

近時の温暖化対策に関する諸規制と 不動産取引への影響

I. 概要

地球温暖化対策は国際的な重要課題であると認識されており、日本も国際社会の一員として、温室効果ガス削減に向けた責務を負っていると云えます。この責務を果たすため、日本は、一定の条件付きで2020年までに1990年比で温室効果ガスを25%削減する目標を表明しました。

このような大幅な温室効果ガス削減を実現するために、日本国内における温室効果ガス削減を促進する必要があります。かかる国内対策の一環として、近時複数の国内法および条例が制定または改正されました。

すなわち、「エネルギーの使用の合理化に関する法律」（以下「省エネ法」といいます）および東京都の条例である「都民の健康と安全を確保する環境に関する条例」（以下「東京都環境確保条例」といいます）が改正され、2010年4月1日に施行されました。これらに先立ち、「地球の温暖化対策の推進に関する法律」（以下「温対法」といいます）の改正が、2009年4月1日に施行されています。（以下省エネ法、東京都環境確保条例、温対法をまとめて「三法」といいます。）

三法が課す義務に違反すると罰則を含む制裁を課されることから、一定規模以上の不動産（詳細は下記の表1参照）が関連する不動産証券化のスキームにおいては、信託銀行や買主、アセット・マネージャー、プロパティ・マネージャー、そして貸付人や投資家も、自己が関係するスキームについて三法の遵守状況を確認し、必要な場合は対策を取ることが要求されます。さらに、日本において（特に東京都において）一定規模以上の不動産投資を計画し又は不動産が関係するM&A等を行うに当たっては、三法によって課せられた義務の遵守状況は、必須のデュー・ディリジェンス項目として細かなチェックが必要になります。したがって、自らが義務履行主体とはならない企業であっても、一定規模以上の不動産取引を行う限りは、三法が何を規制しているのか、誰が義務の対象者なのか、義務の履行状況をどのように確認するのかといった点を把握することが法令遵守の観点から必要になります。これら三法は、類似分野を規制しているにも関わらずそれぞれが独自の届出書制度や報告書制度を設けていますが、その対象者、削減計画期間、提出書類、排出量取引などの有無が異なりますので、確認にあたっては細心の注意が必要です（添付表1参照）。

主要トピック

2008年から2010年にかけて省エネ法、温対法、東京都環境確保条例という省エネ・環境関連規制が相次いで改正・施行され、該当事業者及び事業所・ビル所有者は新規制対応が必要です。

温対法、省エネ法では、報告義務の対象が事業者ごとに改正されましたので、義務対象者の範囲が広がりました。

東京都は、日本において初めて、二酸化炭素排出量の削減義務を大規模なビル、店舗、工場の所有者に課しました。また、排出量取引制度を整備し、新たなクレジットを創設しました。

掲載記事に関する詳細またはその他の分野のお問い合わせは下記のものにご連絡ください。

伊佐次 啓二 (いさじけいじ)
直通電話番号：03-5561-6401
電子メール：
Keiji.Isaji@cliffordchance.com

宮川 賢司 (みやがわけんじ)
直通電話番号：03-5561-6629
電子メール：
Kenji.Miyagawa@cliffordchance.com

黒川 ひとみ (くろかわひとみ)
直通電話番号：03-5561-6632
電子メール：
Hitomi.Kurokawa@cliffordchance.com

クリフォードチャンス法律事務所
外国法共同事業
〒107-0052
東京都港区赤坂2丁目17番7号
赤坂溜池タワー7階
www.cliffordchance.com

例えば、東京都は一定の基準を設けて温室効果ガス（GHG）の削減を一定のオフィスビル、商業施設、病院、工場などで3年連続してエネルギー使用量が原油換算で1,500kl/年を上回った事業所（以下まとめて「**特定温暖化対策事業所**」）に義務化しているのに対して、現時点において国は事業者に対する自主的な削減義務を課すだけに止めています。また、東京都と国は別々に排出量取引制度を整備しているものの、東京都と国の両市場間で排出量を取引することは現時点ではできません。さらに、東京都排出量取引では、CER（Certificated Emission Reduction / 認証排出削減量）などの京都クレジット、国内クレジット、J-VER（Japanese Verified Emission Reduction / オフセット・クレジット）などをクレジットとして使えませんので、排出量の購入時には、どの排出権取引市場で使用可能なクレジットなのかを注意深く確認する必要があります。

