

2020年8月11日付
商業施設新聞 掲載

エンバイオHD、土地再生投資

土壌汚染対応で土地を本来の価値に



エンバイオ・ホールディングスの代表取締役社長の西村美氏（右）と土地再生投資の代表取締役社長 油井泰作氏

6月下旬、横浜市内のロードサイドに商業施設がオープンした。国道沿いの良好な立地だが、もとは土壌汚染対応によるコストが障壁となり、土地取引が暗礁に乗り上げていた。ここを適正な価格と仕様で浄化して商業用地としての価値を取り戻し、土地取引まで担当したのが(株)土地再生投資だ。同社は(株)エンバイオ・ホールディングスのグループ会社であり、土壌汚染対応、土地取引という両方の立場に立つことで、不要な汚染対応は提案しない数少ない企業。同社およびHDの取り組みを追った。

■土の入れ替えをせず従来の約3〜5割低価格に
土地再生投資などを傘下に持つエンバイオHDは土壌汚染の調査、コンサル、土壌汚染が原因で流通しにくい土地を扱う不動産事業などを展開する。一般的に土壌汚染対応という工法は、ガンブカーなどで汚染した土壌を根こそぎ入れ替えるが、この手法は費用が掛かるうえに大量の二酸化炭素を発生させる。そんな中、エンバイオHDは薬剤や微生物の力で化学的に分解するのを得意とし、案件にもよるが、土の入れ替えと比べて3〜5割ほど価格を抑えられる。しかも商慣習に捉われず、必要な対応を見極めた提案をしている数少ない企業だ。

同社の筆頭株主は物流施設専門のデベロッパーとして知られる(株)シーアールイー。以前シーアールイーがある土地の取得を目指していた際、土壌汚染の浄化費用が莫大になることが分かり、採算が合うか不透明になっていた。そこで名乗りを上げたのがエンバイオHD。同HD代表取締役社長の西村美氏は「当社としては通常の提案だったとしながらも、他社より低価格な浄化を提案。これによりシーアールイーは用地取得を実現した。エンバイオHDはシーアールイーの土地取引における欠かせないパートナーとなり、出資を受けるようになった。」

再生後の土地取引も担う専門集団

一方、世の中には物流施設以外の用途を見込みつつも、土壌汚染で本来の価値を發揮していない土地がある。そこで、こうした土地の取得、再生、再生後の土地の売却などを手がける土地再生投資をシーアールイーと共同出資で立ち上げた。

■『汚染対応』『土地取引』の両方の立場で提案
土地再生投資は5月27日に1号案件となる商業用地の売却を完了する。同地は、遊技場があった約1000坪の土地で、国道に面し、ICからも近く、商業用地として優れたロケーションを誇る。当初は他社が商業施設の出店を見越して土地取引を進めており、エンバイオHDは土壌汚染の調査を手がけていた。調査後、他社が汚染対策の見直しを行ったが、

汚染対応に大きなコストが掛かり、売り主サイドからすれば、土地の売却益が見込めなくなった。土地取引は暗礁に乗り上げたのだ。ともすれば遊技場が閉店したくてもできない、あるいはポテンシャル溢れる土地に遊技場跡が残ってしまう状況に陥った。

そんな時、エンバイオHDが土地の売り主から土地の買い取りと、土壌汚染対応を打診された。これを土地再生投資として請け負うことが決まる。同社は必要な対応不要な対応を見極めたうえで、売り主が納得のいく価格で土地の取得し、土壌汚染対策の実行。建物竣工後に土地を売却し、このほど商業施設がオープンした。

この事例でもやはり、『ゼロ』まで浄化するかがカギになったという。土地再生投資の代表取締役社長である油井泰作氏は「土壌汚染の専門家は土地の用途を踏まえず、必要以上の浄化を提案することが多い。だが我々は土地取引と土壌汚染対策の一体的な専門家。両方の視点から、土地利用者にとってどこまで浄化するのが最適なのかを踏まえて提案できる」という。

さらに、1号案件は同HDの総合力も発揮した。既存の遊技場の解体後、2層の延べ5800坪の商業施設を新築したが、新築工事は同HDの施工会社である(株)エンバイオ・エンジニアリングが担当した。土壌汚染がある土地では、工事を進める中で新たな汚染が発覚し、工事を中断することもあった。しかし同HDのグループ会社が施工したことで、土壌汚染の対応はお手の物。結果、「すべてオンタイムで進んでいった」と油井氏は振り返る。「建物のクオリティも土壌汚染と関係なくお褒めの言葉をいただいたほどだ」という。

「土壌汚染対応によって思いがけないコストが発生し、土地取引に悩む事例は多い。本来出店の考えていたテナント企業は出店の遅延や、中止せざるを得ないこともある。だが諦めることはない」と伝えたい。我々に相談いただければ土地取引と土壌汚染対応の専門家として土地に新たな価値を創出すると油井氏は語る。

同社は6月に2号案件の決済を終えた。今度は神奈川県約3000坪の工場用地だ。土壌汚染によって流通しにくい土地や事業が滞っている土地は多い。エンバイオHDや土地再生投資により、土地本来の価値を發揮する事例が増えいきそうだ。