

【第114回 定期講演会 講演録】

日時：平成17年12月12日

場所：東海大学校友会館

アスベスト問題の現状とその対応について ～米国における不動産投資案件への対応を含めて～

株式会社アースアプレイザル
取締役 亀元 宏宣

■はじめに

ただ今、ご紹介いただきましたアースアプレイザルの亀元です。よろしくお願いたします。

弊社は不動産の投資や売買の分野で不動産の環境リスク調査を専門にしている会社です。ここ数年は土壌地下水汚染の問題が多かったのですが、6月末、7月の頭に日本でアスベストの問題をクボタが発表して以降、アスベスト問題が各所で大きくなってきました。最近、アスベスト問題も土壌汚染等を上回る資産価値に影響を及ぼすものということで注目されており、当社も色々なことに取り組んでいます。

私どものお客様には外資系企業が非常に多く、アメリカの方ではアスベスト問題についてかなり以前の80年代からいろいろなことで取り組まれてきて特に不動産取引の時にどういふふうに対応していったらいいかというノウハウを多く持っていらっしゃいます。私どもはそのノウハウを取込みながら調査・対応の仕事を一緒にしてまいりました。そういった私どもの過去2、3年やってきた経験が8月以降の日本のお客様への対応にかなり役立っているようなこともありますので、今日は、その辺のアメリカの対応例、外資系企業の対応例の話もできればと思います。

最後にトピックとして、アスベストの調査分析について現在、非常に時間がかかっています。金額も数万から十数万位かかり、安いところは3、4カ月もかかると聞いております。1カ月ぐらいの納期でアスベストの建材を分析しているところは非常に高いという状況です。その様に調査・分析でもいろいろ問題が出てきています。その辺のことにつきましてもアメリカではどんなふうに行っているのか等も、ここ数カ月、色々調べたのであわ

せてお話しできればと思います。

最初に過去1、2カ月の間におけるアスベストの事例を少し写真でご紹介します。

これは、あるホテルのリネン室です。湿式の吹付けのアスベストが天井に付いていまして、十数%のアスベストが含まれているケースです。これはある投資家が最近ホテルを買おうとされた時の案件ですが、上の方は湿式のアスベストで含有量が結構高い例です。少し剥がれかかっています、リネン室なのでこういったタオルとかそういったものにかかってしまう可能性もあるところです。

これも投資案件ですけど、工場を買収したいということで見に行ったら上の方に何か吹付けがあるということで調査したものです。ちょっと見にくいかもしれませんが、天井の梁の部分に吹付けがありました。これは測ってみたのですが、実際には含まれていませんでした。年代もちょっと新しかったので大丈夫だったようです。

これは、空調機の機械室です。ダクトの奥の方がアスベストの吹付けです。こちらは入っておりました。空調機の機械室はダクトを通してあるので、今回のケースというのは、直接チャンバー式ではなかったもので、直接このアスベストがダクトを通して各フロアにという影響については大丈夫だということがわかりましたが、もしこういったところが開放系でチャンバー式になっていて各フロアとつながっているようなときはかなり問題があるケースです。

これは、工場の石膏ボードですけど、石膏ボードの中にも一部含まれているものがあるということで、少し心配だということで測ったのですが、入っていなかったケースです。

これは、倉庫の天井の吹付けの例です。これも買収し

ようとしていた案件を見に行き出てきて、少し入っているかもしれないということで調べたのですが、この吹付けには入っていなかったケースです。

こちらは、エレベーター室で、数十%アスベストが入っていた吹付けの例です。エレベーター室というのは、最近いろいろとビルオーナーの間でも非常に問題にされていますが、エレベーター機械が、ある意味ポンプの役割をして、アスベストが各フロアのエレベーターホールの中に剥がれてきた後、どんどん噴き出してくるのではないかと心配されているケースがあります。ここではないですが、エレベーターホールでアスベストのエアモニタリングの調査をやったケースがあります。その時には0.何%で濃度的には大丈夫でしたが、エレベーターの機械室とかエレベーターが通っているところというのも結構問題になってきています。

先に写真を見ていただきましたが、今日の話これからお手元にご用意しましたパワーポイントで、お話ししたいと思います。

■ビル経営とアスベスト問題の概説

ビル経営とアスベスト問題ということで少し話を整理したいと思いますが、3つ特徴があるのではないかと思います。アスベストの健康被害というのは、土壌汚染より強烈なインパクトを持っています。これは、土壌汚染で亡くなったという例は聞いたことがありませんし、そういったケースはないのですが、アスベストというのは人が亡くなるというある意味、非常に強烈なインパクトを持っています。そういったところに投資する、そういったところのテナントを集めると言うことは、ビル経営とか建物の資産評価に大きな影響を及ぼすということが1つあります。

2つ目の特記は、ここ数ヶ月は、例の姉齒氏の構造計算偽造問題でアスベストの陰が少し薄くなっていますが、日本ではある意味アスベストパニックというのが7月、8月、9月、10月ぐらいまであったと思います。そういった社会情勢の中で非常に急激な変化が起きてきています。その間に何が変わったかと言うと、アスベスト問題、アスベストについて国民の理解が変わってきたということです。そしていろいろと法整備が強化されております。この法整備ではアスベスト被害を受けた方についてどうしようかという話がかなりされています。しかし、ビル経営や投資家が一番欲しいのは、今後そういった問題を起こさないようにするためにどういったことをしていけ

ばいいかという具体的な法整備です。例えば、室内でアスベストを環境測定したとしても現在は基準値がないわけです。工場の敷地境界のところのリッター当たり10本とかそういった基準値ですので、それとオフィスとどう関係なのかということところが色々まだ問題がある点です。今は、そういったことをどういうふうに具体的にやっていけばいいのか法整備の中で明らかにすることが非常に望まれる時期だと思います。

3つ目の特記は、アスベストを使用した建物の解体・改修は、統計上2010年以降にピークを迎えるというふうに言われています。そこで、一気にアスベスト廃材等が環境中に放出される、アスベストを含んだものが放出される機会が高くなるということです。ただ、この話というのは、ここまた数ヶ月の動きの中で事前にいろいろ対応していける不動産投資家とか所有者の方たちが出てこられるので、若干またこのパターンも今後変わっていく可能性があります。この3つが今のアスベスト問題の特徴と思っています。

