

不動産取引における土壌汚染の対応の現状

CONTENTS

- 1 フィールド・パートナーズ概要
- 2 土壌汚染とは
- 3 土壌汚染対応の昔と今
- 4 産業構造の変化に伴う地方の土壌汚染問題

1 フィールド・パートナーズ概要

株式会社フィールド・パートナーズ

主な業務：土壌汚染調査、土壌汚染対策（埋設物・解体含む）、
各種コストキャップ保証、土壌等コンサルティング

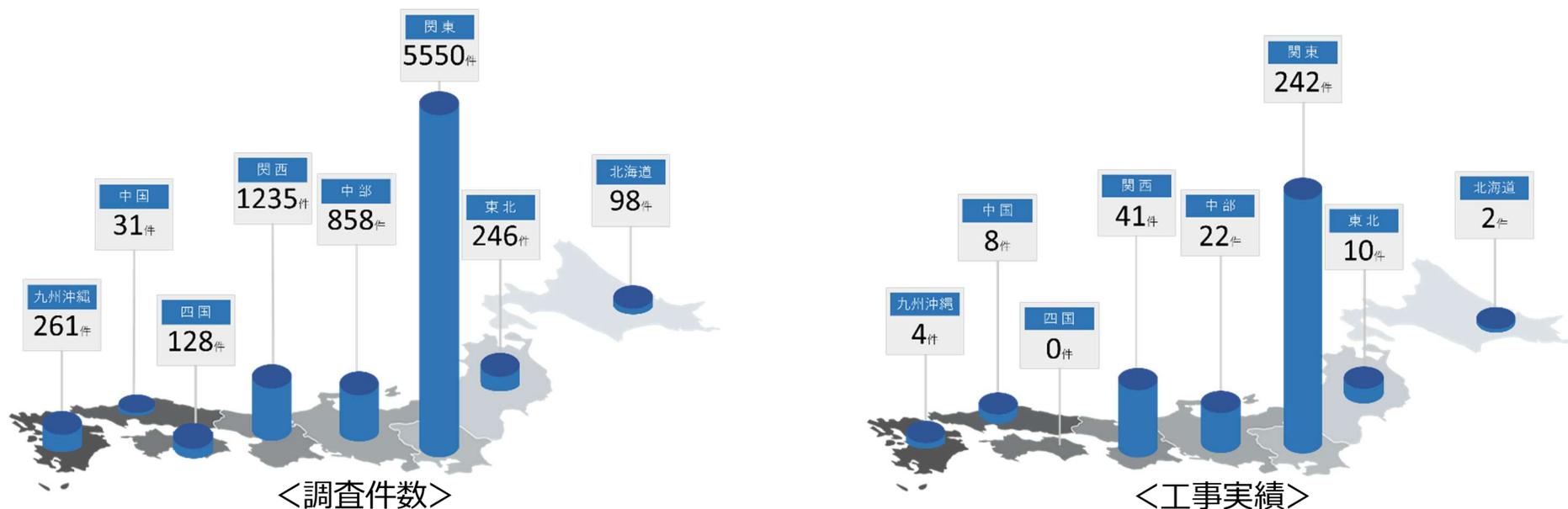
- 設立 : 2007年12月17日
- 資本金 : 213,500,000円
- 代表者 : 代表取締役社長 長沢 泰輔
- 主要株主 : 福永 健二郎
従業員持株会
役員
損害保険ジャパン株式会社
株式会社環境管理センター
- 従業員数 : 173名※
- 資格者数 : 土壌汚染調査技術管理者 : 38名※
一級土木施工管理技士 : 42名※

