

平成 23 年 7 月 22 日

各 位

住友信託銀行株式会社

『汚染地再生ファンドからの用地取得に関するマンション開発業者の意向調査』  
及び『土壤汚染地への出店に関する小売業者等の意向調査』  
調査結果概要について

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、「汚染地再生ファンドからの用地取得に関するマンション開発業者の意向調査」及び「土壤汚染地への出店に関する小売業者等の意向調査」を実施いたしました。この調査は、平成 22 年 11 月 24 日に公表した「土壤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」の続編となります。

ここでは、調査結果の一部をお知らせいたします。

## 1.調査内容

2010 年 4 月より改正土壤汚染対策法が施行され、汚染土壤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壤汚染地で、形質の変更をしようとするときに届出をしなければならない区域を「形質変更時要届出区域」（以下、「要届出区域」という。）として都道府県が新たに指定することとなりました。これまで、土壤汚染対策は法の規定や土地取引の慣行上、汚染土壤を除去する掘削除去によ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壤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。

今回は、マンション開発業者、小売事業者それぞれにアンケート調査を実施しました。

マンション開発業者の方々へのアンケートでは、汚染地再生ファンド<sup>1</sup>が工場跡地等の人為的由来による土壤汚染地を取得し、舗装・盛土などの封じ込め措置を行った土地に対する、マンション開発業者の開発意欲や開発目的などを調査しました。

また、小売業者及び飲食業者（以下、「小売業者等」という。）の方々へのアンケートでは、舗装・盛土などの経済合理的な対策を行った土壤汚染地への出店意欲や出店形態、及び出店条件などを調査しました。

---

<sup>1</sup>汚染地再生ファンドとは、土壤汚染が存在する土地を所有者から買取り、浄化工事等を行った後に開発事業者の方々に用地を提供する特別目的会社（SPC）をいいます。

この SPC は、投資家からの出資と金融機関からのノンリコースローン等により資金調達して汚染土地を取得し、浄化工事を進めていきます。

汚染地再生ファンドは土壤汚染に係る様々なリスクヘッジ機能を保有しており、さらに土壤汚染対策の事業主体として近隣住民対応や行政との調整などのリスクコミュニケーションを行います。

## **2.調査概要**

### **『汚染地再生ファンドからの用地取得に関するマンション開発業者の意向調査』**

- ・ 調査対象：三大都市圏で一定規模以上のマンション開発事業を行う 84 社
- ・ 調査方法：郵送による調査票の配付及び回収
- ・ 調査期間：平成 23 年 1 月 11 日（火）～平成 23 年 1 月 21 日（金）
- ・ 回収率：31.0% （回答 26 社 / 発送 84 社）

### **『土壌汚染地への出店に関する小売業者等の意向調査』**

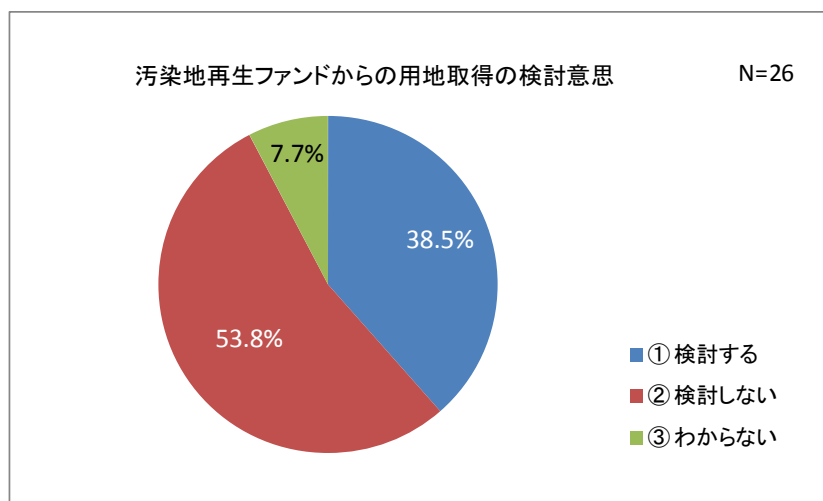
- ・ 調査対象：三大都市圏に営業拠点があり、売上高が一定規模以上の小売業者等 284 社
- ・ 調査方法：郵送による調査票の配付及び回収
- ・ 調査期間：平成 23 年 2 月 21 日（月）～平成 23 年 3 月 4 日（金）
- ・ 回収率：11.3% （回答 32 社 / 発送 284 社）

