

# 広島県宅地建物取引業協会 安芸・賀茂支部様

## 土地検査（グリーンテストについて）

SUSTAINABLE DEVELOPMENT GOALS



## ■ 土地検査協会の概要

### 土地検査協会

設 立：2018年

会員数：28社

事務局：静岡県浜松市中央区北島町1521



## ■ 協会の目的

- ・ 土地情報を適切な調査により可視化し不動産取引の安心と安全に寄与します。
- ・ 安心と安全な不動産取引により取引の円滑化と流通活性化に寄与します。
- ・ 土地トラブルから不動産業者と売主・買主を守り安心できる住環境を提供します。

■ 土地検査協会 広島エリア担当



# 出雲建設株式会社

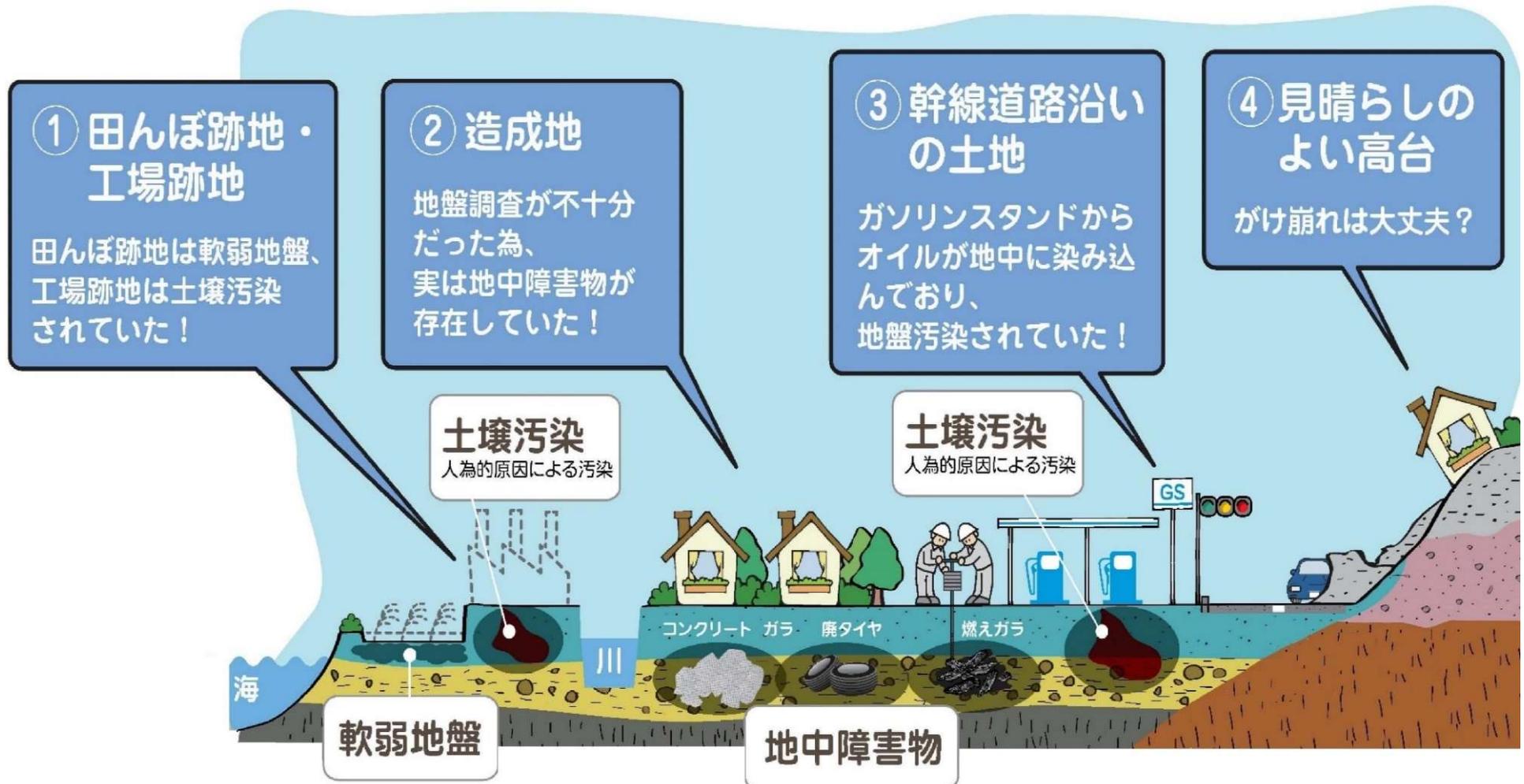
所在地：広島県東広島市黒瀬檜原北3丁目10番14号

事業：土地検査（土壌汚染調査・埋設物調査・地盤調査）  
各種地盤調査  
各種地盤補強・改良工事  
地盤保証

## 【本日の内容】

- 土地に潜む 見えないリスクについて
- グリーンテストとは
- 埋設物見舞金制度保証について
- 採用事例
- 実際にあった事例

