

## 土壌汚染地に対するユーザー意識の変化を捉える

2011年7月4日

株式会社 住信基礎研究所

研究統括部 主任研究員 菊地 暁

### 1. 掘削除去偏重の是正に向けた法整備の動き

土壌汚染対策法は、土壌汚染による健康被害を防ぐことを目的として 2003 年に施行された。この法律は、有害物質の土壌含有量基準・土壌溶出量基準を定めており、調査時に基準値超過が判明した土壌(以下、「汚染土壌」という。)は、適切な対策を行う必要があるとしている。土壌汚染対策方法には、主に掘削除去、原位置浄化、舗装・盛土などがあるが、実際の対策では軽微な土壌汚染であっても、汚染土壌が存在することが土地取引上のリスクとみなされることから、それらの対策の多くは掘削除去で行われている。しかし掘削除去による完全浄化は、舗装・盛土等の封じ込め措置に比べて莫大な費用がかかる。もし、対策コストが土地価格を上回る場合には、対策を行うことなく放置され、ブラウンフィールド化(汚染土壌により遊休化した土地<sup>1</sup>)する可能性が高い。また掘削除去は、掘削により搬出された汚染土壌が搬出経路で拡散することが懸念される。そのため、搬出土壌の取扱いと汚染土壌処理業の規制強化が求められた。

これらの問題に対し、2010年4月に改正土壌汚染対策法が施行され、汚染土壌を原位置から動かさずに封じ込め等の適切な対策を実施した健康被害のおそれのない土壌汚染地で、形質の変更をしようとするときに届出をしなければならない区域を「形質変更時要届出区域」(以下、「要届出区域」という。)として、都道府県が新たに指定することとなった。

もし、土壌汚染地上の建物に入居するニーズがテナントやユーザーにあるならば、今回の法改正を契機として、開発業者が掘削除去による完全浄化よりも封じ込め措置を経済合理的と考え、積極的に「要届出区域」を開発対象とするであろう。これにより、ブラウンフィールド化する土地は少なくなり、土地の有効利用や地域の活性化にもつながる。

### 2. ユーザーの意識も変化しつつある

土壌汚染地上の建物に対して、ユーザーはどのような認識を持っているのであろうか。

不動産の各用途のうち、ユーザーに最も土壌汚染地が忌避されるのは、健康被害リスクに最も鋭敏な反応が予想される住宅用途であろう。

これについて、2002年に土壌汚染地に対する一般住民の意識調査(明海大学大学院不動産学科川口研究室と一般財団法人日本不動産研究所の共同調査「土壌汚染に対する市民の意識調査」より転載)が行われている。この調査では、「過去に土壌汚染の事実があったが、現在は浄化が完了したマンションや土地についてお尋ねします。あなたは、そのマンションや土地を購入することについてどう思われますか。」との質問に対し、「汚染事実がある以上買わない」とした回答割合は 62%に上った(それ以外の回答割合は、「何とも思わない」5%、「適正減額があれば買う」22%、

<sup>1</sup>環境省の「土壌汚染をめぐるブラウンフィールド対策手法検討調査検討会」で取りまとめられた「土壌汚染をめぐるブラウンフィールド問題の実態等について(中間とりまとめ)」(2007年4月)では、ブラウンフィールドを「土壌汚染の存在、あるいはその懸念から、本来、その土地が有する潜在的な価値よりも著しく低い用途あるいは未利用となった土地」と定義している。

「その他・わからない」11%)。土壌は既に浄化されているにもかかわらず、汚染履歴を強く認識していることがわかる。当時は土壌汚染対策法施行前であり、土壌汚染地に対する措置や情報開示などの法的な整備が手当てされていなかったこともあるが、土壌汚染地が強く忌避されていたことが確認できる。