※2024年12月1日現在

売上 : 26,246百万円

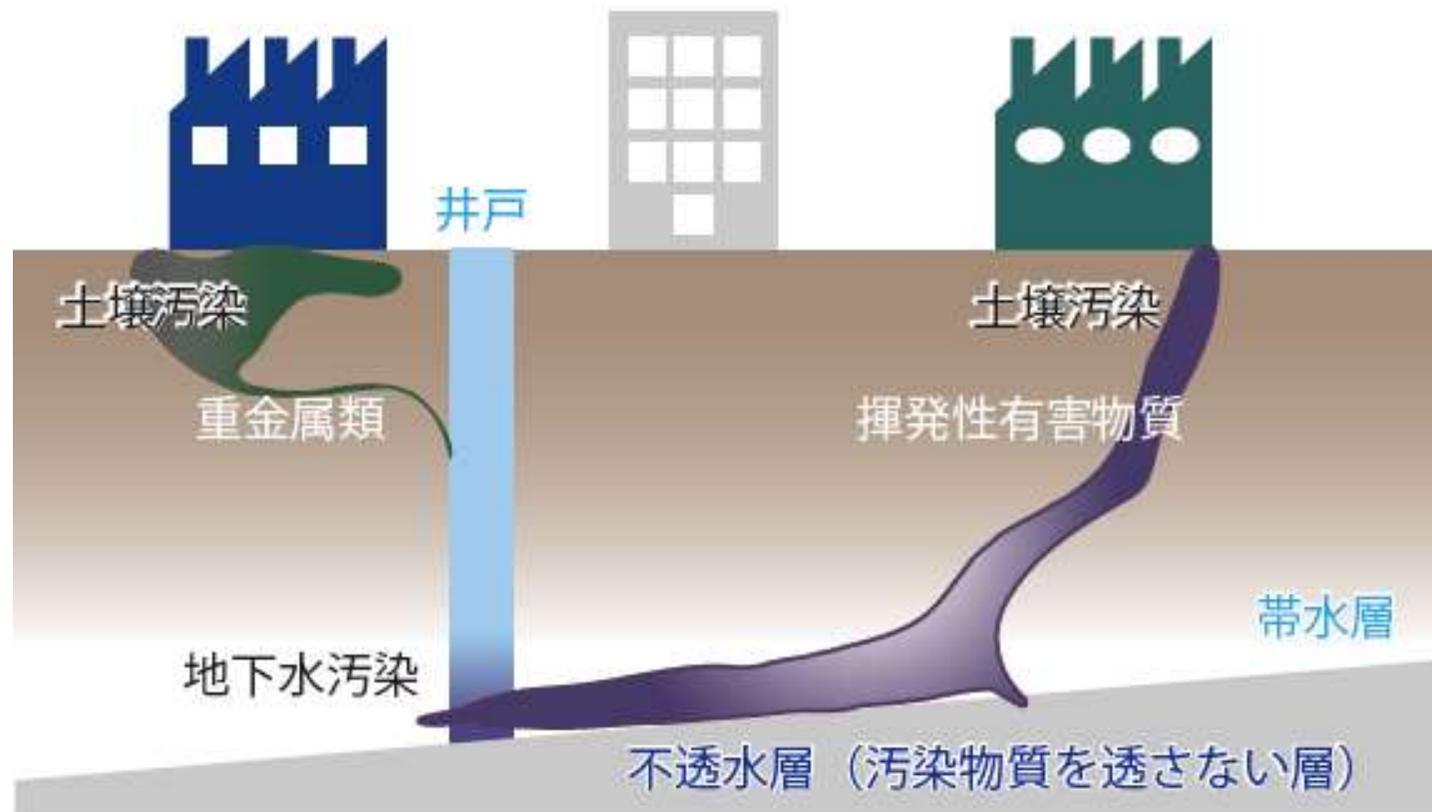
経常利益 : 2,476百万円 2023年11月期

件数実績 :



集計期間 : 2018-2022

2 土壤汚染とは



出典：公益財団法人岡山県環境保全事業団HPを一部修正
https://www.kankyo.or.jp/survey_analysis/tyosasummary/soilcontamination/



