

2020年(令和2年)

3月27日  
(金曜日)

THE KENSETSU MIRAI TSUSIN

# 建設未来通信

## 業界初!! アスベスト除去費用を最適化 想定外の費用リスクすべて保証

(株)大洋のコストキャップ

不動産取引や開発を停滞させる要因の一つに、事前に費用を確定することが難しい土壤汚染やアスベストのリスクがある。その費用リスクをすべて事前に確定し保証するのが、(株)大洋(茨城本社・水戸市千波町、星文佳代表取締役社長)のコストキャップだ。

アスベストは解体作業前に調査・分析が義務付けられているが、見積時には建物を使用していることが多く、調査が困難であったり解体中に判明

することもあり、除去費用を事前に確定することが難しい。

土壤汚染も、稼働中の工場などは事前に汚染土量が判明しないため、費用を確定することができず、概算での費用算出はどうしても割高になる。また、想定外の汚染等の発覚により追加対策などによる上振れコストも心配される。

大洋のコストキャップは、提供された建物や土地の情報をもとに調査・分析を行い、対策費用を

適正価格で事前に確定。工事費用が見積額を超過した場合には同社がそのリスクを補填する。同社はSOMPORリスクマネジメント(株)を通じて損保ジャパン日本興亜(株)と被保険者となる保険契約を行うため、想定外の費用が発生した場合も保険金にてリスクを補填する仕組みとなっている。

開発事業者は追加請求の心配がないのでリスクヘッジが図れ、円滑な土地取引や開発が可能だ。そのため同社のサービスは、信託銀行等の大手不動産仲介が扱う物件で瑕疵の整理に用いられている。

都市部の開発では従前の地下構造物を残置したまま開発する事例もある。地下構造物を残したままの土壤汚染対策工事には、解体工事と対策工事の緻密な連携が必要。通常、解体工事と土壌対策工事は別々の会社を実施するため、開発事業者は調整が煩雑になり、潜在的問題を抱える原因にも

なる。同社はコンサルティングから解体工事・汚染対策工事等すべてを一元化できるためスムーズな対応が可能だ。

同社のように解体と土壤汚染対策を同時に請け負う事業者は全国でも少数。また、アスベスト除去費用に対応したコストキャップは日本初となる。

勝山純至副社長は「土壤汚染やアスベストに関連する環境リスク費用は、不動産売買時に過大に評価されすぎている。解体と土壤汚染対策が連携することで、開発事業に最適な提案ができる」と語り、環境事業のさらなる需要拡大を見込む。

同社は首都圏を中心に全国で事業を展開しており、県内でも境町が事業推進を図る圏央道境古河IC周辺開発計画において猿山・蛇池地区の協力企業に決定し大型物流施設の開発を予定している。

