平成 22 年 11 月 24 日

（参考資料）

住友信託銀行株式会社

『土壌汚染対策を実施した土地に建つマンションに対する エンドユーザーの意識調査』結果について

この度、住友信託銀行株式会社は株式会社住信基礎研究所に委託し、「土壌汚染対策を実施した土地に建つマンションに対するエンドユーザーの意識調査」を実施いたしました。ここでは、調査結果の一部をお知らせいたします。

1.調査目的

2010 年 4 月より改正土壌汚染対策法が施行され、汚染土壌を原位置から動かさずに封じ込め等の適切な対策を実施した健康被害のおそれのない土地は、「形質変更時要届出区域」（以下、「要届出区域」という。）として新たに指定されることとなりました。これまで、土壌汚染対策は法の規定や土地取引の慣行上、汚染土壌を除去する完全浄化が主流を占めていたため、土地利用ニーズはあっても対策費が高額となり有効利用が進みにくい状況にありました。今般の法改正により、相対的にコストが安い汚染土壌の封じ込め等の適切な対策と管理によって、土地利用転換が円滑に進むことが期待されています。しかし、完全浄化によらない封じ込め措置等による土地利用の実現化については、最終利用者の意向が不明であるなど、いくつかの課題が想定されます。

そこで、健康被害リスクに最も鋭敏な反応が予想される住宅に関する消費者の意識を調査しました。具体的には、立地条件が魅力的ではあるものの土壌汚染地に建つマンションについて、エンドユーザーの購入あるいは賃借の意向の有無等を土壌汚染対策の方法（封じ込め対策を実施した場合と完全浄化を行った場合）別に比較調査しました。

2.アンケート調査概要

- 調査対象：首都圏（東京、神奈川、埼玉、千葉）に居住し、今後 5 年以内にマンション購入の意思がある 30～49 歳の男女（ネットリサーチ会社のモニター会員）
- 調査方法：Web アンケート
- 調査時期：2010 年 10 月
- 有効回答数：1,030 人

3.調査結果

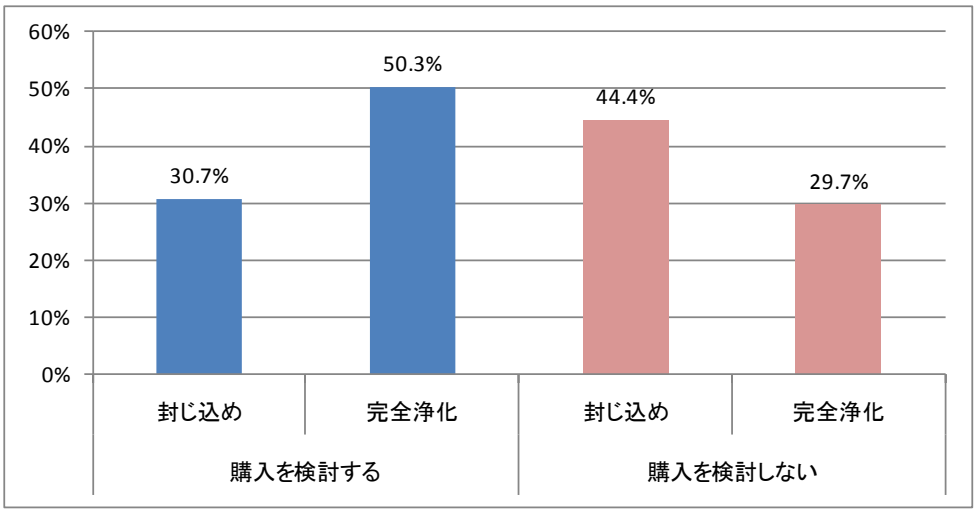
土壌汚染対策の方法別にみたマンションの購入あるいは賃借の意向

駅近で生活利便性の高い立地条件の場合、汚染物質の「封じ込め」等の対策を実施した土地に建つ分譲マンションの「購入を検討する」とした回答割合は 30.7％で、「購入を検討しない」とした回答割合は44.4％でした。完全浄化の場合は、「購入を検討する」とした回答割合は50.3％で、

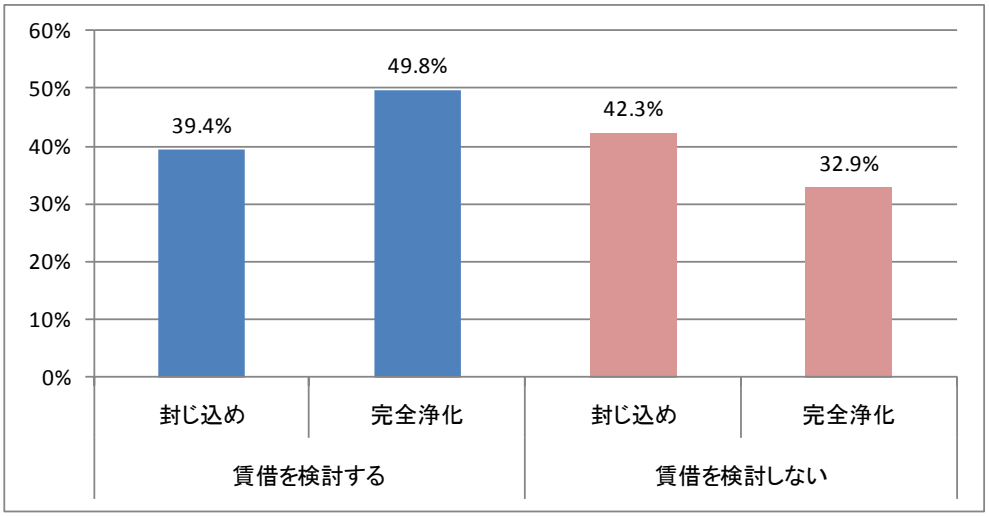
「購入を検討しない」とする回答割合（29.7%）を上回りました（図表 1）。

同様に「封じ込め」等の対策を実施した土地に建つ賃貸マンションでは、「賃借を検討する」とした回答割合が分譲マンションより 8.7 ポイント高まり、39.4%でした（図表 2）。

図表 1　分譲マンションの購入検討の意思（封じ込めのケースと完全浄化のケース）



図表 2　賃貸マンションの賃借検討の意思（封じ込めのケースと完全浄化のケース）



（出所）住信基礎研究所「土壌汚染対策を実施した土地に建つマンションに対するエンドユーザーの意識調査」

4.まとめ

今回の調査結果から、マンション敷地において土壌汚染があっても、完全浄化だけでなく、封じ込め等の適切な汚染対策を実施すれば、一定程度の需要を見込める可能性が示されました。

この調査結果を踏まえ、当社において従来から推進している「汚染土地買収・再生ファンド」についても、今後は封じ込め措置等による土地利用の実現を検討していきたいと考えています。

以　上