■アスベストとは

これは、もう皆さん聞き飽きられたかもしれませんが、アスベスト製品は3,000種類ぐらいが世の中にあって、建材関係の製品はその内の9割以上だと言われています。非常に多種多様なアスベスト建材があるということです。

また、8月ぐらいに色々問題になりましたが、本当に身近なところ、駅とか学校とか公共施設といったものにもかなり使われていることもわかってきました。

これはアスベストの写真です。非常に細かい繊維状のもので、アスベストのその細かい針状の形態が中皮腫を引き起こすメカニズムに直接影響してくると言われています。中皮腫の原因はアスベストという1対1の関係があります。つい2~3日前の新聞でしたが、消防士の方が過去に中皮腫で亡くなられていて、消火活動とその因果関係はないという形で消防庁は発表していました。しかし、結構こういう被害は、アスベストが入っている機械室のメンテ作業をやっている方、またはこういった消防士の方とか、あと解体業者さんとか、そういった関係者に出てくると思われます。あと今年の夏は、クボタの例で出てきましたが、従業員だけでなくその作業服を洗濯していた家族の方、奥様まで被害が出ており、かなり深刻な問題として報告されました。

■アスベスト被害

アスベストの被害というのはある意味時限爆弾みたいなもので、中皮腫の問題というのは特に30年近く経った後に実際発症すると言われていています。発症したらすぐに余命が短期間しかなくなるという状況です。日本は1970年ぐらいまでアスベストをかなり輸入していて、その時使った建材の建物の解体事業は、先ほど言いましたように2010年ぐらいになります。ですから、その時に施工していた人たち、またはこれからその建物の解体に従事する人たちも非常に健康のことを心配されます。現在は、親方がその解体の仕事をとってきてもアスベストがあると聞くと、「もう俺は行きたくない」というような従業員が出てきており結構問題になっていると聞いています。

ちょっと話を戻してアスベスト被害の続きですが、これは経産省のホームページには各メーカーさんでどれぐらい亡くなられたというような形で統計というか、実際の数字が出されています。

スウェーデンで1980年にアスベストがWHOによって発がん物質と断定された時の話ですが、最初のブルーのカーブがスウェーデンの輸入の時期で、その次の赤いカーブが中皮腫の発生事例のタイミングです。あと黄緑のカーブというのがアスベスト肺の発症の事象です。そういった形で何年か経った後にこういった事例が出てきました。これをWHO等は取り上げ、1980年代にアスベストというのは非常に危険だということで全面禁止の方向に進んできました。

■アスベストに関わる法規制の変遷

日本における法規制の変遷ということでお話ししたいと思います。日本は特定化学物質の障害予防規則というのが1971年に始まって、石綿を使って製造されるメーカーではきちっとした排気装置とかマスクとか防護服を着て作業をしろということが義務付けられました。その後、1975年に建築現場での吹付け作業というのが原則禁止になっています。メーカーは、80年代ぐらいまでかけてアスベストの吹付けのパーセントをどんどん減少されてきています。実際、今年の7月にわかったことですが、1%以上アスベストを含む湿式の吹付けというのは1988年までメーカー側は製造していらして、これを吹き付けている建物は、1989年、90年ぐらいまでのものは実は怪しいということがわかってきました。1995年には、クロシドライト、アモサイトの製造、輸入、譲

渡、使用が禁止になっています。そして、去年の10月にクリソタイル重量比1%を超える製造、輸入、譲渡、提供、使用が禁止になっています。一応日本ではこのクロシドライト、アモサイト、クリソタイル、の3つのアスベストについて制限がかかっています。使用禁止ということです。あと厚生労働省は2008年、一部ちょっと2006年に前倒しするという話もありましたが、全面禁止にしていこうという動きがあります。

9月の総選挙で郵政民営化の話と同時にアスベスト問題についても各党がいろいろ検討していましたが、11月29日に関係閣僚会議で決定してアスベスト新法ができました。今問題になっているのは、アスベスト被害にあった方々に渡すお金をどういうふうに集めてくるかということで、いろんな経済団体の方から政府案に対して問題が出てきています。

最近の条例の動きでは、各自治体が先行して、今までアスベストの対策をやる時というのは大気汚染防止法の話で、延べ床面積が500平米以上でアスベストの対策の面積というのが50平米以上の時に規制がかかってきていました。しかし、今こういったアスベスト問題が出てきて、各自治体が対象規模についての制限というのを撤廃して全てのアスベスト除去、対策について指導しようとしています。そういったところでいろんな自治体が動き始めています。たとえ少量であってもきちっと指導する機会をこのように設けて、各不動産所有者または解体業者にどんどん指導していく予定でいます。国の方も2006年2月に対象規模についての要件を撤廃する方針だということです。

日本の話をここまでしてきましたが、ヨーロッパの方はどうだったのかということでちょっとお話ししたいと思います。結構早くから取り組んでいたのがアイスランドとかノルウェーとかデンマーク、スウェーデンです。それで、あとドイツ、フランス、イギリスというのはつい最近になってからアスベストの使用というのを禁止するようになってきました。2008年の日本のアスベストの全面禁止というのは遅いのかという問題があるんですけど、ある意味日本はそういったアスベスト問題について長い間、管理できるということで放っておいた経緯があります。

先ほどの中に、米国の話が出ていませんが、実は米国の方は2005年現在、クロシドライト、アモサイト、非常に危険と言われているアスベストですけど、それについての使用というのは、全面的な規制はまだされていません。米国の話というのもいろいろありますが、1960年代にアスベストと中皮腫の因果関係が問題になり、そ

の後、各学校でアスベストがあちこち吹付けになっているのが見付き、80年代の前半、非常に問題になりました。それでジョンマンヴィル社というアスベストを製造していた会社が1982年に労働者の人たちに訴えを起こされたりして破産するという事件もありました。1985年はそういったアスベストの製造関連に従事する人たち、または先ほど言いました学校とかそういったところも含めてですけど、6万件ぐらいアスベスト訴訟が起きた年です。そういうことで国の方もどういふふうにあすべすとに取り組むかということでいろいろと対応してきました。ある意味そのときが今の日本のアスベスト問題というアスベストパニックに近い状況だったと思います。

