

[講演要旨]

①「大阪における地代の実態と変遷」

不動産鑑定士 足立良夫 氏

平成15年11月27日

大阪第一ホテルにて

1. 鑑定業界を揺るがす東京高裁判決(平成14年10月22日)

1-1. 鑑定評価手法が否定された

日本不動産鑑定協会近畿地域連絡協議会では、この約30年間ずっと2年に1回、地代の実態調査をさせて頂いております。大阪土地協会さんにはいつも多数の事例を提出頂いており、大変感謝を致しております。今夏に第14回調査の集計結果を皆様にご報告させて頂いておりますので、その報告書の内容を踏まえまして、今後の大阪の地価はどうなるかということまで、前半の部分でお話させて頂こうかと思っています。

その前に、鑑定業界を揺るがす判決が、昨年10月22日に東京高裁で出されましたので、最初にその内容をご紹介します。横浜のあるレジュービルでの地代を巡る訴訟の判決の中で、裁判所が取った地代の鑑定評価書を、裁判官が痛烈に批判したのです。

われわれ鑑定士が継続地代を鑑定する場合、鑑定評価基準では4つの評価手法に基づいて評価鑑定しなさいとなっています。「利回り法」、「継続賃料事例比較法(比準賃料)」、「スライド法」、「差額配分法」の4つですが、これら4つで評価したものを東京高等裁判所は全て否定してしまったのです。

実は、昨年7月に鑑定評価基準を改正し、今年1月1日の施行を予定していたのですが、賃料とか地代については全く改正していなかったため、賃料の鑑定評価の4手法が全て否定されてしまったことは、非常にショッキングな出来事でした。この判決は、最高裁判決ではないのですが、上告されずに高裁で結審しましたので、我々鑑定士はこのことを非常に重く受け止めています。

否定されてしまった判決の内容をご紹介しますと、「利回り法は公平と言えない」と書かれてあります。「利回り法」というのは、前回の地代改定時の土地の値段と地代との関係を利回りを出して、それを今に当てはめて計算するやり方です。言うならば土地の値段と地代とをリンクさせる手法です。

昔の地価の高い頃の利回りを基に今の地代を算出すれば、今は地価が大変低くなっていますので、必ず地代は下がります。土地の値段が下がれば地代も下がる。そういう手法ですから、それは当然ですが、この判決では「公平なものとは言えないので、採用することが出来ない」と、一刀両断に切り捨てられてしまいました。

2つ目に「比準賃料」があります。これは近隣地代の事例を集めてきて、当該物件と比べる手法です。これについては、頭から否定されたわけではありませんが、「探してきた事例

が当該物件とあまり似ていない。似ていないものを勝手に探してきても、それは信頼できない」と、切られてしまいました。ですから、根っこから否定されたわけではありません。

そして3つ目に「スライド法」があります。物価指数とか、地代の係数とか、そういう指数にスライドさせて算定しようという手法です。前回改訂時点の、あるいはその前でもいいのですが、その時点の物価指数を100として、今現在の物価指数が例えば80になっているとすれば、2割ほど地代が下がるという考え方です。逆に上がっていればプラスになる。そういう手法が「スライド法」です。

この「スライド法」を使う例としては、固定資産税の指数を使う場合が結構あります。この高裁で否定された鑑定評価書も、実はこの固定資産税の評価額を中心に算定していました。

ではなぜこの「スライド法」が否定されたのかと言うと、それは固定資産税は経済外的な理由で増減するからです。例えば平成6年の固定資産税の評価換えは、土地の価格の7掛けにするとして固定資産税評価額を従来の何倍にも引き上げました。しかし税額は急激に上がらないようにとの政治的配慮で、負担調整率という措置を取った。あるいは平成6年までは、住宅地は4分の1軽減でしたが、平成6年からは6分の1軽減になりました。このような政策的な配慮で、固定資産税の税額が左右されてきた実態があるので、固定資産税での「スライド法」は意味なさいと、否定されてしまったのです。

この手法も頭から否定された訳ではありません。使い方が悪いと言われているのです。

最後の4つ目に「差額配分法」という、若干わかりにくい手法があります。今新規に土地を貸すとすれば一体いくらで貸せるかということと、いま実際に貸している地代はいくらか、その両方を比べます。比べると必ず差額が出ますので、その差額を例えば地主さんに半分、残り半분을借りている人に分けるやり方で、継続賃料を決めます。このように差額分を両者に分けて計算するやり方を「差額配分法」といいます。

これについては、「賃貸人と賃借人で配分するという『思想』で作られている」と、かなり手厳しく批判されました。判決の中で、我々の実務的な手法を「思想」だと言われてしまったのです。別にイデオロギーの元にやっているわけではないのですが、「そういう思想でやっているようなものを信頼できない。思想で作られているものは参考にも値しない」と、この手法は根こそぎ否定されてしまいました。

実はこの「差額配分法」という手法を、鑑定士は一番信頼してこれまでやってきました。私はもう一つ釈然としないと思っているのですが、多くの鑑定士は、この差額配分法に頼って継続地代の鑑定評価をやってきました。ところが、「それは思想だ。参考にも値しない」と、否定されてしまった。そればかりか、その次に頼りにしていた「利回り法」も否定されてしまったので、一体どうしたらいいのかと鑑定士の間で一時大問題になりました。

というのも、この判決は高裁といえども確定判決ですから、地代を下げたい方の原告弁護士達は、この判例を使って地代の減額調停あるいは減額訴訟を行うようになってきたのですが、我々は裁判所から依頼されて賃料鑑定をするときに、今まで使っていたこの手法が使えなくなってしまったので、さあどうしようかと大慌てになったということです。

1-2. 「地代家賃の減額請求に対抗するためには」

皆さんはご存じだと思いますが、地代の増減理由は借地借家法11条にあります。1つ目が「土地に対する公租公課の増減」、つまり固定資産税都市計画税の増減がその理由になります。しかし、これは「スライド法」のところで否定されてしまった。裁判官が法律を否定したというのではなく、法律に基づいた手法を裁判官が否定したと考えた方がよいかと思えます。

2つ目は、「土地の価格の上昇または低下」をもって増減の請求ができるのですが、これも土地の値段にリンクする「利回り法」が使い物にならないと言われてしまった。

結局3つ目の「その他経済事情の変動」ということしか残らなくなったのです。実はここ1、2年前から最高裁判決あるいは高裁判決もそうですが、地代の増減額請求については、「その他経済事情の変動があれば変えてよい」というスタンスに変わってきています。