II. 省エネ法

2010年4月に施行された省エネ法改正の主なポイントは以下のとおりです。

- (1) 改正省エネ法では、事業者単位でエネルギー管理義務が課される点。エネルギー管理義務の対象が工場単位・事業所単位から事業者単位に変更されました。
- (2) 事業者全体のエネルギー使用量が原油換算で1,500kl/年又はそれ以上となる場合（以下「**特定事業者**」といいます。）には、特定事業者は、エネルギー管理統括者（事業経営の一環として、事業者全体のエネルギー管理を行うことができる役員クラスを想定）やエネルギー管理企画推進者（例えば、エネルギー管理講習修了者などであり、エネルギー管理統括者の職務を補佐する）などを選任することが義務化された点。
- (3) 特定事業者は、使用状況届出書、定期報告書などの提出が義務化された点。

III. 地球温暖化対策推進法（温対法）

既に2009年4月から施行されている温対法の2008年改正では、従来の温室効果ガス排出量算定・報告・公表制度におけるGHGを一定基準以上排出する事業者である**特定事業所排出者**の義務を質量ともに加重しました。

- (1) 報告義務の対象が拡大され、事業所単位の報告から事業者単位、連鎖化事業者単位（フランチャイズチェーン単位）に変更された点。ある事業者が2カ所以上各エネルギー使用量が原油換算で1,500kl/年又はそれ以上となる事業所を保有している場合、温対法の改正前は、事業者は事業所の数だけ報告書を提出しなければなりません。対照的に、当該事業者は、現行法下では、事業者全体で(i)各事業所の排出量及び(ii)報告対象となるすべての事業所の排出量の合計を記した報告書を1通提出すればよいことになります。改正省エネ法と同様、改正温対法では、事業所単位ではなく事業者単位で報告義務が課されます。
- (2) 電気の使用に伴う二酸化炭素排出量の算定方法が変更され、国が公表する事業者ごとの排出係数を用いて電力使用に対応するGHG排出量の算定をする点。この改正は、特定事業所排出者に限らず事業者にとっては、安い電力価格だけではなくGHG排出係数の小さい電力を提供する電力会社を選択するインセンティブになると考えられます。
- (3) GHG排出量（実排出量）だけでなく、事業者が取得して国に移転した京都メカニズムクレジット、自主参加型国内排出量取引制度、試行排出量取引制度及び国内クレジットなどの排出削減量を反映した調整後排出量に関しても報告が義務化された点。

特定事業所排出者のうち省エネ法に基づく特定事業者は、温対法の報告のうちエネルギー起源 CO2 の排出量の報告に関しては、省エネ法に基づく定期報告書を使用して報告することができます。書類の提出先は、その特定事業所排出者のすべての事業所管省庁ですが、特定事業者はさらに経済産業省経済産業局へも提出が必要です。

IV. 東京都環境確保条例

東京都環境確保条例は、東京都の条例に過ぎませんが、省エネ法や温対法の改正と同じくらい注目されています。注目の理由は、特定温暖化対策事業所に対して、二酸化炭素排出量の総量削減義務（6～8%）を課した点です。

1. 総量削減義務と排出量取引

東京都に対して総量削減義務を負うのは、特定温暖化対策事業所の所有者です（以下「義務者」といいます。）。例えば、不動産証券化スキームでは、現物の場合は物件の所有者である特別目的会社（SPC）が、信託を利用している場合は受託者（ほとんどの場合信託銀行）が第一次的な義務者になります。それ以外の関係者（アセット・マネージャーやプロパティ・マネージャーなど）が義務者となる場合には、東京都への届出だけでなく当事者間の契約上での手当ても必要となります。また、アセット・マネージャーが義務者となる場合は、金商法の兼業届出なども関連しますのでご注意ください。

