

土壤汚染Phase 0.3調査に基づく
リスク簡易判定書

Sample

2009年**月

 **フルエング株式会社**

 **株式会社アースアプレイザル**
Earth-Appraisal Co., Ltd.

報告書発行日 2009年**月**日

株式会社**** 御中

フルエング株式会社
〒460-0008
名古屋市中区栄五丁目 24 番 33 号
TEL: 052-262-7071
FAX: 052-262-7079

株式会社アースアプレイザル
〒101-0063
東京都千代田区神田淡路町 2-4-6
F&F ロイヤルビル
TEL: 03-5298-2151
FAX: 03-3252-5411

ご照会いただきました不動産の土壌・地下水汚染リスクの可能性につきまして、次頁以降にご報告申し上げます。

本報告書の目的は、対象地の土壌・地下水汚染の「存在の可能性とリスクの大きさの推定」についての判断資料を、ご依頼者に提供するものです。いわゆる「不動産の鑑定評価に関する法律」による鑑定評価書ではありません。実際の売買、担保、納税等については別途不動産鑑定評価が必要です。

なお、先に締結いたしました取扱同意書のとおり、本報告書を上記目的以外に利用されませんこと、弊社へのご相談なく貴社以外の方が利用されませんこと、第三者に開示されませんことについては、全く想定しておりませんのでご注意ください。

土壌汚染リスク Phase 0.3 簡易判定の要約

1. 調査対象不動産

所在地	住居表示	東京都****丁目地内
	地番表示	東京都****丁目****
対象地情報(現地確認)		複合施設
敷地面積(依頼者提供情報)		****m ²
用途地域(依頼者提供情報)		商業地域

2. 土壌・地下水汚染のリスク判定結果

- 土壌・地下水汚染のリスクは大きいと思われます。
土壌・地下水浄化費用や関連機会損失額等の概算減価額を確実に組み込む事をお薦めします。分析調査なしに現時点での概算減価額を査定する場合は、危険側のシナリオを想定して行う事をお薦めします。
- 土壌・地下水汚染のリスクはある程度存在すると思われます。
念のため、土壌・地下水浄化費用や関連機会損失額等の概算減価額を組み込む事をお薦めします。
- 土壌・地下水汚染のリスクは比較的少ないと思われますが否定できません。
必要に応じて、土壌・地下水浄化費用や関連機会損失額等の概算減価額を組み込む事をお薦めします。
- 土壌・地下水汚染のリスクは極めて低いと思われます。
特に土壌・地下水浄化費用や関連機会損失額等の減価は考慮しなくても良いと思われます。ただし、この判定結果は調査対象地に土壌・地下水汚染がないという、いわゆる「シロの証明」ではありません。

判定の根拠

対象地には、1975年及び2008年版の住宅地図調査の結果、有害物質等の使用・保管の可能性のある施設として、敷地北西部に『クリーニング**** (1975)/ ****ランドリー(2008)』を確認しました。住宅地図より30年以上存在していたことを確認しており、敷地内でドライクリーニングの作業を行っていた場合には、多量の有害物質等の使用があったと想定されます。したがって、この施設の土地利用に起因する対象地の土壌・地下水汚染発生リスクはある程度存在すると思われます。

北西部に過去存在した『****スタジオ(1975)』は、小規模な施設であるものの、操業時の業態が不明であることから、この施設の土地利用に起因する対象地の土壌・地下水汚染発生リスクは少ないと思われますが否定できません。

3. 対象地周辺に起因する土壌・地下水汚染のリスク判定結果

- 土壌・地下水汚染のリスクは比較的少ないと思われませんが否定できません。

判定の根拠

対象地周辺には、1975年及び2008年版の住宅地図調査を行った結果、有害物質等の使用・保管の可能性がある施設を複数確認しました。これらのうち、北東20mのガソリンスタンド『****サービスステーション・****商事(1975)』は、業種から想定される有害物質の使用量等を勘案すると、この施設の土地利用に起因する対象地への土壌・地下水汚染(もらい汚染)のリスクは少ないと思われるものの否定できません。東隣接の『****犬猫病院(1975)/****犬猫病院(2008)』は、小規模な診療所ではあるものの、存在期間が長いこと、対象地と隣接していることを勘案すると、この施設の土地利用に起因する対象地への土壌・地下水汚染(もらい汚染)のリスクは少ないと思われるものの否定できません。

アンサリング委員会コメント

1．土壌・地下水汚染リスク判定に使用した資料等

- ・ 1975年版、2008年版の住宅地図
- ・ 依頼者から提供された対象地の物件情報
- ・ インターネット情報

2．住宅地図等から読み取れる対象地の土地利用履歴

1975年版：クリーニング店、複数の商業ビル、飲食店、集合住宅、個人住宅及び駐車場等
2008年版：クリーニング店、複数の商業ビル、商品開発研究所、建装店、スタジオ、飲食店、集合住宅、個人宅及び駐車場等