⇨法令/条例への対応

- ・稼働工場の建て替え時等に調査契機に該当

⇨自主的な対応

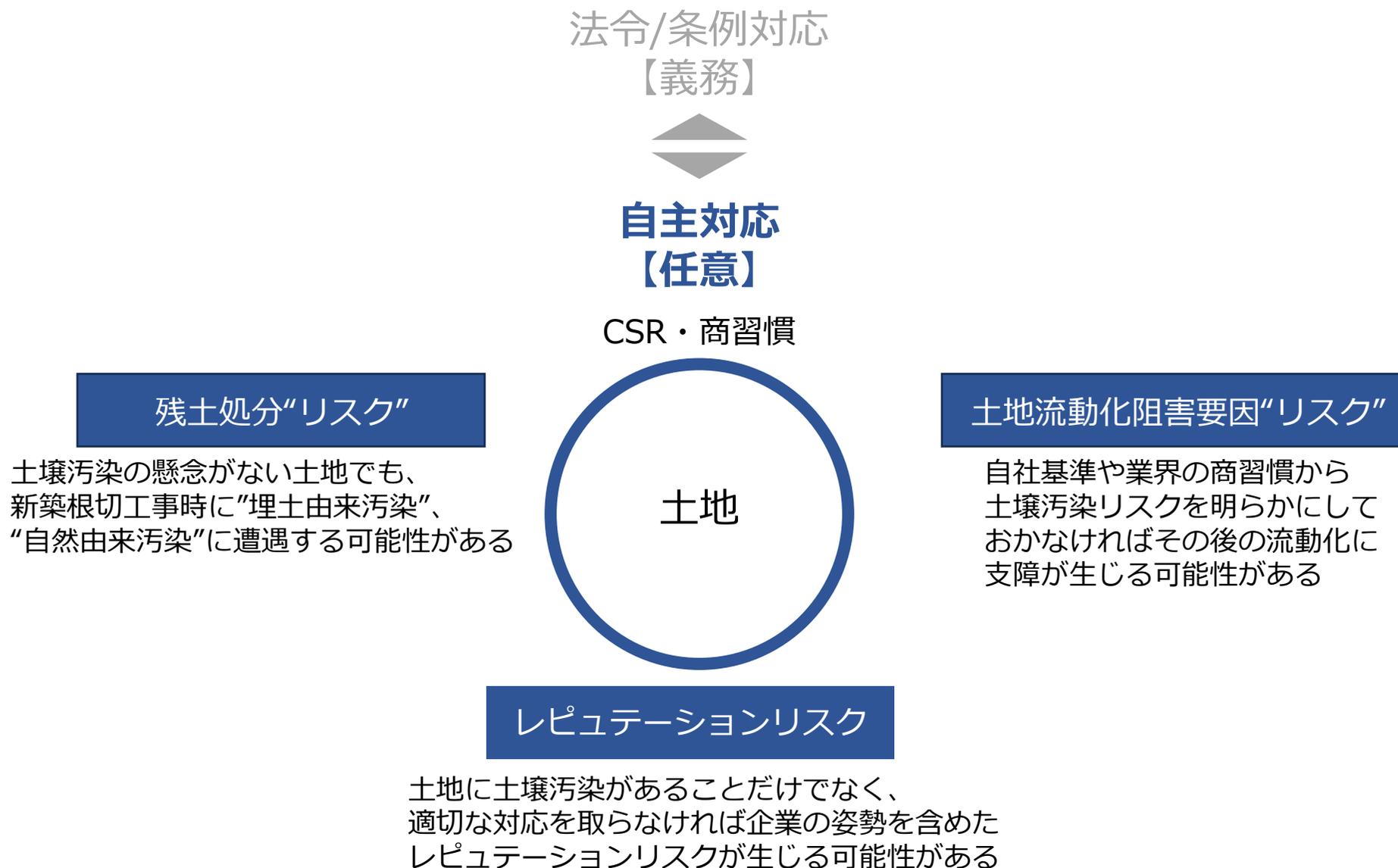
- ・CSRの観点で自主的に調査を実施
⇒汚染に遭遇した場合は、工場稼働を継続しながら、拡散防止等の対応を実施
(PFOS、PFOA対応も)

