

**Environmental Due Diligence &  
Business Transactions in the United States**  
米国における環境デュー・デリジェンスとビジネス取引

**May 2004**  
2004年5月

**Prepared by**



**ENVIRONMENTAL MANAGEMENT FOR SUSTAINABILITY, INC.**

**In Association with**



*A member of*



## About EMSI

Environmental Management for Sustainability, Inc. (EMSI) is a full-service international environmental consultancy. EMSI was established in November 1999 with the philosophy of "creating a sustainable society" and creates value through expertise in research and development, consulting and environmental business incubation. EMSI has been awarded contracts by the Government of Japan, various non-government organizations, industry groups and top-tier corporations. EMSI has business alliances with overseas governmental research institutes, universities, NGOs and corporations. One of the notable features of EMSI is that EMSI is a member of Inogen Environmental Alliance consisting of overseas top-tier environmental consulting firms. This article has been prepared in association with Delta Environmental Consultants, Inc. which is a business partner in the U.S. through Inogen.

## EMSIについて

株式会社イーエムエスアイ(EMSI)は、「持続可能な社会の創造」という理念に基づいて1999年11月に設立された国際的な環境コンサルティング・ファームである。同社はR&D（研究開発）における専門知識、コンサルティングおよび環境ビジネス・インキュベーションを通して価値を創出しているだけでなく、日本政府、様々な非政府組織、産業界、トップレベルの企業から契約を受託している。海外機関との連携については、政府機関所属の研究所、大学、NGO、企業とビジネス協力を実施している。EMSIの注目すべき特徴の一つは、EMSIが、イノジェンという海外のトップレベルの環境コンサルティング会社で構成している国際環境アライアンスの一員であることである。この度の論説文は、イノジェンを通じた米国に於けるビジネスパートナーであるデルタ環境コンサルタンツ社の協力の下に作成されたものである。

**Environmental Management for Sustainability, Inc. (EMSI), is headquartered in Tokyo, Japan at:**

Toranomon-Kohgyo Bldg.  
1-2-18 Toranomon  
Minato-ku, Tokyo  
Japan 105-0001  
Tel. +81 3 3593 3928  
Fax +81 3 3593 3955  
URL <http://www.emsi.co.jp>  
E-mail [info@emsi.co.jp](mailto:info@emsi.co.jp)

株式会社イーエムエスアイ (EMSI) の  
本社連絡先は次のとおりである。

〒105-0001  
東京都港区虎ノ門1-2-18  
虎ノ門興業ビル  
電話 03-3593-3928  
ファックス 03-3593-3955  
URL <http://www.emsi.co.jp>  
E-mail [info@emsi.co.jp](mailto:info@emsi.co.jp)

## **What is Due Diligence?**

The term due diligence describes the process wherein the buyer/purchaser assesses the financial and commercial risks inherent in any potential business transaction. Due diligence involves reviewing, verifying, and questioning a company's records, including all aspects of a target company's business, from the past, present, and predictable future.

### **デュー・デリジェンスとは何か？**

デュー・デリジェンスとは、購入者が、これから起こり得るビジネス取引に対して、潜在的な財務リスクおよび商業リスクについて評価するプロセスを意味する用語である。デュー・デリジェンスは、対象企業のビジネスに関する過去から現在、予測可能な未来に至るまでのあらゆる側面に関する企業記録の精査、検証、および調査を意味している。

### **Who Conducts Due Diligence?**

The buyer or investor, his corporate development staff, attorneys, accountants, investment bankers, environmental consultants, loan officers and other professionals involved in a transaction may have a need or an obligation to conduct independent due diligence.

### **誰がデュー・デリジェンスを実施するのか？**

購入者または投資家、およびそれらの開発スタッフ、弁護士、会計士、機関投資家、環境コンサルタント、ローン・オフィサー、その他ビジネス取引に関わる専門家が、それぞれ独立したデュー・デリジェンスを実施する責務または義務を有する。

### **When is Due Diligence Conducted?**

Ideally, due diligence begins as soon as a business opportunity arises and ends when the buyer is satisfied that they have assessed all risks. Thorough detailed due diligence is typically conducted after the parties involved in a proposed transaction have agreed in principle that a deal should be pursued and after a preliminary understanding has been reached, but prior to the signing of a binding contract.