USEPAは、アメリカの環境省の方は1989年に全面撤廃のいろんな動きをされて一度法案を通すのですが、アスベスト製造メーカーが敏腕な弁護士グループを雇ってその法案を、1991年に1回無効としました。それまではどんどんアスベスト規制、アスベスト対応に動いていたのですが、自国のアスベストを使って製造するような事業の保護のため、ここで製造していた側が1回勝つわけです。USEPAの方は、自国のメーカーについては仕方ないと考えました。ただし、輸入しているものについては全面規制を進めていくということで年間数十万トンあったアスベスト使用量というのが、その後、数万トンまで下がるようなところまできており、現在に至っています。

■アスベスト訴訟

先ほどアスベスト訴訟の状況を話しましたが、2005年7月18日の読売新聞に結構詳しく書いてありました。2002年までの30年間に70万件の訴訟があつて、補償合計金額は700億ドルぐらい（1ドル＝100円換算しても7兆円という非常に大きな金額）というそういった訴訟問題が起きているといわれます。今後、これがその倍の150万件ぐらいになるのではないかと問題を抱えています。次がその時の新聞ですけども、こういった訴訟問題に対して日本もそうなのですが、アスベスト被害者に対しどういふふうにお金を調達してこようかという点についてアメリカもいろいろ悩んでいまして、FAIR法案というものが出ています。これは、日本と同じような考えですが、アスベスト関連企業や保険会社も含めて、アスベスト関連業務の売上げの規模とかそういったものに分けて6段階、さらにその下に小さなカテゴリーを設けてお金を集めていこうとしています。若干日本と違ふの

は、日本の経団連はいろいろなことが原因になっているということで反証していますが、このFAIR法案に対してアメリカの方はゼネラルエレクトリック社とファイザー社は、アスベスト被害に対して今後どういふふうにお金を準備していけばいいかということが明確になってくるので法案を支持しており、大手企業数社がこの法案を支持しています。また、これに対抗している会社ももちろんあるということです。ただ、先ほど言いましたように保険会社もこれに出資しなければいけないのですが、こちらは今、反対をしているという状況です。

アメリカの方はいろんな訴訟問題がいっぱいあつて、文化の違う日本ではそういったケースは少ないだろうということだったのですが、実は日本でも一部訴訟問題が出てきています。例えば、最近起きた事例では文京区の保育園で改修工事時にアスベストが飛散して、園児に発がん性リスクを負わせたということで、結局これは和解になりましたが、文京区が一人当たり50万円の和解金を出すことになりました。あと将来発症した時にどういふふうに対応するかの約束の内容の検討をまだ行っているということです。

また、これも7月の終わりから8月の頭ぐらいに有名になりましたが、大阪の駅ビルの文具店で30年間ぐらい勤められた方が中皮腫で亡くなられて、その家族がそのビル管理会社を訴えたというケースがありました。これはビル所有者あるいは投資家としてビル所有に関わる人たちの間で結構インパクトのあつた事件でした。

その後、東京と大阪の方でアスベスト被害者の方に関して弁護士たちがグループを作って支援していこうという動きが活発になってきています。

これまでアスベストにおけるいろんなリスクについて話をしてきましたが、これからはビル経営におけるアスベスト問題のリスクということでお話をしていきたいと思ひます。

■ビル経営におけるアスベスト問題のリスク

ビル経営については2つリスクがあると思ひのですが、まず従業員、テナントの健康被害リスクがあります。従業員の健康を守るのは経営者の責任で、テナントの健康を守るのはビル管理者の責任という考え方が出てくるのではないかと思ひます。今まで工場のアスベストに対して作業環境が問題になってきましたが、先ほどの大阪の文具店の人の話ではないですけど、働く場所によってはいろいろアスベストに触れる機会があるということが、

今年の7月以降のアスベストパニックでわかってきたわけです。そういったことについて対策を怠らないようにする責任が出てまいりました。それをきちっとやっていると訴訟リスクがあるし、またそういったことで訴えられる会社というのは、ある意味信用リスクというところまで影響してくると思われまます。また、投資をすとか売りたいという時に、アスベストがあるということがやっぱり不動産価値に影響してきます。どういうふうに影響してくるかという、もちろんその実際の不動産価値に対してアスベストの対策費用の減価が発生してくるということです。また、アスベスト対策をしている間に、すぐに売りたいけれども、なかなかその対策をするまで売れないという事業機会の損失という問題もあります。また、最近よくお客様から聞かれる例ですが、アスベスト対策を2年前に1回したのですが、きちっと対策されたかどうか記録がはっきり残っていないという問題です。対策した時についてもそういった記録がなかったりすると、それがきちっとやられているかどうかはわかるまでは、やっぱりある意味スティグマ的な減価が発生してしまうという問題です。不動産価値にそういった形で影響してくるというのが大きな問題です。

また、アスベストの対策費用は数百万から大きなものになってくると1億近くになるようなケースも出てきます。非常に大きな建物とか非常に工事が難しいようなケース、また、対策をしている間にテナントを動かしたり駐車場を確保したりとか、色々と複次的な支出が出てくるという問題があります。テナントに対してどういうふうにその話をするかとか、そういったものも色々な形で影響してきます。不動産価値の下落に非常に大きなインパクトがあるということです。

今話した内容をちょっと細かく次のページに書いてみますけど、健康リスクのところ最近非常に多かったのは、どうやってテナントさんに話をしたらいいかということです。アスベストがありますよという話だけだと非常に難しいわけです。それがどういう状態か、飛散している状態なのか飛散していない状態なのかという説明を加えないとやはりテナントとのコミュニケーションが難しいということがあります。

あと、アスベスト問題が出てきた8月ぐらいの時には特に土壌汚染については最近、重要事項説明ということできちっと説明しなければいけないという意識があったのですが、アスベストについてはどういうふうに扱えばいいのだろうということであって、最近またこれについてきちっと重要事項説明として言わなければいけないというふうになってきましたが、当時は、どういうふう

