

〇〇〇〇〇〇御中

株式会社三友システムアプレイザル

御担当：〇〇〇〇

調査日：2014/〇/〇

件名：土壤汚染調査表

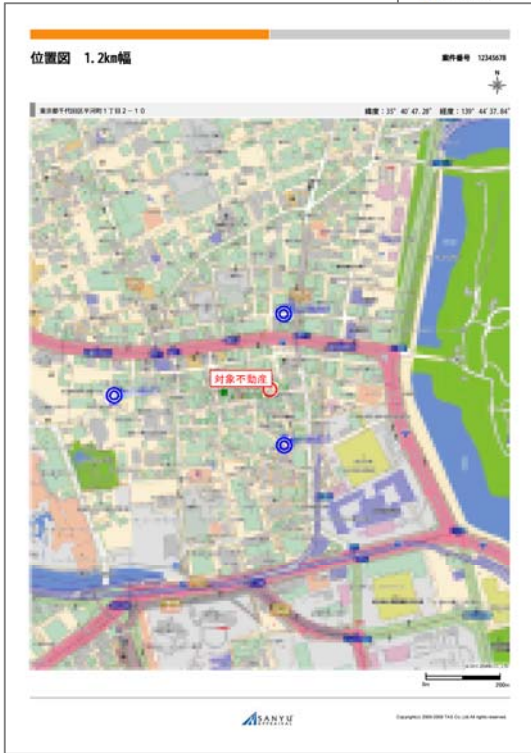
対象不動産	所在地	地番：〇〇県〇〇市〇〇町〇番1外28筆			有効地積				
		住居表示：〇〇町14番24号			9,646.17㎡				
	土地	地番	公簿地目	地積	対象持分	所有者			
		〇番1外28筆	宅地	9,646.17㎡	100 / 100	〇〇〇〇組合			
建物	家屋番号	種類	延床面積	持分	所有者			その他建物	
	〇番1	病院	7,749.98㎡	100 / 100	〇〇〇〇組合				
	建築年月日	増改築	建築面積	構造				有り	
	S42.1.20	有りS56.7.31	2,773.57㎡	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建					
行政調査結果	地域	都市計画区域等市街化区域			用途地域：第1種住居地域				
		建蔽率：60% 容積率：200%			その他規制：特になし				
	対象地	土壤汚染対策法	該当しない						
			下水道法			水質汚濁防止法			
特定施設の届出の記録の有無		届出の記録なし		特定施設の届出の記録の有無		届出の記録なし			
	有害物質使用特定施設の該当：該当しない			有害物質使用特定施設の該当：該当しない					
	地方自治体条例	特になし							
	その他規制	下水道課による年2回の水質検査あり、現在まで異常なし							
現地調査	調査方法	現地踏査(立会いなし)		外観調査による用途・業種確認に加え、対象地・隣接地の観察結果を報告する。					
	対象地	用途：病院	業種：病院	概況：総合病院の看板あり 届出不要の洗浄施設あり	用途：道路	業種：道路	概況：四方が道路に面している		
地歴調査結果	現在	2008(H20)年製 住宅地図 対象地は総合病院の敷地です。 隣接地は四方とも道路になっており懸念すべき土地利用はありません。							
	過去1	1982(S57)年製 住宅地図 対象地は総合病院の敷地です。 隣接地は四方とも道路になっており懸念すべき土地利用はありません。							
	過去2	1973(S48)年製 住宅地図 対象地は総合病院の敷地です。 隣接地は四方とも道路になっており懸念すべき土地利用はありません。							
結論	汚染可能性	<input type="checkbox"/> 土壤汚染の可能性は大きいと思われる。 <input checked="" type="checkbox"/> 土壤汚染の可能性はある程度存在すると思われる。 <input type="checkbox"/> 土壤汚染の可能性は比較的小さいと思われるが否定できない <input type="checkbox"/> 土壤汚染の可能性は極めて低いと思われる。							
	見解	判定の根拠： ①「対象不動産」現在の所有者 ⇒ 特定有害物質の使用可能性が比較的に低い属性 (埼玉県厚生農業協同組合連合会) にあること ②「対象不動産」建物の種類 ⇒ 特定有害物質の使用可能性が ある程度存在する属性 (総合病院) にあること ③「公法上の規制」用途地域 ⇒ 特定有害物質の使用可能性が比較的に低い属性 (第一種住居地域) にあること ④「環境」現在の用途 ⇒ 特定有害物質の使用可能性が ある程度存在する属性 (病院) にあること ⑤「地歴調査結果」現在、過去 ⇒ 特定有害物質の使用可能性が ある程度存在する属性 (過去から病院) にあること ⑥その他 ⇒ その他項目に特定有害物質の使用可能性が ある程度存在する属性 (届出不要の洗浄施設) があること							
結論II	減価概算額	概算金額 75,000 千円							
	浄化費用	浄化費用算定根拠：汚染の可能性が [ある程度存在する] 事案につき、処理想定費用を概算する。 ・土地使用状況・使用履歴等から 重金属等汚染 の可能性が [ある程度存在する] と思われる。 ・対象不動産における推定汚染面積は約 1,430 ㎡、汚染想定深度から、推定汚染土量は約 1,700 ㎡と算出される。 ・この場合、浄化方法として 掘削除去 を採用するとして浄化費用を算出すると上覧の減価概算額が見込まれる。 ・上覧の減価概算額には調査費用、処理費用が含まれる。 本件の汚染リスクの判断・リスク概算額(浄化費用)の見積は、〇〇〇〇株式会社(指定番号:〇〇〇〇-〇-〇〇)による算定に基づきます。							

