

生物多様性オフセットバンキングにおける エスクローの役割について

田中 章 研究室
1231102 澁谷 祥平

1. 研究の背景と目的

エスクロー手法とは米国で 1800 年代より発祥し、不動産取引システムやインターネットオークションのような重要な取引において、買手と売手の間に仲介人として第三者の企業が介入することによって動産、不動産を問わずリスクをなくし安全性を重要視した取引形態のことである（情報通信ベンチャー支援センター,2006）（小路,2012）。

このエスクローという取引形態の手法は、開発事業により消失する自然生態系の損失を、開発事業者の責任で近隣に同等な自然生態系を復元、創造し、その損失を緩和する生物多様性オフセット（田中,2010）においても用いられている。

2010 年 10 月に開催された生物多様性条約第 10 回締約国会議（CBD COP10）を契機に日本国内においても生物多様性オフセットに関心が集まってきた（田中,2009）。

そこで、このエスクローという手法が先進国である米国の生物多様性バンキングにおける取引のシステムの中でどのような役割を果たし、どのような位置づけとして機能しているのかどうかを明瞭なものにすることによって、生物多様性オフセットの制度自体がひいては自然を復元、保全することがコストではなく、経済的活動として実用可能になるかどうかを考察し、日本における生物多様性オフセット、及び生物多様性バンキングを導入するための基礎的資料の 1 つとすることを目的とする。

2. 研究方法

本研究では米国と日本におけるエスクロー手法の違いに関して比較、及び米国のエスクロー手法がどのように生物多様性オフセットバンキングに用いられているか、仕組みを明らかにするために、実際に行われているエスクロー手法を用いた生物多様性オフセットバンキングの取引形態の仕組みについて文献調査を行った。

3. 研究結果

3-1. 米国と日本のエスクロー手法の比較

米国におけるエスクロー手法と日本におけるエスクロー手法の大きな違いは、エスクローに関する固有の法制度の有無である。米国では 1947 年カリフォルニア州金融法第 17000 条において初めて

エスクロー事業を「エスクロー免許法」として法制化している。法制化以降もエスクロー手法は州ごとに法制化されており、現在では米国の 50 の州のうち法制化されているのは 31 州と政府直轄地区のワシントン D.C.（Washington D.C.）である。

また、不動産に関する広範囲な法律知識と土地や建物についての専門性の高い知識の要求、多額の金額を預かるという第三者の公正な立場である証明を要求されることから、米国でエスクローサービスを行うには高い専門性が必要とされ、毎年州政府による監査が行われており、専門会社の数も多く、信用度の高い取引形態として古くより確立されている。

この現状に至った背景には、米国が広大な国である点、更に市場環境では米国国内の不動産を外国人、外国籍である個人、法人関係なく所有することが認められている点から、契約や取引の場に関係者全員が揃うことが難しい点が原因とされている。

不動産売買は高額な取引になるため、契約や取引の場に関係者が揃わない関係者全員が一つの決済場所に集まらずとも、手続きを行いやすくするために中立第三者の企業の介入を用いた安全且つ利便性を図ることのできる手法が普及したといえる。

対して日本のエスクロー手法は米国と比べ、法制化も監査制度も存在しないため、エスクロー手法を用いることに認可を得る必要性がなく、エスクロー手法の名称を自由に使える。

また、大手金融機関がエスクローサービスの提供を開始したのはつい近年のことであり、それまでは信頼性・認知度の低さからエスクローの利用頻度は米国に比べて低いゆえにまだ普及しておらず、エスクローサービスを専門に扱う企業の数も米国と比べ少ないため、確立した取引形態の手法と呼べる状態ではないのが現状である。

3-2. 米国の「生物多様性オフセットバンキング」におけるエスクロー手法の位置づけ

米国では 1980 年代以前より生物多様性オフセットの代償ミティゲーションを行うにあたり、「生息地の分断化」「生息地破壊と復元の時間差」「不

明瞭な成功基準」「開発者による生息地復元の失敗」「開発者の負担が大きすぎる」という5つの問題点があげられている。「生物多様性オフセットバンキング」においてエスクロー手法は、土地開発における保全代償軽減の義務を保障するための取引形態手段の1つとして扱われている。

米国の生物多様性バンキングにおける取引形態の手段はCash in EscrowのほかLetter of Credit、Performance Bond、Casualty Insuranceの4つの手法があり、エスクロー手法は契約で指定された義務、即ち代償軽減の活動にかかるオフセット条件を満たすことができなかつた場合、現金の所有権を移転する際に中立第三者の組織が転送を保証する契約であるとされている。生物多様性バンキングの代償軽減の活動にかかる金銭の受け渡しを安全性と信頼性の高い手法として利用されている。

4. 結論と考察

米国と日本のエスクロー手法の違いについて米国は1800年代からエスクロー手法を取り扱っており、認知度の高さがうかがえるほか、州ごとの法制度が存在するため、管理体制が整った取引形態として確立されており、古くより扱われてきた信頼ある手法として確立できている点が大きな違いといえる。