### **デュー・デリジェンスはいつ実施されるのか？**

物件取引の機会が発生次第、デュー・デリジェンスが開始され、購入者があらゆるリスク評価の判定が完了したときにデュー・デリジェンスが終了する。また、詳細なデュー・デリジェンスは、物件取引の契約締結に先立って、携わっている当事者がその取引方針に合意し、かつ 事前承認後に、実施されるのが典型的である。

### **How is Due Diligence Conducted?**

The parties conducting due diligence generally create a checklist of needed information and gives that information to the management of the target company. Financial

statements, business plans and other documents are reviewed. In addition, interviews, site visits, and environment inspections are conducted.

The “due diligence period” is the buyer’s opportunity to identify, evaluate, negotiate/resolve issues relating to property ownership. After closing the deal, you are the owner. By law, you own the problems.

### **デュー・デリジェンスはどのように実施されるのか？**

デュー・デリジェンスを実施する当事者が、必要とされる情報のチェックリストを作成し、その情報を対象企業の管理部に渡すのが一般的である。財務明細、ビジネスプランおよびその他の書類が精査される。これに加えて、聞き取り調査、現地視察、環境調査が実施される。

「デュー・デリジェンス実施期間」とは、購入者が不動産所有権に関連する問題事項を見極め、評価し、交渉又は解決策を講じる期間のことを指す。一連の作業終了後に、購入者が正式にオーナーとなるが、法律によって、オーナーはこれらの問題点についても責任を所有することになる。

### **What is Environmental Due Diligence?**

Environmental due diligence is an investigation performed by company or investor prior to engaging in a purchase contract. Environmental due diligence researches the current and former property uses to determine the likelihood of environmental impact from former on-site operations.

By performing environmental due diligence on a property prior to purchase, a prospective owner can 1) document baseline conditions of a property, and assess the potential liability or risk associated therein and 2) qualify for “Innocent Landowner’s Defense” under the Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act, also known as CERCLA, set up under Superfund

Whether the transaction is a multi-property, mega-deal or a small, single-site closing, the due-diligence period is a critically important opportunity for buyers to identify and evaluate potential environmental concerns and expenses. Once your evaluation is complete, the due-diligence period provides a last opportunity to make accommodations, discuss price reductions or, in some cases, reject the transaction.

### **環境デュー・デリジェンスとは何か？**

環境デュー・デリジェンスは、企業あるいは投資家によって、購入契約に着手するに先立ち実施される調査である。環境デュー・デリジェンスは、現在および以前の不動産利用について調査し、その土地での過去の業務運営実態から被りうる環境影響の可能性を明確化するものである。

購入の前に行われる、不動産に関する環境デュー・デリジェンスの実施によって、未来のオーナーは、1) 不動産の現状について書類を作成しそれに関連した責任またはリスクを評価し、2) スーパーファンド法のもとで制定された CERCLA (包括的環境対処・補償・責任法) により「Innocent Landowner's Defense (善意の土地所有者が有する弁護)」の資格を有することができる。

当該取引が多数の不動産を含む大規模な業務であるか、あるいは一件の不動産譲渡についての小規模な業務であるかどうかにかかわらず、デュー・デリジェンスの実施期間は、購入者が潜在的な環境問題および諸費用について洗い出し評価する上で非常に重要な機会である。購入者による評価が完了している場合、そのデュー・デリジェンスの期間は、調整、価格の値下げについての議論、あるいは取引を中止するための、最後の機会となる。

## **Why is Environmental Due Diligence So Important in the United States?**

Environmental due diligence is very important in any real property transaction in the United States, such as the buying and selling of land and buildings. Under current US law, any party that unknowingly purchases, leases, or otherwise has control of real property that has been contaminated by substances considered hazardous by the US Environmental Protection Agency (EPA) could be forced to pay for its entire cleanup. Or, a company could be held liable and assessed costs steep enough to bankrupt it for using waste management practices that were entirely legal at the time.

