

その調査・対策は大丈夫？

土壌汚染セカンドオピニオン

土壌汚染対策法や条例に則った調査・対策を実施しても将来的にリスクが残るケースがあります。

調査も対策も
専門家に
依頼して
対応済です！



売主

専門的なことは
わからないな～
本当に大丈夫
なのかな？



お客様

開示

発注

土壌汚染対策法に
則って調査・対策
したので、問題あり
ません！



調査会社
対策会社

報告書・
計画書等の
照査

見解提示
アドバイス

お客様を技術的
にサポート

ヒアリング



ERS が、お客様の土壌汚染リスクの把握・低減をサポート！

【ERSが技術的にサポートする内容の例】

- ・調査・対策内容の概要整理・解説
- ・調査内容(計画内容)の妥当性の確認
- ・調査結果・評価の妥当性(土壌汚染の有無・原因)の確認
- ・対策内容(計画内容)の妥当性の確認
- ・想定浄化費用の算定／対策コストの妥当性の確認
- ・土壌汚染に関連するリスクの抽出(法的、経済的、その他)



株式会社イー・アール・エス

指定調査機関登録 2003-3-1003

〒107-0052 東京都港区赤坂4丁目9番9号 赤坂MKビル4階

TEL 03 (5786) 0093 FAX 03 (5786) 0094

担当： エンジニアリング部

土壌汚染セカンドオピニオンの実施例

Case A デューデリジェンスの一環として必要な場合

J-REITをはじめとする不動産証券化では、物件取得時に土壌汚染リスクについて確認することが必須となっています。通常はフェーズ I 評価を行います。売手側がフェーズ II 調査や土壌汚染対策を実施している場合には、売り手側からの開示資料に対するセカンドオピニオンで土壌汚染リスクを確認することもあります。

E R S では売り手側から開示されたフェーズ II 調査や土壌汚染対策工事の報告書の内容を精査し、調査・対策内容や調査結果・評価の妥当性を確認します。

Case B 調査・対策を複数回実施している場合

敷地面積が広大な工場ではエリアを分けるなど、調査・対策を複数回実施していることがあります。このような場合、調査・対策の全容を理解することが非常に困難です。

E R S では多数からなる土壌汚染調査や対策工事の報告書の内容を精査し、調査・対策内容の概要整理・解説をし、対象地における調査・対策内容の全容を理解するサポートをいたします。加えて、土壌汚染リスクが低減されているか？法的要求事項への対応が済んでいるか？などの観点から調査・対策内容や調査結果・評価の妥当性の確認も行います。

Case C 取得予定物件で土壌汚染対策が計画されている場合

開発型証券化等において取得を予定している物件で、土壌汚染対策が計画されている場合には、法律の要求事項へ対応するだけでなく、証券化に支障が残らないように土壌汚染を対策する必要があります。

E R S ではフェーズ II 調査報告書や土壌汚染対策の計画書の内容を精査し、調査・対策内容の妥当性を確認するとともに、土壌汚染に関連するリスクを抽出します。調査・対策内容が適切でない場合や将来の証券化に支障が生じるおそれがある場合には、対策内容の修正について対策会社にアドバイスしたり、管轄自治体との協議に同席してお客様をサポートします。

加えて、対策実施中についても、工事月報や施工状況の確認を通じて、対策中に確認された想定外の土壌汚染についても適切に対応されるようにサポートします。

Case D 浄化費用を取引価格に反映させようとする場合

不動産証券化やM & Aでは、土壌汚染対策を行わずに浄化費用を考慮して取引価格を決定する場合があります。

E R S では土壌汚染の調査結果より、対象地の土壌汚染の規模を推定して、想定浄化費用を算定いたします。一方、利益相反側で浄化その他の方法による対策費用を出している場合には、その内容を精査し、対策コストの妥当性を確認いたします。

また、製造業等の企業では、土壌汚染のおそれが高まった場合に対策コストを環境対策引当金として計上しますが、そのための技術的なサポートも可能です。



株式会社イー・アール・エス

指定調査機関登録 2003-3-1003

〒107-0052 東京都港区赤坂4丁目9番9号 赤坂MKビル4階

TEL 03 (5786) 0093 FAX 03 (5786) 0094

担当: エンジニアリング部