

Topic 15

ブラウンフィールド再開発のプロセス(その6)

～土壌汚染関連の保険 ②～

- 1) 環境汚染賠償責任保険 [Environmental Impairment Liability Coverage (EIL)]
- 2) 修復費用キャップ保険 (Remediation Stop-loss / Cost-cap Coverage)
- 3) アスベスト・鉛含有塗料責任保険 (Asbestos/Lead-paint Liability Coverage)
- 4) その他いろいろ

お疲れ様です。環境メルマの佐藤です。今週も土壌汚染関連の保険についてお話いたします。

「ブラウンフィールド」といっても、そのサイト状況やそこで行われる再開発プロジェクトのタイプは千差万別。ですから、米国ではそれぞれの再開発プロジェクトにあわせて土壌汚染関連保険をカスタマイズしているそうです。カスタマイズする際に、特に考慮すべきポイントがあります。それは、以下の3つです。

- ・ 第三者に対する損害賠償と訴訟費用をカバーできるか
- ・ 対象サイトで新たに汚染が発見された場合の浄化費用、又は再調査が必要になった場合の費用をカバーできるか
- ・ 予想を超えた修繕費用が必要になった場合、プロジェクト進行を保護できるか

米国のブラウンフィールド再開発で利用されている保険は、実に様々ですが、比較的利用度が高い保険のタイプがありますので、それらをご紹介します。

1) 環境汚染賠償責任保険 [Environmental Impairment Liability Coverage (EIL)]

EIL 保険は、保険対象地における環境汚染が原因で、第三者が身体や不動産に被害を被った場合に、当事者が負う賠償責任をカバーする保険です。これは一般に、保険対象地の調査費用、弁護士費用、汚染浄化費用、あるいは保険対象となっている近隣サイトからのもらい汚染の浄化費用をカバーします。保険対象外となるのは、保険契約が開始する前に分かっていた汚染にまつわる費用です。つまり、Phase I、Phase II 調査によって確認されている汚染に関する費用は保険対象外になります。例えば、対象不動産の環境サイトアセスメントにより、地下貯蔵タンクが放置されていることが分かっていたとすると、この地下貯蔵タンクに関する責任は保険対象外となります。しかし、EIL 保険契約開始後に新たな地下貯蔵タンクが発見された場合は、そのタンクから生じる汚染関連事項（例えば、対人賠償責任や対物賠償責任費用）はカバーされます。

2) 修復費用キャップ保険 (Remediation Stop-loss / Cost-cap Coverage)

この保険は、修復作業実施前に見積もられた浄化費用を、実際の費用が超過した場合に超過分を補償する保険です。例えば、あるブラウンフィールド再開発プロジェクト実行にあたり、環境サイトアセスメントを行いました。その結果をもとに修復作業予定額を1億円と見積もって見ましたが、万が一の事態を考慮して2億円の修復費用上限保険を購入しました。実際に作業が終わって見ると、修復費用は予想を超えて1.5億円、5千万円の超過です。不幸中の幸い？再開発者は、被保険者として費用超過分の4千万円（自己負担分を1千万円と決めておいた場合）が支払われました。このタイプの保険は、環境修復費用におけるリスクと不確かさを定量化することができるため、プロジェクト総費用見積もりの不透明さを削減します。

3) アスベスト・鉛含有塗料責任保険 (Asbestos / Lead-paint Liability Coverage)

これは、建物内で使用されるアスベスト建材や鉛含有塗料によって発生する責任問題から建物のオーナーを保護する目的で設計された保険です。アスベスト含有物質を管理・保持するためのプログラムを運用している建物のオーナーは、身体や不動産に損傷が発生したときに、その賠償金額をカバーするための保険を購入することができるようです。

4) その他いろいろ

ブラウンフィールド関連の環境保険には、いろいろなものもあります。

- ・ ファイナリスク保険：たとえば、将来発生するかもしれない汚染対策の費用を、一定期間等額の保険料を払うことでカバーするように設計された保険。
- ・ 総合請負事業者汚染責任保険、プロフェッショナル汚染責任保険：対策の請負業者や調査などのコンサルタントが、その業務が原因で汚染を広げてしまったような場合、その損害をカバーする保険。

近年、土壌汚染関連の保険ビジネスが成長中との話を耳にします。しかし、私がデンバーでお話する機会のあった開発者・環境プロフェッショナル・州のブラウンフィールド再開発担当者の方々は、口をそろえて「保険はあまり信用していない。それよりも助成金のほうが重要よ！」と話していました。勿論、保険と助成金は目的や性質が異なるものなので、比較すること事態がおかしいのかもしれませんが、環境保険にはまだ開発の余地があるのかなという感じを受けました。

来週は、不動産鑑定士についてお話いたします。

Thanks God It' s the day before the ERS foundation day!

Thanks God It' s Brownfield!!

環境メルマ 佐藤 (t.sato@ers-co.jp)

坂野のつけたし (banno@ers-co.jp)

Guaranteed Fixed-price Remediation (GFPR)。決めた値段で最後までケアします、という修復工事請負方法。修復工事の発注者からすると、工事着手時点で発生する費用を確定できる (fixed-price) ので、コストキャップ保険と同じような効果があり、かつ、汚染による責任を転嫁できる (guaranteed) という点で大きなメリットがあるといわれています。

修復費用が比較的小額ならば、請け負った側が発生した超過分を吸収し、一方、額の大きな工事であれば、保険会社と協働して GFPR の契約条件を設定する、というのが一般的な形だそうです。また、請負の金額は、想定される範囲を超えた汚染への対応を見込むことから、GFPR でない契約よりも若干高めになります。

日本国内でも、追加費用を認めない条件で対策工事が実施されることはありますが、将来の責任まで引きうけることは難しいと思います。上記のファイナイトのような仕組みが使えるようになると、もう少し世の中は生きやすくなるかもしれません。