

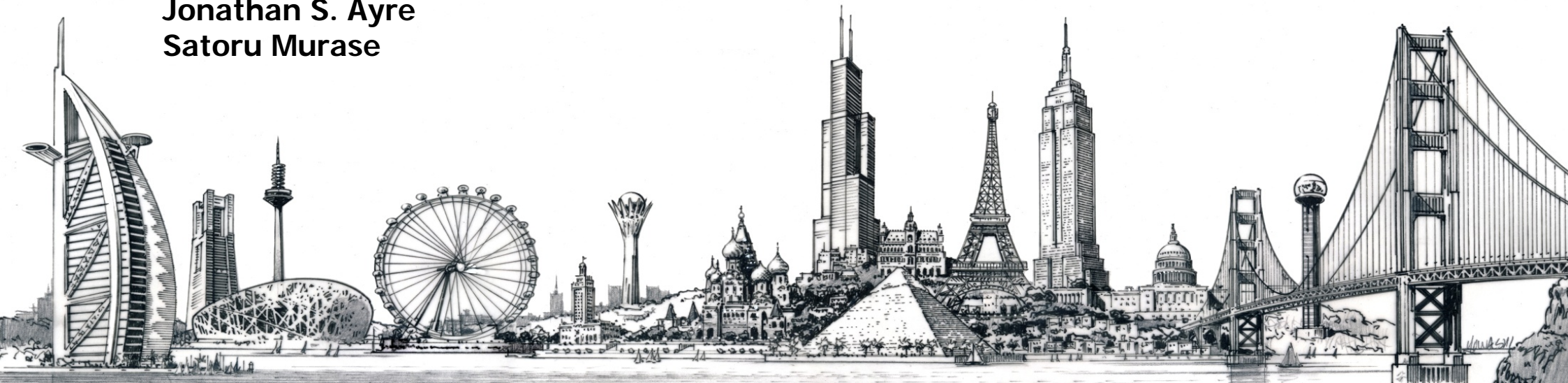
**Morgan Lewis**

# **U.S. INVESTMENT RISKS: ENVIRONMENTAL ISSUES**

**Morgan Lewis Study Group**

**May 12, 2015**

**James J. Dragna  
Jonathan S. Ayre  
Satoru Murase**



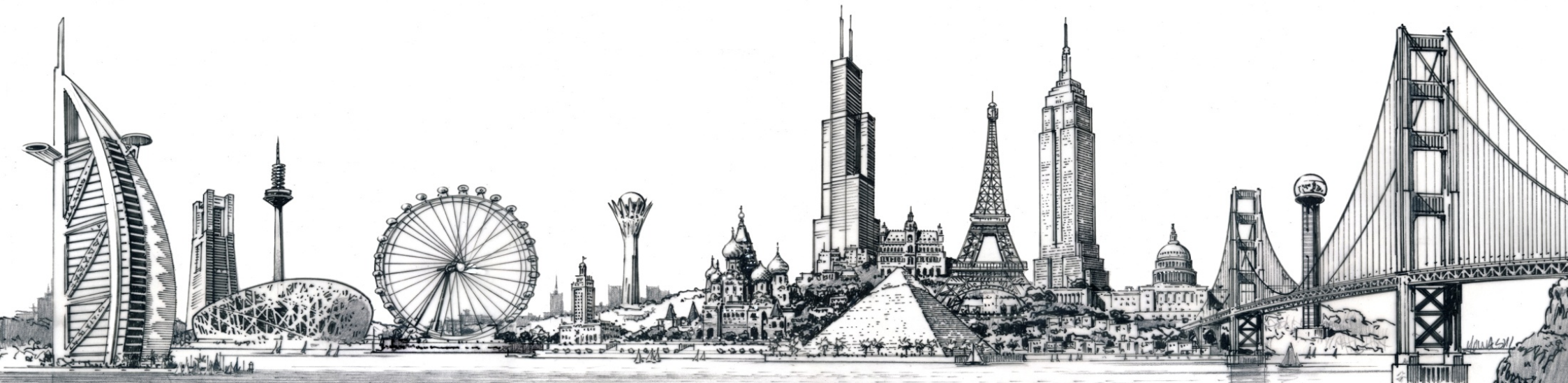
# Morgan Lewis

## 米国における投資リスク：環境法問題

モルガン・ルイス&バッキアス勉強会

2015年5月12日

James J. Dragna  
Jonathan S. Ayre  
村瀬 悟



# **U.S. INVESTMENT RISKS**

## **Overview of Environmental Risks**

# 米国における投資リスク

## 環境法リスクの概要

# Environmental Risks

## Discussion Outline

### Overview of Common Environmental Risks in the U.S.

- Releases of hazardous substances
- Violations of environmental laws
- Regulation of specific industries (e.g. energy and agriculture)
- Tort liability
- Other operational risks
- Case Studies – Recent developments for big corporations
  - P.H. Glatfelter Co. – CERCLA apportionment defense
  - Teck Cominco Metals, Ltd./BNSF Railway – Liability for air emissions

