

=三友システムアプレイザルの土壤汚染リスク診断=

土壤汚染リスク調査と潜在リスク算定を実現します。
 不動産鑑定評価の依頼時に【土壤汚染リスク診断】が迅速・廉価に完結できる

◎三友システムアプレイザルの提案です

弊社は1980年（昭和55年）の創業以来、不動産鑑定会社の枠にとらわれない「不動産全般に関するコンサルタント会社」を志向して42年、おかげさまで連年の不動産鑑定評価件数は、業界トップクラスの約4300件、不動産調査（各種デューデリジェンス）を含めると年間約27,000件に達しております。

昨今の金融機関における資産査定厳格化、自己査定から第三者による資産評価への移行、企業再生における適切な不動産時価の把握の必要性に加え、不動産の流動化や金融派生商品の拡充にともなった評価手法の高度化、複雑化によって、「評価」に関わる時間、費用コストは増加する一方です。

また、改定された金融検査マニュアルにも見られるように、自己査定においても担保評価の適正化のため、収益還元法導入から土壤汚染の検証など考慮すべき項目は増加の一途です。

私共はこれまでも「お客様の長期的な成長と利益に貢献できること」をサービスの基本と考え、不動産鑑定を担う専門家集団として「目的に応じた確かつ解り易い報酬体系に基づいたさまざまなサービスを提供してまいりました。当社では「**土壤汚染リスクの調査と分析業務**」を新たに展開いたしますので是非ご利用ください。

◎商品の特徴

- 北海道から沖縄まで日本全国をカバー、一律料金（一部離島等を除く）で対応可能
- 対象地の規模や使用用途による割増なし
- 業界トップクラスの不動産評価・調査実績を持つ当社が情報収集
- 収集情報と、提携土壤汚染調査指定機関の調査データベースに基づくリスク診断
- 土壤汚染の可能性が認められる場合、浄化費用の概算額（想定値）を算定

ランク 提供商品	報告書の概要	史料 調査	行政 調査	現地 調査	現地 聴取	(サンプリング) 土壤採取	汚染 判定	浄化 費用	納期※	報酬※	調査精緻度
土壤汚染簡易調査	PHASE0.2 土壤汚染簡易調査 B'表 机上による【 土壤汚染可能性判定+浄化費用算定 】 3世代の地図（現在・過去1・過去2）+行政法規調査（届出資料の閲覧による資料調査）の結果を元に、土壤汚染の定性的分析を行い、土壤汚染の可能性判定と浄化費用算定を行います。	○	○	-	-	-	○	○	5営業日		低
	PHASE0.3 土壤汚染簡易調査 B表 現地調査による【 土壤汚染可能性判定+浄化費用算定 】 3世代の地図（現在・過去1・過去2）+行政法規調査（届出資料の閲覧による資料調査）+現地調査（建物配置・利用状況確認）の結果を元に、土壤汚染の定性的分析を行い、汚染可能性判定と浄化費用算定を行います。	○	○	○	-	-	○	○	7営業日		
PHASE1.0 土壤汚染履歴調査	詳細資料調査+行政法規調査+精通者ヒアリング調査 土壤汚染対策法における地歴調査を実施します。 史料調査（過去～現在の住宅地図や航空写真）+行政法規調査（届出資料の閲覧による資料調査）+現地精通者等への聞き取り調査等を行い、精度の高い土壤・地下水汚染リスクの判定を行います。	○	○	○	○	-	○	△	3週間～ 30万円～		高
PHASE1.5 土壤サンプリング調査 （一部土壤採取）	PHASE1.0調査 + 一部土壤のサンプリング調査 フェーズ1.0の調査で汚染可能性が高いと判断した任意のポイントの土壤汚染を試料調査し、汚染の有無や浄化費用の算定をより高精度に行います。	○	○	○	○	△	○	○	約2ヶ月 50万円～		
PHASE2.0 土壤サンプリング調査 （表土全体）	土壤サンプリング調査 土壤汚染対策法に規定される調査方法に則った表土サンプリング調査です。敷地全体について表土の試料調査を行い、土壤汚染の有無、汚染ポイントを確定し浄化費用を算定いたします。	○	○	○	○	○	○	○	2ヶ月～ 個別見積り		
PHASE3.0 土壤サンプリング調査 （表土+深度）	土壤汚染詳細調査 土壤汚染対策法に規定される調査方法に則ったサンプリング調査です。敷地全体について表土の試料調査を行い、土壤汚染の有無、汚染ポイントを確定した上で、ボーリング調査を行い、土壤汚染の3次元的な分布を確定し、浄化費用を算定いたします。	○	○	○	○	◎	○	○	個別見積り		