有名なサブリース案件の判決で、「サブリースの減額を認めた」と一般紙には書いてありますが、あれは減額を認めた訳ではありません。「まだ審議を十分つくしていないから、もう一度審議をしなさい」と、最高裁が高裁に差し戻したのです。実態は減額を認めたわけではありません。「その他経済事情の変動があれば、増額特約があってもそれは否定できる」と書いてあるだけです。

もちろん、最高裁から差し戻されれば高裁の出す答えは「減額」しかないと思いますが、最高裁判決でサブリース賃料の減額を認めたわけではありません。

こういった土地の値段に関わる話、地代に関わる話、あるいは賃料の鑑定評価に関わる話が、このところ最高裁レベルで盛んに争われるようになりました。そんな裁判の中で、大事なことは従来の鑑定評価手法が否定されてしまったということと、そして、今賃料改定で一番重視すべきは「その他の経済事情の変動」という点が、明確になってきたことです。この辺りの変化を読み取って頂ければと思います。

ですから、もし皆さんのところに賃料減額の請求が来たとき、それに対抗するには「その他の経済事情の変動が、この地域では起こっていない」という理由書を書くのが一番いい。

「固定資産税は評価額は下がっているが、税額は上がっている。だから、減額の理由にはならない。この地域の経済はへたっていない。個々のビルも賃料はキチンと取れている。だから地代は下げなくてもよい」という理由で対抗するのが、一番理にかなった方法だと私は思います。

減額を求める方は、「固定資産税が下がった。土地の値段が下がった」とか、いろいろ言いますが、裁判所は「土地の値段は、地代の減額の理由にならない。土地の値段とリンクしていない」というような話までしています。でも、実際は、土地の値段と地代とはある程度リンクしてきたような気はします。しかし、法曹界の人達はまだそこまで気付いていませんから、減額請求があれば「経済事情の変動はない。それほど落ち込んでいない」という理由で対抗されるのが、正しいやり方だと思います。

鑑定業界は、鑑定手法を4つとも否定されてしまったので、今年になってから、何とかしなければならないと、その対応に乗り出しましたが、しかし、鑑定評価基準は先年改正され

たばかりで、いますぐ再度の改正はできないということで、運用で対処しようと今本部で研究をはじめました。来年3月までには新たな運用指針を出す予定にしています。昨日も東京で午前と午後の2回の会議に出て、高裁判決に対して鑑定協会はどう対応するか、そして運用指針をどう見直すのかという議論をしてきたばかりです。

監督官庁である国土交通省も、この問題の検討によりやく入り始めました。国土交通省は、これまで地代とか賃料はあまり気にしなかった。土地の値段については、かなりうるさく言ってきましたが、地代についてはどちらかというところ関心が薄かった。

最近、不動産の価格は収益性に基づいていると、よく言われるようになりました。収益性の元は賃料とか地代です。ですから、地代を注目しないと土地の値段は語れなくなってきたのです。その地代を長らくほったらかしにしてきた国土交通省のキャリア達も、ようやくその事に気付いたらしく、「地代について鑑定協会は勉強しなさい」という通知を、今月18日に出しました。「いまごろ何を」という気もしないわけでもありませんが、この高裁判決に対して、鑑定協会も反省し、見直しという形でやっていこうと思っています。

1-3. 事例収集の意義

この判決はもう一つ大事なことを示唆しています。それは「比準賃料」や「スライド賃料」の手法そのものを否定したのではないということです。単に「使い方が悪い」と否定されたに過ぎないのです。ということは「スライド法」や「賃貸事例比較法」で、今後とも比準賃料を出していく為には、より多くの事例収集がどうしても必要ということに他なりません。実際の地代の事例を重視していかななくてはいけないということです。

それで鑑定協会では、全国的に地代の事例を集めて下さいという指示を出す予定にしています。近畿では28年間続けて来て、事例収集の先鞭を付けていますので、私共があらこちらに出向いて「こういう風にして集めています」とか、「こういうようにして分析しています」というようなレクチャーを、今後日本各地でしていくことになるかと思いますが、そういう事例の収集が今後ますます重要になりつつあります。

我々近畿の鑑定士は鑑定評価手法の中の「スライド法」を結構重視していますが、大阪での裁判ときは、裁判所も28年間事例を集めてきた実績を認めてくださって、「スライド法」を重視した鑑定評価を結構採用していただいております。これは、我々が皆様の協力を得て、集めてきたこれまでの成果だと自負しています。この近畿でのリーディングケースを、今後も維持していくつもりです。

私は8年前から、この地代調査の責任者をしてしていますが、正直申し上げて、始めはあまり興味が持てなかったのです。しかし、継続してデータを集めるということが本当の意味でのデータになるのだと気付いてからは、一生懸命やらさせて頂いています。今後も2年に一度のペースで続けてまいりますので、大阪土地協会の皆さまにも、是非ご協力頂きたいと思っております。

でも事例の集め方に欠陥があることにも気付いています。例えば土地協会さんからは減額の事例はきっと出てこないと思います。出るのは変わっていないか、あるいは多少増額した

事例ばかりではないかと思えます。借りている側の組合もありますから、そちらに要請すれば減額事例はたぶん一杯出てくるでしょう。

しかしデータの元を急に变えることはできません。继续して行っている調査で一番大切なことは、ネタを変えないということです。同じところから出てくるようにしなくては、データとしての意味がないのです。ということで、今後とも借りている側からのデータ収集は行わない方針にしています。

私どものこの继续地代の実態調査は、大阪地裁あるいは神戸地裁では大変重要視されていますが、全国でこういう继续地代の実態調査をやっているところはほんの少ししかありません。東京では税理士と鑑定士両方の資格を持った人達が2年に一度集めておられますが、数としてはあまり多く集まっています。それ以外では、東北6県で3年ほど前から集め始められています。また福井県では5年に一回集めています。全国的に見ればこの程度ですが、これからはこういった調査が全国に広がって行くと思えます。

2. 「地代等の実態調査」の分析結果報告書から

2-1. 増額事例、非変動事例、減額事例の数

第14回目の「近畿2府4県における土地貸借条件・地代等の実態調査の分析結果（調査年月日は平成14年5月1日）」という報告書が、皆様のお手元にも参っていると思えます。この報告書は数字が一杯並んでいて、お解りにくいかと思えますので、少し変わった見方で、内容をご紹介します。

全体で収集した事例は347です。その中で、今回だけではなく、前回前前回からずっと继续的に集まっている数は288です。その288の中で210が増額事例。非変動事例、つまり改訂されていないものが58で約20%です。ですから増額事例が多く集まっています。

そして、今回初めてだと思えますが、鑑定士サイドから減額事例が20出ています。全体の7%ですが、実態的にはもっと多いように思えます。というのは私も調停委員や裁判所の鑑定人、競売事件の評価人もやらせて頂いてますが、地代や賃料改定に関わる訴訟的な場面で、増額請求事例をこのところ見たことがありません。減額ばかりです。