Thus, if a buyer does not properly conduct an environmental investigation (due diligence) prior to a transaction and then discovers there is contamination on the site, then, technically, the buyer is liable for remediation of the site.

### **米国において環境デュー・デリジェンスが重要な理由**

環境デュー・デリジェンスは、土地建物の売買など、米国におけるあらゆる不動産取引において非常に重要である。米国の現行法では、米国環境保護庁 (the US Environmental Protection Agency (EPA)) により有害と見なされている物質で汚染されてきた不動産を、知らずに購入、賃貸、または管理した場合、その当事者が、そうした不動産全体の浄化に対し、費用を支払うことが求められる。言い換えれば、企業は全面的にそのときの法律に基づく有害物質管理を実施する義務を負い、破産に至る程の巨額の費用を課せられるリスクがある。

つまり、もし購入者が取引以前に環境調査 (デュー・デリジェンス) を適正に実施せず、その後で、該当場所に汚染が発見されると、購入者はその場所の汚染浄化に対し法的な責任を有することになる。

### **Superfund Legislation**

The law that outlines this hazardous waste liability in the United States is called the “Federal Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act of

1980” (CERCLA). This law and its amendments (“Superfund Amendment and Reauthorization Act of 1986”) are commonly known in the United States as “Superfund legislation.” Superfund legislation imposes landowner (owner/operator) liabilities with respect to the discovery of hazardous substances on the subject property, regardless of who is at fault.

The law has been controversial since the beginning, in large part because of its broad definition of liability. The law was intended to ensure that responsible parties and not the taxpaying public would bear the costs cleaning up toxic waste sites. Congress cast the financial liability for cleaning up Superfund sites in very broad terms such as "strict," "retroactive," and "joint and several."

In addition to defining liability for individual toxic waste sites, the Superfund Act also provided for clean up of hazardous waste sites. Clean up would be paid for from a fund, the Superfund, built from taxes and fines assigned to the entities that polluted individual sites. The “Superfund Program” is aimed at locating, investigating, and cleaning up the worst sites nationwide and is administered by the US EPA, in cooperation with individual states.

### **スーパーファンド法**

有害廃棄物に関する責任について述べている米国のこの法律は「包括的環境対処・補償・責任法 (Federal Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act of 1980” (CERCLA)) と呼ばれている。この法律およびその改正法 (スーパーファンド法改正および再授權法 (Superfund Amendment and Reauthorization Act of 1986) ) は、米国において一般に「スーパーファンド法」として知られている。スーパーファンド法とは、該当する不動産物件において有害物質が見つかった場合、誰に過失があるかにかかわらず、土地の所有者 (所有者/経営者) に対し、責任を課すものである。

同法律は、その責任の定義が非常に広範であることから、当初からその大部分が論争の対象となってきた。同法律は税金を支払っている一般人ではなく、責任を有する当事者が、毒性廃棄物によって汚染された土地の浄化に対する費用を負担することを意図としている。議会はスーパーファンド法による用地浄化に対する財務責任について、「厳格」「遡及的」そして「連帯」といった、非常に幅広い用語を使用して定めている。

スーパーファンド法は、毒性廃棄物に汚染された個々の土地に対する責任を定義することに加えて、有害廃棄物に汚染された土地の浄化に関する条項を定めている。浄化に対する費用は、個々の土地を汚染した当事者に課せられた諸税および罰金によって積立てられた基金 (スーパーファンド) から支出される。「スーパーファンド・プログラム」は、各州政府の協力の下に米国環境保護庁によって運営されており、全国的に最も汚染の進んだ場所について、所在地の特定、調査、浄化を行うことを目的としている。

## Superfund and Litigation

Since 1980, much of the government and corporate resources expended on Superfund enforcement have taken the form of lawsuits. In some cases these lawsuits have been undertaken by companies believing that they have been targeted for cleanup costs unfairly under the broad scope of Superfund liability. In other cases, however, companies that are themselves responsible for the waste at a given site have sought to take advantage of the law's broad understanding of liability by suing other businesses. For example, a chemical company identified as the primary polluter for a given site might sue a company that transported waste to and from the area. As a result, only a small number of sites on the Superfund priority list have been successfully remediated.

