

**ミラサポ
グッド・ビジネス・アワード（企画書）**

2013年12月15日

株式会社FINEV(ファインブ)

家の安心環境・事前調査

企画の概要

住宅や不動産の購入は、一生に何度とない大きな、大切な買い物。借りる場合でも何年も生活の拠点とする場所です。

不動産の価値は、Location (場所) で決まると言いますが、今は場所の情報は意外なほど提供されていないのが実状です。

不動産取引で提供されるのは限られた情報

- × 現在、不動産取引で入手できる情報（重要事項説明に含まれる情報等）には、土壌汚染や大気環境などは含まれていません。
- × 周辺環境の情報（ハザードマップ情報や犯罪率等）も不動産情報としては提供されません。

入手の手間とわかりやすい解釈の不足

- × 個人（住宅）には、不動産の環境情報を入手するサービスがありません。
- × Webで調査できる情報でも、個人で調べるほかありません。

購入後の不満足要因

- × 住宅購入後の不満要因の多くは、周辺環境（オフサイト）から生じるものだとされています。



住宅購入後に安心な生活をおくるために、重要な客観的な情報をまとめて提供するサービス

家の安心環境・事前調査サービス

家選びに安心・客観データを

住宅の敷地の土壌汚染調査、建物環境調査など、土地建物の価値や長期の健康影響に重要な要素を、調査する仕組みを導入します。

On-site / Off-site 環境安心情報

On-site情報
(土壌汚染・放射性物質、
アスベスト他)

Off-site情報
(災害危険度、犯罪危険
度、近隣リスク情報等)

現状の物件情報で足 りない情報の補完

- 現行の不動産取引実務にはない
(大企業等のみ)
- 住んでから重要
- 法律に基づく土壌汚染情報は限定的

市場の潜在ニーズ

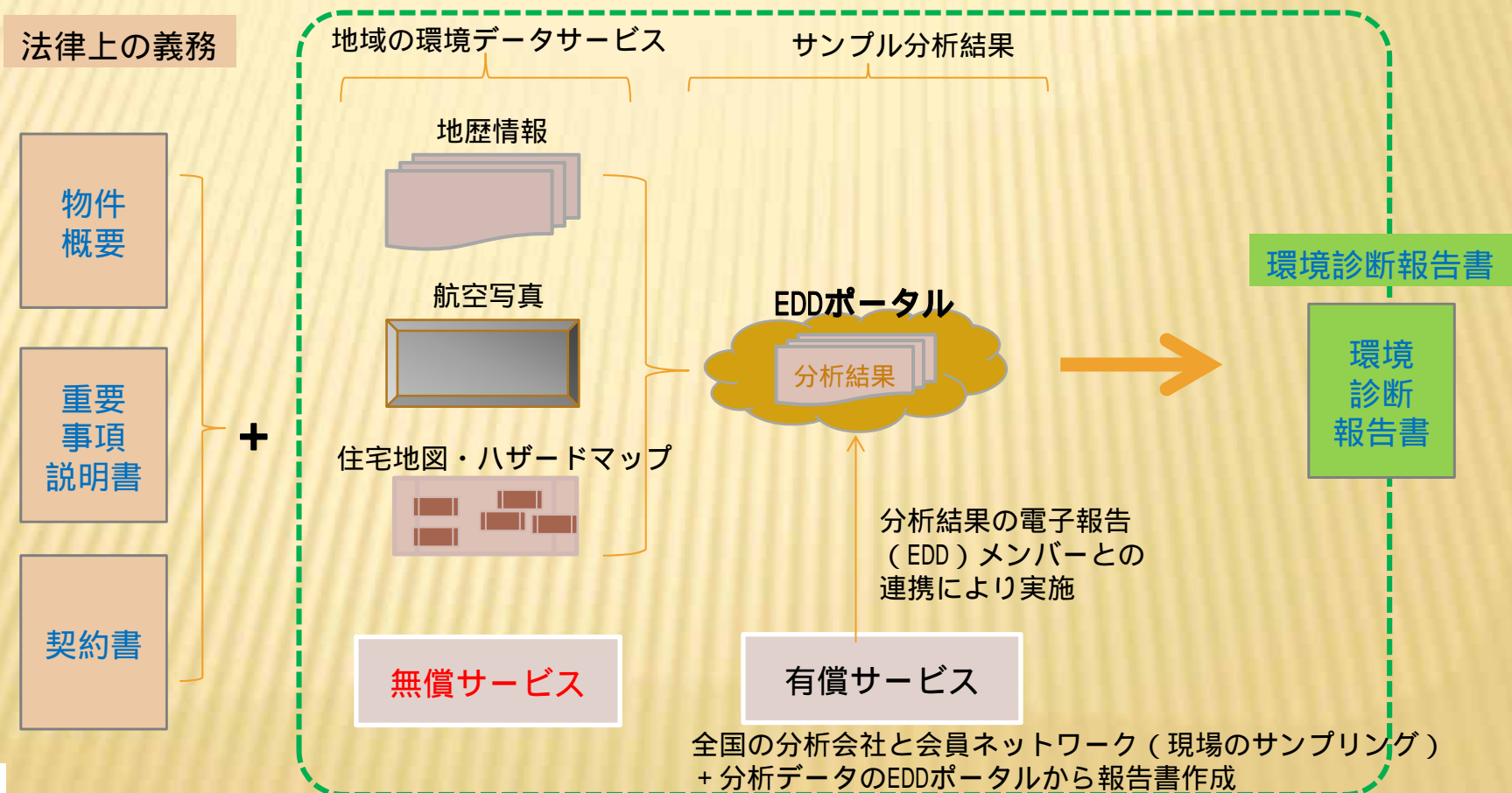
- 不動産価値に影響
- 過去に汚染があった土地に対する嫌悪感
- 震災後の意識変化
- 欧米では普及