3．依頼者提供資料による対象地情報

全部事項証明書(土地・建物)からは、有害物質等の使用・保管が懸念されるような所有者の記載は確認されなかった。

全部事項証明書(土地)では、対象地には、****丁目****外**筆が登記されており、全ての地目は「宅地」となっている。また、全部事項証明書(建物)では、対象地には**個の建物が登記されており、これらの建物種類は、店舗、倉庫、居宅、車庫、事務所となっている。工場や作業場等の記載は確認されなかった。なお、現在の土地及び建物は、「****会社」の所有となっている。

4．土壌汚染対策法第3条調査対象の有害物質使用特定施設の有無

水質汚濁防止法・下水道法に基づく特定事業場名簿(または行政ヒアリング)で調べたところ、対象地には現在、土壌汚染対策法第3条調査の対象となる有害物質を使用する特定施設は存在しません。

5．住宅地図から確認された有害物質等の使用・保管が想定される土地利用

〔対象地〕

【中央部】

『****建装(2008)』は、敷地内で、資材加工、塗装、機械整備等を行っている場合には、防錆剤・塗料(重金属等)、塗装溶剤(VOCs)、機械油等の使用・保管が想定される。

【西部】

『****スタジオ(1975)』は、写真の現像等を行っていた場合には、現像液・定着液(VOCs・重金属等)、写真乳剤(重金属等)の使用・保管が想定される。

『クリーニング**** (1975)/ ****ランドリー(2008)』は、敷地内でドライクリーニングの作業を行っている場合には、クリーニング溶剤(VOCs)等の使用・保管が想定される。

『(有)**** (2008)』は、業種・業態が不明であることから、敷地内で何らかの作業を行っている場合には、何らかの有害物質等の使用・保管をしている可能性は否定できない。

〔対象地周辺〕

東隣接の『****犬猫病院(1975)/****犬猫病院(2008)』は、医薬品・医療器具(重金属等)、麻酔剤(VOCs)の使用・保管が想定される。

西南西隣接の『(株)****工務店(1975)』は、施設規模より、主に事務所として利用されていたと考えるが、敷地内で機材の修理等を行っていた場合には、少量ではあるものの、防錆剤・塗料(重金属等)、塗装溶剤(VOCs)、機械油等の使用が想定される。

西隣接の『印章****版社(1975)』は、敷地内で印章の製造等を行っていた場合には、接着剤(VOCs)、顔料・塗料(重金属等)の使用・保管が想定される。

北東 20mのガソリンスタンド『****サービスステーション・****商事(1975)』は、燃料油(油・重・VOCs)を保管していたことが想定される。

西南西 20mの『****変電所(1975)』は、使用されていた変圧器の絶縁油に、PCB等を含んでいた可能性は否定できない。

西北西 40mの『****燃料店(1975)』は、燃料油(油・重・VOCs)を保管していたことが想定される。

その他、対象地の周辺には、獣医業、保健所、運送業等の有害物質等の使用・保管が想定される施設を複数確認した。

表 1 対象地及び周辺の有害物質等の使用・保管の可能性のある土地の情報

番号	区分	年代	敷地・建物情報	用途・業態	方位	距離(m)	業種情報	有害物質等
1	当	2008	(株)****レンタリース 東京****店 駐車場	洗車場・駐車場	対象地		レンタカー	VOCs・重・油
2	当	2008	****研究所	研究所	対象地		不明	不明
3	当	2008	****建装	事務所・住居	対象地		建築塗装業	VOCs・重
4	当	1975-2008	クリーニング**** (1975)/****ランドリー(2008)	住居・不明	対象地		クリーニング業	VOCs
5	当	2008	(株)****	倉庫	対象地		不明	不明
6	当	1975	****スタジオ	不明	対象地		写真	VOCs・重
7	隣	1975-2008	****犬猫病院(1975)/****犬猫病院(2008)	病院	東	0	獣医業	重・VOCs
8	隣	1975	(株)****工務店	不明	西南西	0	建設業	VOCs・重・油
9	隣	1975	印章****版社	不明	西	0	印章	重・VOCs
10	周	1975	****変電所	変電所	西南西	20	変電所	PCB
11	周	2008	(株)****レンタリース東京****	事務所・駐車場	東南東	20	自動車レンタル業	重・油・VOCs
12	周	1975	陶器****	不明	南西	20	陶器	重・VOCs
13	周	1975	****サービスステーション・****商事	ガソリンスタンド	北東	20	ガソリンスタンド	油・重・VOCs
14	周	2008	****	診療所	東	30	獣医業	VOCs・重
15	周	1975	****歯科	歯科医院	東	30	医療業	重・VOCs
16	周	1975	****燃料店	店舗	西北西	40	燃料販売業	油・重・VOCs
17	周	2008	****生活衛生センター	試験研究所	南東	50	保健所	VOCs・重

番号	区分	年代	敷地・建物情報	用途・業態	方位	距離 (m)	業種情報	有害物質等
18	周	2008	****クリニック	診療所	西北西	50	歯科	VOCs・重