In the years since the Superfund Law was passed, several revisions have been made to both the law itself and to some of the EPA's methods of enforcing the law. These revisions have sought to speed up remediation of Superfund sites, and have taken steps designed to refine enforcement so that it involves more cooperation between regulators and polluters, which in turn lessens the amount of time and resources devoted to lawsuits. Authorization of Superfund tax, which was intended to provide funding for cleanup, expired in 1995. Controversy over this legislation has impeded Congressional attempts to pass new legislation or re-authorize the Superfund tax.

### スーパーファンドおよび訴訟

1980 年以来、政府及び企業は、スーパーファンド法の施行により、その資産の多くを訴訟で費やすようになった。こうした訴訟の中には、スーパーファンド法で定める広範な責務のもとで、浄化に関して、不公平な費用負担を課せられていると考える企業が起こした訴訟もある。しかしまた、一方では、ある土地で発生した廃棄物に対し責任を有する企業が、他の企業を相手に訴訟を起こし、この法律の広範囲に及ぶ解釈を利用しようとするものもある。例えば、ある土地の本来の汚染者であると認定された化学系企業が、その場所へ、あるいはその場所から、廃棄物を輸送した企業を訴えることもあるかもしれない。結果として、スーパーファンドの浄化優先順位リストに記載されている土地のうち、ほんの数例だけしか環境修復に成功していないのである。

スーパーファンド法が承認されて以来数年の間に、法そのもの、および米国環境保護庁による当該法の施行法に対し、多くの改正が行われてきた。こうした改正は、スーパーファンドが適用される土地での環境修復のスピードアップを図ろうとしたものである。規制する側と汚染した側とがより良い協力体制を築き、ひいては訴訟に費やされる時間と資産が軽減できるように、施行法の改善が進められた。浄化のための資金提供を目的としたスーパーファンド税の認可は、1995 年に失効した。この法律の制定に関する論争は、新法案の通過やスーパーファンド税の再認可といった議会の試みの妨げとなった。

### Best Practice: Avoid Superfund Litigation Through Due Diligence

In spite of amendments to Superfund legislation that are aimed at reducing litigation, the best strategy for any company to take when acquiring real property is still caution: avoid

historic contamination liabilities that will embroil them in Superfund. Thus, environmental due diligence is critical to assess the scope and magnitude of potential financial exposure represented by environmental risks.

Another strategy would be a pre-purchase negotiation to ensure Superfund liability does not transfer to a new owner, but this strategy is effective only if the buyer knows about the contamination and addresses it prior to purchase.

Following are 10 suggestions for getting the most out of the environmental due diligence opportunity:

### **実践：デュー・デリジェンスを介したスーパーファンド訴訟の回避**

訴訟件数の削減を目的としたスーパーファンド法の改正にもかかわらず、注意を要する不動産を取得した企業にとって最善の方策は、当該企業をスーパーファンドに関わってくる過去の汚染に関する責任を回避することである。そのためには、環境リスクに代表される潜在的な財務開示の範囲と程度を評価する環境デュー・デリジェンスが重要となっている。

他の方策として、新しいオーナーにスーパーファンド上の責任が転嫁しないことを確認するための購入前交渉が考えられる。この場合は購入者がその土地の汚染を知っていて、購入の前にそのことを申し入れていなければ有効ではない。

以下に、環境デュー・デリジェンスについての 10 の提案を記す。

- 1. Organize the due-diligence team early:** Negotiating the duration of a due-diligence period often is a central issue in crafting a transaction. The seller wants to close yesterday. The buyer doesn't want to waste time, but needs an opportunity to identify issues and evaluate risk. Having the diligence team assembled early in the project and ready for action can make all the difference in collecting relevant data and making informed decisions before finalizing the deal.