⇨法令/条例への対応

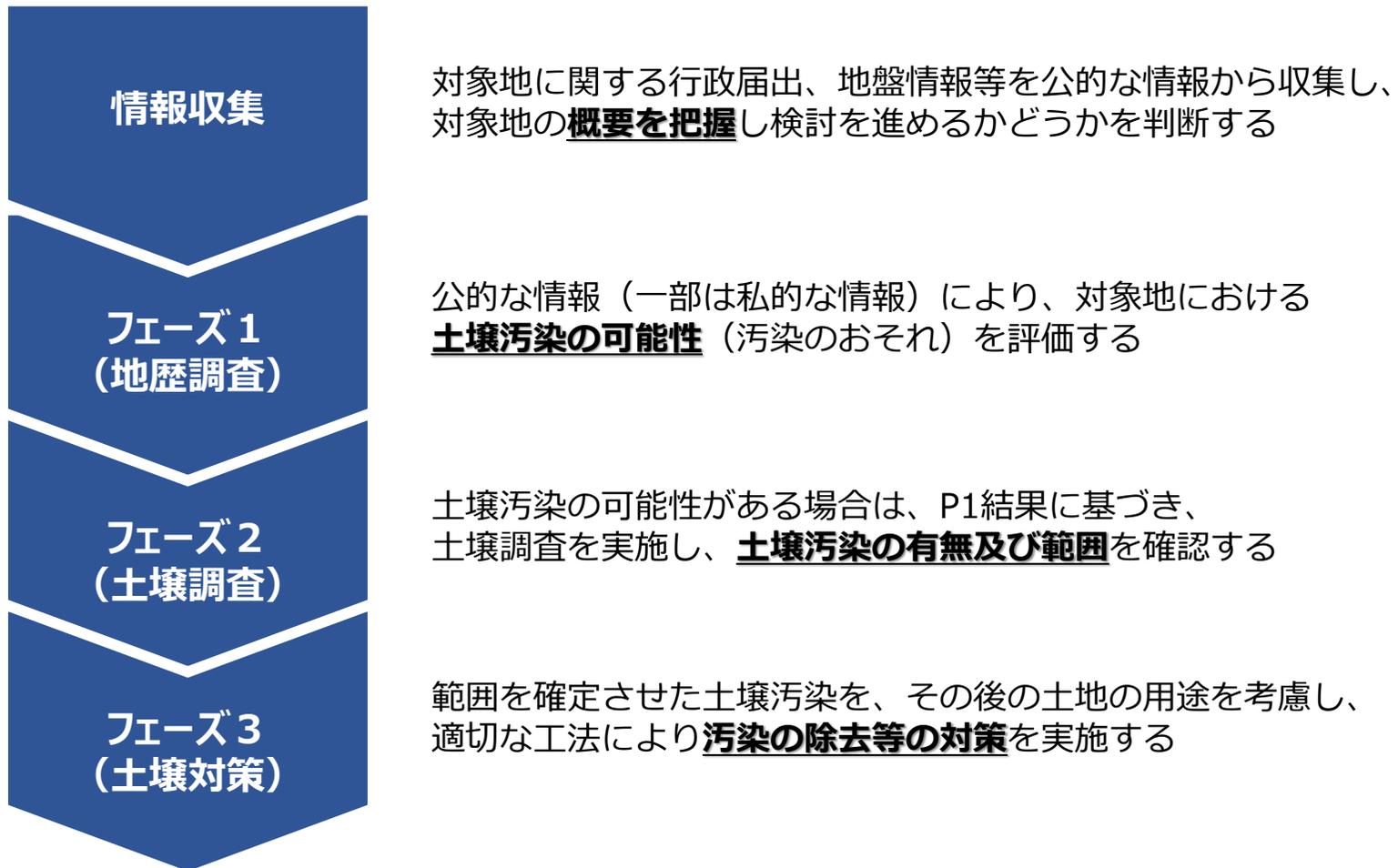
- ・稼働工場の廃止に調査契機へ該当
- ・売却/購入後の開発時に調査契機へ該当

⇨自主的な対応

- ・環境等への配慮
- ・売却、購入後の訴求リスクの排除等



3 土壌対応の昔と今



20年前



INNOVATION

時間・コストの革新

現在

行政等窓口まで出向き、紙（印刷）媒体の
情報を取得

- ・登記簿 : 法務局
- ・届出情報 : 行政窓口
- ・都市計画図 : 行政窓口
- ・空中写真 : 国土地理院 etc.

情報収集

調査期間は2～3週間が当たり前
⇒不動産購入の検討に時間がかかる

フェーズ1 (P1)

分析期間は2週間。
調査期間は1か月～1.5か月が当たり前
⇒対策費用の把握まで時間がかかる

フェーズ2 (P2)

Webの地図上で対象地を囲むと、必要な情報が
1～3分で出力される
⇒P1依頼に前に、検討物件の基本情報を取得し、
検討開始をスムーズに
(次頁以降：FPレポート紹介)

調査期間は1週間。大都市部は1～2日
⇒不動産購入の検討時間が短縮され、
より多くの物件の検討が可能に
(次頁以降：SSP1紹介)

分析期間は4日間。調査期間は0.5か月～1か月
⇒対策費用の把握までの時間が短縮され、
意思決定が迅速に
(次頁以降：GER紹介)

(参考) FPレポート

- サービス開始 : 2020年
- 出力数 : 約5,000レポート@年 (2024年実績)



STEP①

1. 住居表示を入力
2. 対象地を地図から左クリックで指定
3. メールアドレスを入力
4. 出力ボタンをクリック

STEP②

FPレポートのURLが入ったメールを受信

ご指定いただきました土地のFPレポートは、以下URLからダウンロードいただけます。
<https://www.field-partners.com/member/report/doc/〇〇.pdf>