### 3.調査結果

#### 『汚染地再生ファンドからの用地取得に関するマンション開発業者の意向調査』

##### (1) 汚染地再生ファンドからの用地取得の検討意思

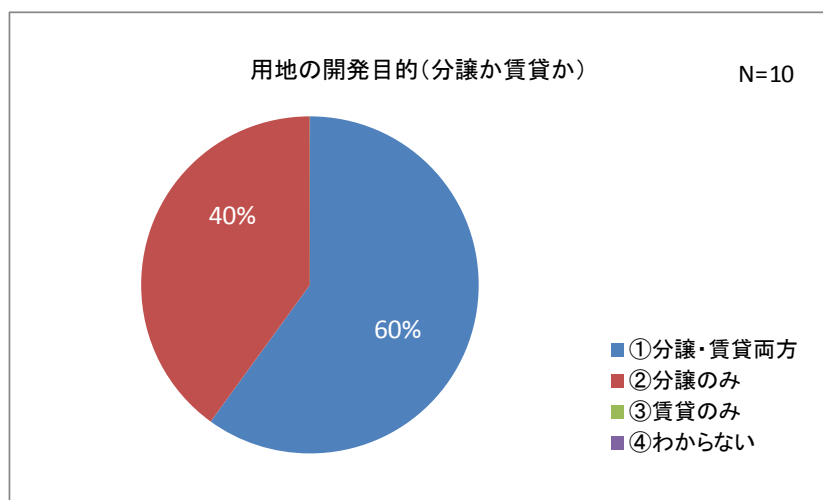
立地条件が優れた希少性が高い開発用地であるが、汚染地再生ファンドが舗装や盛土などにより汚染土壌を封じ込めた土地の購入を「検討する」とした回答割合は 38.5%、購入を「検討しない」とした回答割合は 53.8%でした。



(出所) 住信基礎研究所「汚染地再生ファンドからの用地取得に関するマンション開発業者の意向調査」

##### (2) 用地の開発目的

汚染地再生ファンドから取得した用地の開発目的について、「分譲・賃貸両方」と回答した企業は 60%、「分譲のみ」と回答した企業は 40%であり、「賃貸のみ」と回答した企業はありませんでした。

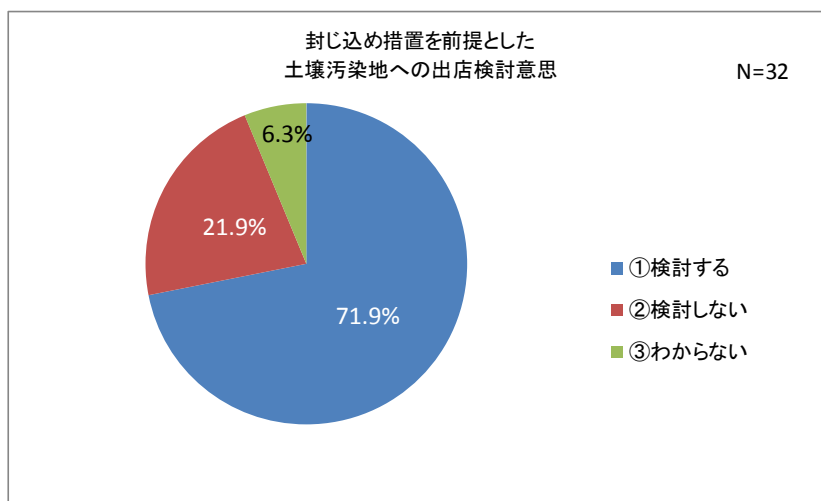


(出所) 住信基礎研究所「汚染地再生ファンドからの用地取得に関するマンション開発業者の意向調査」

## 『土壌汚染地への出店に関する小売業者等の意向調査』

### (1) 封じ込め措置を前提とした土壌汚染地への出店検討意思

立地条件が優れ、希少性が高いものの、舗装や盛土などにより汚染土壌を封じ込めた土壌汚染地への出店意思を質問しました。その結果、出店を「検討する」とした回答割合は71.9%<sup>(※)</sup>、出店を「検討しない」とした回答割合は21.9%でした。