そういった減額事例で、理由の鑑定書が添付されている例は約半分です。その約半分の鑑定書は、さきほど申し上げた高裁判決を一切意識せずに書かれています。私ならば、鑑定評価の弱点をついた鑑定書を書きますが、そうはなっていません。私に言わせれば、どちらかという物足りない鑑定書になっています。従って、訴訟相手が減額理由の鑑定書を付けてきたならば、それに勝る、つまり減額の理由は無いという鑑定書で対抗するのが一番よい方法だと思います。

両者の話し合いが最終的にまとまらなければ、裁判所からも鑑定評価を求められますので、都合3つの鑑定書が出てくるようになれば、われわれ鑑定士も少しは潤いますので、是非、減額の理由の鑑定書が付いてきたら、減額する必要はないという鑑定書、あるいは増額の理由さえあるという鑑定書を書ける鑑定士をお選びになられて、対抗されたいのではない

かと思えます。

いま地代の改訂は、ほとんど減額の方にしか向いていません。日本の有史以来とさえ言い過ぎでしょうが、減額の話しか出てこないというのは、戦後初めてだと思います。そういう非常事態にも拘わらず、それに対する対応策が地主さんに案外ないのが不思議な気がします。そういう場合が出てきたら、相手方の減額の理由を、あるいは過去に上げた時の経緯をもう一度分析されたらいかがかと思えます。初めての時代に対応するには、過去の実績を分析すること、あるいは今出てきている話を生々しく分析することが必要ではないかと思えます。

2-2. 更地に対する利回り

さて、この第14回報告書からの見方として、次に更地に対する利回りを拾い上げて見ました。バブル前の昭和57年、大阪市内住宅地の支払地代の更地価格に対する利回りは年1.1%でした。バブル時の平成2年には、これが0.4%になっています。土地の値段が猛烈に上がって、地代がそれほど上がらなければ利回りが下がるのは当たり前です。これが平成14年は1.9%にまで上がっています。地代の上昇率は、住宅地で平均4%ですから、さして上がっていません。土地の値段がものすごく下がったから、利回りが上がった。そう考えて間違いありません。

ご参考までに、大阪府の住宅地価指数を書いております。それを見ますと、昭和58年を100として、平成14年は104です。ですから住宅地の価格は、ほぼ昭和57年水準に戻ったということです。ここ20年間で、地代も若干上がっていますが、その率はたいしたことありません。その一方で、土地の値段が昭和57年水準まで下がったからこそ、地代の利回りが上がったのです。

たったこれだけのデータですが、これで現在の地代水準が高いのか低いのかを考えてみますと、対更地地代は昭和57年からみれば、0.5%上がって1.9%です。これに対して、定期借地権の新規地代の水準はどうかと調べてみますと、定期借地権の事例も4年ほど前に集めました。土地の値段に対しては1.4~2%で、ほぼ一定水準にありました。

ということは、「貸したら返ってこない」という言い方も変ですが、普通借地の継続地代の方が定期借地より低くても良いはずなのに、定期借地とほぼ同水準になっているということは、現在の大阪市内の住宅地の地代水準は、決して低くはないが高くもない。そういう位置づけになるのではないかと考えます。決して高いとは言えません。ですから地代を増額する理由にはならないでしょうが、しかし、減額の理由もこれで否定できるのではないのでしょうか。そんな気がします。

全体を見ていく限りにおいて、地価は昭和57年当時に戻っています。地代はすこしづつ上がってきましたが、たいした上がり方ではありません。定期借地の新規地代と同じような水準にあるとするならば、経済行為に基づいた水準、合理性にかなった水準に到達している可能性はあると思えます。1.9%というのは、今の長期国債の利回りよりも若干高い程度ですから、ほどほどの位置になっていると言えます。長期国債のプライムレートが、長期の

経済実態を表すものならば、今の大阪市内住宅地の地代水準はほどほどで、決して高くもないし、安くもない。ですからこれをもって、まだ低いから増額というのは行き過ぎかもしれませんが、減額に対しては否定する理由になるかと思います。

2-3. 地価と地代との関連性を考える

さて次は地価と地代との話です。地価は何を基準に決まるのかということですが、最近言われているのは収益性です。その他では、他の財、例えば金融商品とか宝石だとかいろいろありますが、それらの財との比較による相対価値ですが、土地の相対価値は明らかに落ちました。昔は何が何でも土地と言っていましたが、今は土地なんか持っているだけで損だという話まで出てくる始末です。

一番の基本はやはり需要と供給でしょう。需要と供給の元になるのは収益性です。これがかなり関係してきます。つまり、収益が上がるところは需要が多い。逆に収益が上がらないところは需要が少ない。ですから収益が上がるところは需要が増えて、需要が増えれば地価も上がる。そういう感覚で見れば一番いいのではないかと思います。

他の財との比較による相対価値は圧倒的に下がってしまいました。これは周知の事実です。またバブルが来るといった希望的観測はもはや出来ないと思います。後は収益性を見つつ、需要と供給を見ていくことだと思います。

需要と供給を見る一番的確な指数は空室率ではないかと私は考えています。空室率が先行指標だと思っています。空室が増えれば、家主は新しい人を入れたいので賃料を下げる。賃料が下がれば、他の経費が変わらなければ、土地の値段は下がる。ですから空室率が需要と供給を表す一番の指標なのです。

この空室率は生駒商事とか、三鬼商事とかが3ヶ月に一回、ビル市場に関する様々なデータを発表されていますので、賃料水準がいくらかというよりは、空室率がどうなっているかを是非見て頂きたい。それをもって不動産の価値、あるいは土地の価値のかなり先読みが出来るとお考え下さい。もちろん三鬼さんとか、生駒さんのデータは中心地区のよいビルに偏った数値ですが、それでもかなりの指標になることは間違いありません。

はっきり分析したわけではないのですが、大体半年位のタイムラグがあるように感じています。空室率が小さくなってくると、土地の値段は落ち着いてくる。そしてタイトになってくると、土地の値段は上がってくる。そういうイメージがあります。

「空室が増えてきた。半年我慢したが、やはりテナントが入らない。仕方がない。賃料を下げて募集しよう」と思うのに、半年位かかっているのかもしれない。「空室が増えた、すぐ賃料を下げよう」とは思いませんよね。ですから、そのタイムラグが半年ぐらいということでしょう。

では地代は何を基準に決まるのかということですが、市場によって決まると本当は言いたいのですが、新規供給はありませんから、市場があるとは思えません。今日借地人が出て行ったから、次の新しい人が入ってくる、そういう世界ではありません。となると、賃料・地代というのは用益の対価ですから、そこを使っていくらの価値があるかということが基準に

