

その土地、汚染されていませんか？

—不動産売買時における土壤汚染調査—



株式会社 大東環境科学



なぜ不動産売買時に土壤汚染調査が必要か？

不動産売買後に土壤汚染が発覚した場合、関係者に多大な不利益が発生



売主

違約金、損害賠償等
土壤汚染に係る調査費用、浄化費用の負担等



買主

土壤汚染に係る調査費用、浄化費用の負担等



対象不動産

土地価格の下落等



融資先

土地担保価格の下落等



仲介業者

重要事項説明違反のおそれ



周辺住民

健康被害のリスク
風評被害等

大阪アメニティーパーク土壤汚染

三菱マテリアル㈱・三菱地所㈱が旧三菱金属㈱大阪精錬所跡地を再開発し、土壤汚染の事実を知りながらマンション等として分譲販売、その後土壤汚染の事実が明るみになり、三菱地所社長、三菱マテリアル会長ら当時の幹部10人と法人としての両社が、宅建業法違反（「重要事項の不告知」容疑）で書類送検される。



不動産法規と土壤汚染

平成14年不動産鑑定評価基準が改正され（平成15年1月1日施行）、**不動産鑑定評価基準に「土壤汚染の有無とその状態」が加えられた。**また、平成19年の改正（平成19年7月1日施行）では証券化対象不動産の鑑定評価に「エンジニアリング・レポート」を活用することとし、その内容に「**土壤汚染のリスク評価（フェーズⅠ調査）**」が盛り込まれる。☞ 不動産鑑定評価のために不動産鑑定士による土壤汚染の調査が必要

筆記用具のアイコン 宅地建物取引業法施行令が改正（平成15年2月15日施行）され、宅地建物取引業法第35条に基づく重要事項説明の対象として、**対象地が土壤汚染対策法上の指定区域内にあるか否かを確認することが必要。**

筆記用具のアイコン 金融検査マニュアルが改訂（平成19年4月1日施行）され、**担保評価の留意事項に土壤汚染が加えられる。**



こんな土地が危ない！！！

● 有害物質を取り扱っている・いた事業所が存在する・した土地
☞ 有害物質の漏洩や不適切な取扱等が懸念

● 昭和45年以前から操業している工場又はそのような工場が過去に存在した土地
☞ 法規制が脆弱で、有害物質を含む廃棄物の埋立・焼却や、排水の地下浸透が懸念

● 上記2項に隣接している土地

☞ もらい汚染が懸念

● 外部から土壤が持ち込まれ、土地造成された土地

☞ 持ち込まれた土壤に有害物質が含まれている可能性

海岸近く、浚渫土砂の埋立地、鉱床地帯、火山地帯等の土地

☞ 自然地盤に有害な重金属類が含まれている可能性

どのような有害物質があるか？

● 土壤汚染対策法対象物質

- ◆ 特定有害物質 26 物質
- ◆ 挥発性有機化合物 11 物質
- ◆ 重金属等 10 物質
- ◆ 農薬等 5 物質

● 土壤汚染対策法対象外項目

- ダイオキシン類
- 油分



どうやって調べればいいの？

弊社にお任せください！

フェイズI

資料、現地調査、ヒアリングなどによりその土地に有害物質による土壤汚染のおそれがあるかどうか否かを判定



フェイズII

フェイズIで土壤汚染のおそれがあると判定した場所の土壤を採取・分析し、土壤汚染の有無を判定。
土壤汚染が認められた場合はより詳細な調査（ボーリング調査等）を行い、汚染範囲を確定する。



フェイズIII

フェイズIIで確定した土壤汚染の対策計画を立案し、実施。



簡易ボーリングマシンを使った表層土壤試料採取



打撃式ボーリングマシンを用いた深層土壤試料採取



汚染土壤掘削除去



大東環境科学の土壤汚染調査のポイント

- 土壤汚染対策法環境省指定調査機関 豊富な経験と実績があります
- 計量証明事業所の当社は土壤の採取から分析まで**自社調査** 正確、迅速な調査結果を提供します
- 万が一、土壤汚染が明らかになった場合の対応等をお客様の立場になってサポートします



お問い合わせ先



株式会社 大東環境科学

総合技術センター

〒028-3621 岩手県紫波郡矢巾町大字広宮沢1-265
TEL. 019-698-2671 FAX. 019-697-1660



総合技術センター

本社

〒020-0836 岩手県盛岡市津志田西一丁目2-23
TEL. 019-635-2465 FAX. 019-635-7731

東京営業所

〒101-0041 東京都千代田区神田須田町1-2 香洋ビル3F
TEL. 03-6809-1445 FAX. 03-3257-2025

仙台営業所

〒981-3133 宮城県仙台市泉区泉中央2-6-3-10 ヒルズアンド101号
TEL. 022-218-7079 FAX. 022-218-7189

北上営業所

〒024-0056 岩手県北上市鬼柳町卯の木216-7
TEL. 0197-67-2200

