

クリーンライフビジョン21 in Tokyo

土壌汚染対策の実例セミナー

2018年11月29日



(株)エンバイオ・エンジニアリング

調査部

安原雅子

クリーニング店からのお問い合わせ BEST 3

1. 廃業をしたい。調査が必要と言われた。
2. 昔クリーニング店を営んでいた土地を相続した。処分したい。
3. 営業中のクリーニング店である。
環境対策として調査/浄化をしたい。

なぜ、クリーニング店の廃業、土地の売買がしづらいのか？

1. 土壌汚染対策法や条例等の手続をふまないと廃業できない

- 下水処理場の特定施設の設置届出を行政に届出ているか？
- (東京都の場合) 指定作業場の届出がされているか？

2. 汚染地である可能性が高い

- 有害物質 (テトラクロロエチレン(パークレン)、ふっ素等)の使用履歴があるかどうか？

スムーズに手続を進めるポイント

専門家にまかせましょう

- 法に適用する土壌汚染状況調査は指定調査機関(環境大臣等から指定された調査機関)が実施する必要があります。
- 様々な業務を行ってくれる業者が便利。

事例1

町田市内 クリーニング作業場跡地

- 土地40坪、クリーニング工場兼住居
- 所有者相続人の一人から土壤の調査及び売却の相談あり
- **現状有姿・瑕疵担保免責で売買**
- 所有者様の**遺産分割協議・相続登記・後見人**手続等に半年



事例2

練馬区 クリーニング工場

- 破産物件、土地120坪
操業40年超のクリーニング工場跡
- (自主調査後) 土壤汚染を含む**現状有姿・瑕疵担保免責**にて売買
- 土壤汚染対策法 法第3条の調査
⇒ **要措置区域**に指定
⇒ 浄化工事実施
- **2年間モニタリング期間中**に戸建業者に売却
- モニタリング費用および万が一の浄化責任は当社負担



H27.1 要措置区域解除



事例3

草加市 クリーニング工場

土地365坪
操業50年超のクリーニング工場

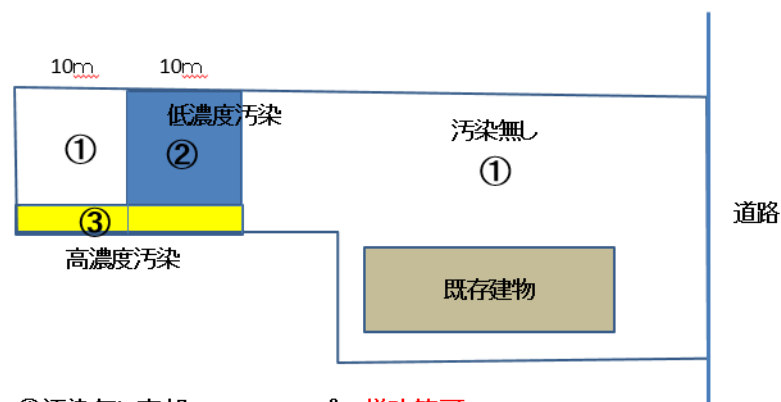
現地にてガス調査を行い、買取価格提示。
現状有姿・瑕疵担保免責にて購入。

浄化会社との連携によるワンストップサポート
土壌調査実施後
⇒高度な浄化技術、豊かな経験に基づき
最適な浄化工事を施工。

購入後約**10ヶ月**で売却
売却先決定・重度汚染箇所取扱いにおいて
柔軟な構想と判断により、ベストな選択が
出来た事が特筆すべき点である。



区分売却



- ①汚染無し売却: 1037.75㎡⇒増改築可
- ②汚染付売却(短期浄化): 100㎡⇒要措置区域指定解除を目指す
- ③汚染付保有・賃貸(長期浄化): 56㎡⇒拡散防止措置を継続実施

事例4

文京区 リースバック事例

任売物件、土地70坪
操業50年超の印刷工場

銀行の返済が苦しいため、一旦不動産を
処分して営業を継続したいとの希望。

仲介業者を通じ**リースバックの提案**。
(売主の債務整理、
賃料・売却価格を精査)

現状有姿・瑕疵担保免責にて購入。
同時に**定期賃貸借契約締結**。

将来、賃借人退去後に**土壌汚染調査**
・**浄化を行い、第三者へ売却**。



事例5

営業しながら浄化

■流れ

- ① 調査を実施し、現状を把握
- ② 対策検討
- ③ 実施可能な範囲で対策を継続

■メリット

早めに対応をすることで、選択肢が増える

■デメリット

面積の狭さ