に不動産売買の時に伝えるかということについてもいろいろ問題となっていました。

そういったリスクというのがあるわけです。これらに対して私たちがここ2、3年お付き合いしている外資系企業が、どういうふうに今まで取り組まれてきたかという話を少ししていきたいと思ひます。

■外資系投資銀行、不動産業のアスベストリスク対応

スライドに、外資系投資銀行、不動産業のアスベストリスク対応ということで5つほど挙げています。どういうリスクがあるかということでまとめましたが、こういった職場の安全確保というのはできるのかというのが最初です。次に、不動産購入費用は適切なのかという問題、価格が下がるのか下がらないのかということです。それから、そのビルを引き受ける、不動産を所有することによって生じる法的なリスクというのはどれぐらい出てくるのかという問題。あと、そこで実際何か違法な問題とかそういったことが起きていないのかどうかということも聞いてきます。最後に、アスベストがあるということが判明し、前の所有者とこれから所有するに当たってその責任をどういうふうに引き継ぐのかという問題が生じます。お金で引き継げる話なのか、それともまた前の事業者まで戻らなければいけない話なのかとか、そういった問題も出てきます。こういった5つぐらいのリスクについて外資系企業はチェックしてきます。

次のページですけど、その外資系企業がよくなる質問というのが、その対策費に一体どれぐらいかかるのか、いつまでに対策をしなければいけないのかということです。これは後ほど説明しますが、アスベストが日本で見つかる、何かすぐに撤去しなければいけないというムードが例のアスベストパニック以降あるのですが、アメリカで80年代のアスベストパニックがあった時に、例えば、フロアに使われているPタイル、あのプラスチックのタイルですけど、そういったものの撤去費用が1平米当たり数万円というような非常に高値となった時がありました。現在は、その10分の1以下の値段、またはもっと安い値段で撤去されていますが、飛散しないようなものについても撤去しなければいけないかどうかは80年代にアメリカでも結構いろんな問題になりまして、レーガン氏が大統領になられた時にそういった混乱が起きないようにということで1986、7年だったと思ひますが、どういうふうに調査をして、こういった状況のどういったものに対して、どういう対策をしなければいけな

ということが結構かっちり決まってきました。現在の日本ではちょっと含有されていると撤去しなければいけないというそういったような感じがありますが、本当はそれが飛散しているかどうかという話の方がもっと重要で、そこら辺の話をよく外資系企業は聞いてきます。それは本当にいつまでに撤去しなければいけないのか、今どういう状況なのかということです。従業員・顧客にアスベスト被害はあるのか、その可能性というのはあるのかないのかという、そういった質問をしてきます。あと、大規模なアスベスト対策をしなければいけない案件だと、それは投資物件としては魅力がないとか、また、対策として先ほど言いましたようにテナントを動かしたりすると、投資としてはあまり魅力的でなくなるとか。あと、一部テナントとトラブルがあるとか、従業員とトラブルがあるとかそういうようなものを抱えていないかどうかで、不動産として魅力的でなくなることがあるわけです。

■企業買収、不動産購入、不動産リース時に把握したいリスク

また、具体的に把握したいリスクということで2005年7月1日ですけど、石綿障害予防規則、石綿則が決まりました。後でこれについても細かく話をしていきますけど、それに対して違法性がないのかどうかということについて、違法性というのは一番石綿則で重要になるというのは、第10条にある話ですけど、従業員に暴露する、テナントに暴露するおそれがある時に、これは吹付けのやつですが、そういった時には撤去しなさいというそういう状況が今あるのかどうかというのが非常に重要になってきています。

あと、従業員・顧客のアスベスト被害はあるのかと、これはこの7月以前までは今まで私たちの回答というのは、その外資への回答というのはほとんどないとかこういったことは聞いたことないとかそういった形で回答しましたが、7月以降においては、結構そういったことについても「本当はないのか」とかと、そういう言い方で聞かれています。

不動産を購入する時にお金をどっちが出すかについて、非常に投資的に魅力がある時には投資家側がお金を出して対策するという話もありますけど、そういった問題についても検討するようになってきています。先ほども言いましたようにテナントに今までどういうふうな説明をしてきたのかとか、そういったことについても聞かれています。

■日本の取組が遅れていることのリスク

あと3番目ですけど、ここら辺が一番重要な話ですが、日本の取り組みが遅れていることについてのリスクです。アメリカではこういうふうな訴訟問題が起きてきて、色々な問題がどんどん厳しくなってきたけど、日本では今後どうなるんだという、将来の法規制というのはどれぐらい厳しくなってくるのかと、いつぐらいにその法規制というのは強化されそうなのかという問題です。

それから具体的に問題が起きているのは、このアスベストの含有の判断基準批准とかです。今、厚生労働省が0.1%のアスベスト建材についての検討、含有量についての基準値を0.1%に下げるといような形で検討されるという話も聞いていますけど、そういったものがもし起きた場合どうなのか。

また、アスベストの分析方法が今年の6月22日に新しく変わりました。そういった分析方法の違いが一体どういうふうに影響してくるのかと、そういった問題です。

あともう一つ、先ほど言いましたように日本ではまだオフィスの大気の方のアスベストのモニタリングについて確固たる指針はありませんし、基準値も決まっています。そういったものについていくつかの測定会社に聞いてみますと、これはハイボリュームの真空というか、掃除機みたいなやつをちょっとイメージしてもらっていいと思いますが、それで一定量の空気中のアスベストをフィルターの上に引っ張り、それで何本その中にアスベストが入っていたかを分析する方法をとります。各調査会社によって1時間吸引したり2時間吸引したり、先ほどの敷地境界の測定方法とかそういったことに合わせて4時間吸引されたりとか色々されています。そうすると下限値が違ってきたり、分析の結果が違ってきたりするわけです。そういったものが混同されて色々出てきているので、そういった判断基準は正しいのかという問題も出てきています。

