

# 株式会社土地再生投資

Land Revitalization Investment

土壤汚染が内在する土地に新たな価値を創出します。  
そして、お客様に安心と利益を提供いたします。





## 私たちの思い

より安全で経済合理性に富んだ土壌汚染対応を推進してきた株式会社エンバイオ・ホールディングスと産業用地での不動産開発を得意とする株式会社シーアールイーとが互いの知見を活用し、国内の土壌汚染が内在する土地に新たな価値を創出するために株式会社土地再生投資を設立しました。

土地再生投資は、利用価値はあるが土壌汚染対応から派生する様々な事象によって売り渋りや買い渋りが発生する土地あるいは低度利用に留まる土地から土壌汚染リスクを引き受け、その土地の利用方法と周辺環境に即した土壌汚染対応を講じ、安全な土地取引を具現化します。コンサルティングで売買が成立しなければ自ら取得し、再生します。

土地再生投資は一つ一つの土地を丁寧に再生し、土壌汚染が内在する土地、特にブラウンフィールドの解消に努めます。そして、社会に貢献します。



## 私たちの成り立ちと使命



EBH×CREの会社です



土壤汚染対応のスペシャリスト



ENBIO HOLDINGS, INC.



物流不動産の総合デベロッパー



物流施設開発はインターチェンジ至近の工場跡地からの転換がほとんどです。私たちは土壤汚染対応を安全に圧縮し、物流施設を確実な投資商品にしてきました。土地取引における土壤汚染対応は、土地や建物への投融資、新築工事、建物賃貸借、信託受益権の設定、不動産売買等、その場面場面において最適解と正しい翻訳が求められます。

私たちはこれらの経験を惜しみなく活かし、難解で利益の出ない土壤汚染地取引から最大利益を創出いたします。

## 土地に汚染が内在している場合、買主も売主も様々な問題に直面します

### 売主

- 調査はやりたくない
- 汚染状況を知りたくない
- 免責で売りたい

### 買主

- 汚染状況を把握したい
- 浄化費用相当額を土地代から控除したいのだが・・・
- 「不測の事態」責任は売主へ遡及したい



土地再生投資は土地の利用方法と周辺環境に即した  
土壌汚染対応を講じ、安全な土地取引を具現化します

## 土地再生投資が提供するサービスは2つございます



土地再生投資は土地取引における  
土壌汚染のリスクテイカーです

2つのサービスで、土壌汚染対策法の理解  
と実践・法と商慣習のギャップを解消します

コンサルティング



土地取引における土壌汚染対応に関して、適切に助言・支援し、土壌汚染リスクを極小化します

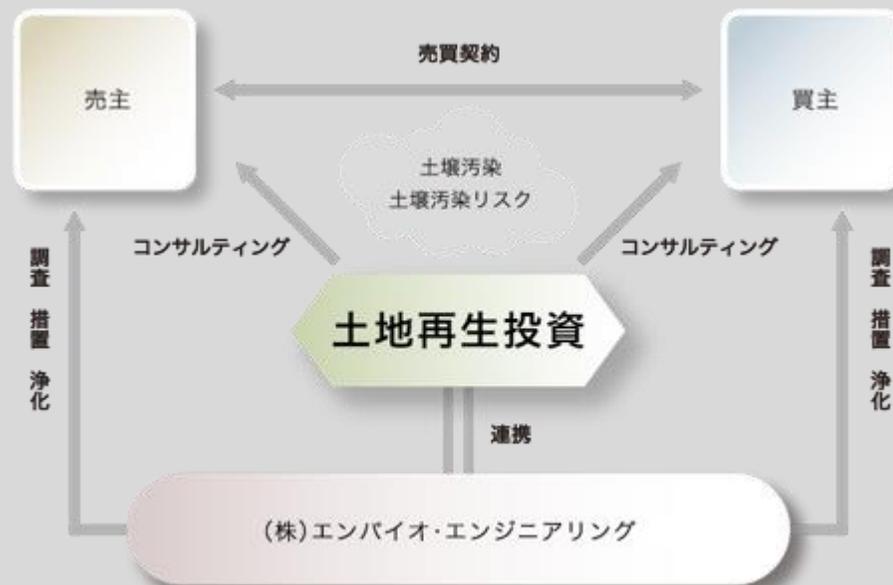
現状有姿で土地を取得



土壌汚染が内在する土地、土壌汚染リスクが指摘される土地を現状有姿で取得しリスクテイクします

# コンサルティング

土壌汚染対応が土地取引の支障となっている土地について、汚染状況・利用計画・周辺環境に合致する合理的な土壌汚染対応が何かを回答し、グループ会社であるエンバイオ・エンジニアリング社を通じてその対応を具現化します。コンサルティングは開発計画が完了するときまで継続し、事業主とsame boatとなり土壌汚染リスクを極小化いたします。



