

Topic 13

ブラウンフィールド再開発のプロセス（その5）

～ レンダーが抱える抵抗 ～

- 1) レンダーがブラウンフィールドを警戒する理由
- 2) 連邦によるレンダー責任軽減策

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。

Topic12 では、助成金や税控除などのブラウンフィールド再開発のインセンティブについてお話いたしました。この制度は、再開発の大前提となるアセスメントや汚染浄化費用の援助が主な目的であり、コミュニティー再活性化の促進剤になっています。

ところで、Topic12 であげた事例をみると、浄化改善費用は開発総費用のおよそ一割。当然のことながら建物や施設の整備など、前向きな投資にあたる部分のほうが全体の開発総費用を占めるウェイトが大きくなっており、莫大な資金調達が必要です。

そのような資金はどこから調達されるのでしょうか？残念ながら、再開発の壁⑤「不十分な財源」（Topic3 参照）で述べたように、一般に銀行や保険会社などの融資元（レンダー）は汚染サイトの再開発に協力的ではありません。今週は、レンダーにスポットを当ててブラウンフィールド再開発を見てみます。

1) ブラウンフィールド再開発を警戒する理由

なぜレンダーはブラウンフィールド再開発に融資することに警戒するのか？それは次のような理由からです。

- ① 1980 年代後半、CERCLA（通称：スーパーファンド法）の厳格・連帯・遡及責任の原則のもと、レンダーが汚染サイトの所有者や工場操業者に融資提供したというだけで、汚染浄化費用の責任を負わされたという歴史があり（例：1990 年のフリート・ファクターズ判決）、その苦い経験から、土壌汚染リスクが絡んだ融資に対して強い抵抗感がある。
- ② ブラウンフィールド再開発に融資した場合、担保となる不動産に汚染があるため、その価値を見積もることが大変難しい（例えば、浄化期間や費用、浄化後に潜在的汚染が発覚する可能性などが不動産鑑定の不確実要素となる）。
- ③ 融資先（サイト所有者や開発者）が再開発過程において経済的困難など何らかの理由でサイトを手放すことになった場合、レンダーがサイト所有者にならざるを得ず、その結果サイトの汚染浄化費用までも負担しなければならない状況が発生しうる。

ブラウンフィールド再開発促進のために設けられた連邦、州、民間レベルのプログラムは、レンダー責任に関する考慮に欠けていたため、レンダーがブラウンフィールド再開発に対して非協力的となったのも自然の成り行きだったといえます。

2) 連邦によるレンダー責任軽減策

1990年のフリート・ファクターズ判決が金融機関に与えた影響は大変なものでした。米国銀行協会（ABA）の調査によると、米国商業銀行の63%が、レンダー責任を恐れて融資提供を拒否し、その中の46%は、環境リスクを持つ化学工場や事業施設への投資を中断したということです。この状況をみかねて1992年USEPAはレンダー責任を明確化する文書を発行します。4年後の1996年には、レンダー責任法（the 1996 Lender Liability Law）が成立し、レンダーの責任範囲を明確化する法律が成立しました。加えて、1995年には、米国地域再投資法（CRA）にブラウンフィールド再開発に投資したレンダーに対してインセンティブを与える新しい規定が加わりました。

一方、2002年に施行された米国のブラウンフィールド法では、汚染サイト所有者および購入予定者をCERCLA的な厳しい汚染浄化責任から保護する政策が盛り込まれております。これはいわば汚染免責対象者の位置づけを定めたものであり、以下の3つのカテゴリーに分類されます。

- ① 善意のサイト所有者（Innocent landowner）
- ② 汚染源に隣接するサイト所有者（Contiguous property owner）
- ③ 誠意のサイト購入予定者（Bona fide prospective purchaser）

これらは本来、サイト所有者と開発者の保護政策なのですが、サイトの汚染浄化の免責により責任転嫁のリスクがそれほど高くはならないだろうという予測が可能となるため、レンダーの抵抗感を軽減するのに役立っています。

以上、連邦レベルでのレンダー責任軽減策をご紹介いたしました。州レベルでもレンダー責任の軽減政策が設けられております。より安心してブラウンフィールド再開発に協力できる世の中の仕組みを作っていこうと試行錯誤している、そのような様子が伺えます。

来週は、環境メルマの特別号1「米国ブラウンフィールド会議2005」をお送りします。お楽しみに。

Thanks God It's Friday!

Thanks God It's Brownfield!!

環境メルマ 佐藤 (t.sato@ers-co.jp)

坂野 (banno@ers-co.jp) のつけたし

土壌汚染地の再開発プロジェクトは、費用や責任の面で、読みきれないリスクがそこここに転がっているように見えます。しかし、費用については、USEPA が助成金などを出すことにより、また、責任についてはブラウンフィールド法が「誠意のサイト購入予定者」というかたちで、デベロッパーやレンダーなどを支援・保護しました。

一方、レンダー側も、リスクを可能な限り評価（デューデリ）して、環境保険などを活用して万一の場合に準備する、融資のタイプや期間を的確に設計する（残念ながら、メザニン、エクイティー、協調融資、LTV など、坂野には説明できるほどの力はありません）、あるいは、浄化修復工事を事業者任せにするのではなく自らが関与する、などブラウンフィールドへの対応に磨きをかけてきているようです。

「誠意のサイト購入予定者」については、いつか日を改めて紹介します。