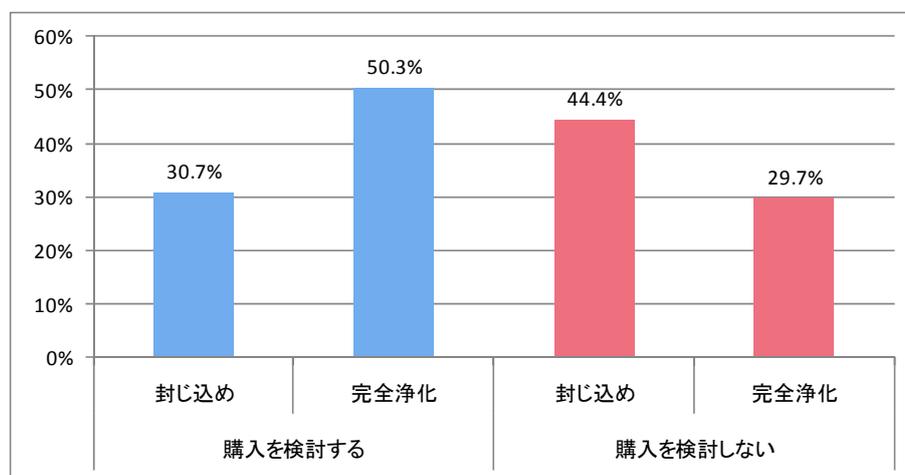
その後、住宅用途に係るユーザーの土壌汚染地に対する意識はどのように変化しているのだろうか。これについて、当研究所では、2010年に、今後5年以内にマンション購入の意思がある30～49歳の男女を対象として、「立地条件が魅力的ではあるものの土壌汚染地に建つマンション」に対する購入あるいは賃借の意向の有無等の調査を行っている(住信基礎研究所「土壌汚染対策を実施した土地に建つマンションに対するエンドユーザーの意識調査」2010)。

この調査では、駅近で生活利便性の高い立地条件の場合、汚染物質の「封じ込め(舗装・盛土)」対策を実施した土地に建つ分譲マンションを「購入を検討する」とした回答割合は30.7%で、「購入を検討しない」とした回答割合は44.4%であった。「完全浄化(掘削・埋め戻し)」の場合は、「購入を検討する」とした回答割合は50.3%で、「購入を検討しない」とする回答割合(29.7%)を上回った(図表1)。

同様に「封じ込め」対策を実施した土地に建つ賃貸マンションでは、「賃借を検討する」とした回答割合が分譲マンションより8.7ポイント高まり、39.4%であった。(図表2)

この調査結果から、マンション敷地に土壌汚染があっても、完全浄化だけではなく、封じ込めによる適切な汚染対策を実施すれば、一定程度の需要を見込める可能性が示唆されている。このように、一連の法整備等と、土壌汚染状況及び対策の情報開示が適切に行われつつあることで、住宅用途に係るユーザーの意識も変化してきたものと考えられる。

図表1 分譲マンションの購入検討の意思(封じ込めのケースと完全浄化のケース)



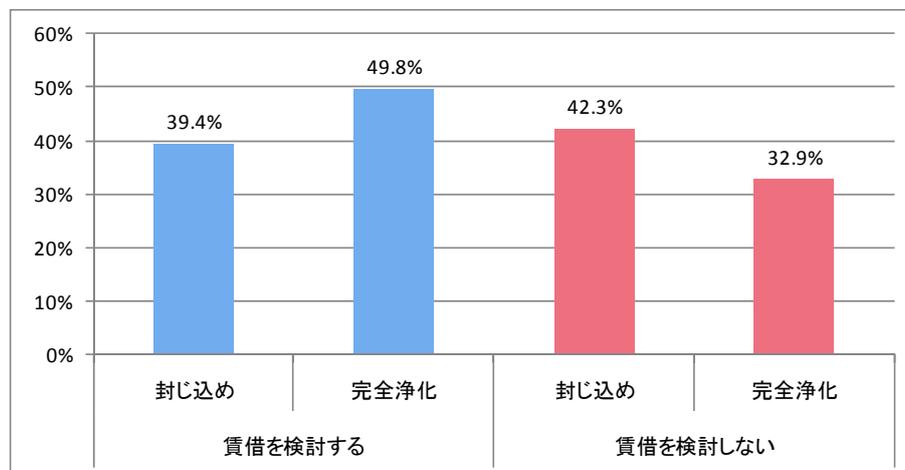
(出所)住信基礎研究所「土壌汚染対策を実施した土地に建つマンションに対するエンドユーザーの意識調査」

調査対象: 首都圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)に居住し、今後5年以内にマンション購入の意思がある30～49歳の男女

調査時期: 2010年10月

有効回答数: 1,030人

図表2 賃貸マンションの賃借検討の意思（封じ込めのケースと完全浄化のケース）



(出所)住信基礎研究所「土壌汚染対策を実施した土地に建つマンションに対するエンドユーザーの意識調査」  
 調査対象:首都圏(東京、神奈川、埼玉、千葉)に居住し、今後5年以内にマンション購入の意思がある30~49歳の男女  
 調査時期:2010年10月  
 有効回答数:1,030人

### 3. J-REITも完全浄化以外の不動産を保有・運用

次に、実際の土壌汚染地に係るニーズを把握するために、J-REITが公表した取得時のプレスリリース及び2010年度の有価証券報告書をもとに、各J-REITが保有する不動産の土壌汚染対策状況を把握した。