1. 番号：整理用通し番号(この番号は図1「土壌・地下水汚染の可能性がある土地」の番号に対応している)
2. 区分：当：対象地；隣：隣接；近：近接；周：周辺
3. 年代：解析に使用した住宅地図の年代(必ずしも、その年の状況を示しているとは限らない。一般的には前年～数年前の状況)：1975(S50)、2008(H20)
4. 敷地・建物情報：住宅地図から読取れる土地利用区分名や建物名
5. 用途・業態：住宅地図から読取れる用途(工場、事業場、クリーニング店、ガソリンスタンド、医療施設等)
6. 方位・距離：対象地(敷地中心)からの方位とおおよその距離〔外周間最短(単位;m)〕
7. 業種情報：住宅地図またはNTTタウンページ情報等から判断できる業種
8. 有害物質等：業種情報から推定できる土壌汚染対策法の指定基準に取りあげられている物質(重金属〔重〕、揮発性有機化合物〔VOCs〕、農薬〔農〕、PCB)、鉱物油等〔油〕

5. 土壌・地下水汚染リスクの判定結果

〔対象地〕

対象地には、1975年及び2008年版の住宅地図調査の結果、有害物質等の使用・保管の可能性がある施設として、敷地北西部に『クリーニング**** (1975)/ ****ランドリー(2008)』を確認した。住宅地図より30年以上存在していたことを確認しており、敷地内でドライクリーニングの作業を行っていた場合には、多量の有害物質等の使用があったと想定される。したがって、この施設の土地利用に起因する対象地の土壌・地下水汚染発生リスクはある程度存在すると思われる。

北西部に過去存在した『****スタジオ(1975)』は、小規模な施設であるものの、操業時の業態が不明であることから、この施設の土地利用に起因する対象地の土壌・地下水汚染発生リスクは少ないと思われるが否定できない。

敷地東部の『(株)****レンタリース 東京****店』駐車場では、駐車場としてのみの土地利用であることから、有害物質等の土壌浸透の可能性は極めて低いと考えられる。したがって、この施設の土地利用に起因する対象地の土壌・地下水汚染発生リスクは極めて低いと思われる。

敷地の中央部に存在する『****建装(2008)』及び西部の『(有)**** (2008)』は、小規模施設であり、事務所及び住居としての使用であることから、これらの施設の土地利用に起因する対象地の土壌・地下水汚染発生リスクは極めて低いと思われる。

その他は、商業ビルや飲食店の店舗、個人住宅や駐車場等であり、これらの一般的な土地利用からは、有害物質等の使用・保管の可能性は極めて低いと思われる。

以上より、対象地の土地利用に起因する土壌・地下水汚染発生リスクは少ないと思われるものの否定できない。

〔対象地周辺〕

対象地周辺には、1975年及び2008年版の住宅地図調査を行った結果、有害物質等の使用・保管の可能性がある施設を複数確認した。これらのうち、北東20mのガソリンスタンド『****サービスステーション・****商事(1975)』は、業種から想定される有害物質の使用量等を勘案すると、この施設の土地利用に起因する対象地への土壌・地下水汚染(もらい汚染)のリスクは少ないと思われるものの否定できない。東隣接の『****犬猫病院(1975)/ ****犬猫病院

(2008)』は、小規模な診療所ではあるものの、存在期間が長いこと、対象地と隣接していることを勘案すると、この施設の土地利用に起因する対象地への土壌・地下水汚染(もらい汚染)のリスクは少ないと思われるものの否定できない。

西南西隣接の『(株)****工務店(1975)』及び西隣接の『印章****版社(1975)』は、小規模な施設であり、作業場等が存在していたとしても、有害物質等の使用量は少量であったと考えられること等を勘案すると、この施設の土地利用に起因する対象地への土壌・地下水汚染(もらい汚染)のリスクは極めて低いと思われる。

その他、対象地の周辺には、獣医業、保健所、運送業等の有害物質等の使用・保管が想定される施設を複数確認したが、これらの一般的な土地利用からは、有害物質等の使用・保管の可能性は極めて低いと思われる。

以上より、対象地の周辺施設の土地利用に起因する対象地への土壌・地下水汚染(もらい汚染)のリスクは少ないと思われるものの否定できない。



Licensed by Zenrin (Z08BB-No.327)

- 対象地
 現在残る汚染リスク懸念箇所 (50m 以内)
 過去の汚染リスク懸念箇所 (50m 以内)
- * 注意: 古い住宅地図は、存在当時の実際の形状を現していない場合がある。

図1 土壌・地下水汚染の可能性がある土地 (P. P. S. I.)

本判定書は株式会社アースアプレイザルの監修の基で発行されています。

株式会社アースアプレイザル

〒101-0063

東京都千代田区神田淡路町 2-4-6

F&F ロイヤルビル

TEL: 03-5298-2151

FAX: 03-3252-5411

E-mail: info@earth-app.co.jp

-ご注意-

当社に無断での本簡易判定書のデザイン(設計構成)の複写、複製、転載、電子媒体への入力を禁止します。