なると思います。つまり、収益性で決まるということです。ですから、そのエリアの経済状況によって地代は決まると見るしかないと思います。

商業地は収益性と言えるでしょうが、住宅地は収益性では決まりません。そこで貸していくらという世界で土地を借りる人はいないわけです。住宅地の場合には、いまひとつ掴みにくい概念ですが、快適性あるいは利便性といったことになるのでしょうか。それが都心部との比較という形で決まってくるような気がします。

地価と地代は連動するのかと言うと、今までは全く連動しないというのが定説でした。しかしどうも最近の実例を見ていますと、収益性に基ついた取引がかなり増えてきています。かなり連動してきたといえそうです。

もちろん今は、土地は買ったり売ったりだけの世界ではなくなってきました。建物を建てて証券化する金融商品として売る形がかなり出初めていますので、かなり敏感に収益性と地価がリンクしてきたような気がします。多少タイムラグがあるようですが。

3. 地価動向を考える

3-1. 商業地の下げ止まりの条件

鑑定士は過去の地価についてはよく語りますが、将来どうなるかについてはあまりお話しにならない。まじめな方、嘘をつけない方は「専門化に聞いてくれ」とお逃げになります。私は結果をあまり気にしませんので、将来動向まで語ってしまいます。結構当たりますし、結構はずれます。ある程度勉強もしてきましたので、自分なりに将来の地価動向を考えてみたいと思います。

まず商業地の地価動向ですが、全体として大阪の商業地は確かに下がりました。地価公示で大阪で一番高いところは梅田のナビオ阪急です。平米当たり499万円。中途半端な価格ですが、この3年間0%にしています。

0%というのは地価公示の世界では上がっているという意味です。上がってもおかしくはないと読んで下さい。上げられないのです。上げる理由を明確に数字で出せないのです。阪急百貨店の売り上げも落ちている、阪急電車の乗降客数も落ちている。でも何となく上がっているような気がします。下げる理由はあるのですが、上げる理由が見つからない。周りから見ても上がっているような気がします。仕方がないから0%にしておこうということになってしまうのです。

プラス何%という数字を書きたいのですが、それをするとお上があまりいい顔をしません。「今の時代、大阪の地価が上がっているというのは本当ですか」と、言ってくる。ですから上げれない。来年度の地価公示の話をしては本当はいけないのですが、第一生命ビルを地価公示のポイントに昨年からしていますが、ここも0%で発表予定です。

実はこっちの方が、ナビオよりも良いのではないかと思っています。隣の新ビルにドコモが入居しましたし、西梅田方面にはかなり良いビルが多く出来てきています。空室率も低い、賃料も結構高い。梅田の正面から西側の方が東側より良いだろうということで、本当は上げたいのですが、上げる明確な理由がないので、0%というシグナルを出しておきました。

それであと御堂筋沿いで心齋橋のところの新橋交差点付近は、ブランドショップが一杯出店しています。元銀行の跡地などですが、そのデータもようやく出てきました。本当にびっくりするほど高い家賃です。個別には言えませんが、坪当たり1階で4万円5万円はざらです。ただし、1階2階はブランドショップで良いのですが、上の階のオフィスが空いていて、上げ下げが拮抗している状況です。しかし上がっているような気がするから0%です。

その他にも上げたい場所が実はあります。「カナダ村」と言われる南船場4丁目付近。あの辺は価格を上げたいエリアですが、残念ながら地価公示ポイントがありませんので上げられません。新しくポイントを作ろうかという話もあったのですが、作ってしまうと路線価も上げる事になるし、固定資産税の評価額も上げなくてはなりません。そうすると大騒ぎになりますので、止めておこうということになりました。

「堀江」というエリア。西区北堀江、南堀江の1丁目付近ですが、アメリカ村の年齢層より少し年齢の高い人達が多く集まっています。あの辺りの価格も高くしたいのですが、また幸いなことに地価公示ポイントがありません。

そういういくつかの、実は上がっていると思われるエリアもあると思うのですが、大阪全体としてはやはり下がっています。特に見捨てられているようなエリアはドンドン下がっています。例えば天王寺の商業地のほとんどです。今は商店街の値段よりも裏の住宅地の値段の方が、すでに2割くらい高い。天王寺の上町台地付近でしたら、戸建て住宅でもマンションでも、建つとアツという間に売れてしまいます。商業地はお客さんが全然来ません。商業地よりも住宅地の方が高いエリアです。

それはともかく、では商業地の下げ止まりの条件は何か。いろいろ経済指標を考えてみましたが、どうも名目経済が安定することが第一義のようです。大阪も年に1回、市内、府下のGDPを発表していますが、この名目経済の安定がその第一条件になりそうです。

2番目としては賃料の安定があげられます。賃料が安定するという事は、需要と供給が拮抗しはじめる話だと思います。3つ目が、キャピタルゲイン、つまり地価の上昇がなくても十分に収益性が上がる、それを総合収益率と言いますが、その総合収益率が例えば7%、あるいは6%位になってくることです。

この3つが揃えば商業地は下げ止まってくるようです。東京でデータを元に分析してみたのですが、確かに東京で安定しているまたは上がっているエリアは、この3つとも揃っていました。

大阪は名目経済がまだ少し下がっています。賃料も下落傾向です。総合収益率は場所によってはある程度出てきましたが、全体としては賃料が下がって、空室率もまだ高いということで、商業地の下げ止まりにはまだもう少し時間がかかりそうです。

3-2. 全国ベースでみた商業地の地価動向

全国ベースでみると、東京はバブルの調整期間も終わって、全体として安定して来ています。3つ揃いました。名古屋は1番と3番の2つ揃ったと言われています。大阪は3つともまだ駄目だということで、依然として厳しい状況にあるという判断をさせて頂きました。

大阪はバブルの影響が東京よりも大きかった。実質が伴わない仮需要ばかりだったため、土地の値段だけが上がってしまったのです。その他の要因としては、東京への企業集中です。大阪の富が東京に行ってしまった。そんな構造的背景もあります。ですから、バブルの調整が完了するまでは、まだもう少し時間がかかりそうです。

ではどれくらいかかるのかというと、すくなくとも来年1年は駄目です。東京でも今年になってようやく落ち着いてきたところですよ。3つの項目が揃い、大阪が落ち着くにはあと3年くらいかかりそうな気がします。あるいは4年かもしれません。1年でないことだけは確かです。

みんなが商売を頑張っ、名目経済を維持することが、まず我々の出来ることではないでしょうか。政治家が「地価が安定すれば経済もよくなる。土地の値段が上がれば経済もよくなる。だから税率を下げろ」と言ってますが、あれは大間違いです。経済が安定するからこそ地価も安定するのです。土地の値段は経済の結果でしかありません。ですから、もう一段の地価下落の可能性もあると、数字上の分析では出ています。少し寂しい話ですが。