※通信環境により、メール送付までに1~3分程掛かる可能性があります。



STEP③

ブラウザにFPレポートが表示
 ※PDFをダウンロードしてご利用可能です。

【FPレポートコンテンツ】

- ・環境関連法令等により指定された地域等
- ・ハザードマップ関連
- ・不動産価格 (取引価格・成約価格) 情報
- ・施設情報 (対象地)
- ・施設情報 (周辺地)
- ・区域指定情報 (土壌汚染対策法)
- ・区域指定情報 (廃掃法)
- ・区域指定情報 (条例)
- ・土壌汚染に係る情報 (公開情報)
- ・地盤等概要
- ・空中写真変遷
- ・自治体条例等
- ・法令

(参考) SSP1 (Speed Screening P1)

- サービス開始 : 2020年
- 利用件数※ : 約1,000件@年 ※2024年実績

SSP1 (簡易フェーズ1) 依頼 ※GM/年未満の場合はご利用いただけません。予めご了承ください。

STEP1 対象地情報をご入力ください。

住所
 選択してください ▼ 市区町村 ▼ 丁目 (例: 虎ノ門1丁目) 番地 (例: 2-8) 検索
※複数ある場合は「J」で区切ってください。

STEP2 対象地を囲ってください。
※囲われた範囲を元に調査をするため、可能な限り正しい設定をお願いします。

面積 不明の場合は入力不要です
 m² 坪 (入力すると坪からm²に変換できます)
地図上で囲まれた面積 ※入力いただいた面積と合わなくても問題ございません。

STEP3 調査範囲についてチェックを入れて下さい。
 対象地+周辺地 対象地のみ

STEP4 納品先のメールアドレスを入力してください。

納品先1 @field-partners.com ▼
 納品先2 @field-partners.com ▼
 納品先3 @field-partners.com ▼

STEP5 貴部署名、ご依頼者名を入力してください。

貴部署名 お名前
※メールアドレスに誤りがあると報告書送付メールが届かないためご注意ください。

確認

Web画面からのSSP1依頼も可能

通常のP1と比べて一部の情報は対象外だが、
ほぼ同じ情報で土壌汚染の可能性の評価が可能

	SSP1 スピード・スクリーニング・フェーズ1 対象地の土壌汚染の存在可能性のスクリーニングを実施します。	SP1 スタンダード・フェーズ1 登記簿、現地調査がないフェーズ1です。FP標準仕様となります。	FP1 フル・フェーズ1 SP1の内容に加えて登記簿、現地調査も実施するフェーズ1です。
サービス提供エリア	東京都23区、横浜市内9区、川崎市内3区、名古屋市内16区、大阪市内24区 ※その他のエリアについても順次拡大予定	全国	全国
利用シーン	<ul style="list-style-type: none"> ■ 事業予算確保前(正式なフェーズ1依頼前)に、対象地の土壌汚染の存在可能性を把握したい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 不動産取引上利用できる、最低限のP1調査を実施したい ■ SSP1の結果を正式なフェーズ1にしたい ■ SSP1の結果を、詳細対応(商業登記簿、web等)による追加情報取得を踏まえて再評価したい 	<ul style="list-style-type: none"> ■ SP1のシーンに加え以下のようなシーンP1調査を実施したい ■ フェーズ1仕様で厳しい関係者がいる場合でも耐えうるP1としたい
費用	年間契約の契約内容(想定件数等) (1万円/件相当)	8万円	10-12万円
納期	原則、受注日の翌営業日	原則、ご依頼いただいた5営業日後	原則、ご依頼いただいた7営業日後 (現地調査等の日程による)
納品	報告書本文のみ(地図資料等は納品対象外)をPDFファイルで納品	報告書本文および地図等巻末資料一式を印刷物またはPDFファイルで納品	報告書本文および地図・登記簿等巻末資料一式を印刷物またはPDFファイルで納品
調査内容 ▼			
特定施設情報	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
PRTR施設情報	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
条例施設情報	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
住宅地図情報 (1960年-現在)	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
空中写真情報	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
旧版地形図情報	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
想定地下水流向	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>	<input type="radio"/>
登記簿情報	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
現地調査	<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
既往調査情報	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
区域指定情報 (土汚染)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
区域指定情報 (水汚染)	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
追加情報 (商業登記簿、web等)	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
巻末資料添付	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

(参考) GER (土壌環境リサーチーズ)

- 設立 : 2018年
- 株主構成 : 環境管理センター51%・FP49%
- 分析項目数 : 約250,000項目@年 (2024年実績)