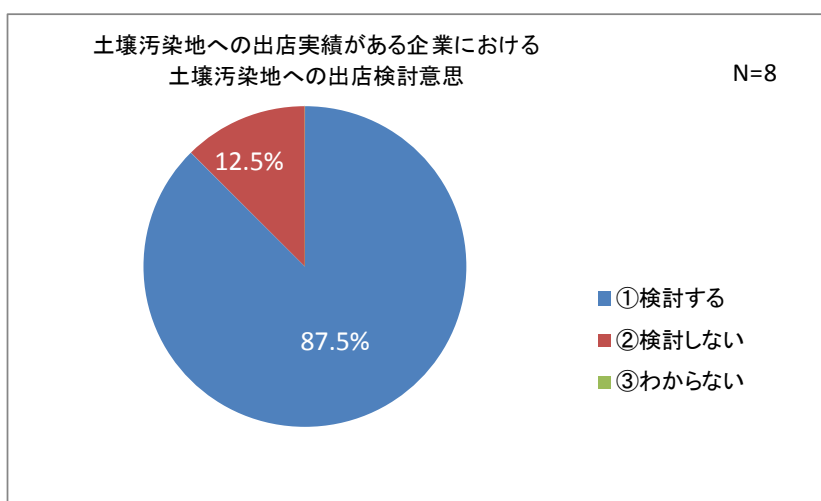


(出所) 住信基礎研究所「土壌汚染地への出店に関する小売業者等の意向調査」

(※) 土壌汚染地を自ら開発して出店する場合及び土壌汚染地上の建物にテナントとして入居する場合を問わず、出店を検討する場合には、「①検討する」を選択とした。

### (2) 封じ込め措置を前提とした土壌汚染地への出店検討意思（出店実績がある企業）

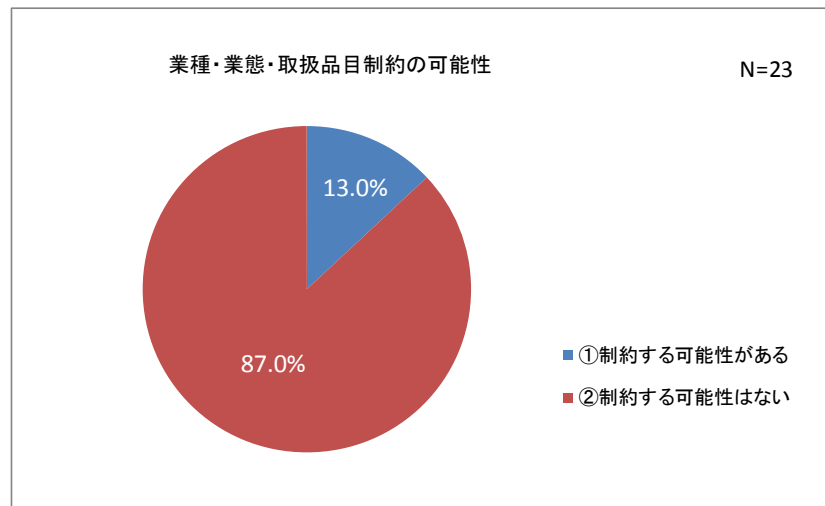
上記設問に対し、土壌汚染地への出店実績がある企業を対象として再集計しました。その結果、出店を「検討する」とした回答割合は87.5%となりました。



(出所) 住信基礎研究所「土壌汚染地への出店に関する小売業者等の意向調査」

### (3) 業種・業態・取扱品目の制約の可能性

汚染土壤が封じ込められていることが業種・業態・取扱品目を制約する可能性を質問しました。その結果、「制約する可能性がある」とした回答割合は 13.0%、「制約する可能性はない」とした回答割合は 87.0%でした。



(出所)住信基礎研究所「土壤汚染地への出店に関する小売業者等の意向調査」

## 4.まとめ

以上のように、土壤汚染地開発時の土壤汚染対策の選択肢として、舗装や盛土などの封じ込め措置等の経済合理的な対策を検討するマンション開発業者が現れ始めていることが分かりました。また、舗装や盛土による封じ込め等を行った土壤汚染地であっても、立地条件が優れていれば出店を検討する小売業者等が少なくないことが分かりました。

今回の調査で把握された一定の需要を背景に、かつてコスト面で開発を断念し、遊休地化していた土地の利用価値が見直され、経済合理的な土壤汚染対策によって土地の有効活用に繋がることが期待されます。

### 【ご参考】

『土壤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  
(平成 22 年 11 月 24 日公表)

<http://www.sumitomotrust.co.jp/pdf/101124.pdf>

以 上