# ■ 土地に潜む 見えないリスクについて



## ■ 土地に潜む 見えないリスクについて

### 土地に潜む 見えないリスクによるトラブル

物理的トラブル ・ ・ ・ 建造物の沈下事故など

金銭的トラブル ・ ・ ・ トラブル対応にかかる予期せぬ  
出費、不動産の資産価値低下

社会的トラブル ・ ・ ・ 信用失墜、風評被害（SNS等の普及）

身体的トラブル ・ ・ ・ 健康被害（身体、精神）など

## ■ 土地に潜む 見えないリスクについて

### リスクに備えておくことで

物理的トラブル・・・事故を予見し未然に回避  
(建物不同沈下、埋設物トラブル)

金銭的トラブル・・・調査/解析で予期せぬ出費、  
資産価値の低下を未然に防止

社会的トラブル・・・事前告知により信用向上

身体的トラブル・・・健康被害(身体、精神)回避

# グリーンテストとは

## ■ グリーンテストとは

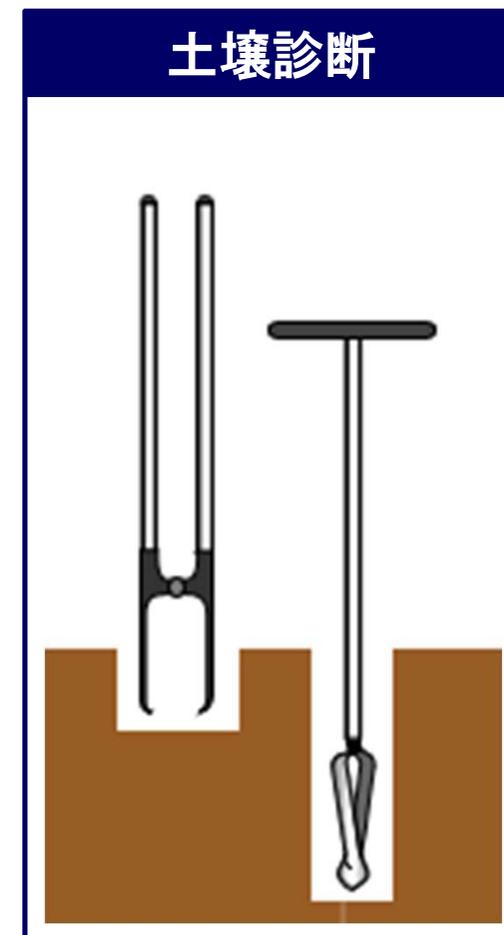
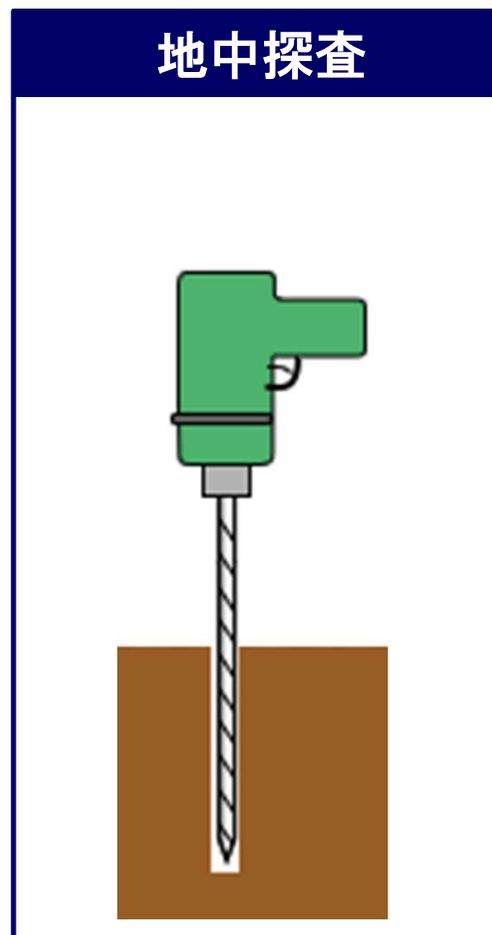
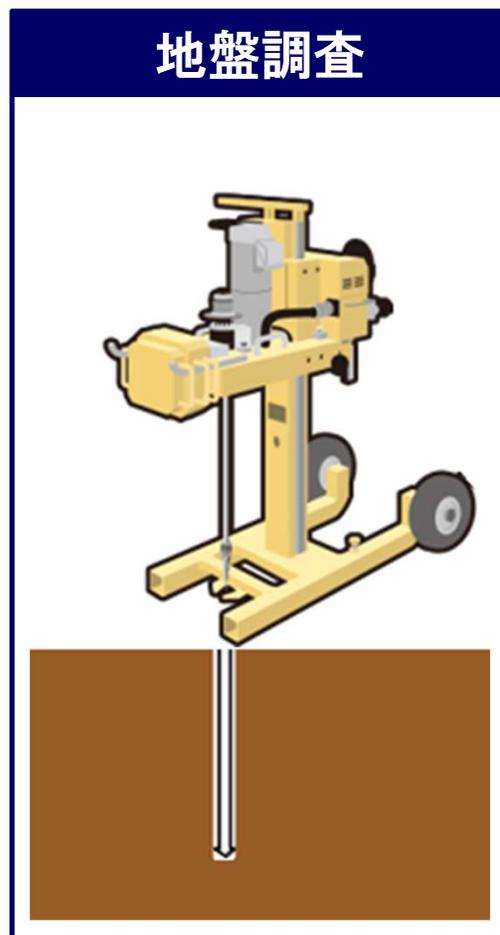
### 土地のインスペクション【地盤3大リスク】を調査