昨日東京に行ってきたのですが、東京ではテロがあるとか、11月26日は震災が起きる日だとか、いろいろ言われていたようで、それを知らずに東京まで出掛けたのですが、東京でも震災があったり、テロが起きれば、大阪の経済はよくなるかもしれません。そんな嫌なことでもない限り、大阪はよくなりません。

日本の経済成長のシンボルは何かと考えた場合、私は新幹線ではないかと思っています。世界的に日本経済の高度成長を語る時は、新幹線の映像がよく出るそうですが、この新幹線が大阪の景気を悪くしていると考えられるのも、あながち間違いではないと思います。新幹線が、経済力のあるところに吸い込む「ストロー現象」を引き起こしているからです。

東京湾横断道路「アクアライン」が何年も前に造られました。これで千葉の木更津辺りの経済が発展したのかといえば、とんでもない。全く逆です。東京に吸い取られて、木更津経済はガタガタになりました。3つあったスーパーも3つとも駄目になってしまった。そんな状況を「アクアライン」が引き起こしたのです。

また仙台まで新幹線が開通しました。今まで支店経済として仙台は繁栄していたのですが、新幹線開通のお陰でその支店がなくなりました。だって東京から仙台までなら1時間半で行けるのです。支店を置いておく必要がない。「ストロー現象」で東京に集中していったという話です。

この「ストロー現象」のことを考えると、新幹線がどうも大阪経済悪化の元凶かもしれません。そう言うのも10月1日から新幹線ダイヤが変更になって、東京により行きやすくなりました。私は月に4、5回東京大阪間を往復していますが、「のぞみ」は行きも帰りもいつも超満員です。そういう「ストロー現象」が大阪の地価下落の一つの要因だと思います。

3-3. 住宅地の地価

このテーマの最後に住宅地の地価の話をして頂きます。

大阪市内の住宅地は、昔は帝塚山が一番いいと言われました。今は違います。天王寺区の

真法院町付近、あるいは北山町といったエリアが一番いい。地下鉄四天王寺夕陽丘駅の東の辺りです。需要があるのです。住宅地としての環境がよく、比較的小さく買える区画割りになっているという要素もあって、非常に人気が高い。人気が高いということは需要が多いということです。需要が多ければ地価も安定します。あの地域は本当に地価が上がっています。

しかし、少子化高齢化が日本の基本的な姿ですから、住宅需要は全体として見れば、やはり落ち込んでいます。今後も下がり続けるでしょう。そして今まで住宅地はやはり快適性、環境がよいところがいいと、言っていましたが、考えてみれば、そういう場所は大変便利が悪い。どうも最近の日本人は、環境の良さよりは利便性を住宅地に求めているようです。ですから、都心から遠いひな壇式の住宅地は、今は買い手が付かない状態です。このまま続いていくと、怖い話ですけども、山に戻ってしまうかも知れません。

これが少子高齢化の影響でしょうし、選考性が変わったということでしょう。日本人の住宅に求める姿が変わってきました。利便性をかなり重視しています。通勤はやはりしんどいということでしょうか。お金を稼ぐお父さん達が、環境の良いところで生活する時間が少ないということでしょうか。ほとんど寝に帰るだけですから、環境よりは便利なところが良いとなったのでしょうか。もちろん人口もそろそろ減り始める時期になります。世帯数は増加しますが、1人世帯が郊外の住宅地を求めるとは考えられません。

あるいは、家賃が収益性の1つの指標ですが、借家の需要と供給はかなり緩んでいますので、家賃も下がってきました。それと非常に残念なのは、家計の所得水準がかなり落ちてきたというものの、まだ下がっています。可処分所得も減り続けていますので、住宅に向けられるお金も減ります。ひいては、住宅地の価格も下がる。上がる要素はあまりないとお考え頂ければと思います。

②「土壤汚染問題の現況と土地評価」

不動産鑑定士 足立良夫 氏

平成15年11月27日

大阪第一ホテルにて

1. 土壤汚染に関する基礎知識

1-1. 土壤汚染の定義、原因

今年の2月11日に「土壤汚染対策法」が施行されましたので、去年は土壤汚染調査の駆け込み需要が数多くありました。今年になってパッタリとまっていますが、土壤汚染への関心は高いようです。しかし素朴な疑問として、土壤汚染で病気になった人はいるのか、土壤汚染で公害が発生した例があるのかと言われると、そういう例は見ません。

茨城県の方でヒ素に汚染された水を飲んでという話がありますが、自然由来のヒ素の可能性がどうも高そうです。あるいは旧日本軍が残したという話もありますが、どちらにしても最近の近代工業化の中で出てきた土壤汚染ではないようです。

この土壤汚染は土地の価格に対してはマイナスの要因です。ですから、土壤汚染が発見されたら、あまりその事については誰もお喋りにならない。その浄化には多額の費用がかかるし、土地の値段も下がります。それなら黙っておこうというのが普通のパターンです。その辺の疑問も解きほぐしながら、お話させていただきます。

まず土壤汚染の定義ですが、土の中に有害物質があるということです。土の中には、土の部分と地下水が流れている部分などいろいろ分けられますが、地下水の汚染までを含めて土壤汚染と呼んでいます。専門家の間では地質汚染、地下水汚染というように分けていますが、一般的にはひっくるめて土壤汚染と呼んでいます。

土壤汚染の原因としては、昔、薬品などを捨てたことが主な原因です。その他の例としては、隣地の土壤汚染が地下水を通じてこちらにやって来たということもあります。一番わかりにくいのが、どこからか土を持ってきて埋めたが、その土が汚染されていたという話もあります。

しかし、それで病気になったという話は聞きません。それなのに、どうしてこんな法律が出来たのか。それは、アメリカでも日本でも数十年にわたって多くの研究者達が土壤汚染の研究をしてきていますが、彼らの論文には、人間はどの程度土を食べるか、あるいは多少汚染された水を飲む確率はどの程度かといったことが書かれてあります。それによると、子供が砂場で砂を口にしますが、その食べる量は1年間で約3グラムだと言われています。そういういろんなことを計算して、ある物質が何ppm以上になったら、発ガンの確率が高くなるという報告を出しているのです。というようなことから、前もって対策を取ろうじゃないかという流れになって出来た法律が「土壤汚染対策法」です。