義務者は、第一計画期間中（2010年4月1日～2015年3月31日）に削減目標を自力で達成できない場合は、東京都排出量取引制度を利用して必要な排出量を購入して、自らの義務に充当します。現実には超過削減量が市場に大量に放出されることは期待できないことから、排出量の調達先を見つけることが課題となります。総量削減義務の履行期限は、計画期間終了後、一年間の整理期間を経た年度末であり、例えば第一計画期間であれば2015年度末（2016年3月31日）です（下記別表2参照）。計画期間及び整理期間の途中で、特定温暖化対策事業所の売買等があり、義務者の変更があった場合においては、義務履行期限の時点における義務者が、5年間分の総量削減義務を負います。義務者であった期間の長さによって、義務削減量を案分することはないので、注意が必要です。言い換えると、第一計画期間の義務履行については、2016年3月31日現在の特定温暖化対策事業所の所有者が第一計画期間5年間すべての削減義務の履行主体となり、それ以前に特定温暖化対策事業所を売却した者は義務者となりません。この点、それ以前の特定温暖化対策事業所の所有者は直接の総量削減義務を負うわけではありませんが、特定温暖化対策事業所の売却時においては削減義務の履行の程度がその売買価格に影響すると考えられます。

削減履行義務違反があった場合は、義務履行期限の時点における義務者が、東京都から措置命令を受けることになります。措置命令の内容は、削減不足量に1.3倍を乗じた量の排出量の削減です。命令履行期限までに当該事業所が措置命令を履行できずに命令違反となった場合は、違反事実の公表や知事の代行（要した費用は違反事業所が負担します）などだけでなく、上限五十万円の罰金刑が科される可能性があります。

今後は不動産投資やM&Aのデュー・ディリジェンス段階においても削減義務の履行確認が必須になりますが、口座名義人の名称、基準排出量、削減義務量（率）、排出実績等の情報については東京都のホームページ上で一般に公開される予定です。他方で、クレジット等の保有量、移転履歴、義務充当の量といった情報は公表されず、口座名義人の申請に基づき証明書が発行されます。そこで、取引の相手方は、東京都のホームページ及び証明書の双方によって遵守状況を確認することが必要になります。

2. 計画書・報告書の提出義務

さらに、東京都は、エネルギー使用量が原油換算で 1,500kl/年（単年度）を上回る事業所に対して、地球温暖化対策計画書、特定温室効果ガス排出量算定報告書の作成・提出を義務付けました。また、エネルギー使用量が原油換算で 1,500kl/年を上回った事業所において延床面積 5,000 平方メートル以上を使用しているテナント事業者又は 1 年間の電気使用量が 600 万キロワット時以上の事業者（**特定テナント事業者**）にも特定テナント等地球温暖化対策計画書を事業所所有者を経由して都に提出し、独自の省エネ対策を推進する義務を課しました（事業所の所有者は、これら特定テナント等事業者からの計画書も併せて事業所全体の計画書を東京都に提出する義務があります）。

V. 今後の対応

省エネ法・温対法の改正に関しては、報告義務の単位が事業者単位になったことから、従来よりも報告義務の対象が拡大されました。例えば、小規模のオフィス、商業施設、工場等を複数展開する事業者も報告義務の対象となる可能性がありますので、今一度ご確認が必要です。

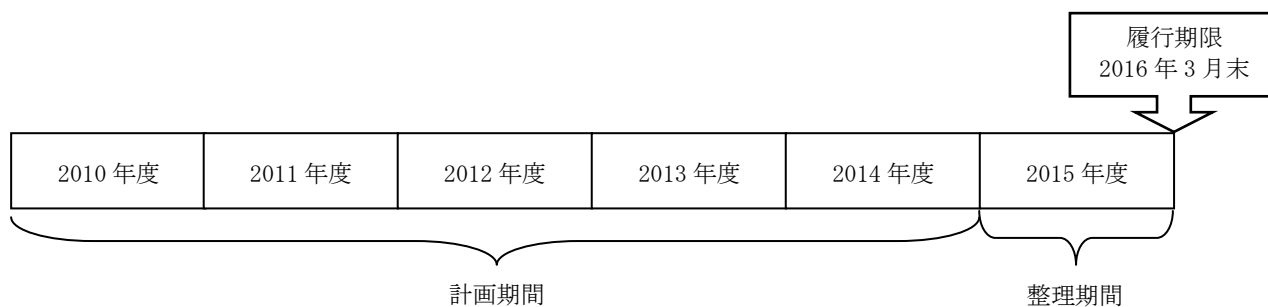
東京都環境確保条例上の総量削減義務が課せられる物件を保有する不動産証券化スキームの関係者は、契約書上の手当てをしたり、金商法上の兼業届出を検討したりといった対応が必要になる可能性があります。物件の義務履行状況について注意深く見守り、早めに対策を取らなければ、義務履行期限が到来した時に思わぬ出費をしたり法令違反に問われる事態にすら繋がりがかねません。