- ◆ 見えない地盤(地中)を可視化し適切な評価をします。
- ◆ 地盤情報の開示により売買後のトラブル回避をします。
- ◆ 重要事項説明時に地盤に関する説明ができます。
- ◆ 地盤情報の無い他物件より信頼があります。

土地を適切に評価し安心取引という価値を付ける。

## ■ グリーンテストとは

調査は3つの調査を複合的に行います。  
ニーズに合わせ、必要な調査を組合わせる事が可能。



## ■ グリーンテストとは



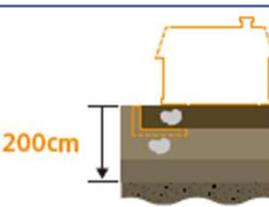
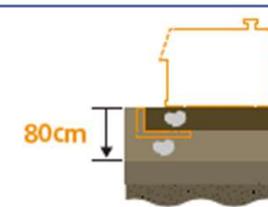
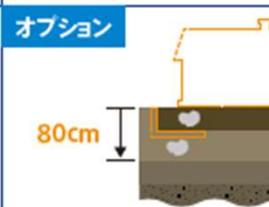
人気の  
組み合わせ

①  
埋設物調査200  
参考価格(250mlの場合)  
**100,000円~**

②  
埋設物調査80  
参考価格(250mlの場合)  
**75,000円~**

①+②+③  
グリーンテスト  
参考価格(250mlの場合)  
**80,000円~**

③  
グリーンテストエコ  
(宅地土壌診断)  
参考価格(250mlの場合)  
**60,000円~**

埋設物調査	○ SWS機による調査	○ ドリル貫入による調査	○ ドリル貫入による調査	—
土壌診断	—	—	○	○
地盤調査	—	—	○	—
※ 埋設物保証	 200cm 保証深度:200cm以内	 80cm 保証深度:80cm以内	オプション  80cm 保証深度:80m以内	

※調査の結果が「埋設物なし」であること。敷地面積に応じた調査数量であること。

# ■ グリーンテストとは

## 地盤調査：スクリーウエイト貫入試験

- 地盤の支持力調査・地中埋設物調査を実施します。
- フェノールフタレイン反応試験を実施します。

### 地盤調査



地盤調査結果		Green Test Report	
調査地点	1号 1号トンネル跡	調査日	2024年 10月 1日
調査時間	10:00~12:00	実施者	田中 太郎
調査方法	スクリーウエイト貫入試験	調査深度	3.0m

**報告書概要**

データに相違があり 要検討

調査結果は、現場にて実施されたスクリーウエイト貫入試験の結果に基づき、地盤の支持力や地中埋設物の有無を確認しました。調査結果は、現場にて実施されたスクリーウエイト貫入試験の結果に基づき、地盤の支持力や地中埋設物の有無を確認しました。

