

買取再販

エンバイオ・ホールディングス

土壤汚染のリスクテイカー 土地の流動性を劇的回復

契約不適合責任免責で
有利に取得を進める

エンバイオ・ホールディングス(EBH)は、土壤汚染された土地の調査・対策や買取を展開する企業。調査・対策は子会社のエンバイオ・エンジニアリング(EE)、中小規模案件(土地取得や汚染対策などの総額5億円未満、敷地面積数十～数百坪)の買取はエンバイオ・リアルエステート(EBRE)、大規模案件(同5億円以上、数千坪)の買取は土地再生投資(LRI)が担っている。

工場やガソリンスタンドがある(あった)などの理由で土壤汚染のある(可能性がある)土地は、好立地であったとしても売買が成立しにくかった。買主が汚染状況把握や契約不適合責任を求め一方、売主はそれらに消極的で利害が対立していたからである。これに

対しEBHは土壤汚染リスクを取って土地(と建物)を取得、適切な土壤汚染対策を施した後、市場の適正価格で売却する。

「土壤汚染のリスクテイカーとして土地の流動性を回復させていく。契約不適合責任免責で取得するため、その分だけ取得価格を抑えられる」と、EBREの代表取締役 山本敏仁氏は説明する。

土壤汚染対策の手法にも特色がある。手間と費用のかかる掘削除去ばかりに頼らず、薬剤を注入して地中の汚染物質を分解する「原位置浄化」や、舗装・盛土、遮水壁(地下水の流れを遮る壁)による封じ込めを行っている。

中小零細企業の廃業に機会
不動産事業者に多くの売却実績

2010年に設立されたEBREは毎年



山本敏仁氏
エンバイオ・リアルエステート 代表取締役

10数件の実績を積み上げており、17年に設立されたLRIは累計3件の実績をもつ。後者の実績が少ない要因には、大規模案件だと売主が自ら土壤汚染対策を施すケースが多いことも挙げられる。EBREへの案件相談の9割は不動産仲介会社から寄せられており、売主企業からの直接相談も徐々に増えているという。

直近の相談で多いのは、クリーニングや印刷、金属加工などの中小零細企業が



東京都墨田区の元硝子工場

売主による表層調査でフッ素とヒ素が検出されたため、深度調査と浄化工事(掘削除去)を実施した



東京都目黒区の元金属加工工場

取得後の土壌調査で土壌汚染対策法の要措置区域に指定されたため、原位置浄化工事完了後は同法で指定される2年間の地下水モニタリング(その間はコインパーキングとして運用)を実施した

後継者不在に伴う廃業のため土地建物を売却する動きである。こうした案件は都市部にも点在するため、マンションデベロッパーや戸建販売業者などの不動産プレーヤーが買主の候補に上ってくる。

EBREがこれまでに手がけた案件を見ていくと、東京都墨田区では元硝子工場(土地230坪)を現況有姿・契約不適合責任免責にて2018年に取得。建物解体と掘削除去を実施したのち、大手戸建業者へ2021年に売却した。

東京都目黒区では元金属加工工場(土地100坪超、容積率200%)を現況有姿・契約不適合責任免責にて2019年に取得。建物解体と原位置浄化工事を実施したのち、上場不動産会社に売却予定である。「この会社は賃貸マンションを開発し、いずれファンドに売却すると思わ

れる」(山本氏)。

リースバックを絡めた案件もある。東京都文京区では印刷工場(土地70坪)を現況有姿・契約不適合責任免責にて取得し、同時に印刷会社と定期賃貸借契約も締結した。これは銀行への返済が苦しくなった印刷会社が不動産を処分の上で営業継続したいとの意向を受けたものだ。将来的に印刷会社が退去した際は、土壌汚染調査・浄化を行ったうえで売却を予定する。

一方LRIが手がけた案件を見ていくと、横浜市旭区では商業用地(1,000坪)を現況有姿・契約不適合責任免責にて2019年に取得。EEにて掘削除去と合わせ解体・新築工事を実施、商業テナントと長期の事業用定期借地契約を締結して信託受益権化、資産管理会社へ20年に

売却した。

神奈川県厚木市では土地3,000坪と建物を2年間のリースバックを条件に2020年に取得。売主退去後に建物解体と土壌汚染対策を行い、物流施設用地として売却する予定である。このほか千葉県白井市でも5,000坪の土地を20年に取得。土壌汚染対策法の要措置区域に指定されたが、浄化工事を実施し要措置区域を解除して、LRIやEBREの株式を保有するシーアールイーに売却した。

汚染リスクの高い案件にて ファンドにブリッジ機能を提供

今後の事業展開エリアについて、EBREは一都三県、LRIはこれに全国主要都市を加える形を想定する。ただし土地価格の安い地方だと、売却額が総投資額を下回るケースも考えられるため、慎重に案件を見定めていく。

不動産市場の価格高騰が続くなか、近年は土壌汚染土地の取引価格も上昇する傾向にあるようだ。デベロッパーなども軽度の土壌汚染であれば自前で対策を施す形でリスクを取りはじめているという。「それでも土壌調査を行っていない土地や汚染が深刻な土地、対策後もモニタリングが必要ですぐに開発できない土地など、デベロッパーやファンドがリスクを負い切れない案件であれば、当社グループがブリッジ機能を担う形で出番はある」と山本氏は話している。



横浜市旭区の商業用地

越境と被越境が発生していたなか、隣地との権利関係の整理を実施した