三法の改正に代表される環境関連規制の対応については、法令遵守を徹底し、将来のリーガルリスク及びコストを低減させるためにも、制度が導入された段階から対策をしておくことが大切であると考えられます。

別表 1：三法比較表

	省エネ法	温対法	東京都環境確保条例
義務対象者	報告義務：原油換算 エネルギー使用量 1,500kl/年以上の事業者	報告義務：同 1,500kl/年以上の 事業者	総量削減義務：同 1,500kl/年（3年 連続）以上の事業所 地球温暖化対策計画書制度： 同 1,500kl/年以上の事業所（単年度 でも） 地球温暖化対策報告書制度：同 30 ～1,500kl/年の事業所（任意）、 同一事業者の各事業所合計同 3000kl/年（強制） 特定テナント等地球温暖化対策計画 書制度：同 1,500kl/年以上の事業所 において占有部分の延床面積 5,000 ㎡以上もしくは年間 600 万 kwh 以上 のテナント（強制）
規制対象	エネルギー使用量	CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O, PFC, HFC, SF ₆	CO ₂ , CH ₄ , N ₂ O, PFC, HFC, SF ₆
対象者	事業者	事業者	事業所（ビル、工場、店舗など）
削減計画期間	（規定なし）	第一約束期間（2008～2012 年 度） 第二約束期間（2013～2018 年 度）（予定）	第一計画期間（2010～2014 年度） 第二計画期間（2015～2019 年度） 以後 5 年度ごとの計画期間
提出書類	使用状況届出書 定期報告書 選解任届出書 中長期計画（年 3,000kl 以上の場合）	温室効果ガス算定排出量の 報告	排出状況確認書 地球温暖化対策計画書 基準排出量申請書 地球温暖化対策報告書
推進体制	エネルギー管理統括者 エネルギー管理企画 推進者 エネルギー管理者 エネルギー管理員	記載なし	地球温暖化対策統括マネージャー 地球温暖化対策統括テクニカルアド バイザー 推進責任者 推進員
排出量取引市場	規定なし	試行排出量取引制度 自主参加型国内排出量取引 制度	東京都排出量取引制度
使用可能なクレ ジット	規定なし	国内クレジット	超過削減量、都内中小クレジット、 再エネクレジット、都外クレジット
関連法令	施行令、施行規則等	施行令、施行規則、報告命 令、算定省令、集計方法省令 等	施行規則等

別表 2：第一計画期間中の履行期限



本クライアント・ブリーフィングはテーマとなる題材に関して一般的な解説を行うことを目的としており、全ての側面を網羅するものではありません。又、本クライアント・ブリーフィングは、法律その他のアドバイスを行うものではありません。クリフォードチャンスは、本クライアント・ブリーフィングに基づく行為により生じた事態には一切責任を負いません。無断複写・複製・転載を禁じます。

www.cliffordchance.com

Abu Dhabi ■ Amsterdam ■ Bangkok ■ Barcelona ■ Beijing ■ Brussels ■ Bucharest ■ Dubai ■ Düsseldorf ■ Frankfurt ■ Hong Kong ■ Kyiv ■ London ■ Luxembourg ■ Madrid ■ Milan ■ Moscow ■ Munich ■ New York ■ Paris ■ Prague ■ Riyadh* ■ Rome ■ São Paulo ■ Shanghai ■ Singapore ■ Tokyo ■ Warsaw ■ Washington, D.C.

* Clifford Chance has a co-operation agreement with Al-Jadaan & Partners Law Firm

© Clifford Chance (Tokyo) LLP and Clifford Chance Law Office January 2011