

Topic3

ブラウンフィールド再開発の壁 Part 2

- 1) ③知恵を結集できない
 - 2) ④開発費用が莫大になる可能性がある
 - 3) ⑤不十分な財源
-

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

先週に引き続き、今週も Q.「ブラウンフィールド再開発の壁って何？」を考えていきたいと思
います。ブラウンフィールド再開発の壁 Part 2 です。

- 1) ③知恵を結集できない

商業・工業用地の再利用を実行しよう！となると実際どのような人々が登場してくるの
でしょうか？ 不動産所有者、弁護士、環境コンサルタント、不動産仲介人、開発事業者、保険業者、
レンダー（金融機関）、規制当局関係者など実に様々な専門家が関わってきます。ここで浮上
した問題は、これらの専門家たちがある一つのゴールに向かって異なった分野の人々と共同作業を
していくという経験が乏しく、それぞれの知恵をうまく結集できないということでした。Todd
さんは、「彼らはブラウンフィールド再開発となると、非生産的な行為をとることがよくありま
す。敵対するのではなく協力していかなければならない、とようやく理解し始めているようで
す。」とおっしゃっています。

「ブラウンフィールド再開発」というドラマに HAPPY END をもたらすには、役者たちが個
性を出しつつ協力していかなければならない、ということのようですね。これは、「人間性」の
壁のようです。

- 2) ④開発費用が莫大になる可能性がある

ブラウンフィールドの再開発費用ってどのくらいかかるのでしょうか？

ブラウンフィールドの再開発に必要な費用は、大きく分けて以下の 4 つです。

- a) アセスメント費用（汚染の有無や汚染の程度の確認、浄化方法の選択などに）
- b) 浄化改善費用（必要に応じて）
- c) 開発費用
- d) 潜在的な環境負債

サイトの特性にもよりますが、a と b の合計は、数千ドルから数百万ドル（数十万円から数億
円）ぐらいだそうです。c は浄化後の土地利用によって決まってきます。公園にするのかショッ

ピングモールにするのか? などなど、開発目的によって大きく変わってきますよね。問題はdです。この「潜在的な環境負債」が、再開発総費用の見積もりにおいて最大不確定要素となっています。どういうことかという、汚染サイトの開発前に十分にアセスメントを行っても、予期していなかった汚染が後で発覚することが絶対無いとは言い切れません。ということは、その汚染によって、将来的に環境責任を取らされるかもしれない。プロジェクト進行を断念しなければならないかもしれない。このような「潜在的リスク」をどうやって数値化するか? これは、土壤汚染浄化に関して経験豊かな米国でも、いまだに課題として残っているようです。

比較的小さめのサイトにおいては、アセスメント費用を見積もった段階で「アセスメントにこれだけ費用がかかるなら再開発しても利益還元が見込めないのでは?」と開発着手をやめてしまう場合が多いようです。ですから、開発者側としては、アセスメントや浄化段階で再開発を断念しないように、せめてアセスメントと浄化費用を公共や個人の財源で援助してくれたら、との思いがあったようです。(その様な強い要望に呼応して、米国では数年前にブラウンフィールド助成金制度を立ち上げました。これについては、いつか詳しくお伝えします。)

3) ⑤不十分な財源

資金の貸し手(レンダー:金融機関)は、対象サイトにまつわる「環境負債」の有無に大変敏感です。あるアンケート調査によると、商業不動産を担保に融資する銀行の40%以上が、汚染の可能性のあるサイトの抵当取引から手を引いたことがあるそうです。そのうち約87%の銀行は、環境負債にまつわるトラウマのせいで土地取引が遅れている、と回答しています。また、実際に融資した不動産で土壤汚染問題が浮上してきた、と述べた回答者は全体の7割に上っています。

この調査結果からわかるように、レンダーとしては、汚染された担保が抵当流れになってしまうことを考えるとブラウンフィールドのために融資する気にもなれないそうです。

「金融機関がブラウンフィールド再開発に融資してくれない」、つまり財源を確保できなくなるという大きな壁です。

来週は、ブラウンフィールド再開発の壁 Part 3 をお送りいたします。お楽しみに。

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤

坂野のつけたし

土壤汚染というと、テトラなんかっていうわけのわからない汚染物質がでてきたり、汚染があるのに問題ないと言ったり、とにかく、環境コンサルタントは普通の人ではない(?)と思わ

れているのかもしれませんが。その中で、5年以上かけて不動産プレーヤーとの関係を築いてきたERSは、めずらしい存在だと思います。

さて、ブラウンフィールド再開発の最大の不確実性である「潜在的な環境負債」が、今回出てきました。「環境負債」とは、少し聞きなれない言葉ですが、このメルマでは頻繁に出てくるようになると思います。ちょうど、土壤汚染の対策費用と浄化責任が一緒になったもの、と理解するといいかもかもしれません。どこかにこんな漫画がありました。環境負債は蒸かしたてのジャガイモ。あっついから、ハイッとパスしたくなるようなもの、ってということでしょうか。でも味付け次第でおいしいと思うんですけどね。えっ？蒸かしちゃ芽は出ないって？

©2006 株式会社イー・アール・エス 環境メルマ