サービスメニュー

		基本レポート	安心レポート	安心比較レポート
FINEVでの不動産仲介物件		無償	有償	有償
他社仲介物件		有償	有償	有償
対象地 (敷地内) On-site	電気・ガス・水道 アスベスト危険度 土壌汚染リスク 放射性物質	公表情報 木造・鉄筋 (年数) 地歴情報 ホットスポット		
	サンプリング調査	—	水道水 表層土壌 アスベスト (必要に応じ)	
対象地周辺 (敷地外) Off-site	ハザードマップ情報 (洪水、地震等)	半径 200m以内	半径 200m以内	半径 200m以内 + 現在の家と の比較
	犯罪率情報			
	化学工場等			
	病院・診療所			

サービス概要：家の安心環境・事前調査

- ※ 通常の不動産取引に必要な物件概要、重要事項説明書、契約書に添付する「環境診断報告書」をクラウド環境で提供し、中小不動産会社、個人等がダウンロードできるようなサービスを提供します。



自社取扱い不動産以外の物件については、本サービスを全国の不動産仲介会社に有償にて提供

(参考) 提供する対象物件の周辺環境情報(例)

× 周辺環境データの提供

駅に近い繁華街のため、犯罪は比較的多いです。

浸水や津波の心配は少ないです。



出所:警視庁(東京都)



出所:国土交通省

本調査は2013年12月15日時点のものです。

(参考) 市場規模シナリオの背景

宅地建物取引業法：47条

(業務に関する禁止事項)

- × 第四十七条 宅地建物取引業者は、その業務に関して、宅地建物取引業者の相手方等に対し、次に掲げる行為をしてはならない。
 - × 一 宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃借の契約の締結について勧誘をするに際し、又はその契約の申込みの撤回若しくは解除若しくは宅地建物取引業に関する取引により生じた債権の行使を妨げるため、次のいずれかに該当する事項について、故意に事実を告げず、又は不実のことを告げる行為
 - × イ 第三十五条第一項各号又は第二項各号に掲げる事項
 - × ロ 第三十五条の二各号に掲げる事項
 - × 八 第三十七条第一項各号又は第二項各号（第一号を除く。）に掲げる事項
 - × 二 イから八までに掲げるもののほか、宅地若しくは建物の所在、規模、形質、現在若しくは将来の利用の制限、環境、交通等の利便、代金、借賃等の対価の額若しくは支払方法その他の取引条件又は当該宅地建物取引業者若しくは取引の関係者の資力若しくは信用に関する事項であつて、宅地建物取引業者の相手方等の判断に重要な影響を及ぼすこととなるもの
 - × 三 不当に高額報酬を要求する行為
 - × 四 手付けについて貸付けその他信用の供与をすることにより契約の締結を誘引する行為

この内容が拡充、市場で慣例となる可能性があると考えます。

(参考) 市場規模シナリオの背景

不動産鑑定評価基準改定の動向：

- ✕ 2014年に向けて国際的な評価基準 (IVS)を踏まえた不動産鑑定評価基準の改訂が予定されています。そのなかで、土壌汚染の取り扱いも変更が予定されています。
- ✕ IVSでは米国や欧州の動向を受け、1990年代後半から不動産評価における土壌汚染の取り扱いが数ページにわたって記載されています。
- ✕ 一方、国内では住宅、商業・鉱業地域で土壌汚染の状況を調査することが求められていますが、現時点 (2013年夏) でも、鑑定評価において適切な情報の収集等の課題が指摘されています。

不動産鑑定評価基準 (2009年版)