ですが、大人になってから砂は食べませんよね。子供も最近は砂場であまり遊ばなくなっ

てきたし、学校も土の校庭は昔ほど多くないのではないかと考えたりするのですが、やはり科学的データに基づいて、有害物質を口に入れると、発ガンの可能性が通常より20倍以上高くなるというようなことで、その対策が取られたのです。それに、貰ってきた汚染があります。つまり盛土で持ってきたもの、あるいは地下水で入ってきたものもあります。あるいは自然由来の汚染もありますから、これらの対策は必要だということです。

因みに大阪市内はどこを掘っても、かなり高い確率で鉛が検出されます。その汚染の値は基準値以上です。不思議だなという話だったのですが、どうも戦争中の空襲の影響ではないかと言われています。爆弾は鉛で覆われていますので、爆発と共に非常に細かく飛散して、それが堆積したのではないかという話です。

鉛の汚染は、そうたいした問題ではありません。専門家達に言わせると鉛が出るのは常識ですし、費用もたいしてかからない。それなのに新聞紙上に「鉛が高濃度で出た。大変だ」とステレオタイプのマスコミはすぐ書いてしまう。マスコミの悪いところです。

1-2. 土壌汚染の土地価格への影響

土壌汚染を土地の値段とくっつける時にどう考えるか。土壌汚染は人間の健康に危害を及ぼしますから、土壌汚染は土地の欠陥、傷であると考えるのが我々鑑定士の筋道になっています。しかし、土地の本来の性質には人体の健康に危害を与えるようなものではありません。人為的な行為の結果がそうなのです。となると、本来の性質を汚すものを人工的に作ってしまったのです。これは欠陥と考えてよいと思います。

この欠陥には、「経済的欠陥」、「物理的欠陥」、「心理的欠陥」の3つがあります。「物理的欠陥」とは汚染物質が土壌に混ざっていることです。「経済的欠陥」とは、元に戻す、修復するのにお金がかかるという意味です。

「心理的欠陥」とは、土壌汚染があるだけで嫌だと思う、そういう気持ちのことを言います。例えば、家の隣にやくざの事務所があれば、土地の値段が下がるという判決もあるくらいです。それと同じように「土壌汚染地の隣は嫌だ」、あるいは「土壌汚染地には住みたくない。元土壌汚染地だって嫌だ」というイメージがあると思います。こういうのを心理的欠陥と言います。

でも残念ながら、これらの欠陥は専門的に調査しないとなかなか解りません。民法で言う「隠れた瑕疵」になる可能性が極めて高い。目で見て分かる、臭いをかいで分かる、舐める人はいないでしょうが、舐めて分かるというようなものではないのが土壌汚染の特徴です。

ですから、買った後で調べたら土壌汚染が発見されて、大騒ぎになる。損害賠償請求訴訟にまでいたりするのです。豊中では、マンションを建てている途中で土壌汚染地と分かったため、既に建物が何割か出来ていたのに取り壊してしまった。そんな例もあります。契約解除だ、損害賠償だと騒ぐのは、それが隠れた瑕疵だからです。

隠れた瑕疵では、売る方もたまりません。後から「土壌汚染地だ」と文句言われたら困ります。ですから最近では、大規模な土地取引では土壌汚染の調査を先にすることが常識になっています。特に、買主が住宅を建てる、マンションを建てるデベロッパーの場合は、売主に

必ず調査させます。それで土壤汚染が出てきたら、修復させてから買う。そういう商習慣に既になっています。

でも土壤汚染地の全てが全て、そういう完全な修復をしなければならないわけではありません。例えば、工場地が売りに出されて、次にお買いになる方も工場として使うならば、土壤汚染が仮にあったとしても、口に土が入らないようにさえすれば、それでいいのではないかという考えがあってもおかしくはない。舗装して覆ってしまう、あるいは覆土をしてしまう。そういう方法でも、土壤汚染による影響は防止できるはずです。

その一番いい例がUSJです。あその土地は六価クロムで汚染されていることが、オープンの2年前に分かりました。それでどうしたかということ、六価クロムを完全浄化したわけではありません。舗装して駐車場にしてしまいました。それでも六価クロムは口の中には入りません。駐車場としての機能もそれで十分に果たせます。USJでは多少設計変更をしたそうですが、そういった場所を駐車場に利用すれば、土地の値段は全体としてあまり変わらないだろうという判断もあったようです。

「土壤汚染対策法」は、そういう覆土だとか舗装の措置も認めています。だが、鑑定評価の場面ではこの辺が一番難しいところです。土壤汚染が見つかった住宅地を、浄化して元の住宅地にするのならば値段は変わらないでしょうが、覆土や舗装措置だけで住宅地として利用する、あるいは駐車場にする。それで土地の値段が変わらないのかと言われれば、ちょっと違うような気がします。土地評価をするに当たって悩ましい部分です。

土壤汚染は土地価格の減価要因です。ですから、デベロッパー相手では浄化するのが基本になります。確かに住宅用に転換するのだったら綺麗にするのが常識でしょう。しかし、工場として使う、駐車場にするというのであれば、浄化以外の措置でもいいはずですよ。

そこで「土地価格と土壤汚染対策措置との関係」図を見て下さい。

〈図-1〉の右図は「土壤汚染のない土地の価格」です。一番上の空白部分は「stigma」、心理的欠陥です。嫌だなどと思う分の減価です。左図が土壤汚染地の価格を分けたものです。「土壤汚染のある土地の価格」はずっと下に下がります。その上に「修復費用」があつて、「stigma」があります。ということは「土壤汚染のない土地の価格」から、綺麗にする「修復費用」と、「stigma」と言われる気持ち悪い部分を引いた残りが「土壤汚染のある土地の価格」ということになります。

こういう一元的な考え方でない考えもあります。下の〈図-2〉を見て下さい。左の図は、完全浄化して賃貸マンションにする、あるいは分譲マンションにするといった住宅係にするときの「土壤汚染地の価格」を簡単に図式したのですが、「土壤汚染地の価格」は、図のように全体から「完全浄化費用」を引いた残りだということです。

右図は、「舗装措置後に月極駐車場」にした場合の考え方です。これですと「土壤汚染地の価格」は、左のマンションにする場合より価格は下になっていますが、「舗装措置費用」がこれほどかからないとするならば、マンションにするより駐車場にした方が、汚染地の価格としては高い場合だってあるという事です。そういう事を表しています。

「それでどうだ」と言われると困るのですが、もしも皆様お持ちの土地が土壤汚染地だと

しても、必ず綺麗に浄化しなくてはいけないのかという話なのです。他の使い道、もっと賢い使い道だってあるはずではないか。例えば舗装して駐車場に、あるいはレンタル型の倉庫にする。あるいは資材置き場にする。その方が、土地価値が出る場合だってあるのです。