土壌汚染に係る特記がある不動産(35件)<sup>2</sup>のうち、完全浄化を行った事例が7件、汚染土壌があるが、封じ込め措置等により健康被害発生のおそれがないとした事例は28件であった。

内訳をみると、物流施設が28件のうち14件と半数を占めた。物流施設は、主に工業系用途に立地し、工場跡地として人為的由来による土壌汚染の可能性があることや、臨海部の埋立地では、浚渫土(しゅんせつど)による埋立土壌に起因する汚染の可能性などがあるが、この14件には、完全浄化を行った事例はなかった。このことから、テナントや荷主は土壌汚染地に比較的寛容であり、多くの場合、完全浄化まで求めていないことが窺える。一方で、東日本大震災の影響で最終的には取得が見送られたものの、住宅用途で掘削除去ではなく、封じ込めが行われた賃貸マンションが取得予定として公表された事例があったことは注目に値する。住宅においても、完全浄化は絶対条件ではなく、適切な情報開示が賃借人等の信頼と需要につながり、結果としてJ-REITの取得対象となりうることを示している。このほか、商業や業務でも、完全浄化を行わず取得された事例が多い<sup>3</sup>。

J-REITでは、不動産の稼働状況が分配金を左右することから、テナントやユーザーに支持されない土壌汚染対策を用いた不動産を取得することは考えにくい。これら事例から読み取れることは、完全浄化せずとも封じ込め等の対策によって、健康被害発生のおそれがなく、汚染土壌の存在範囲が明らかでない場合には、J-REITとしてはテナントニーズがあると判断して、不動産を取得・保有しているということであろう。

<sup>2</sup> 物流14件、商業10件、業務8件、住宅2件、産業1件 合計35件

<sup>3</sup> 商業:7件/10件中、業務:5件/8件中、住宅:1件/2件中、産業:1件/1件中 が完全浄化を行わずに取得・保有されている。

#### 4. 経済合理的な対策件数拡大には情報開示が不可欠

掘削除去によるコスト負担を回避し、封じ込め等の経済合理的な対策を促すためには、汚染土壌が存在する範囲と量、モニタリング状況、追加対策費用発生の可能性等の適切な情報開示を行い、テナントやユーザーの信頼を得ることが必要である。とりわけ、土壌汚染が忌避されている住宅用途において、例えば要届出区域内のマンションの購入を検討するためには、まず、適切な対策により健康被害発生のおそれがないことを示し、購入希望者の不安や疑念を払しょくすることが必要である。そのうえで、汚染土壌の量や範囲、将来発生する可能性のある費用などの情報が示されれば、経済合理性との兼ね合いで、購入希望者の一定の需要を喚起する可能性を有する。

また法改正から日が浅いことから、掘削除去に代わって、舗装・盛土などの封じ込め措置がどの程度増加するかは、今後のデータ公表を待つ必要があるが、今回の意識調査で把握された一定需要を背景に、経済合理的な対策が増加していくことが見込まれる。

【お問い合わせ】 <https://www.stbri.co.jp/contact/form-investment/investment.html>

1. この書類を含め、当社が提供する資料類は、情報の提供を唯一の目的としたものであり、不動産および金融商品を含む商品、サービスまたは権利の販売その他の取引の申込み、勧誘、あっ旋、媒介等を目的としたものではありません。銘柄等の選択、投資判断の最終決定、またはこの書類のご利用に際しては、お客さまご自身でご判断くださいますようお願いいたします。
2. この書類を含め、当社が提供する資料類は、信頼できると考えられる情報に基づいて作成していますが、当社はその正確性および完全性に関して責任を負うものではありません。本資料は作成時点または調査時点において入手可能な情報等に基づいて作成されたものであり、ここに示したすべての内容は、作成日における判断を示したものです。また、今後の見通し、予測、推計等は将来を保証するものではありません。本資料の内容は、予告なく変更される場合があります。
3. この資料の一切の権利は当社に帰属しております。当社の事前の了承なく、その目的や方法の如何を問わず、本資料の全部または一部を複製・転載・改変等してご使用されないようお願いいたします。
4. 当社は不動産鑑定業者ではなく、不動産等について鑑定評価書を作成、交付することはありません。当社は不動産投資顧問業者または金融商品取引業者として、投資対象商品の価値または価値の分析に基づく投資判断に関する助言業務を行います。当社は助言業務を遂行する過程で、不動産等について資産価値を算出する場合があります。しかし、この資産価値の算出は、当社の助言業務遂行上の必要に応じて行うものであり、ひとつの金額表示は行わず、複数、幅、分布等により表示いたします。