

「保証付き土壌汚染浄化」 ランドソリューション

編集部

土壌汚染対策事業を手がけるランドソリューション（LS、本社東京、知野進一社長）社は土壌汚染調査費用を融資する「土壌汚染調査ファンド」を設立、2002年10月から運用を始めました。土地の売却時などに土壌汚染調査費用を用意できない中小企業を中心に年間100件ぐらいの利用を見込んでいます。

土壌汚染対策法も背景に

LS社は土地の所有者と利害関係者の土壌汚染にかかわる潜在的リスクを定量化し、事業活動に伴う土壌汚染リスクを最小化する機能に特化した会社です。

親会社の栗田工業が行っている汚染土地の浄化ビジネスを通じて得た経験と実績を基に新事業の展開を行っています。会社設立は2001年8月。今年2月15日から土壌汚染対策法が施行され、ビジネス環境が整ってきたことも背景にあります。

土壌汚染が新しいリスクとして関心が高まりつつあるのは、工場跡地などの住宅地への転用が増える中、所有者、開発者の双方にその対応が迫られているからです。住宅地に限らず様々な土地取引に伴う土壌汚染はいろいろな問題を引き起こしています。浄化コストの負担をめぐって売買双方がもめ、取引不成立というケースが増えてきました。そこで、LS社は双方の間に入ってリスクを取る形で介入し、特有の技量を生かして土地取引の円

滑化に役立ちたいとしています。

LS社への出資銀行であるUFJ銀行、あさひ銀行、中央三井信託銀行のほか、三井住友銀行とLS社が共同で出資し、3億～4億円規模のファンドを設立しました。実際の運用はLS社の子会社ランドマネジメント（LM、本社東京、京極吉秀社長）が担当します。

見切った金額で保証

顧客企業が土地を売却する際や土地を担保に銀行から借り入れる際などに、調査費用をファンドが肩代わりします。顧客は後に基本手数料として調査費用の5%を上乗せして支払うほか、調査した土地の売却契約が成立した場合には、成功報酬として30%増しの調査費用を返済します。売却契約が不成立の場合は調査費用と手数料だけ返済します。

施行された土壌汚染対策法により、事業者は工場跡地を宅地向けに転売する際などに土壌汚染調査が義務化されました。政府は中小企業の対応が進むように浄化対策向けの基金を設けましたが、調査費用は対象外となります。

LS社によると、土壌汚染調査は1,000平方メートル当たり平均100万～150万円の費用がかかりますとしています。同社は土壌汚染の調査結果を踏まえて金額で保証するという新サービスを損害保険ジャパンと共同で始めました。新たに汚染が見つかった場合、顧客が負

担する費用を肩代わりします。自社の調査結果を保証し、顧客リスクを低減するサービスは珍しいといえます。知野社長は「土壌汚染の調査と浄化の実績が約1,000件で、この圧倒的な件数を保険会社が評価してくれた。他社ではまねできない」と胸を張っています。

顧客は20～30%増しの調査費用をLS社に支払います。土壌調査で汚染がないとした土地で、その後2年間に汚染が見つかった時にはLS社が浄化費用を負担します。LS社は調査費の一部を保険料として損保ジャパンに支払という、保証サービスを共同開発しました。

土地の流動化を促進

- 土壌汚染リスクの定量化で、土地資産の流動化を促進することが目的のビジネスですが、具体例を挙げて説明しましょう（下表参照）。
- 売却前の調査で汚染が判明した工場跡地の

場合。所有者による浄化コスト試算は約5億円でした。これをだれがどう負担するかで売却交渉は難航。LS社は再調査から着手します。

対象区域の絞り込み、浄化方法の検討などでコストは半分の2億5,000万円に圧縮。コストキャップ保険の適用も付加し、双方で納得できる売買契約が成立しました。

倒産した会社の土地資産を管財人判断で競売した時汚染リスクが問題化しました。リスク込みでは売りにくく、応札側もコスト上昇によるプロジェクト破綻というリスクを抱えました。そこでLS社では、浄化コストの定量化を実施。将来に備えコストキャップ保険も適用して双方のリスクヘッジが実現し、健全な入札を行うことができました。

同社では2002年度は土壌汚染対策事業の売上高30億円、数年で100億円にしたいとしています。

