

再生 Summary

1号物件（横浜市 / 準工業地域）

商業用地→商業用地

Story

土壌汚染の分布状況・汚染原因不明の土地があり、売主は「至急、売却」と「最大価値の創出」を切望。

土壌汚染のリスクテイクとして、(株)土地再生投資が土地を現状有姿で取得。

底地の開発工程と土壌汚染対応を並行して実施。費用、期間を圧縮し投資商品として再生。

取得から再生に要した期間は、1年5ヵ月

Solution

経済性

- 課題1 汚染状況、原因ともに不明の土壌汚染。高額な対策費用で売買不成立の可能性。
▶ 汚染原因と範囲・深度を想定。周辺環境と用途を踏まえ、除去と覆土を組み合わせた経済設計。売主の売却価格目線を確保。
- 課題2 商業テナントを確実に誘致し、長期間の事業用借地権を設定する必要性。
▶ アライアンス（不動産会社やアセットマネージャー）を活かし、与信優れる商業テナントを誘致。長期の事業用定期借地契約を締結。
- 課題3 コロナ禍での売却活動（再生後の土地）
▶ グループ会社との連携を最大限に生かし、計画通りに売却。

安全性

- 課題1 覆土した汚染に関する遵法性と健康影響について安全性の確保。
▶ 信頼性の高い指定調査機関に、遵法性・安全性の第三者評価を委託。評価結果を利害関係者に対して表明し、信託受益権化。
- 課題2 解体工事及び新築工事と並行し安全に土壌汚染対応を履行する難しさ。
▶ 新築ファーストで、土壌汚染の対策工程をタイムリーに履行。グループで専門会社の(株)エンバイオ・エンジニアリングとの協力関係。

社会性

- 課題1 払下げを要する土地が含まれ、隣地の承諾が求められた。
▶ 状況の説明、リスクコミュニケーションを適切に実施。
- 課題2 越境と被越境が発生しており、隣地との合意形成を求められた。
▶ 経緯と状況の共有。権利関係を能動的に整理。

Benefit

創出された価値

汚染起因の未利用地を、地域に必要とされる商業用地として再生。
汚染が内在する状態で信託受益権を設定し、投資市場活性化の一助に。
土壌汚染による経済的ロスを圧縮し、売買を成立。
不要な土壌汚染対策を行わず、CO₂の排出を抑制。

Scheme