**調査方法**

地盤調査方法

スクリーウエイト貫入試験

フェノールフタレイン反応試験

調査結果

スクリーウエイト貫入試験データ														
深度 (m)	貫入抵抗 (kN)	貫入速度 (mm/s)	貫入時間 (s)	貫入距離 (mm)	貫入回数	貫入位置	貫入方向	貫入角度	貫入深度	貫入速度	貫入時間	貫入距離	貫入回数	貫入位置
0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0	0.0
0.5	10.0	1.0	10.0	10.0	10	0.5	0.5	0.5	0.5	1.0	10.0	10.0	10	0.5
1.0	20.0	2.0	20.0	20.0	20	1.0	1.0	1.0	1.0	2.0	20.0	20.0	20	1.0
1.5	30.0	3.0	30.0	30.0	30	1.5	1.5	1.5	1.5	3.0	30.0	30.0	30	1.5
2.0	40.0	4.0	40.0	40.0	40	2.0	2.0	2.0	2.0	4.0	40.0	40.0	40	2.0
2.5	50.0	5.0	50.0	50.0	50	2.5	2.5	2.5	2.5	5.0	50.0	50.0	50	2.5
3.0	60.0	6.0	60.0	60.0	60	3.0	3.0	3.0	3.0	6.0	60.0	60.0	60	3.0

## ■ グリーンテストとは

### 地中探査：ドリル貫入式による試験

- GL-0.8mまでの地中埋設物の有無を確認します。
- フェノールフタレイン反応試験を実施します。

### 地中探査



地中探査		Green Test Report	
調査地点	物産センター前	調査日	令和5年 月 日
調査内容	探査	調査員	田中 健太
調査方法	ドリル貫入式による探査	調査時間	1時間
<b>確認結果</b> 地中埋設物の有無を確認しました。結果は以下の通りです。			
<b>確認結果</b> 調査地点において、ドリル貫入式による地中埋設物の有無を確認しました。結果は以下の通りです。			
測点No.	深さ(m)	確認結果	備考
D-1	0.30	○	埋設品なし
D-2	0.50	○	埋設品なし
D-3	0.70	○	埋設品なし
D-4	0.80	△	フェノールフタレイン反応試験の結果、埋設品ありと判断されました。
D-5	0.90	△	フェノールフタレイン反応試験の結果、埋設品ありと判断されました。

地中探査方法  
 1. 調査地点を確認し、ドリルを垂直に設置します。  
 2. ドリルをゆっくりと回転させながら、地中に挿入します。  
 3. 挿入深度が指定されたときに、ドリルを停止させます。



## ■ グリーンテストとは

### 土壌診断：簡易土壌診断（11物質＋油臭油膜試験）

- GL-0.5mまでの土壌を採取し簡易法にて分析します。
- 油臭油膜試験も実施します。

### 土壌診断



土壌診断結果表		Green Test Report	
調査名称	調査地	会社名	所在地
■分析結果 ①揮発性有機化合物 ②無機化合物 ③重金属化合物			
①揮発性有機化合物	②無機化合物	③VOC試験	
○	○	○	
④重金属化合物(鉛・銅・亜鉛・マンガン)			
測定項目	測定値	基準値	判定
鉛	0.00	0.05	○
銅	0.00	0.05	○
亜鉛	0.00	0.05	○
マンガン	0.00	0.05	○
⑤油臭油膜試験	結果	⑥VOC試験結果	
油臭	なし	揮発性有機化合物	検出
油膜	なし	揮発性有機化合物	検出