また、州政府による監査制度の実施によってエスクローサービスを行う会社、人物の透明性が保障されるため事業自体を行う会社自体も質の高いエスクローサービスを消費者に提供しようと取り組んでいることが伺える。

対して日本のエスクロー手法は固有の法制度、監査制度もないため、エスクローサービスを行うことに明確な制限がないことから企業や組織の裁量でサービスを提供できるという利点があるものの、その取引形態の信頼性が明確なものとして証明されないことが難点と考えられる。

このように米国におけるエスクロー手法は信頼性、安全面に秀でており、生物多様性オフセットの取引においても信頼ある取引形態として用いられている。

特に土地開発等にかかる自然環境の損失を防ぐため、生物多様性オフセットによって企業自身が自然環境を保全、復元するミティゲーションプロジェクトを成功させるために活動する際には、企業にとって自然環境復元にかかるコストと生息地復元失敗の際のリスクが高いという代償ミティゲーションの課題があげられる。

生物多様性オフセットバンキングにおけるエスクロー手法を用いて取引を行う優位性は、企業の生物多様性オフセット、生物多様性バンキングを更に実現可能なものにしやすく、生物多様性オフセット、生物多様性バンキングを実用、導入しやすくする役割を果たす取引形態の1つであること

が伺える。

エスクローを用いた復元対象地の距離における問題を考慮する必要性をなくし、企業にとって代償軽減の保全活動を行うことができると考えられる。

【引用文献】

- 小路健太郎 (2012) 多様化する M&A 決済の方法—M&A 取引におけるエスクロー契約の実務—, No4, p20 -26. 幻冬舎総合財産コンサルティング (2015) <http://kamehameha.jp/kaigai-fudosan/>, 2015. 5. 16
- 情報通信ベンチャー支援センター (2006) 売手、買手のリスクを回避するエスクロー決済. http://www.venture.nict.go.jp/contents/node_2755/node_8680/Node_8682, 2015. 3. 29.
- 田中章, 大黒信介 (2010) 戦略的な緑地創成を可能にする生物多様性オフセット—諸外国における制度化の現状と日本展望—都市計画, Vol59, No5, p18 -25.
- 田中章 (2010) 里山のオーバユースとアンダユース問題を解決する“SATOYAMA バンキング” —生物多様性バンキング・戦略的環境アセスメントと里山保全の融合. p47-51, 環境自治体会議白 2010 東京都年版. 生活社, 東京都 180pp
- IWR (2011) Implementing Financial Assurance for Mitigation Project Success, IWR, 31pp

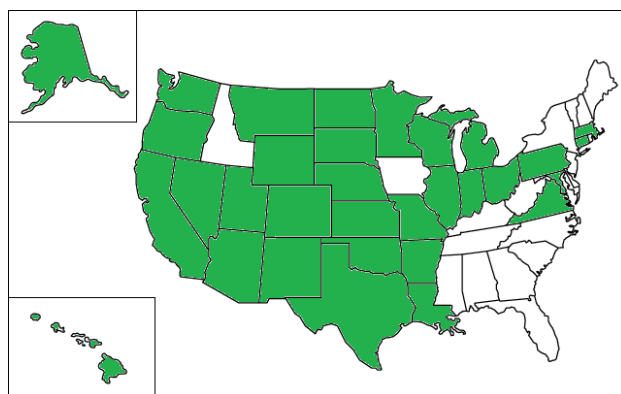


図1 米国のエスクロー法制度化済みの州 (※緑の州が法制度施行済み)

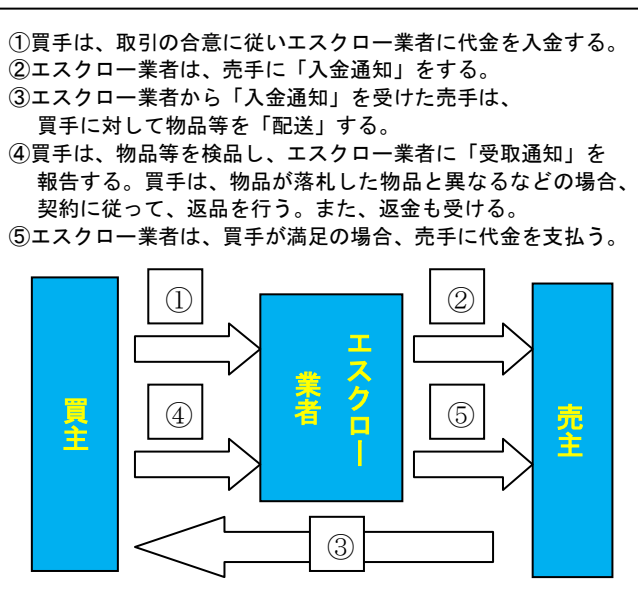


図2 エスクロー手法の取引仕組み図