汚染された土を排除して、新しい綺麗な土を入れるやり方が浄化という方法ですが、そうではなくて、土壌汚染部分の中に封じ込めてしまう方が、費用的には明らかに安くなりますので、その方法がもし取れば、住宅はたとえ無理だとしても商業ビルならば問題ないかもしれません。土壌汚染地はなんでもかんでも浄化しなくてはいけないということはない。使い道にあった浄化の仕方があるとお考え顶きたい。

鑑定士サイドもその辺は出来るだけ考えるようにしていますが、はっきり申し上げて、浄化費用がいくらかかるかまでは、今はまだよく解りません。その辺の答えが出てくれば、いろいろな対処も可能かと考えます。土壌汚染地はなんでもかんでも完全浄化しなくてはいけないと思うのは、一元的に過ぎますということを書いたかったので、この図を書かせて頂きました。

1-3. 土壌汚染の物的な特性と土地価格

さて、土壌汚染の物的な特性と土地価格関連で少しコメントさせていただきます。

土壌汚染には4つの物的な特性があります。1つ目は「局地偏在性」です。例えば1万坪の工場跡地で土壌汚染が発見された。これを綺麗にするのに坪当たり20万円かかる。工場跡地は土壌汚染がなかったとして坪15万円とすれば、土地価格はマイナスになるのか。そんな馬鹿な話はありません。

土壌汚染というのは1万坪の土地ならば、その1万坪の土地全部が汚染されているわけではありません。大体は敷地のある一部に偏在しています。なぜなら土壌汚染の最大の原因は、自分の工場で使った薬品等を敷地内に捨てたからです。あるいはゴミとして埋めたからです。薬品を全敷地にバラ撒く馬鹿はいません。有害物質をゴミとして捨てる場合も、大体道路から離れた外から見にくい場所に捨てます。

ですから1万坪の土地があって土壌汚染されているエリアは、平面的に見て敷地の10分の1位しかないのが普通です。全部が汚染されている例はめったにありません。しかし100坪の工場だったら、全部汚染されている可能性はあります。全部に浸み渡ってということは考えられます。

ですから汚染地は、通常は局地に偏在します。この局地に偏在した部分を綺麗にするのに坪20万円かかるという話です。ですから「浄化するのに20万円、土地の値段が15万円、トータルマイナス5万円で、大変だ」とは考えないで頂きたい。土壌汚染の偏在性という性質から、このことは解って頂けると思います。

土壌汚染の2つ目の特性は「立体分布性」です。土壌汚染は下に少しずつ浸み渡っていく可能性があります。平面的だけではなく、立体的にも広がります。土壌汚染物質には重金属と揮発性有機化合物（VOC）の2種類に大きく分けられますが、重金属類はあまり浸透しませんが、VOCのトリクロロエチレンといったさらさらした液体はどんどん下に浸み渡っ

ていく可能性があります。

この立体分布性が結構やっかいで、土地を深く掘れば掘るほど費用もより多くかかります。1 m掘る費用と2 m掘る費用とを比べれば単純に2倍ではありません。2倍以上かかるのが普通です。汚染深度による対策費用は逡増する可能性が高いのです。地下水まで汚染されているとなると、これはとてもやっかいです。でも、地下水は飲まなければいいのです。案外このことが忘れられています。

大阪市内では地下水の飲用は禁止されています。だれも大阪市内では地下水を飲んでいないはずですが、ですから、大阪市内にある土壤汚染地で、地下水までの汚染が仮にあったとしても、飲まなければ影響はないのですから、そこまでの対策は取らなくてもいいのではないかと、私は考えています。埋立地で汚染されているところの地下水を飲む馬鹿はいませんよね。そうであれば完全浄化の措置まで取らなくていいはずですが。

3番目に「滞留性」という性質があります。一度そこに溜まると、ずっとそこに居続ける性質です。4番目の「微移動性」の逆の性質ですが、考えようによっては、これは時間を掛ければ改善策が取れるということです。汚染した土を入れ替えるのではなくて、原因地浄化という手があるのです。そこに溜まっているガスを抜くとか、その水をどんどん汲み上げるなどして綺麗に戻す原因地浄化は、時間はかかりますが、方法はあります。微生物を使って浄化する方法もあります。これだと費用はあまりかかりません。

掘って、捨てて、埋めるというのが一番お金がかかります。原因地でそのまま浄化する場合の費用は、その半額以下だといわれています。そういう方策がこの滞留性という性質から取ることも出来ます。もちろん、デベロッパーが今買うからすぐ直せというような場合は、原因地浄化は向いていません。やはり1年から2年かかります。だから誰に売るとかという話も含めて、この滞留性を考えて頂きたい。

4つ目に「微移動性」という性質もあります。地下水を經由してジワジワ流れていくことです。原因地を持っている人にとって、これは嫌な話です。隣の人から「お前の土地のせいで、うちの土地が汚れた。修復するのにこれだけの費用がかかった。その分を損害賠償請求する」と言われます。民法でいう「不法行為責任」で、損害賠償請求される可能性はあります。でも、その請求額は土地の値段が下がった分以上にはありません。

1-4. 土壤汚染調査と判定の区分(表参照)

土壤汚染を非常に解りにくくしているのに調査の段階がいろいろあることも一因だと言われています。鑑定士も、土地の値段を鑑定するに当たっては、ある程度調査しなさいと義務づけられています。調査した結果、白だなどと思ったら、土壤汚染はないものとして鑑定して宜しいよということになっています。

ただし、鑑定士が出来るのは地歴調査ぐらいです。今は何に使っていて、何年前は何に使っていたといったその土地の使われ方を過去に遡って探っていく方法です。その探り方は住宅地図を見る、あるいは都市地図を見る。また元が山だったならば、その場所が谷であったかなども調べます。そういう地歴の調査をしますが、昭和30年代までしか遡らなくていいと

なっています。

いま土壤汚染の調査専門会社が、全国で1300数社登録されています。彼らも一番最初に行うのは地歴調査です。地歴調査と現場から判断します。この地歴調査あるいは現場での判断にかかる費用は数10万円単位です。いわゆる「phase 1」と言われるものですが、面積よっても違いますが会社によっては20万円位でやるところも出てきました。

そういう調査をした後、どうも土壤汚染があるらしい、詳しく調べないということになると、もう少し費用がかかってきます。土を取ってサンプリングする、あるいはボーリング調査をするということになると、費用も嵩んでいきます。例えば1000㎡の所で深刻な土壤汚染がありそうだとすれば、1000万円単位での調査費用がかかります。

しかし、あと半年1年たったらかなり安くなると思います。調査会社が今まで独占的にやっていたので、結構高かったのです。土壤汚染があったことを世間に公にして、入札して調査してもらおうという人はいなかった。みんなこっそりやっていたのです。だから高くついた。それが実態です。でも1300社も調査会社が出てくると、当然競争が始まります。各社の技術レベルはある程度まで達していますので、これからは安くなっていくと思われれます。