住宅地域でも土壌汚染の状況調査は求められています。

I 宅地地域

1. 住宅地域

住宅地域の地域要因の主なものを例示すれば、次のとおりである。

- (1) 日照、温度、湿度、風向等の気象の状態
- (2) 街路の幅員、構造等の状態
- (3) 都心との距離及び交通施設の状態
- (4) 商業施設の配置の状態
- (5) 上下水道、ガス等の供給・処理施設の状態
- (6) 情報通信基盤の整備の状態
- (7) 公共施設、公益的施設等の配置の状態
- (8) 汚水処理場等の嫌悪施設等の有無
- (9) 洪水、地すべり等の災害の発生の危険性
- (10) 騒音、大気の汚染、土壌汚染等の公害の発生の程度
- (11) 各画地の面積、配置及び利用の状態
- (12) 住宅、生垣、街路修景等の街並みの状態
- (13) 眺望、景観等の自然的環境の良否
- (14) 土地利用に関する計画及び規制の状態

国土交通省からの要請 (2013年8月)

土壌汚染等の取扱い明示が、要請されています。

- 2 不動産鑑定評価基準 (各論第3章の規定を除く。)の遵守状況
以下のような記載が不十分なもの等が見受けられた。

<具体的な事例>

- 価格時点、実査日等、時系列的にみた整合性に一部疑義があるものが見受けられた。
- 建物の評価面積を誤記したものが見受けられた。
- 地域分析及び個別分析に当たり、同一需給圏の範囲及び状況に係る記載がないものが見受けられた。
- 継続評価における地域分析に当たり、近隣地域の変化の内容に関する記載が不十分なものが見受けられた。
- 建物及びその敷地の評価において、土地・建物一体での最有効使用の判定に係る記載がされていないもの、更地としての最有効使用の判定に係る記載がなされていないものが見受けられた。
- 土壌汚染やアスベストの使用の有無に係る評価上の取扱い及び調査の範囲について、記載がないものが見受けられた。

不動産評価においても、必要な情報になっていますが、まだ十分に取扱われていないため、潜在市場があると考えます。

海外での不動産取引における環境調査 (環境リスクの管理)

イギリスの住宅用レポート (抜粋)

- イギリスでは、住宅取引の8割以上に環境報告書が添付されます。
- 米国でも100万ドル(1億円)以上の高額物件、金融機関の融資が必要な物件には、環境調査が求められます。



敷地から250m,500mの範囲で環境リスクや災害リスクの有無を表示

Environmental Sensitivity	On-site	1-250m	251-500m
Areas of Outstanding Natural Beauty	1	0	N/A
Environmentally Sensitive Areas	0	0	N/A
Forest Parks	0	0	N/A
Local Nature Reserves	0	0	0
Marine Nature Reserves	0	0	0
National Nature Reserves	0	0	0
National Parks	0	0	N/A
National Scenic Areas	0	0	N/A
Nitrate Sensitive Areas	0	N/A	N/A
Nitrate Vulnerable Zones	0	N/A	N/A
Ramsey Sites	0	0	0
Nearest Surface Water Feature	0	1	N/A
Sites of Special Scientific Interest	0	0	0
Special Areas of Conservation	0	0	0
Special Protection Areas	0	0	0
Water Attractions	0	0	0
Source Protection Zones	1	0	N/A

Natural and Mining Related Hazards	On-site	1-250m	251-500m
Collapsible Ground Stability Hazards	1	1*	N/A
Compressible Ground Stability Hazards	1	0	N/A
Ground Dissolution Stability Hazards	1	1	N/A
Landslide Ground Stability Hazards	1	0	N/A
Running Sand Ground Stability Hazards	1	0	N/A
Shrinking or Swelling Clay Subsidence Hazards	1	1	N/A
Non Coal Mining Hazards	1	1	N/A

アメリカの住宅用レポート (抜粋)

PROPERTY ADDRESS: 2 Marne Circle, Irvine, CA 92604

Based on available data sources, a search by EDR has resulted in **no findings** on or proximate to the subject property. This screen meets the requirements of the Freddie Mac Single Family Seller/Service Guide (Volume 1, Section 44.15), the Fannie Mae Single-family Selling Guide and the (Section B4-1.3), the HUD Housing Handbook Valuation Analysis for Single-family One- to Four- Unit Dwellings (4150.2). An opinion by a qualified environmental professional prior to loan closing may still be warranted.

GREEN - LOW RISK

Print Save Email Share

CLICK HERE TO ORDER PROFESSIONAL OPINION

365ft 1/2 mile

0	0	Superfund Sites
0	4	Environmental Spills
0	1	Landfills
0	0	Former Drug Labs

365 foot radius

潜在的な汚染リスクのある施設
過去の汚染土地等

お問い合わせ
株式会社FINEV（ファインブ）
WWW.FINEV.CO.JP



東京都港区芝大門2 - 10 - 12 KDX芝大門ビル8階
105-0012 電話：03-6895-6806, FAX: 03-6895-6820
メール：mitsunari@finev.co.jp