GER

コンセプト

- ・ 土壌、地下水分析に特化
⇒他の分析を排除し、徹底的な効率化

分析納期

- ・ 4営業日 ⇔ 通常は10営業日前後

分析コスト

- ・ 標準的な分析コストから20-40%減

設備投資等

- ・ 分析効率化の徹底したレイアウト設計
- ・ 現場から分析までのシステム化
(バーコード管理含む)
- ・ 補助ロボット等の導入による省力化



分析補助ロボット

20年前



契約形態の革新

現在

- ・掘削除去主体
- ・ゼネコンや専門会社による原位置浄化等の技術開発活発

対策技術

- ・掘削除去主体は変わらず
- ・一部の会社で新技術の開発はされているが、20年前と工法に大きな変化なし

- ・原則、請負契約。
⇒調査を実施し、汚染範囲を確定させた後、対策工事費用を積算
⇒対策開始後に新しい汚染を発見した場合、想定していた工法で汚染が除去されない場合は、追加契約による精算

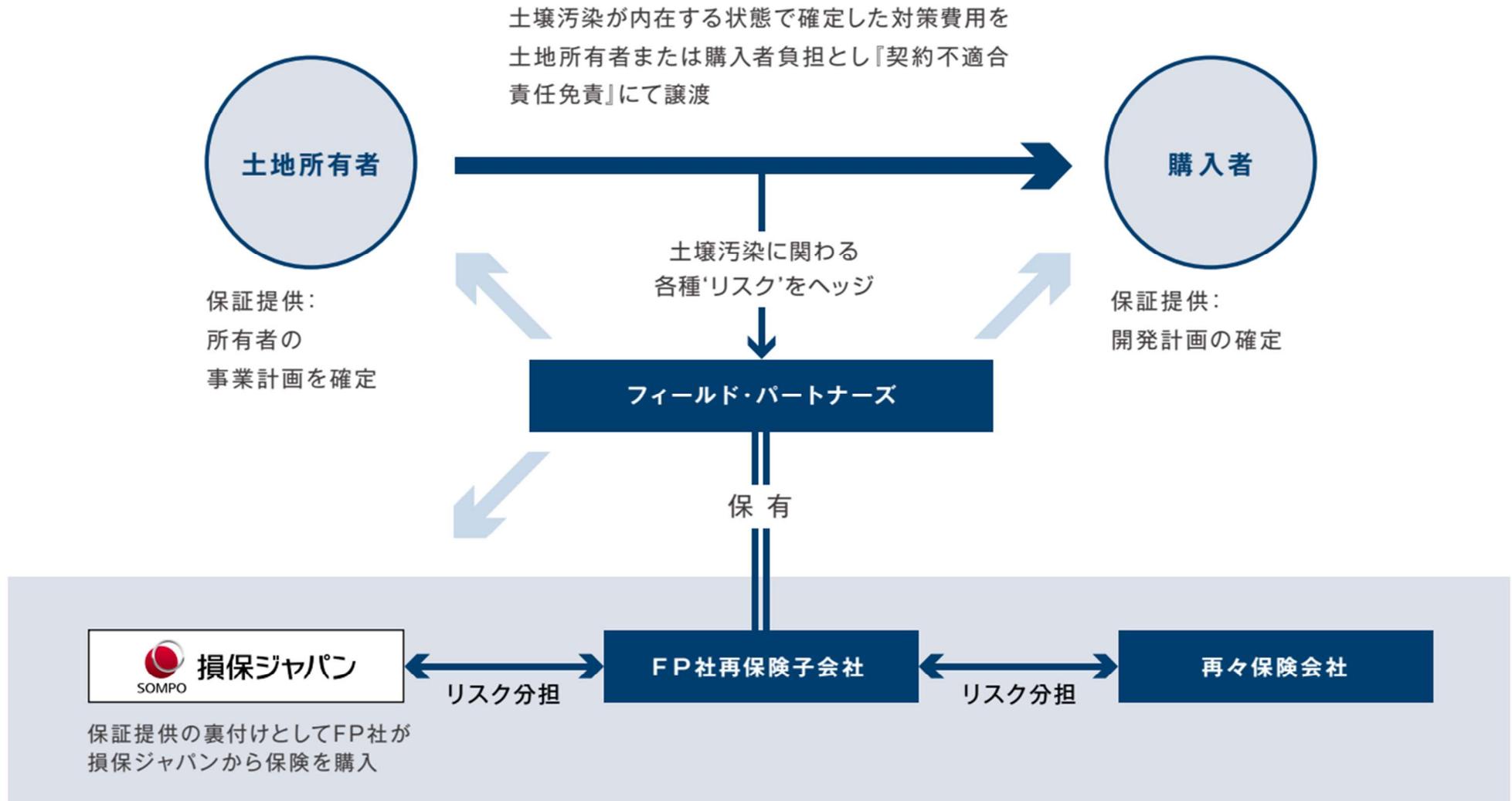
契約形態

- ・保証の“出始め”
⇒法令に基づく調査が完了した土地に限った保証の“法令調査保証”が限定的に使用され始める。
保証の認知度は低く、使用される機会も限定的

- ・保証契約が当たり前
⇒不動産取引における土壤汚染リスクは、保証でヘッジすることが一般的に
- ・保証契約の多様化
⇒保証できる“目的”の多様化、保証のタイミングの“早期化”により不動産売買時のインフラに

- ・汚染懸念がある土地ごと土壤専門会社が引き受ける対応方法が登場
⇒事業者は汚染された土地を所有することで生じる“リスク”を完全に切り離し、事業に専念できる

(参考) 保証のしくみ (座組)





未調査保証 **P1情報のみ** (土壌調査なし。机上情報のみ) で過去のデータの統計等から、対象地の汚染状況を推定し、その後の調査で遭遇する土壌・地下水汚染の対策費用 (調査費含む) を保証



