コラム連載

不動産流通の視点から見たオフィスビル市場

不動産オーナーはアスベストとどう向き合うべきか

～選ばれる中古、選ばれない中古～

「建物の安全・安心」といえば耐震性能の重要性が巷では叫ばれている。今年6月に法改正がなされた「アスベスト対策」に関しても、今後は耐震同様に「建物の安全・安心」を語る上で、今まで以上に重要視されるようになるのではないだろうか。

バイヤーズスタイル
代表取締役
高橋　正典氏

住宅分譲デベロッパーを経て不動産コンサル会社バイヤーズスタイルを設立。ＮＰＯ法人住宅再生機構の専務理事も務める。

オオスミ
代表取締役社長
大角　武志氏

大学卒業後半導体メーカー、建設設備会社に勤務したのち、父が創業したオオスミに入社、36歳で代表取締役に就任。

今年6月1日からは施主責任で届出必要

高橋　株式会社オオスミさんは、主に環境測定の分野を行っているそうですが、不動産流通の現場から見ると、近年とても注目度の高い分野になっていると感じていますが、幅が広いために少し分かりづらい面もあるように思います。具体的には、どのようなお仕事内容かお話頂けますか？

大角　分かりやすく言うと、水や空気そして土に含まれる有害物質の測定をから証明書の発行まで行っています。ビルオーナーさんとの関わりで一番需要が多いのは、アスベストの調査です。管理会社からの調査依頼はもちろんのこと、ビルオーナーから直接依頼されることも大変多くなってきています。アスベスト調査の場合は、まず設計図面の有無を調べることから始まります。そして現場ビルに行ってアスベストの疑いがある怪しい部分を採取します。その採取して持ちかえってきたものを自社分析センターで分析し、アスベストであるか否かを調べます。更に、アスベストが判明した場合に、その後の対策計画を立てたり、必要に応じて専門の対策会社を交えてビルオーナーとの協議も行います。

高橋　御社において直接対応工事を行う場合はありますか？

大角　当社において行うことも可能ですが、基本的には行わないようにしています。その一番の理由は、調査データに対する第三者性の確保です。客観的な検査結果であることはとても重要で、その部分を分けていることで、更にご信頼を頂いていると言えます。更には、対策に要する費用についても、工事業者とは直接当社がやり取りせずに、オーナーから工事業者に直接行って頂くことで、調査業務に特化させて頂いています。

高橋　先月になりますが、6月からアスベストに関係する法改正がいくつかありましたね。一つは「大気汚染防止法」。もう一つは「石綿障害予防規則」です。それぞれ管轄省庁が環境省と厚生労働省とわかれていて、情報もバラバラに出てきます。消費者にとってそれらの情報を理解することは容易ではありませんね。我々不動産流通の現場においては、平成18年3月13日に宅地建物取引業法施行規則が改正され、①アスベスト調査、②耐震情報について、買主や借主に対し重要事項として説明することが追加され、同年4月24日に施行されています。取引対象建物について、アスベスト（石綿）の使用の有無に関する調査結果が記録されているときは、その内容を重要事項説明として買主等に対して説明しなければならないというものです。屋根材や壁材、断熱材、Pタイル、防音材などアスベストの使用について、調査結果の有無を照会し、専門業者等の調査結果があれば、その内容を説明すれば足り、専門的な調査義務までは求められてはいませんでした。現在もそれ以上の説明義務を課されていませんが、私の会社では更に詳しく「石綿障害予防規則」に関する突っ込んだ説明を行っています。必要最低限で済ませる時代ではなくなってきたという実感があります。

大角　今回の法改正によってビルオーナーが直ぐに何かをしなければならないということではなく、あくまで解体や改修を行う際に防止措置について今まで以上に厳格化するものですね。先ほど挙げられた2つの法改正でも、ビルオーナーにとってより影響があるものが「大気汚染防止法」の改正でしょう。「届出義務者の変更」というものです。「特定粉じん排出等作業実施届出書」という事前の届出義務があるのですが、その届出者が「工事の施工者」から「工事の発注者又は自主施工者」に変更されたのです。つまり。いままでは施行業者が届け出なければいけなかったものが、施行が6月1日の改正によって施主であるオーナーの責任において届け出る必要が出てきたのです。

高橋　これは、私個人として聞いたものですが、現場の実態として、解体工事をする際にアスベストが発見されてしまった場合、当初に予定していた解体費用が数倍にもなってしまうため、工事業者との間でアスベストを見つけられなかったことにした…ということもあったようです。そういう意味においては、ビルオーナーへ直接伝えることのできる本紙の果たすべき役割は重要ですね。

大角　このままでは、消費者が実際に解体や改修を行う場面になって、初めてこうした法改正の意味を知ることになってしまいます。つまり、未然に最小限のリスクで問題回避できるかもしれない予防やメンテナンスの機会を失ってしまうことになりかねません。

高橋　ところで、私共が日頃マンションやビルを売買している中では、駐車場部分にアスベストが多いという認識があります。実際には、どういった場所に気を付ければいいのでしょうか？

