

Topic 16

ブラウンフィールド再開発のプロセス(その 8)

～ブラウンフィールドの鑑定～

- 1) 鑑定とは？
- 2) ブラウンフィールド価格構成要素
- 3) 日本では？

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。今週は、不動産鑑定についてお話いたします。

1) 鑑定とは？

鑑定とは、「科学的な分析や専門的な知識によって判断・評価すること。」と辞書にあります。不動産鑑定では、通常、その判断や評価は価格として表現されますので、「根拠を明らかにして対象物の価格を算出すること」ということでしょうか。具体的には何を意味しているのでしょうか。

不動産鑑定士がサイト評価する際、考慮する環境要因は様々あります。

- ・ 自然的条件 (例；日照、地盤 など)
- ・ インフラ (例；水道、下水 など)
- ・ 危険、嫌悪、自然災害、公害 (例：原発、墓地、洪水、土壌汚染 など)
- ・ 土地利用の状況 (例；用途、密度など)

米国の大物不動産鑑定士である Bill Mundy さん曰く、「鑑定士が環境問題付きのサイト进行评估するときに実際取り扱う事象は、サイト所有者がもつ享受の権利の損失分である。」つまり、「どれくらいポジティブな価値があるか」よりも「どれくらい損しているか」をお金に換算するということでしょう。ですから、ブラウンフィールドの鑑定においては、土壌汚染によってどれくらい損しているのか？が大きなポイントになります。その損失分を定量化するには、通常以下の3つのステップを踏むようです。

- 1、汚染による価値損失がないと仮定したうえで、対象地の評価額を見積もる
- 2、汚染を考慮して対象地評価額を見積もる (ここが難問)
- 3、1と2の差額を吟味する。その差額は、汚染によって生じたサイト価格損失となる

(汚染の修復費用) = (汚染によるサイト価格損失) の場合は、直接算出することが可能です。例えば、軽度の汚染が対象地内のみ存在し、浄化対策が比較的容易な場合がそれに相当します。しかし、現実はその簡単にいかないことのほうが多いようです。

2) ブラウンフィールド評価格決定における構成要素

ではこの土壤汚染から生じる損失分を定量化する際、どのようなファクターを考慮すべきなのでしょうか？

- ・ 汚染なしと仮定した場合のサイト価格
- ・ 汚染を修復する費用
- ・ 土地利用に対する制限に起因する損失
- ・ 心理的嫌悪感（スティグマ）
- ・ 環境リスク（更なる汚染の発覚、人の健康や公衆衛生を脅かす危険度合いなど）

などです。

通常不動産評価額決定には幾つか方法があるようです。一般に用いられる方法として、原価法(cost approach)、取引事例比較法(sales comparison)および収益法(income approach)。非一般的方法として、重回帰法(multiple regression)と隣接地評価法(contingent valuation/adjoint measurement)があり、これらのセオリーは確立されているものらしいです。しかし一方で、心理的嫌悪感や環境リスクを定量化することに方程式はありません。Bill Mundy さん曰く、「汚染サイトの評価額を決定するには様々な方法論がある。勿論、鑑定士にとって馴染み深い方法もあるし、複雑なもの、比較的新しい方法論もある。それらを適切に複合利用することで、より弁護可能な評価額が算出できる場合もある。」そうです。

3) 日本では？

2002年に土壤汚染対策法が成立（2003年施行）し、それに伴った不動産鑑定評価基準も改正され、不動産鑑定にとってDue Diligenceは避けられない存在になっています。米国のように、調査に対する法律や国レベルでの実務規格がまだ存在していないものの、土壤汚染調査はDue Diligenceの重要項目という位置づけです。不動産価格への環境要因の影響度合いも年々増加していると聞きますし、そうなるにますます土壤汚染から生じる損失分を定量化する作業の社会的重要性が高まってきますよね。

ブラウンフィールドを鑑定するには、不動産鑑定だけの知識ではなく、サイエンスベースの環境リスク学、地質学、環境法律、事例分析など、多くの知識と経験が必要になってきます。ですから、ブラウンフィールドを鑑定する際には、腕利きのブラウンフィールドコンサルタントと協力していくことが大切になってくるのです。土壤環境に関する開示情報も豊かになってくればよいですね。

来週は、米国のブラウンフィールド再開発で利用されているテクノロジー開発者についてお話をいたします。

Thanks God It' s Friday!

Thanks God It' s Brownfield!!

環境メルマ 佐藤 (t.sato@ers-co.jp)

坂野のつけたし (banno@ers-co.jp)

「現実にはそう簡単にいかない・・・」

この土地の土壤汚染の対策にはいくらかかるでしょう？ Aさんは1000万円と答えました。Bさんは1億円と答えました。倍半分の世界を超えて桁違いの話が出てくることも決してありえない話ではありません。（理由は簡単で、Aさんは舗装すれば対策OKと考え、Bさんは入れ替えしなければだめだと考えた。）

地下水が汚染されていて、浄化には何年かかるかわかりません。地下水を汲み上げて浄化するのに毎年500万円かかります。でも、周辺で地下水を汲み上げる井戸はなく、健康被害が出ることはまずないと思います・・・。土地の値段は1億円。あなたなら、土地の値段はどのくらい下がるのが妥当だと思いますか？