# ■ グリーンテストとは

## 特定有害物質と指定基準

土壤汚染対策法で指定されている「特定有害物質」は以下の26物質です。

簡易土壤診断では11物質「◎」の簡易分析と油臭油膜試験を行います。

※簡易土壤診断は、「第1種」揮発性有機化合物はVOC試験（溶出量試験）で、「第2種」重金属等は蛍光X線分析（全含量分析）で行います。

「土壤汚染対策法」に準拠して行う場合の公定法分析とは異なります。簡易土壤診断で基準値を超過した場合は、公定法分析を実施して再確認する必要があります。

### 土壤汚染対策法の特定有害物質

分類	特定有害物質の種類	簡易土壤診断	主な用途（現在は、禁止されている以前の用途を含む）	分類	特定有害物質の種類	簡易土壤診断	主な用途（現在は、禁止されている以前の用途を含む）
第1種 特定有害物質	クロロエチレン		上下水道パイプ、電線被覆、医療用器材、	第2種 特定有害物質	カドミウム及びその化合物	◎	合金・電子工業・電池・鍍金・顔料
	四塩化炭素		溶剤・脱脂洗浄剤・ドライクリーニング		六価クロム化合物	◎	酸化剤・鍍金（メッキ）・写真・革なめし
	1,2-ジクロロエタン		塗料溶剤・洗浄・抽出・殺虫		シアン化合物		鍍金・試薬・蛍光染料・冶金・写真薬・医薬
	1,1-ジクロロエチレン	◎	溶剤（油脂、樹脂、ゴム等）・医療（麻酔）		水銀及びその化合物	◎	電解電極・水銀灯・医薬・顔料・農薬
	1,2-ジクロロエチレン	◎	溶剤（油脂、樹脂、ゴム等）・医療（麻酔）		セレン及びその化合物	◎	半導体・鋼材の防食被覆・特殊硝子
	1,3-ジクロロプロペン		殺虫剤		鉛及びその化合物	◎	はんだ・電池・防錆ペイント・殺虫剤・染料
	ジクロロメタン		溶剤・脱脂剤・消火剤・局所麻酔剤		砒素及びその化合物	◎	半導体製造・殺虫剤・農薬
	テトラクロロエチレン	◎	ドライクリーニング溶剤・原毛洗浄・石けん溶剤		ふっ素及びその化合物		金属の研磨・ステンレスの洗浄
	1,1,1-トリクロロエタン		溶剤・金属の常温洗浄		ほう素及びその化合物		鍍金液・糊薬（うわぐすり）
	1,1,2-トリクロロエタン		溶剤・金属の常温洗浄		シマジン		農薬（除草剤）
	トリクロロエチレン	◎	金属表面の脱脂洗浄・羊毛脱脂洗浄・殺虫剤		チオベンカルブ		農薬（除草剤）
	ベンゼン	◎	溶剤・ガソリン・灯油等油類		チウラム		農薬（土壤殺菌剤、害虫の忌避剤）
					ポリ塩化ビフェニル（PCB）		絶縁油（蛍光灯・トランス）・塗料
					有機りん化合物		農薬（除草剤）

	土壤汚染対策法に示されている特定有害物質
◎	簡易土壤診断での分析項目

# ■ グリーンテストとは

## □ 調査の契機

### 契機Ⅰ 義務調査【法3条調査】

水質汚濁防止法、下水道法に基づいて「特定施設」を役所へ届け出ている工場が対象となり、かつ土壤汚染対策法で定められている特定有害物質を使用している工場では、特定施設の使用を廃止する際には**必ず調査が必要**になります。

様式第6(第7条関係)

特定施設(有害物質貯蔵指定施設)使用廃止届出書

年 月 日

東京都知事 殿

届出者

### 水濁法・下水道法の特定施設の廃止

工場又は事業場の名称	※整理番号	
工場又は事業場の所在地	※受理年月日	年 月 日
特定施設の種類	※施設番号	

### 契機Ⅱ 義務調査【法4条調査】

3,000m<sup>2</sup>を超える土地の形質変更の時(解体、開発時)には、届出が必要で、土壤汚染調査が必要となることがあります。  
そして、都道府県知事が調査の必要性を判断し、**汚染のおそれがあると判断**された場合には**調査命令**が出ます。



