化技術を最大限活用し、社会に貢献していきたいと抱負を語る。

次期通常国会に提出される予定の土壌汚染対策法改正案では、水質汚濁防止法に基づき有害物質使用特定施設の廃止時に土壌汚染調査を義務付ける第3条が大幅に見直され、一時免除中の事業所や操業中の事業所でも土壌汚染調査の実施が義務付けられる方向になっている。中小事業者にとって今後負担が増す可能性が高まる中、ますます同社のスキームに注目が集まるといえる。