大角　駐車場部分にアスベストが多く使われていることにより、鉄骨造築物の軽量耐化火被覆材として注目を浴びて大量に使われ始めました。最需要期は昭和46、47年の？度成？期でしたね。ただ、アスベストを吸い込んだことによる発症が20年以上もかかる場合もあり、大問題化されたものとして有名なのが２００５年のクボタショックでしょうか。

高橋　アスベストは現在使用禁止になっていると聞きましたが？

大角　アスベストと言っても色々な種類があるのですが、２００４年にはアスベストを１％以上含む製品の出荷が禁止されました。そして更にその２年後の２００６年には、０・１％以上の製品出荷禁止となりました。ただ、含有割合も重要ですが、実際にはアスベストも色々な種類があって、例えば一番飛散しやすい吹き付けという方法については、やはり駐車場の部分が多く、むき出しの鉄骨に直接吹き付けられており、カバーも何もされていないのでちょっとしたことで吸い込まれることは多分にあったでしょう。また、天井裏の同じような状態のケースがあります。開けてみれば直ぐにわかることもあります。こうした実態の怖さは、入っているテナントさんが知らされていないということです。見えない部分ですし、天井が貼ってあるから大丈夫と放っておくと、どこか割れている部分から室内に漏れている場合もあり、吸い込んでいる可能性があります。

高橋　指摘されたリスクが隠れているとして、実際にビルオーナーがすべき取組みについてはどうお考えですか？

大角　まずは、そもそもアスベストがあるのか、無いのかを知ることがまず必要です。

高橋　ビルオーナーは、そもそも売却を前提にしている物件と手放すつもりのない物件とがあります。

大角　手放すのか否かという問題は関係ないと思います。手放すつもりがある物件ならば直ぐに対応を検討するイメージが沸くかもしれませんが、仮に手放さない物件だとしても、それらも必ず第三者に賃貸するわけです。テナントさんが借りるかどうかの判断基準として、アスベストも有無は聞かれる機会が確実に増えてくるでしょう。その際に、現行法に基づいた調査がされているのか？昔調査したから大丈夫・・・では不味いです。先ほどお話したように、アスベストの含有基準は厳しくなってきました。以前の基準で調査して問題なかったことが、現在もそのまま通じるのはないという事を知っておいて欲しいと思います。

高橋　確かにその通りですね。物件を調査したというデータがあって、それをそのままテナントや購入者に説明すれば問題なしということではないということなんですね。ビルオーナーにとって、旧耐震物件の保有はリスクか否か？手放すべきか否か？という議論が慢性的に存在します。そういう観点においては、アスベストの含まれている物件の保有はリスクか否か？手放すべきか否か？そういう問題に捉える方もいるかもしれません。

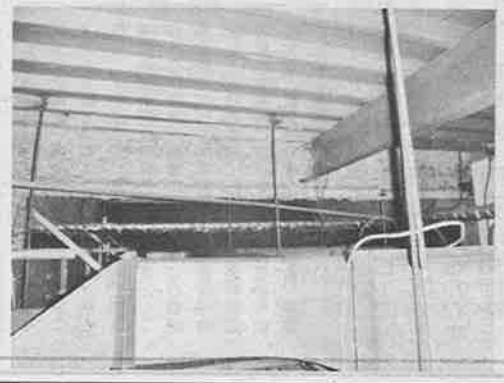
大角　ただ、耐震補強工事に要する費用や時間に比べると、アスベスト調査や対応については、それほどの負担があるわけではありません。ですので、きちんと認識して計画的に対応さえすれば、そう大きなリスクにはならないと思います。また、耐震補強を行うタイミングに合わせてアスベスト調査をご依頼頂くケースが多くあります。同時に行うことによってコストダウンされる部分もありますので、同時に行うメリットはありますね。

高橋　現在、賃貸するにしても売買するにしても、旧耐震基準か新耐震基準であるかの判断基準は消費者に提供されました。アスベストについても同様に例えば２００６年に更に厳しい製品出荷基準が示された後の、新アスベスト基準か旧アスベスト基準かと言ったような新たな判断基準が示されたとも言えます。私がクライアントのエージェントとなった場合を想定した場合、これらの情報は必ずクライアントのリスクになることから、きちんと調査しますね。

大角　国際会計基準では、物件のバランスシートの負債の部分にこれらアスベストとＰＣＢ、土壌汚染の３つを載せることとされています。外資系のテナントと取引した場合には当然この問題は必要情報となりますね。

高橋まとめ

これまで不動産流通の現場では、アスベスト問題は触れる程度で済まされてきた。しかし、国際基準でこれらは負債であることからも、資産を保有しているつもりながら同時に負債が隠されていたことになる。この法改正を機に、更に積極的な情報公開に取り組むビルオーナーも出てくるはずだ。そうしたリスク管理の常識が変わりつつある市場において、ビルオーナーは避けて通れない問題に真正面から向き合うきっかけになったことは間違いないだろう。



▶アスベストが吹付けられた天井裏