あと最近多い質問は、日本ではアスベストが存在し、一部剥がれていたりすると、もうその部屋全部除去しなければいけないという感じになりますが、特にアメリカでは何で剥がれたのかという剥がれた原因によって対応すればよく、剥がれたところだけを補修しなさいというふうな、そういった対応策になっています。ですから、例えば機械室で天井とか壁があってその中の数十センチぐらいのところ剥がれたような時には、そこだけを対応すればよいわけです。もちろん、アスベストが層状になってぼろぼろ落ちているようなところは全面対応しなければいけません。日本だと、もうその数十センチが剥

がれているだけで何百万、何千万かけて全体の対策をしなければいけないという感じがあります。それを本当に除去しなければいけないのか、日本の法律はどうなっているのかという、そういった質問がよくあります。

■外資系の投資銀行、不動産業のアスベストリスク対応のケース

そういった話の中で、具体的にその外資がどういうふうな対応をしてきたかということについて4つぐらいケースを挙げてこれからお話したいと思います。

・不動産のバルク購入

まず、不動産をバルクで購入するというようなケースの時にアスベストの含まれている建材がどれくらい使われているかとかそういったものを調査して、それを不動産価値にどうやって反映するかということについて、不動産のバルク購入ということで話をしたいと思いますが、ポートフォリオで不動産投資を行う場合、数十箇所のビルとかそういったものを買われるという時に、外資はアスベストの規制のタイミングということで1970年代以前、80年代以前、90年代以前という形でリストを作られて、それについてそれぞれの現場に行つてアスベストの目視確認を行うよう依頼されることがあります。そこに私たちは行つて、アスベストがどんなふうに使われているか、竣工図面等を見つづ、現場で確認しながらやっていくのですが、大体アスベストが先ほど言ったみたいに剥がれている状況が全面的なものなのか一部剥がれているのか、特に吹付けの問題を中心にしてやっていきますが、そういったもので面積的にどれぐらいあるのかを調査していきます。それは、国土交通省の方でホームページに出っていますが、アスベストの平米当たりの除去費用等の単価を使って平米当たり2、3万から3、4万円といった対策費用をかけてアスベストの対策費用は幾らぐらいか出しています。簡単な対策ですむのは天井等の複雑な構造でないところは2、3万円で、機械室等についてはちょっと高く3、4万円ぐらいと、そういった原価がかかるかとされています。それを対策費用という形でポートフォリオの中に入れて全体の不動産価値がどれぐらいになっていくかという調査をしていきます。それが1つのバルク購入のケースです。

・工業系不動産の購入

また、工業系不動産の購入の件であったのですが、これは工場というのは屋根とか壁にスレート材をたくさん設けてありますが、その対策費用が一昨年、去年、今年という形でどんどん上がってきています。それが今まで見込んでいた金額よりも高くなってしまふというのは、持っていく処分場の場所が限られているとか、どんどんアスベストについて受け入れ側の方が非常に厳しくなつてきて値段を上げてきているといったケースで、工業系の不動産投資の時には特に大量に出てくるスレートの建材の場合、数千万円から、下手すると2、3億円ぐらいになるようなケースもあります。大きな工場の場合などです。そういったものについて見ていきますと、土壌汚染とかそういったものとほとんど匹敵するか、下手すると土壌汚染よりも大きくなるようなアスベスト対策費用が出てくる場合があります。それが工業系不動産の事例です。

・買収した企業の従業員作業環境の安全確保

他には、ある大手外資系企業が、ある金融系の企業を買収されて、その従業員、日本に支店を全部入れると100店以上あるのですが、各支店について企業の新オーナーになったので、一応7月1日以降の石綿則の第1条に「事業者は自分の従業員が働いているところのアスベストの状態について調べる努力目標がある」ということで、百数十カ所についてアスベストの状態を調べてほしいと言つてこられました。これは自分のところの従業員がどういう状況で仕事をしているかということで見に行く調査ですが、自分のところで所有しているビルではありません。だから、そのビル所有者に対してどういうふうに交渉していくかという材料を集めてくれという、そういう調査でした。結果としてそれをどういうふうに使つかというと、アスベストの問題があるような場所についてはビル所有者、ビル管理会社に交渉して対策をとってもらふということです。もし対策がとれないようであれば引っ越しをする可能性も出てくるというようなケースでした。当該の案件の第1次調査は6月に終わつて、05年の11月から第2次調査が始まっていますが、その暴露リスクがある場所について絞り込んで百数十カ所の中から2、30ヶ所の深刻な問題のあるところに絞り込んで今後それぞれのビル管理会社、ビル所有者とどのように交渉していくか等を検討している案件です。

・オフィスビル・ホテル・倉庫の解体

オフィスビル・ホテル・倉庫の解体、これは3つの案件に共通していた話ですが、アスベストの対策には囲い込みと封じ込めと、あとは除去という3つの対策が現在、法的に使用されています。しかし、お金はやっぱりたくさんかけたくないでどれにしようかということで、オーナーさんは悩んでいらっしゃいます。その対策業者さんが「危ないですよ」とか「危ないで除去がいいですよ」と言われて除去を提案されたケースです。1億5,000万ぐらい除去費用がかかることから、除去はちょっとお金がかかり過ぎるからもっと安くならないかということで、封じ込めはどうかという話になりました。封じ込めはアスベストが飛散ないように上から塗装するようにして、飛ばないようにしていく方法です。それだと1億ちょっとほどでやれますよと言いましたら、ではそれでやってくださいという話になりました。それが、後になってその不動産を売る話が出てきた時にアスベスト対策をしていますという話をしましたが、いや、まだ封じ込めなのでそこに残っているじゃないですかと言われました。解体時にアスベスト対策がもう一回必要になってくるので、その時の費用等の減価をどういうふうにか考えるかで問題になったケースです。封じ込めと囲い込みはアスベストを残したまま行うので、その場的には大丈夫ですが、後で解体する時に問題になってきます。投資する時にはその時の減価は幾らになるかということも含めて買い手側は見てきますので、そういったものについてわからなかったわけで、その対策業者についてそういったところまで説明を受けていなかったというケースがありました。そういった形でいろいろと現場では問題が生じていますが、これは最後の対策の話というのを外資系企業が指摘して売り手側がびっくりしたケースです。