**デュー・デリジェンスのチームを初期段階で組織する：** デュー・デリジェンス実施期間中の交渉が、取引を入念に実施する際の主要事項となることが多い。販売者は早く交渉を終えてしまいたい。購入者は時間を浪費したくないが、問題を明確にしリスクを評価する機会を必要としている。プロジェクトの初期段階でデュー・デリジェンス・チームを組織し対応に備えることにより、関連データの収集力および、契約の最終段階前の十分な情報に基づいた意思決定に大きな違いをもたらすことになる。

- 2. Include environmental consultants on the due-diligence team:** Hiring consultants will help ensure that a well-rounded team is ready to hit the ground running. Moreover, negotiating consulting contracts and tailoring and the specifics of confidentiality agreements are important considerations that demand reasonable care.



The best time to work out these peripheral matters is before the diligence clock starts ticking.

**環境コンサルタントをデュー・デリジェンス・チームのメンバーに含める：**環境コンサルタントを雇用することによって、包括的なチーム体制で活動開始に備えることができる。また、コンサルティングの契約交渉を行い、守秘義務に関する合意書の詳細について調整を行うことは、相応の注意を要する重要な考慮事項である。こうした周辺事項に関する作業の実施は、デュー・デリジェンスが始動する前に完了しておくのが最善である。

- 3. Quickly assess the adequacy of existing reports:** Both sophisticated and unsophisticated sellers often do not provide all detailed information and reporting regarding known environmental issues. Qualified consultants can quickly identify missing information or identify data gaps where additional materials are needed for a more complete understanding of the property. Depending on the scope of the issues reported and the nature of any remedial activities, consultants can use available reports to make an initial assessment of risk and liability. Using qualified environmental consultants to sort through what is provided and to help focus the diligence team on these and other environmental matters or on unknown conditions is critical.

**既存のレポートの妥当性について速やかに評価する：**十分な経験を有する販売者も、そうでない販売者も、既知の環境問題に関し、詳細な情報の提供や報告を行わないことが多い。適格なコンサルタントであれば、欠如している情報が何か、不動産物件のより完全な理解のために必要な追加資料をあてはめるべきデータの間隙はどこかを明確にすることができる。報告された問題の範囲や環境修復活動の性質によっては、コンサルタントはリスクと責任に関する初期評価を行うため、入手可能な報告書を利用することができる。環境コンサルタントが提供された資料を分類し、デュー・デリジェンス・チームがそうした資料や、他の環境問題、または未知の問題に注目できるようサポートすることが重要である。

- 4. Search regulatory databases for known environmental issues:** Nearly all federal and state regulatory agencies maintain updated property databases, including comprehensive information about environmental permitting, existing conditions or contamination and past remedial activities. Having environmental consultants review these databases can provide a quick baseline of data to organize further inquiries and avoid duplication of available information.

**既知の環境問題に対するデータベースを検索する：**殆ど全ての連邦政府機関および州政府機関は、環境許可、現況、汚染、過去の環境修復活動についての包括的な情報を含む不動産に関するデータベースを更新し、管理している。チーム内の環境コンサルタントにこうしたデータベースを精査させることに

よって、一定の情報がまとめられ、これらの情報は、より進んだ調査の準備や入手可能な情報の重複を避けることに役立てられる。

- 5. Organize Phase I or invasive investigations early:** A Phase I investigation, including a review of existing information supplied by the seller and available from regulatory agencies, is a standard ingredient in any real estate transaction and serves to identify issues and the need for more invasive investigations. Scheduling the Phase I and collecting available data early allows for sufficient time to organize any further investigation, including soil and ground water testing, analyze results and estimate risk and potential liabilities within the short diligence window.

**フェーズ I または サンプリング を伴う 現地調査 を早期に計画する :** 販売者から提供された既存情報や政府機関から入手可能な既存情報を精査するフェーズ I の調査は、あらゆる不動産取引における標準的な調査要素であり、問題点を把握したり、さらにサンプリングを伴う現地調査の必要性を明確にするのに役立つものである。フェーズ I 調査を計画し入手可能なデータを早期に収集することによって、土壌や地下水の調査を含むより詳しい調査を準備し、結果の分析や短期間で行われたデュー・デリジェンスに含まれるリスクや潜在的な責任の予測に十分な時間をとることができる。

- 6. Examine permits and licenses for future land uses or operations:** Environmental permits and licenses are valuable and often transferable commodities. However, the effectiveness of transferring such permits or licenses needs to be measured against the future or anticipated uses of the real estate. In addition, the capacity of such permits or licenses to accommodate expansion should be evaluated. For example, a buyer who plans to expand an industrial land use should determine if existing permits contain sufficient excess capacity to allow for increased emissions, discharges or other anticipated impacts. Whether to expand permit capacities or invest in capital improvements to comply with existing limitations are important considerations in closing the deal.