・「土地の形質の変更」とは  
50cm以上の土地の形状を変更する行為全般(掘削・切土・盛土等)をいいます。

・土地の形質変更を行う30日前までに届け出なければならない。

### 契機Ⅲ 自主調査

土地の売買や賃借、M&A、融資に関わる土壤汚染調査などになります。  
実際に行われている土壤汚染状況調査の**8割以上**は自主調査によるものです。



## ■ グリーンテストとは

### □ 調査費（イメージ）

#### 地歴調査「フェーズ1」

□土地の履歴を調べ、利用履歴から「汚染のおそれ」を調べます。

費用：約30万円～

※対象地の利用状況や土地の面積や筆数等により費用は異なります。

#### 表層土壌調査「フェーズ2」

□基本、地表面から50cmの深さの土壌を採取して分析する調査です。

費用：約30万円～50万円程度（900㎡以内）

※敷地形状や土地の利用状況・有害物質の使用履歴によって費用が異なります。

#### 詳細調査（ボーリング調査）「フェーズ3」

□土壌汚染の深度方向（10m）への分布および地下水汚染の有無を調べます。

費用：1ヶ所＝約50万円～80万円程度

※土壌汚染の範囲や調査箇所数、分析項目によって異なります。

#### 対策工事（浄化工事）「フェーズ4」

□汚染状況・物質に応じた対策工事（浄化工事）を行います。

費用：数百万円～数億円

※汚染物質の種類・濃度や、対策方法/範囲（広さ・深さ）によって異なります。

法令・条例に抵触する場合は、すべてにおいて別途費用が発生します。

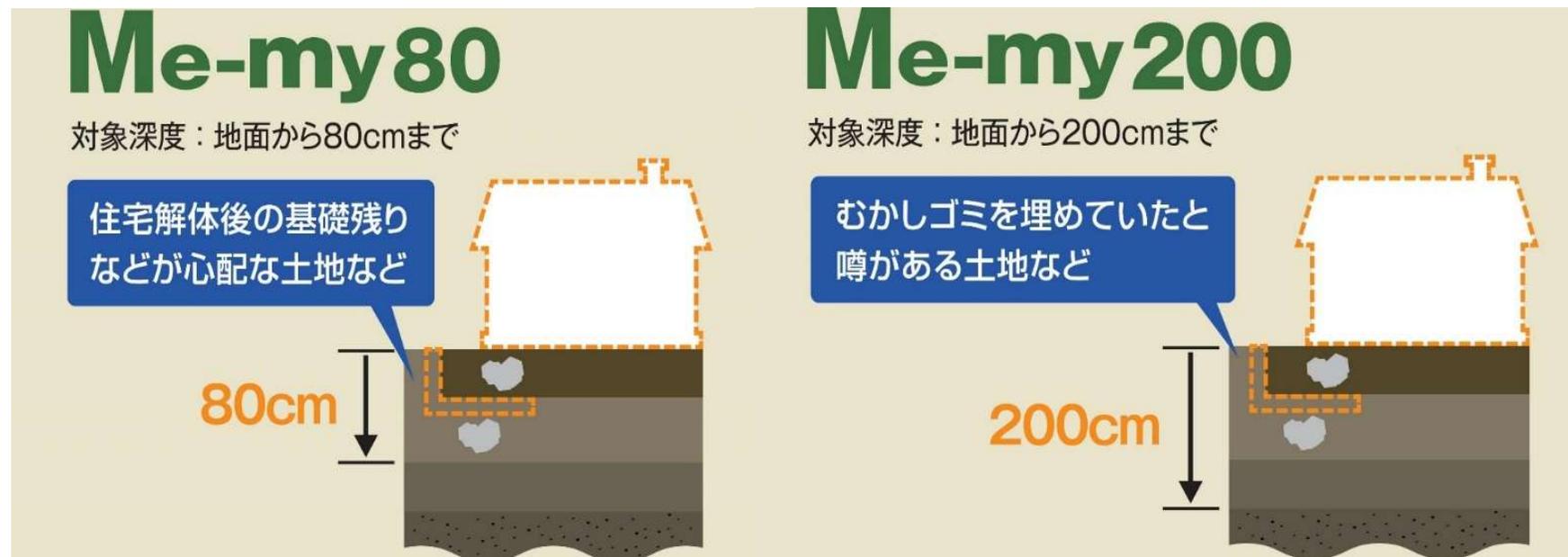
## ■ 埋設物見舞金制度保証について

グリーンテストを実施し、加入条件を満たした場合に  
**「埋設物見舞金制度保証」**を付保できます。

✓ 撤去費用等にかかる金銭的リスクを軽減



✓ 250㎡までを保証（調査数により保障対象面積の拡張が可能）



## ■ 埋設物見舞金制度保証

- 契約単位：250㎡以下（250㎡以上の場合は複数契約）
- 保証料：1口あたり **Me-my80=15,000円**, **Me-my200=30,000円**
- 保証額最高限度：80万円 ※撤去費用（免責金額2割）

例) 埋設物見舞金 = 損害額（最高限度額100万円）×0.8（最小支払割合）

- 保証期間：報告書の診断日より2年間
- 対象深度：**Me-my80** 80cmまで  
**Me-my200** 200cmまで
- 調査内容：**Me-my80** ⇒ 25㎡につきスクリーウエイト貫入試験又は、  
ドリル貫入試験を1箇所以上実施  
**Me-my200** ⇒ 25㎡につきスクリーウエイト貫入試験1箇所以上実施
- 地表面状態：更地