■アスベストに対する法規制

先ほどから石綿則についていくつかお話ししていますが、日本の法律で今どのようになっているのかということをお少し詳しく説明したいと思います。特にそのビルオーナーに関わるとか不動産取引に関わるところを中心に4つ、1条と8条と9条と10条のところですが、7月1日に施行された石綿則の中に出てきている話です。

まず1条の話ですが、事業者は労働者が石綿に暴露される、人数・期限・程度を最小限にするように努めなければならないと規定されています。あと、石綿含有

製品を計画的に代替品へ交換するように努力をしていかなければならないというのが1条です。この事業者という定義で最初のうち非常に混乱がありましたが、事業者というのは誰のことを言っているんだという問題です。石綿製品を製造している事業者のことかと思われませんが、実際これは「全ての事業者」です。ですから、オフィスで仕事をされているところも含まれます。あともう一つ混乱があったのは、この事業者がもしテナントビルに入っていたら、実際そのビルのテナントとして入っている部分については対策なんかできないではないかという問題です。代替品に切り替えていくことができないのではないかということですが、それで一体誰の責任かという点について混乱がありましたが、これは厚生労働省の見解としては、ビル所有者と相談してどういうふうにやっていくかというのを決めてくださいということです。計画的にそういったことを考えていってやってくださいということで、ある意味2006年以降の全面撤廃に向けての動きの中に組み込まれている話です。だから、全ての事業者がこの第1条に関連してきます。この第1条が動くということは全てのビル所有者、ビル管理会社にも関連する話になってきます。

それと8条ですけど、建物の解体等を行う仕事の発注者は石綿の使用状況についてその解体業者に通知するように努めなければいけないとされています。これは当たり前の話ですけど、今までは石綿の新しい基準の前というのは石綿を製造するところ、石綿を使った製品を製造するところ、または解体業者だけに関連していました。今度はそのビル管理会社、ビル建物所有者のところに責任を持ってきていますが、解体を行うところに対しても、ここに石綿があることについてしっかり通知しなければいけないとしています。この話がその後どういうことに影響してくるかということ、例えば設備関係のメンテナンスをやっている会社にも通知しなければいけないとか、そういった話にも影響してきます。石綿はここにありまうということをお、そこをメンテナンスしている業者にも伝えておかなければいけないということです。

それと9条の話です。9条の話というのは、建物の解体等を行う仕事の発注の時に方法とか費用とか工期について解体業者を余り制限するなということです。ただ、安く、早くやってくれということで余り制限し過ぎて対策が不十分にならないようにしてくれということが9条の中に出てきています。

また、10条ですけど、先ほど言いましたように、どういう時に対策をしなければいけないかを規定していますが、この石綿則に現在決められているのは吹付けについ

だけです。吹付け以外の建材については具体的な対策がまだ書かれていません。今、吹付けについて決められている話ですけど、石綿等が劣化等により粉塵を発生させ、そこに入る人に暴露するおそれがあるときに限って除去、封じ込め、囲い込み等の策を講じなければならないと規定されています。だから、ここは非常に重要で、石綿の吹付けが1%を超えているから必ず除去しなければいけないかというところではありません。ここについてきちっと調べなければいけません。その状態を調べるために専門家が見て判断しなければいけませんし、場合によっては飛散している状況を知るために、室内の大気のアスベストのモニタリングをしなければなりません。数時間大気を引っ張ってみて、その中にアスベストがどれぐらい入っているかというのを見て、それで飛散して濃度が高かった場合、そういったところについてはやはりきちっと対策をしなければいけないし、あと、アスベストが層状になってぼろぼろ落下するところは、今は飛散しないかもしれないけれども、すぐに飛散するような状況で、そういったところを対策することは必要です。ただ、吹付けがしてあっても必ずしもそれが暴露するという状況ではないので、そこのところは一番重要なところなんです。この辺を外資系企業は非常に厳しく見えています。

アスベストパニックの影響で、連日新聞で報道されるのは、体育館で見つかったとか給食室で見つかったとか市民会館、学校で見つかったとかそういう話で、いつ対策をする予定ですというようなそういった話で、飛散する状況だったのかどうだったのかというのは全く関係ないような扱いになっています。10月以降ずっと新聞をウォッチしていますが、色々な自治体においてももう対策費用が切れてきたと思われ、アスベストが飛散する状態ではないので、今、対策はしないというような報道がなされるケースも出てきています。だから、官の方がそういう対応をしていくということは、ある意味民の方もそういった対応をしていても全然問題ないということです。今まではこういったアスベスト対策に関して民で、各自治体の環境保全局とか労働基準局なんかに相談に行くと、やっぱりそういうアスベストがあるイコールもう除去というところ、そういった雰囲気があって、各担当者によっては厳しい指導をされていたケースもありますが、そういったものも段々落ち着いてくると考えてもいいと思います。ここはアスベストはありますけど飛散している状況ではないので解体の時期に対策をするということで、それまでの間はモニタリング等で報告をしていくとか多様な手段があると思います。そういったことを今後やっていく必要があると思います。

■ビルオーナーにとってどのようなリスクか？

次ですけど、ビルオーナーにとってどのようなリスクがあるかということで、民法上で問題になる部分と世間的、常識的な、社会的責任みたいなものが色々ありますが、テナントに言いにくいので調査をしないと、取引上不利になるので調査はしないと、明かさないと、ふうなことでずっとやっているとなかなか前に進まないわけで、どれぐらいリスクがあるのかということについてやはり先に先に調べていって、その責任を見極めていろいろ交渉するし、対応するということが非常に重要になってくると思います。

また法律上でも例えば、最初の石綿則の1条とかそういったものというのは努力目標で、別に罰金とかはありませんが、通知をしなかったとか、または十分な対策を取らせるような対応をさせなかったということになると、6ヶ月以下の懲役ないし50万円以下の罰金刑になります。また、10条のところでも飛散するような状況になっているのについて、放っておいたというのはやっぱりそういう問題が出てくることになります。