**将来的な土地利用または活動のための許認可について検証する :** 環境許認可は有益なものであり、通常は、譲渡可能である。しかし、こうした許認可の譲渡の有効性を測るには、不動産の将来的な利用または予想される利用について調査する必要がある。更に、不動産の拡大利用を考慮する場合には、こうした許認可の適用範囲を調査しておくべきである。例えば、産業用地の利用を拡大しようとしている購入者の場合、その購入者は、既存の許認可が排気ガス、排水、およびこの他に予測される環境影響の増加分を許容するだけの余剰を含んでいるかどうかについて明確にする必要がある。許認可の適用範囲を拡張するか、または既存の制限を遵守するよう資産改善に関して投資するかどうかは、取引をまとめる際に重要な考慮事項である。

- 7. Identify new or proposed regulatory compliance requirements:** Depending on a buyer's future use of the property, new or proposed regulatory requirements may

affect operations. Regulatory changes can affect a range of issues rising from daily discharges, emissions from operations or the methods or quality of necessary environmental remediations. A diligence team's search for and evaluation of such potential regulations can help buyers make informed decisions about the costs of future operations and compliance measures.

**新規法令又は法案の遵守に関する要求事項を明確化する：**購入者の将来的な土地利用によっては、新規法令または法案からの法的要求事項が事業活動に影響を及ぼすことがある。法令内容の変更は、事業活動から生じる日々の排水や排気ガスからくる一連の問題または必要な環境修復の方法や質に対して影響を与えることがある。デュー・デリジェンス・チームによる影響を与える可能性のある法令の検索とその内容の調査は、購入者が、将来の事業活動や法令遵守のための対策に投資する費用を決定するために十分な情報を与えることができる。

- 8. Explore insurance options:** The environmental insurance market offers a variety of cost-effective risk management tools. These policies often can be extremely useful in addressing liability risks identified during due diligence and in facilitating the completion of otherwise advantageous transactions. Retaining a qualified environmental insurance broker to provide an understanding of available insurance products, estimate premiums and help with the negotiation of insurance terms and conditions frequently can provide a basis for an impaired or fragile transaction to close.

**保険という選択肢を検討する：**環境保険市場は様々な費用効果の高いリスク・マネジメントのツールを提供している。こうした方策は、デュー・デリジェンスの実施中に明らかにされた責任に対するリスクを考察するときや、有利に取引を終結させようとするときに、非常に有益になることが多い。適切な環境保険のブローカーを雇用しておくことは、利用可能な保険商品についての理解や保険料の見積り、また、保険期間や条件についての頻繁な交渉などの手助けになり、減損状態にあるまたは微妙な状態にある取引をまとめるための基盤となることがしばしばある。

- 9. Explore escrows and indemnities:** Sellers pushing toward a closing have invested substantial resources in preparing assets for sale, locating buyers and assembling transactional teams. Buyers who properly identify and evaluate potential or known environmental risks have substantial leverage in negotiating favorable escrow mechanisms or valuable indemnity protections. Often such escrows or indemnities can supplement insurance options and allow a transaction to close.

**条件つき第三者預託証書と損害賠償について検討する：**不動産売買の締結を迫っている販売者は、売却の為に資産を準備し、買い手を突き止め、取引に携わるチームを組織することに多大な資産を投入してきた。潜在的または既知の環境リスクを適確に突き止め、評価する購入者は、条件つき第三者預託

証書のメカニズムを有利な方へ導く交渉や、損害賠償保護を有利なものにする交渉に多大なる影響力を持っている。このような条件つき第三者預託証書や損害賠償は、保険の選択肢を補ったり、取引の締結を促すことが多い。

**10. Establish a post-closing implementation and monitoring team:** After the transaction closes and the buyer takes control, many of the concerns addressed or accommodated during the due-diligence period will enter an implementation stage. Having the proper personnel and/or consultants remain involved in the transaction to manage and operate implementation and monitor escrow arrangements or indemnity protections is an important final stage to any transaction.