## 採用事例

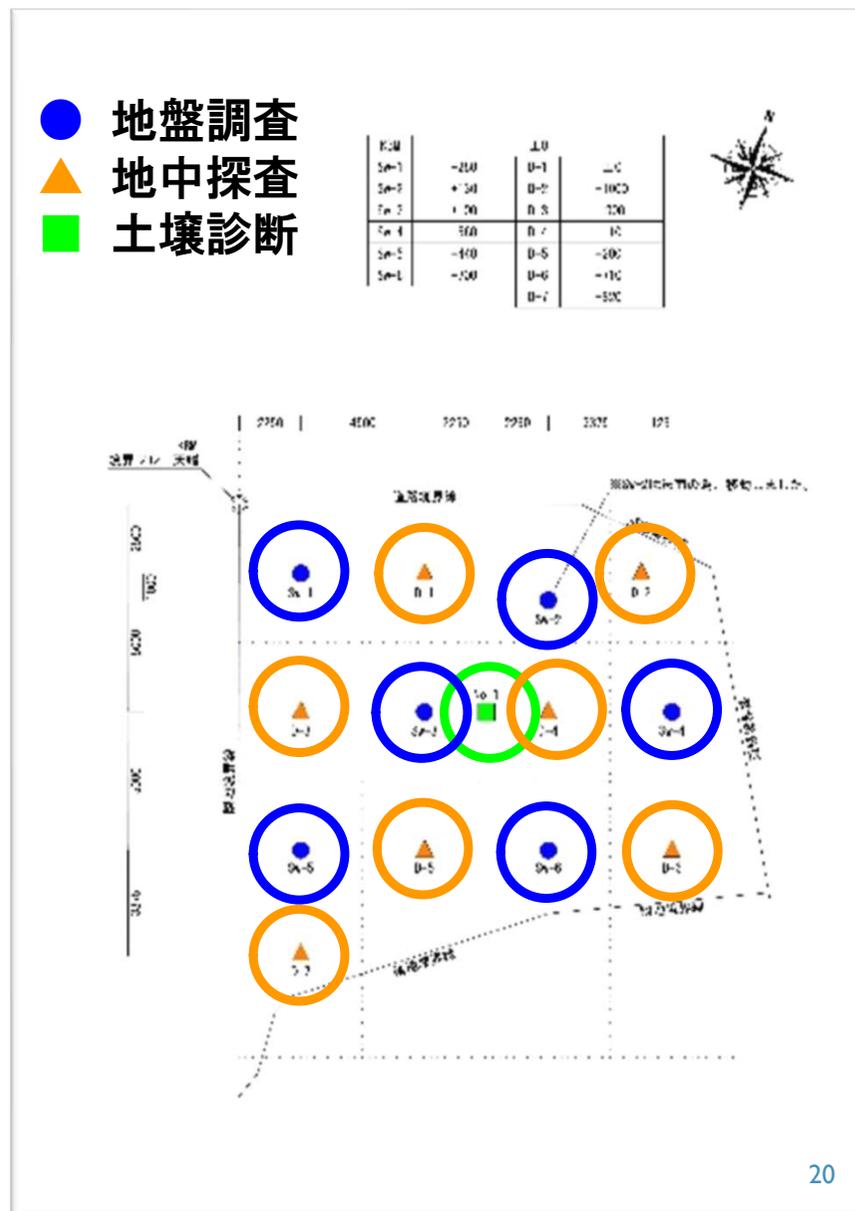
### □事例Ⅰ 仲介物件 「売地の埋設物が懸念される」

#### <心配ごと>

- 売買にあたり埋設物が心配。
- 売買後のトラブル。

#### <解 決>

- グリーンテスト実施済として、安心して売買できた。
- 保証も付保したので、万が一の備えもできた。





## 採用事例

### 事例Ⅲ 自社分譲地 「売買後のトラブル防止」

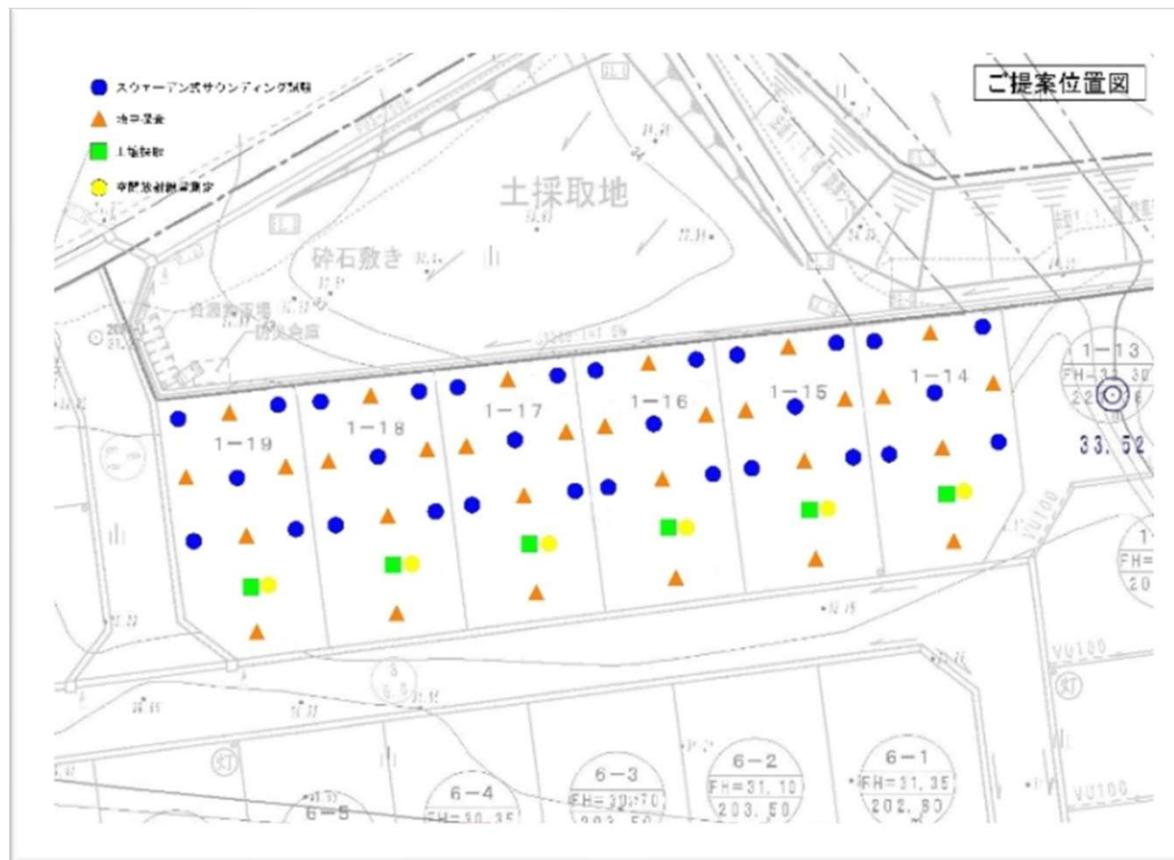
#### ＜心配ごと＞

- ・ 売買にあたり埋設物が心配。
- ・ 業者責任もあるのでトラブル防止。

#### ＜解 決＞

- ・ 自信をもって販売できた。
- ・ 他社との差別化ができた。

- 地盤調査
- ▲ 地中探査
- 土壌診断



## ■ 実際にあった事例

### □事例Ⅰ グリーンテスト 「解体後の更地での調査」

#### ＜調査内容＞

- ・ 地中探査（ドリル貫入式）

#### ＜調査結果＞

- 「埋設物あり」
- ・ コンクリートガラの埋設あり。



### □事例Ⅱ 埋設物調査 「瑕疵担保期間切れ前での調査」

#### ＜調査内容＞

- ・ アースオーガー

#### ＜調査結果＞

- 「埋設物あり」
- ・ 大量のコンクリートガラ発見。
  - ・ 鉄くず、木片等も多く発見。