※納期には、ご依頼日と土日・祝日を含みません。
 ※表示した報酬には、消費税を含んでおりません。
 ※定性的分析とは土壤汚染の有無についての可能性を分析することです。
 上記調査以外にも、ご利用目的・ご予算に応じて最適な調査仕様をご提案致します。

土壤汚染調査表

サンプル版

(本サンプルは正規のご依頼に基づいたものではありませんが、商品構成の参考のために作成し、ご参考申し上げます。)

発行番号：00000000 発行日： 0000/0/0

御中

株式会社三友システムアプライザル

御担当：

調査日：0000/0/0

件名：土壤汚染調査表

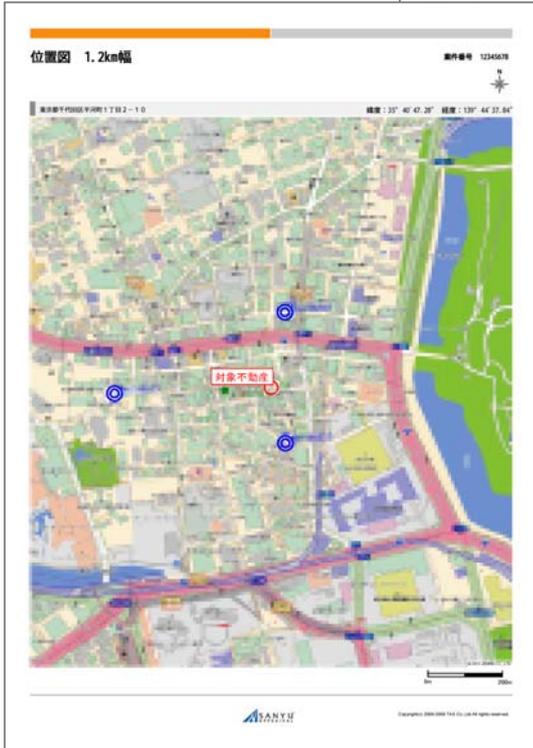
対象不動産	所在地	地番： 県市町番1外28筆 住居表示： 町14番24号			有効地積	9,646.17m ²		
	土地	地番	公簿地目	地積	対象持分	所有者		
		番1外28筆	宅地	9,646.17m ²	100 / 100	組合		
	建物	家屋番号	種類	延床面積	持分	所有者		
番1		病院	7,749.98m ²	100 / 100	組合			
建築年月日		増改築	建築面積	構造			有り	
	S42.120	有りS56.731	2,773.57m ²	鉄筋コンクリート造陸屋根6階建				
行政調査結果	地域	都市計画区域等市街化区域 用途地域：第1種住居地域 建蔽率：60% 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 有害物質使用特定施設の該当：該当しない			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			
	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	隣接地	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	<p>所見</p> <p>土壤汚染の可能性は大きいと思われる。 土壤汚染の可能性はある程度存在すると思われる。 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 土壤汚染の可能性は極めて低いと思われる。</p> <p>判定の根拠：</p> <p>「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 ()にあること 「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 「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 「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 「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 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</p>						
	減価概算額	概算金額 75,000 千円						
結論	浄化費用	<p>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。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・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 m²、汚染想定深度から、推定汚染土量は約 1,700 m³ 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。 <p>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、 株式会社(指定番号: - -)による算定に基づきます。</p>						

添付資料

住宅地図

事例概要

位置図



事例概要

案件番号 12345678

標準階数	千代田5-34
所在地(中心)地番	東京都
千代田区千代田1丁目1番4	
住居系区分	千代田1-3-1.2
価格の発表時点	2015-01-01
価格(円)	1,900,000
階数(階)	174
階高、開口(通行手)	四角形: 1.0 x 1.0
利用の用途、用途	店舗兼事務所(第1種) 第1
周辺土地利用状況	中核部(店舗、事務所)併用地上商業地域
計画道路の状況	北1.1.0m(計画)
水溝、ガス、下水道の整備状況	水道、ガス、下水
最寄駅、駅までの連絡距離	千代田駅 220m
用途区分、防火・警防区分	商業 防火
建築年、築年数(年)	60 / 60
築年換算年(年)	1,900,000 2015年

2011.01	2012.01	2013.01	2014.01	2015.01
1,860,000	1,810,000	1,760,000	1,810,000	1,910,000

所在地	価格(円)	用途区分、用途(事務所・店舗兼、用途地番)
東京府千代田区千代田1丁目2-10*	1,900,000	2店舗、18-400、100m ² 事務所兼、兼用(中核部、店舗兼)
東京府千代田区千代田2丁目*	1,800,000	商業、30-400、800m ² 事務所兼
東京府千代田区千代田4丁目*	1,910,000	2店舗、18-400、100m ² 兼用(中核部、事務所兼、270m ²)

住宅地図 200m幅



過去地図



対象不動産写真