**取引締結後に履行監視チームを設立する：**取引が締結され、購入者に支配権が移譲された後、デュー・デリジェンスの実施期間中に考慮された問題点の多くが実施の段階に入ることになる。実施状況を管理し運営していくため、また、条件つき第三者預託証書の作成または損害賠償保護の監視のために、適切な人員またはコンサルタントが取引の最終段階まで関わっていることが、あらゆる取引にとって重要である。

By preparing for and conducting an organized and thorough due-diligence investigation, buyers can better prepare for evaluating future liabilities and expenses, negotiate more favorable pricing terms and manage risks on a going forward basis.

組織化されたデュー・デリジェンス調査を徹底的に実施完了することによって、購入者は将来的な責任と費用の評価についてより十分な準備をし、より望ましい価格交渉や、前向きな方向でのリスク管理を行うことができる。

### **Standards for Environmental Due Diligence: ASTM Environmental Assessments**

ASTM International (formerly known as The American Society for Testing and Materials) has developed standards for environmental due diligence which are generally accepted guidelines for conducting due diligence. Some lending institutions and companies require that due diligence follow ASTM standards.

The purpose of the ASTM Environmental Assessment is to define good commercial and customary practice in the United States of America for conducting an environmental site assessment of a parcel of commercial real estate with respect to the range of contaminants within the scope of Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act (CERCLA) and petroleum products. As such, this practice is intended to permit a user to satisfy one of the requirements to qualify for the innocent landowner defense to CERCLA liability: that is, the practices that constitute "all appropriate inquiry into the previous ownership and uses of the property consistent with good commercial or customary practice".

The ASTM Environmental Assessment focuses on Recognized Environmental Conditions. The term “recognized environmental conditions” means the presence or likely presence of any hazardous substances or petroleum products on a property under conditions that indicate an existing release, a past release, or a material threat of a release of any hazardous substances or petroleum products into structures on the property or into the ground, groundwater, or surface water of the property. This term includes hazardous substances or petroleum products even under conditions in compliance with laws. Recognized environmental conditions is not intended to include *de minimis* conditions that generally do not present a material risk of harm to public health or the environment and that generally would not be the subject of an enforcement action if brought to the attention of appropriate governmental agencies.

### **環境デュー・デリジェンスの基準：ASTM 環境評価**

ASTM インターナショナル（以前、The American Society for Testing and Materials として知られている。）は、これまでに、環境デュー・デリジェンスの基準を作成してきており、それはデュー・デリジェンス実施のガイドラインとして一般的に受け入れられている。貸付機関や企業のなかには、デュー・デリジェンスを ASTM の基準に従わせるところもある。

ASTM 環境評価の目的は、包括的環境対処・補償・責任法（CERCLA: Comprehensive Environmental Response, Compensation and Liability Act）の規制範囲内の汚染物質と石油生成物に関して、商業用不動産の環境評価を実施する際の米国における適正な商業的および慣習的手法について定義することである。従って、この手法は、善意の土地所有者を弁護する資格を得るために必要な条件の一つを使用者が満たせるようにすることを意図するものである。すなわちこの手法は、「適正な商業的および慣習的手法に矛盾せず、土地の以前の所有や用途についてのあらゆる適正な調査を行うこと」から成る。

ASTM の環境評価は認識されている環境状態に焦点をあてたものである。「認識されている環境状態」という用語は、有害物質または石油生成物が、当該不動産上の構造物の中、当該不動産の地中、当該不動産の地下水中、あるいは当該不動産の表層水中へ、現在放出している、過去に放出していた、あるいはそうした物質の放出の脅威があるという条件のもとで、その不動産において有害物質または石油生成物が存在していること、または存在の可能性あることを意味している。この用語には、法に適合する有害物質または石油生成物も含まれている。認識されている環境状態とは、公衆衛生または環境に対し有害な物質のリスクを概して呈していない状態および適正な政府機関の注意が注がれても一般的に強制活動を必要としない状態を包含しないものとされている。