今までアスベスト問題のリスクについて述べてきましたが、具体的にどういうふうに対策をして行くかということについてこれから話をしていきたいと思います。

■ビル経営におけるアスベスト問題への対応

これから述べる話というのは、私どもが不動産取引、投資に関わる環境リスク調査でどういうふうに対策、対応しているかという話を整理したものです。対策フローとして、27ページのように4つのステップがあります。まず、アスベスト建材の有無・状態の調査です。アスベスト有無だけの調査をやってしまいますと、先ほど言ったとおりに対策しなければいけないかどうかが不明です。状態がどうなのかということについて調査する必要があります。

次に、必要に応じてオフィス環境のモニタリングをすることになります。これはその対策を今やらなければいけないのか、まだ放っておいて大丈夫なのか、またはテナントの売買に対して有利な情報としてモニタリングの情報があつた方がいいのかどうかとか、そういったものを考えるということです。

3番目にこういったものを含めての対策方法と時期の検討です。囲い込みがいいのか封じ込めがいいのか、除去がいいのか決めていきます。

4番目は対策の実施です。先ほど最初の方に言いましたけど、規模要件というのが今後撤廃されてきますので、ほとんどアスベスト対策をしていくという時に役所に相談する、届出するということが必要になってきます。

それと非常に重要なのは、対策業者に任せっぱなしにしてしまうと記録というのが非常に曖昧になってしまう。調査をやる会社は別の会社、対策する会社は別の会社というふうに、その一連の流れを記録することが非常に重要になってきます。届出をして、役所から印をもらったものも全部含めてちゃんと記録を保管しておくことが重要です。それがあるとないと、ここは対策したのだけど、きちっとした証拠があまりわからないという、そういったところで不動産取引投資の際に問題になってきます。この4つのステップというのは非常に重要になってきます。

■アスベスト建材の有無の調査フロー

最初のアスベスト建材調査のフローですけど、これは今、日本で通常使われているフローです。最初は設計図書を見て、目視で確認しなさいということです。それで、もし怪しそうなところがあったら分析をしなさいという2段階の調査です。だから、最初調査をやると言った時に必ずすぐに分析しなければいけないかというところでもないわけです。ここで非常に重要なのは、吹付けのアスベストの調査とかをしていくとマスクを着用し、宇宙服みたいなスーツを着たりとかしてサンプリングをするのですが、そういった格好をしてオフィスをうろうろできないということがあるわけです。調査会社の方は「いや、そんな格好しないで来てください」と言われると、ある意味調査員に暴露させてしまうというそういった心配があります。先ほどの解体屋の作業員の例ではないですけども、調査員も実はそういったところにサンプリングに行きたくないというふうなケースが出てきています。今、アスベストの調査というのは夜中にやるケースが非常に多くなってきています。夜7時以降に集合してくださいというような形、または土日に来てくださいということになります。それで、そこでマスクかぶって頭から白いスーツ着て吹付けの調査をやるというそういったことがあります。だから、いきなりサンプリングして分析するというのはなかなかできないケースが非常に多いです。そう意味で設計図書を先に見て、どこにアスベストが使われていたかというのを事前に調べておいて、次の段階で分析調査をしていくというそういう流れがあ

ります。

ただ、日本のこういう手順書を見ていくとあんまり状態についてきちっと調べなさいというのがありません。だから、ここで各調査会社のアスベストありますという報告書とアスベストありませんという報告書が必要になります。アスベストはあるけど状態はどうですというような報告がきちっと出されているかどうかという、そういったところまで要求された方がいいと思います。

■アスベスト分析フロー

それと、厚生労働省が6月22日に出した新しいアスベストの分析方法ですけど、これはエックス線回折装置を使って分析する方法で、今、吹付け以外の建材について分析するよにということで、吹付けもこれで分析して大丈夫なのですが、吹付け以外にも対象としますということです。これは非常に高価な分析でして、6月にこの方法が発表された直後は最高1検体18万円というのがありました。今、10万円から安いところで5、6万円まで下がってきています。ただ、先ほどちょっと言いましたけど、安いところというのは3、4ヶ月納期がかかる場所か、全然信用されていない危ない分析会社かどっちかという状況があります。この分析方法だと何でこんなにお金がかかるかというところ、アスベストの建材を細かく粉碎をしてふるいにかけるというプロセスがあるため、その分析する人がある意味被爆してしまうような状況が分析のフローにあって、それを保護するため各種装置を付けたり、多様なプロセスを行う必要があるということです。分析そのものが、きちっとしたアスベストの含有量を出したいがために非常に細かく粉碎して均一にしてそれをエックス線回折という非常に高価な機械にかけるというそういう状況になっています。今、1ヶ月が早くてちょっと高いところで、2ヶ月が普通のところという状況です。

あと、吹付けについては皆さんも見た感じですがすぐにはわかると思いますが、先ほど、一番最初冒頭に言いましたけど、3,000種類のアスベスト製品のうちの9割以上がアスベスト建材というふうに言ってしまうと、非常に判断しにくいです。それで、左側の判断が容易なものから右側の屋根の方に使われているような建材までとか見ていくと、アスベスト建材なのかどうなのかというのは素人ではほとんどわからなくなってしまいます。いろいろ解体工事中に新たにアスベストの建材が見つかるというのが最悪のパターンで、そこについてまた二次・三

次の対応を取っていかなくちゃいけないことになります。あと、大丈夫と報告していたのが実は大丈夫ではなかったというような、そういったケースも出てくるわけです。ある意味やっぱり専門家が見ていかなければならない。専門家の目視だけでもわからないので、やっぱりきちっと分析しなくちゃいけないというケースもあります。