部分調査保証 **部分的な土壌調査**で調査できない範囲も含めて、対象地の汚染状況をシミュレーションし、その後の調査で遭遇する土壌・地下水汚染の対策費用 (調査費含む) を保証



未調査段階	部分的調査段階	法令調査段階
<ul style="list-style-type: none">・契約不適合責任免責・契約前の土壌調査不可・汚染の可能性は否定できない	<p>汚染あり</p> <ul style="list-style-type: none">・全部調査が不可・汚染状況不明	<ul style="list-style-type: none">・敷地全域の調査可能 (全部調査可)・土壌汚染のボリューム・濃度分布等を把握

法令調査保証 対策工事の工法の変更等が生じた場合の費用をを保証





アスベスト保証

建物解体時にアスベスト遭遇した場合の
増工費用を保証



未調査保証



部分調査保証



法令調査保証



埋設物保証

以後の調査、対策工事等で遭遇する地中に埋設されている、
廃棄物、過去建物の基礎等の地中障害物の除去費用を保証



**環境汚染
賠償保証**

対策工事期間中または工事完了一定期間までにおいて、対象地から
汚染地下水が外部へ流出した場合の、法的な賠償責任を保証



残土保証

新築根切工事前に実施する残土調査で遭遇する土壌汚染を運搬処分する費用を保証



4 産業構造の変化に伴う地方の土壤汚染問題

社会の要請に応えるため産業転換の機運

地方

- ・土地の値段が**比較的安く**、土壤汚染があると、**売却益が見込めない**不動産が比較的多い
- ・**情報量が少なく**、**産業が比較的均一的**なので、不動産購入/売却の選択肢/機会が少ない

不動産の 特徴

都市部/都市近郊

- ・土地の値段が**比較的高く**、売却して**売却益を得ることが可能**な不動産が多い
- ・**情報量が多く**、**産業が多様**なため、不動産購入/売却の選択肢/機会が多い