### **Limitations of ASTM Environmental Assessments**

While ASTM Environmental Assessments are used and referred to frequently, particularly by US institutions and companies, it is important to recognize that the ASTM standard does not address requirements of any state or local laws or of any federal laws

other than the appropriate inquiry provisions of CERCLA's innocent landowner defense. Federal, state, and local laws may impose environmental assessment obligations that are beyond the scope of the ASTM standard. ASTM users should also be aware that there are likely to be other legal obligations with regard to hazardous substances or petroleum products discovered on property that are not addressed in this practice and that may pose risks of civil and/or criminal sanctions for non-compliance.

Therefore, it is always wise to work with an environmental consultant who is familiar with the federal, state and local regulations that would impact the operations of the target company's operations.

### **ASTM 環境評価の限界**

ASTM 環境評価がとりわけ米国機関および企業によって頻繁に利用され参照されている一方で、ASTM の基準は CERCLA に記載された「善意の土地所有者の弁護」という条文以外には、いかなる州法、条例、または連邦法に於ける要求事項を網羅しているものではないことを認識しておく必要がある。連邦法、州法、および条例は、ASTM の基準範囲を超えた環境評価義務を課すことがある。ASTM のユーザーは、当該不動産で発見されたが ASTM には取り入れられていない有害物質または石油生成物に関し、他の法的義務が生じうるということ、また、そうした他の法的義務の非遵守に対しては、民事または刑事上の拘束を受けるリスクがあるということを知識すべきである。

そのため、常に、対象企業の活動に影響を及ぼしうる連邦法、州法、および条例に詳しい環境コンサルタントと共に作業を進めるのが賢明である。

### **Ways of Contacting and Hiring an Environmental Consultancy**

If they have no current operations in the US they can request that their US lawyers who are representing them on the deal in the US provide recommendations of qualified environmental consulting firms. If they have US operations, they can ask who their US operations have used for Environment, Health and Safety (EHS) support, and interview that firm to determine their experience with Environmental due diligence. They can do an internet search for US-based environmental consulting firms. When contacting potential environmental consulting firms they should ask how much experience the firm has doing due diligence, and ask for example reports and environmental assessment checklists (expect to receive these with any reference to specific clients and sites removed for confidentiality purposes). They should ask where the environmental consulting firms have completed due diligence projects, and what percentage of their total business is derived from due diligence project work. Finally, it might be beneficial to understand the cost for conducting environmental due diligence. As a reference, the average cost of a Phase I investigation (identifying potential risks) in the US is \$3,500 - \$7,000, depending on the scope of the work required.

### **環境コンサルティング会社の接触方法と採用方法**

現在、米国で事業を行っていない企業は、米国に於ける取り扱いに関してその企業から任されている弁護士に有能な環境コンサルティング会社を推薦するよう依頼すればよい。既に米国で事業を行っている企業は、その米国事業所に対して、どの環境コンサルティング会社を環境労働安全衛生の支援に関して採用したことがあるか訊き、そして、その環境コンサルティング会社に対して、環境デュー・デリジェンスの経験を把握する為にインタビューすればよい。また、米国を拠点にしている環境コンサルティング会社をインターネットで検索し、見つけ出すことも一つの方法である。有望な環境コンサルティング会社に接したときは、その会社が環境デュー・デリジェンスに対してどれだけの経験があるのか尋ねるべきであり、報告書の見本や環境評価チェックリスト（通常、機密保持の観点から特定の顧客名やサイト名を取り除いた資料を受け取ることになる。）を提出するよう依頼すべきである。また、今までのどこの環境デュー・デリジェンスプロジェクトを完了したのか、更に、その会社の全事業のうち、何パーセントが環境デュー・デリジェンスに派生しているのかを尋ねておくべきである。最後に、環境デュー・デリジェンスにかかる費用を知っておくことは有益である。参考までに、米国に於ける環境デュー・デリジェンス調査（フェーズ I：可能性ある環境リスクの把握）にかかる平均的なコストは、仕事の範囲によって異なるが、3,500 米ドルから 7,000 米ドルである。