# 現状有姿で土地を取得

土壌汚染が内在する土地を現状有姿で取得し、適切な対応を講じたうえで再生後の土地を売却いたします。土地から土地の所有権とともに土壌汚染リスクをお引き受けするものです。土地の取得前に当該土地の土壌汚染リスクが指す事象について土地所有者様と共通の認識を持ったうえで、買主として当該リスクをお引き受けするので、合理的で確実です。





## 実績

### 2020年5月

2020年5月27日に、神奈川県横浜市内の商業用地を売却し、第1号となる再生案件が完了しました。

### 2020年6月

再生事業2号物件に着手しています。神奈川県厚木市上依知に所在する約3,000坪の工場用地です。  
将来は、物流用地に再生・転換します。

### 2020年10月

再生事業3号物件となる土地を取得しました。千葉県白井市に所在する約5,000坪の工場用地です。  
将来は、物流用地に再生・転換します。

## 再生 Summary

1号物件（横浜市 / 準工業地域）

商業用地 → 商業用地

## Story

土壤汚染の分布状況・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。

土壤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壤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壤汚染。  
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。売主の売却価格目標を確保。
- 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壤汚染対応を履行する難しさ。  
▶ 新築ファーストで、土壤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

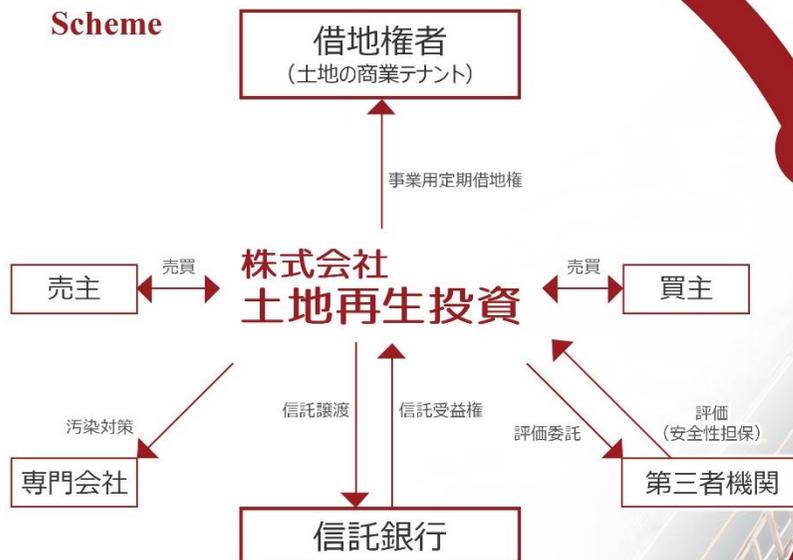
- 課題1 払下げを要する土地が含まれ、隣地の承諾が求められた。  
▶ 状況の説明、リスクコミュニケーションを適切に実施。
- 課題2 越境と被越境が発生しており、隣地との合意形成を求められた。  
▶ 経緯と状況の共有。権利関係を能動的に整理。

## 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。  
土壤汚染による経済的ロスを圧縮し、売買を成立。  
不要な土壤汚染対策を行わず、CO<sub>2</sub>の排出を抑制。

## Scheme



# About

## 株式会社土地再生投資

代表取締役 油井 泰作  
代表取締役 西村 実  
取締役 山本 敏仁  
取締役 小泉 武宏  
監査役 行川 一郎

資本金 45,500,000円

宅地建物取引業 東京都知事(1)第102018号

# Contact

〒101-0044  
東京都千代田区鍛冶町二丁目2-2 神田パークプラザ8階  
TEL:03-3525-8720 FAX:03-3525-8721

代表取締役 油井 泰作  
Mobile 080-5944-5313  
Mail [t\\_yui@lri-jpn.com](mailto:t_yui@lri-jpn.com)