



株式会社 環境総合研究所

ENVIRONMENTAL DUE DILIGENCE CASE STUDY

環境デューデリジェンス
事例レポート

CASE 2 | アスベスト

PROJECT INFO

LOC.: 南関東
TARGET: サービス業 1拠点
SERVICE: Environmental DD
フルスコープ

サービス業を手掛ける企業のM&Aに際し、対象企業の環境面での健全性を確認する目的で環境DDを実施しました。

調査対象は南関東に所在し、単一拠点で、昭和期に建設された建屋を使用しサービス業を手掛けていました。製造設備を有しない業態である一方、建屋の築年数からアスベスト含有の可能性が懸念され、フルスコープの環境DDとして調査を行いました。



OVERVIEW

図面や過去資料のない建屋のアスベストリスクに迫る

本調査では、「サービス業であり環境リスクは限定的ではないか」という初期認識を前提としつつも、先入観にとらわれず、その前提自体を検証する方針で、アスベストのほか、PCBや典型6公害、周辺環境を含め調査設計を行いました。調査初期段階から「法令違反の有無」だけでなく、「将来にわたるコストの発生」を仮説として設定した点が本件の特徴です。

アスベストに関しては、デスクトップ調査（開示資料の精査）で、建設時期や改修履歴、法定調査の実施状況を確認しましたが、昭和期特有の事情として記録が十分に残っていない点が課題となりました。

そのため、関係者へのヒアリングを重ね、当時の改修内容や使用建材の傾向を丁寧に整理しました。また、現地確認を実施し、目視でのアスベスト含有可能性建材の確認など、専門的視点でアスベスト含有リスクを絞り込むことが重要なポイントとなりました。

GET IN TOUCH

〒350-0844 埼玉県川越市鴨田592-3

049-225-7264

<https://www.kansouken.co.jp>

RESULT

アスベスト・リスクの発覚 調査から除去までのインパクトを試算

調査の結果、現時点で直ちに法令違反となる状況は確認されませんでした。当初の懸念の通り、対象建屋の一部において、アスベスト含有の可能性を否定できない建材が確認されました。

過去に分析調査や除去工事が実施された明確な記録はないものの、将来的な改修・解体時には、事前調査や対策工事が必要となる可能性が高いと判断しました。

また、調査結果ならびに当社知見に基づいて、アスベスト含有調査費用ならびにアスベスト除去費用の限定的な試算を実施、改修・解体時に生じる将来的なインパクト（コスト）を判断材料としてご提供しました。

INSIGHT

押し量りにくいアスベスト・インパクトを 評価・ご提供する意味

平成初期以前に建設された建屋を使用している場合、アスベストリスクは「時限爆弾」のように、近い将来、老朽化した建屋の改修・解体時に多額のコストとして顕在化する可能性があります。

環境DDにより、現時点では財務諸表に表れないアスベスト・インパクト（簿外債務）を、将来のコストとして、M&A際の企業価値評価の判断材料として可視化することができます。これは単なるコンプライアンス（遵法性チェック）では得られない、環境DDならではのご提供価値と考えています。

APPENDIX

1970年代から1990年代にかけて、アスベストを含有する建材を使用した建物が建築され、国内に約280万棟の民間建築物が建築されました（国土交通省推計）。

約半世紀が経過し、当時の建物が老朽化。建て替えを前提とした解体がピークを迎えています。2021年4月1日から解体の際にアスベスト（石綿）の事前調査が原則義務化され、2023年10月1日からは「建築物石綿含有建材調査者」などの有資格者による調査が義務化されました。

FUTURE OUTLOOK

単なる注意喚起に留まらない、 現実的なダメージコントロール

M&Aでは、認識されたアスベストに伴うリスク（調査・除去費用等）については、企業価値評価への反映のほか、特別補償などを定めリスクを移転、契約締結を目指すことが重要になります。

PMIのプロセスに組み込み、アスベスト調査や除去による影響をコントロールしながら、計画的に対応することが肝要です。