添付資料

③住宅地図

②事例概要

①位置図



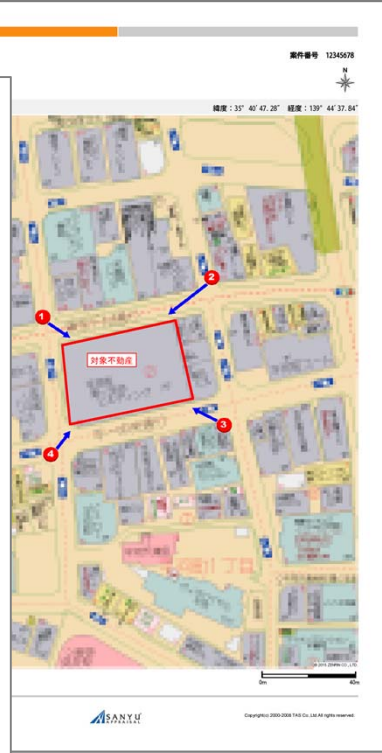
事例概要

案件番号 12345678

標準階層数	千代田5-36
所在地(中心地)	東京都
千代田区千代田1丁目1番4	
住居用途	準共同1-3-1.2
価格の発表時点	2015-01-01
価格(円)	1,900,000
階層(㎡)	174
間取	西角部 1.0x2.0
利用規約・用途	住居専用に準ずる用途 第1種
近隣の土地利用状況	中核部(店舗、事務所等)住宅(住居専用に準ずる用途)
計画道路の状況	北1.1.0m広道
水道、ガス、下水道の接続状況	水道、ガス、下水
最寄り駅、駅までの連絡距離	準直門 220m
周辺状況(防火・準防火)	準直門 220m
建築年、築年数(%)	60 / 60
築年数換算坪(㎡)	1,900,000 2015年

年次	2011年	2012年	2013年	2014年	2015年
価格(円)	1,860,000	1,810,000	1,760,000	1,810,000	1,900,000

所在地	価格(円/㎡)	用途用途(住居専用に準ずる用途、住居専用に準ずる用途、住居専用に準ずる用途)
東京府千代田区千代田1丁目2-10*	1,035,000	2階建、1F+6F、約100㎡
東京府千代田区千代田2丁目*	1,000,000	2階建、1F+6F、約100㎡
東京府千代田区千代田4丁目*	1,010,000	2階建、1F+6F、約100㎡



④過去地図



⑤対象不動産写真