## 【各県の宅建会員様からの相談内容】

- 宅地分譲を計画している
- クリーニング店跡地の売買を計画している
- 工場跡地の売買を計画している
- ガソリンスタンド跡地の売買を計画している
- 地盤の近隣データがほしい
- 法令、条例についてのお問合せ
- その他



営業部 統轄

本社  
藤田博昭

地盤品質判定士  
1級土木施工管理技士(監理技術者)  
携帯電話 090-3740-7725  
〒739-2627 広島県東広島市黒瀬榎原北三丁目10-14  
E-mail: fujita@izumo-kk.co.jp  
TEL (0823) 82-3135 FAX (0823) 82-6706



事務局長

袴田 一隆

Hakamata Kazutaka

〒435-0041 静岡県浜松市中央区北島町1521  
79-ダイヤル 0120-218-128  
TEL 053-421-8128 FAX 053-421-8129  
Mobile 080-8269-1365  
E-mail greentest@ugr.co.jp WEB <https://greentest.jp>



ホームページ

相談・見積りは**無料**です。  
エリア担当の「出雲建設株式会社」へ  
地盤に係ることは、何でもご相談ください。

# ご清聴ありがとうございました

私たちの夢はグリーンテストが土地取引の条件になり  
不動産取引が円滑になることです。