

平成 21 年 1 月 22 日

経済産業省 資源エネルギー庁
省エネルギー・新エネルギー部
省エネルギー対策課 御中

社団法人 信託協会
不動産専門委員会

**「総合資源エネルギー調査会省エネルギー基準部会工場等判断基準
小委員会取りまとめ(案)」に関する意見について**

標記につきまして、別紙のとおり意見を取りまとめましたので、何卒、ご高配賜りますようお願い申し上げます。

以 上

(別紙)

総合資源エネルギー調査会省エネルギー基準部会工場等判断基準小委員会取りまとめ(案)に関する意見について

No	該当箇所	意見内容	理由
1	16 頁 2.6.1	<ul style="list-style-type: none">不動産流動化の信託については、単なるテナント・オーナー問題と同様の対策を講じることは不適切であり、省エネ法上の種々の義務については、形式的な所有権を有しているにすぎない受託者ではなく、エネルギー管理権原を有し、また、実効性のある温室効果ガスの削減計画を実行・推進できる立場にあり、その権限を有している受益者ないしアセットマネージャーに対して課すことが、不動産流動化の信託に係る不動産における温室効果ガスの削減を実効性のあるものとするためにも必要不可欠である。	<ul style="list-style-type: none">取りまとめ(案)の16頁「2.6.1」では、「テナント側にエネルギー管理権原がない場合も多く、その場合は、オーナー側に省エネ法の義務を課している。しかし、オーナー側の努力だけでは十分に省エネルギーが進まないことが課題となっている」との問題が指摘されているが、不動産流動化の信託の受託者も、形式的ではあるが、当該不動産の所有権を有しており、ここで指摘されているオーナーに該当するものと思われる。しかし、不動産流動化の信託の受託者は、実質的な所有権を有しておらず、エネルギー管理権原がないだけでなく、投資家(受益者)やアセットマネージャーが当該不動産の管理に係る指図権を有しているため、そもそも自ら当該不動産に係る温室効果ガスの削減を推進する立場にはなく、その権限も有していない。したがって、そもそも不動産流動化の信託の受託者に対して、受託者が形式的に当該不動産の所有者であることのみを理由として、改正省エネ法における種々の義務を課すことは、実態にそぐわないだけでなく、温室効果ガス削減の実効性を著しく低下させるものであり、不適切な規制であると考えられる。なお、一般に、不動産流動化の信託に係る契約書において、受託者は、受益者又はアセットマネージャーの指図に従って不動産を管理・運用する旨が明記されている。
2	5 頁 2.1.1	<ul style="list-style-type: none">土地信託の物件に関しては、形式的な所有者である受託者を事業者とするのではなく、実質的な所有者である委託者兼受益者を事業者として、改正省エネ法上の種々の	<ul style="list-style-type: none">改正省エネ法では、これまでの工場単位の規制に代り事業者単位の規制が導入されるが、土地信託においては、個人が委託者兼受益者となる小規模物件も多い。

No	該当箇所	意見内容	理由
		義務の有無を判断すべきである。	<p>そうした物件については、当該物件のみでは温室効果ガスの排出量が少ないため、個人名義で小規模物件を保有している場合には報告義務が生じないが、信託を利用すると当該物件の実質的な所有者は委託者兼受益者のままであるにもかかわらず、受託者が形式的に所有者となる結果、信託銀行等の受託者が、自社物件のみならず、信託物件を含めた形で改正省エネ法上の種々の義務の対象とされることが懸念される。</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 自ら物件を保有している場合と、信託を利用した場合とでは、実質的な所有者は何ら変わらないにもかかわらず、改正省エネ法上の取扱いが異なるのは、極めて公平性を欠くものといわざるをえない。 ・ また、個人が土地を有効活用する際、信託を利用する場合には省エネ対策などの追加コストがかかることとなれば、その他の手法に比べて、信託の手法は相対的に競争力が低下することとなり、徒に信託の健全な発展を阻害することとなる。 ・ なお、土地信託の場合にエネルギー管理権原を有しているのは、形式的には受託者であるが、例えば、省エネルギー設備の更新など、信託配当に大きく影響するような行為を行う場合には、受託者に課せられている善管注意義務を踏まえて、予め委託者兼受益者の承諾を得る必要があることから、事実上、エネルギー管理権原を有しているのは、委託者兼受益者である。