事業場の閉鎖/事業転換

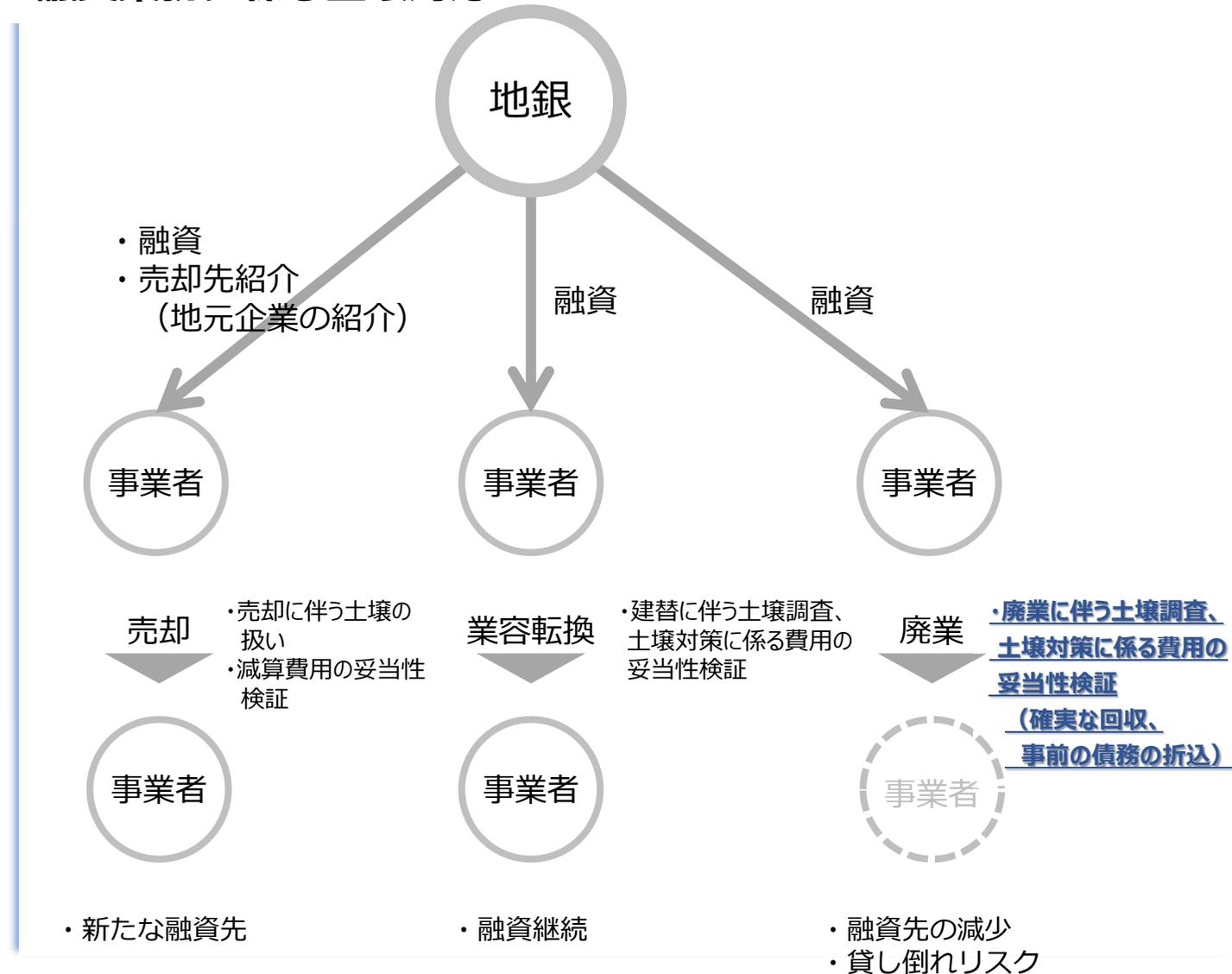
- ・土壤汚染等の対応は**地方の調査会社**に依頼をすることが多く、調査結果が明らかになった後の対応に苦慮することが比較的多い
- ・国内大手企業の関連会社は**“損切”**をしてでも、流動化する（資力があるため）
- ・その他企業は少ない情報から得た売却先候補が希望する収支に見合わないときは、**“塩漬け”**にする

専門家

意思決定

- ・土壤汚染等債務の整理は**経験豊富な専門会社**の意見を聞けることができるため、考えられる最適の方法が選択できる
- ・土壤汚染等の債務を試算し、収支計算の上、不動産の売買等を決定（原則、利益を残す）

■ 融資業務に係る土壌対応



労働集約産業だったがDXを推進することで生産性はまだまだ上げられる



労働環境

技術開発による土壌改良のコストダウンを通じて不動産価格が低い土地でも流動化できるようになる

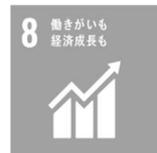


技術革新

(例) 新たな対策技術

土地
土壌汚染

国内にはまだ顕在化していない土壌汚染問題がたくさんある。新しい技術、仕組みにより、土壌汚染問題を解決を通し、社会貢献できる。



情報活用

新たな
ソリューション



土壌汚染対応技術、金融スキーム、不動産スキームを駆使し、土壌汚染問題で困らない都市、地方を創生する

(例) 保証-保険スキーム、不動産スキーム

散逸している情報を集約したプラットフォームを活用することで、意思決定の短縮、検討機会の増加を図る

(例) FPLレポート、SSP1、など