あと取引の現場では、デベロッパーが買う時は「まず浄化しろ」というのが今の常識です。契約も「引渡しまでに土壤汚染の調査をして、もし土壤汚染があれば綺麗にしてから渡して下さい」という条項を結んでいるはずです。ですから、契約日から引渡しまでは大体半年以上かけているのが普通です。

2. 土壤汚染地関連の現場の実態

2-1. 一番困っているのは？

土壤汚染地関連の現場の実態についていろいろ書きましたが、いま土壤汚染があるかないかで一番困っているのは、実は公共です。

例えば都市計画道路が引いてあって土地を買収する際、土壤汚染地かどうかを一体誰が調べるのでしょうか。普通の取引であれば、売主が土壤汚染調査をするのが当たり前になっていますが、公の場合はなかなかそうはいきません。調査せずに買った土地が土壤汚染地だったら問題になりますので、買収前に調査したいのですが、費用は誰が負担するのですか。買収される土地の所有者に「土壤汚染の調査をして下さい」と言って、誰がします。するわけではない。といって公共側がするにも予算がありません。別枠での予算をまだ取っていませんから、やりたくても出来ない。仮に予算が付いても、全部調べるとするならば、それはそれで大変な金額になります。

でも何とかして調べたとします。調べた結果、買収予定地で土壤汚染が見つかったらどうなります。土壤汚染は減価の理由になります。「貴方の土地は土壤汚染されていますから、これだけ安くなります。売って下さい」と、買収にかかって、土地所有者はその安い金額で売ってしょうか。「お前が勝手に線を引いて、都市計画道路と決めたのでしょうか。それを人の土地にケチ付けて、安く買う気か」ということになると思います。当然交渉は上手くいきません。

しかしながら、土壌汚染がない値段で土壌汚染地を買えるかといえば、それは買えません。仮に土壌汚染がない値段で買ったら、今度は市民が黙ってはいません。市の不当な支出になります。ということで、公共用地を買収する側が今とても困っています。

あるいは公共用地の買収だけではなくて、例えば財務局が公売にかけたもので、昨年大阪で問題になった事例があります。財務局が売った土地が土壌汚染地だったのです。買った人から「汚染地を売る気か」と文句を言われて、財務局は買い戻しました。そもそもその土地は、相続税の物納財産物件です。相続税を土地で物納する場合は、測量などいろいろ条件がありますが、土壌汚染地かどうか調べろとは書いてありません。ですから、「やばそうな土地から物納しておけ」と、誰しも思いますから、土壌汚染地が物納されている可能性はあります。

その他にも、財務局関連では、相続税の路線価設定に当たって、土壌汚染地の価格をどう評価したらいいのか、まだ何の方策も決まっています。

あるいは固定資産税評価の問題で、固定資産税は時価に対して課税するとなっていますが、土壌汚染があれば減価の話になります。しかし課税当局はどうしようもありません。調査の仕方も決まっていますし、費用もありません。土壌汚染が判明したとしても、減価の仕方も解りません。ということで市の固定資産税課も非常に苦しんでいます。というように、土壌汚染で今一番困っているのは公です。

「土壌汚染対策法」は環境省が作ったのですが、それで困っているのは実は財務局であり、国土交通省だという話です。環境省は元環境庁です。庁レベルの役所は省の高級官僚からすればはるか下の役所です。ですからかつての庁であった環境省が作った法律で、膨大な予算を持つ国土交通省や財務省が困っている。そういう図式になります。

それ以外にも、来年からスタートする減損会計があります。減損会計で土壌汚染地に対してどう実務運用したらいいのかということは、会計検査院や金融庁を含めて、まだ雲を掴むような状態です。

2-2. 興味深い事例

この項目に関連して、興味深い事例を2つご紹介させていただきます。

《その1》

自社所有の事務所ビルを外資系ファンドに売ろうとしたら、元有害物質使用の工場であったことが発覚したために、その買い手の外資系ファンドが、土壌汚染の調査をもっと詳しくしろとやってきた。ところが売ろうとしているのはビルですから、調査しようと思ったら、地下に大きな穴を掘らなければならない。掘って調査するだけで1億円近くのお金がかかってしまう。さあどうしようかという話です。

この事例は地階があるビルでしたから、建物を建てる時に4mほど掘っていました。ということは、土壌汚染の土壌が仮にあったとしても、既に処理されて存在しない可能性が高い。そこでエンジニアオピニオンという形で、技術系の会社に「土壌汚染の土壌は、ほとんど除却されている可能性が高い」というコメントを書いて貰って、それでもって外資系ファンド

を納得させた。そういう例です。

ですから、土壤汚染地の可能性が出てきたら必ず調査しなければならないかという、そうでもないのです。ビルが建っているならば、下の汚染した土は全部除けられているという事実を、事実として記載して貰うだけでいいのです。そういう方策がもし取れば、調査費用は大変安く済みます。そういう工夫をして下さいという意味で、ご紹介させて頂きました。

《その2》

2つ目は駐車場の話です。土壤汚染の可能性が高い土地で、今は駐車場として利用している土地を現物出資する。その土地の値段の鑑定評価を求められた事例ですが、駐車場が一番ベストの使用方法だったので、それでいいではないかという鑑定評価書が出されました。もちろん汚染土壌は残っていますから、その分多少減価されましたが、土を全部除ける費用よりは随分減額の値は少なかった。そういう例です。

3. 土壤汚染地と土地価格の整理

最後に、土壤汚染地と土地価格を整理させていただきました。列挙しますと①土壤汚染地の価格は下がる②土壤汚染地でもあまり地価は下がらない③土壤汚染地の税額は下がる④土壤汚染地の隣の土地の税額は下がる⑤土壤汚染地は損をする⑥土壤汚染地で儲ける事が出来る、ということになろうかと思えます。

最後の土壤汚染地で儲けることもできるということはどういう事かと言えば、普通の土地所有者ならば浄化にお金がかかりすぎて、もういらないと思うような土壤汚染地でも、工夫の仕方によっては再生して土地の値段を回復させる余地があるということです。そういうビジネスを「ブラウンフィールドビジネス」と言います。汚染地のことをブラウンフィールドと言いますが、汚染地を回復させることをビジネスにしている会社が日本にもあります。

このブラウンフィールドビジネスは、土地の値段が全体として安定する、あるいは上昇局面に入ってくれば、大いに儲かる仕事だと思えます。そういう道筋でもビジネスチャンスがあるということ、最後に一例としてご紹介させて頂きました。

(終わり)