■アスベストの取り扱い資格について

次のアスベストの調査資格ですけど、特に今現在では資格についてきちっと明確にされていません。一応その特定化学物質等の作業主任者技術講習を修了した者がいたら望ましいという話ですけど、はっきりしていません。今後はそういったことについても明確にされると思います。ということはどういうことが起きているかという、アスベスト対策、アスベスト調査が今ビジネスチャンスだという形で、いろんな新規参入の会社が来られているという状況です。初めてアスベスト分析するという会社も出てくるし、初めて現場へ行ってアスベストを見てくるというそういう人たちもいる、そういう状況があります。あともう一つは、対策のお金というのは非常に大きいものですから、現場にアスベストがあった方がいいわけです。対策する業者さんにとっては。だから、必ずしも全部が全部ということではないですけど、一部の会社にアスベストがあるような方に営業していくというケースも聞いています。そういった多様な問題が生じているということです。ましてや先ほど例を出しましたアスベストの状態がいいからここは対策しなくていいでしょうという対策業者はあまりいないと思います。アスベストが1%超えていますから絶対対策が必要ですよという、そういうケースは多々あると思います。

あと今、解体・補修時にはきちとした資格の石綿作業主任者を選任することが要求されています。だから、対策を頼まれる時には、こういう人たちがいるかどうかはやはり確認する必要があると思います。

■アスベスト建材分析の費用と報告納期の問題

先ほどからちょっと繰り返しになってしまっていますが、1サンプル当たりの分析コストというのは吹付けが2万から5万円、その他の建材は6万から15万円ぐらいです。信用のある安い分析会社は納期が3ヶ月ぐらいになっています。分析会社や調査会社が抱えている問題

としては、何でそんなに時間やお金がかかるのかということで、アスベストパニックで人手が不足している状況があります。実際のアスベストの分析、サンプリングというのはサンプリングも一日二日で終わってしまいます。分析自体も一日二日で終わってしまいますが、今、全員が一斉に頼んでいることによって溜まってきているわけです。だから、分析そのものが本当に30日かかるというわけではありません。ただ、大きな会社でも1日2、30検体しかプロセスできないというような状況が日本にあります。それは先ほど言いましたように、日本の分析方法というのは非常に複雑な手間のかかる方法になっているからです。あと分析会社、調査会社が抱えているのは調査者や分析者が暴露してしまう可能性があるという、そういった健康リスクを抱えています。あと分析会社が今抱えていらっしゃる問題というのは、粉碎のプロセスをやることによって細かいアスベストをたくさんつくることです。今まで建材の中に取り込まれていたアスベストが細かくなって非飛散性のアスベストの建材の分析でも飛散しやすいような状況にして測らなくちゃいけないわけですから、そうすると分析会社自体が新たなアスベスト発生源になってしまうのではないかとということで、そちらの方のお金をどうしようかとか対応をどうしようかということで非常に頭を悩まされています。これで発注者側の方としてはどういうことになっているかという、どういうふうに手を打たなくちゃいけないのを決めるのに3ヶ月先になってしまうとか、あとテナントに説明しなければいけないのにすぐに説明できないような状況だとか、あと工事中、大気のモニタリング結果を役所に出さなければいけないんですけど、それまでは数日が出ていたアスベストの分析結果が3ヶ月経ってしまうということで、そうすると、その工事手続自体が遅れてしまうというそういった問題も出てきています。

■アスベスト対策工事の選定フロー

話をまたアスベスト対策の具体的な話に戻しますが、これはある意味アスベストがあるイコールすぐに対応しなさいという対策からちょっと進んだ対応だと思わすけど、東京都が9月の中旬に民間建築物等のための建築物アスベスト点検の手引きという手引書を出しました。この中にアスベスト対策工事の選定フローというのがあり、ちょっとこれ見にくいですがね。上から4つ目のイエス・ノーを判断する下の部分に、ここちょっと字がつぶれていますが、この手引書というのはインターネット

で「東京都」と「アスベスト」と「民間建築物」と入れると出てきます。ここの中に出てきているのは先ほど言ったように飛散しやすい状態かどうかというのを確認して対策に進むプロセスがきちっと書いてあります。役所もそういったことで判断をなささいということを行っています。そうでないと、アスベストがあるからすぐ対応すると幾らお金があっても足りなくて非常に大変なわけですから、こういったところが役所の方もわかってきている、対応を指導しているというような状況があります。

■アスベスト対策費用の問題と対策時期

今、アスベストの対策費用というのはどんなふうになっているかというのを少しお話ししたいと思います、先ほど分析の話もしましたが、アスベストの対策費用についても安いところというのは半年後じゃないともう案件が入りませんというふうに断ってくるケースが非常に多いです。高いところで2ヶ月後ぐらいでしょうか。今はちょっと落ち着いてきて1ヶ月後ぐらいだったら何とかということも出てきています。ただ、除去単価というのはやっぱり上がってきてまして、私たちが経験している中では昨年末、1年前ですけど、除去費用が2倍ぐらいになっています。だから、ビル所有者、ビル管理会社としてまた、不動産投資の中で考えなければいけないこととして本当に今、全部対策しなければいけないのかと、あとこのアスベストパニックが起きている最中に高い金額を出して除去しなければいけないのかどうかということをやっぱり考えると思います。今、何でこんなに値段が上がっているかというと、やっぱりみんなが注文してある意味売り手市場なわけですから、需要と供給の関係で値段は高くなってしまいますし、そういった問題があると思います。

次の5-4もそうです。少し話しましたが、アスベスト対策、調査から対策まで一貫してやりますということというのはやっぱりなかなかよく考えた方がいいと思います。やはり一貫してやるということは対策を取りたいから調査をやるということで、ある意味マッチポンプになる可能性があるのですが、調査は調査、対策は対策というふうに行った方がいいと思います。

最後の部分ですが、こういう状況の中で今どういうことをしていかなければいけないかというと、ビルの案件ごとにアスベストリスクというのはどういう状況なのかということを見極める必要があると思います。リスクは先

ほど言ったみたいにいろんなパターンがありますから、そのどのリスクが問題なのかということです。あと、アスベストパニックが起きて、その後半に入ってきたと思いますが、専門家の調査機関、対策業者というのが不足しているので、予約してきちっと対応する準備をしておかなければいけないと思います。すぐ調査して、すぐ対応するというのは結構お金がかかるし、その対策が本当に良かったかどうかはなかなかわかりにくいという状況があると思います。先ほどのリスクとあわせて優先順位を考えて対応時期を考えていくということが重要だと思います。

以上です。