### Identifying and Managing Environmental Risks

- Due diligence
  - Purpose
  - Methods
- Allocation of risk
  - Deal structure and terms
  - Lender issues
- Environmental insurance
- Case Study – Creative due diligence breaks impasse over environmental issues

# 環境リスク

## 検討点のアウトライン

### 米国に於ける一般的な環境リスクの概要

- 有害物質の放出
- 環境法の違反
- 特定の業界に対する規制（例えば、エネルギー産業や農業等）
- 不法行為責任
- その他の運営上のリスク
- 事例 – 大企業が関与する最近の動向
  - P.H. Glatfelter Co. – CERCLAに基づく訴訟における費用分配の抗弁
  - Teck Cominco Metals, Ltd./BNSF Railway – 大気排出物に対する責任

### 環境リスクの特定及び管理

- デューデリジェンス
  - 目的
  - 方法
- リスクの分配
  - 取引案件のストラクチャー及び条件
  - 貸し手の問題
- 環境保険
- 事例 – 独創的なデューデリジェンスを行うことで環境問題に起因する行き詰まりを打開

# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### Releases of Hazardous Substances

A purchaser of a business (whether equity or assets) may have liability for historical releases of hazardous substances to the extent caused by, or the responsibility of, the purchased business.

Environmental risks may include liability for environmental response costs and natural resource damages at:

- Contaminated properties presently or formerly owned, used or operated by the purchased business (including any off-site impacts);
- Contaminated properties impacted by operations of the purchased business; and
- Landfills, hazardous waste sites and other properties on which hazardous substances generated or transported by the purchased business have been disposed of or released.

A purchaser may also be liable for historical releases by corporate predecessors and affiliates of an acquired business.

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

### 有害物質の放出

事業買収における買い手（株式等の持分を取得するか資産を取得するかを問わない）は、買収対象事業が原因となる、又は責任を負うべきとされる、過去の有害物質の放出について、責任を負う可能性がある

環境リスクには、例えば、下記のような物件における環境対処費用や自然資源に与えた損害に関する責任が含まれる：

- － 買収対象事業が現在又は過去に所有、利用、管理している/していた汚染物件（敷地外への影響も含む）
- － 買収対象事業の遂行によって影響を受けた汚染物件
- － 買収対象事業によって生成され又は移動された有害物質が処分・放出されたゴミ埋立地、有害廃棄物処理場やその他の物件

事業の買い手は、更に買収対象事業の前身・関係会社による過去の有害物質の放出についても責任を負う



# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### Laws Imposing Liability for Releases of Hazardous Substances

#### Include:

- Comprehensive Environmental Response, Compensation, & Liability Act (CERCLA or “Superfund”)
- Resource Conservation & Recovery Act (RCRA)
- State Equivalents of CERCLA and RCRA
- Oil Pollution Act (OPA)



# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

### 有害物質の放出に対して責任を課す法律:

- 包括的環境対処・補償・責任法（CERCLA 又は「Superfund」）
- 資源保全再生法（RCRA）
- CERCLA 及び RCRAに相当する州法
- 油濁防止法（OPA）



# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### CERCLA (also known as “Superfund”):

Federal statute that can require environmental work to respond to releases of hazardous substances that threaten public health or the environment

#### Liable Parties:

- Current owners and operators
- Former owners and operators at the time of disposal
- Generators
- Arrangers
- Transporters

#### Standard of Liability:

- Strict (applies even if release was not intentional or negligent)
- Retroactive (generally applies even to releases before CERCLA’s enactment in 1980)
- Joint & several - liable parties are each generally liable for all costs except for:
  - Contribution (liable parties generally can sue each other only for cost allocation)
  - Divisibility (liability may be limited if the harm can be “apportioned”)

# 環境リスク

## 一般的な環境リスク

### 包括的環境対処・補償・責任法 (CERCLA) (又は別称「スーパーファンド」):

公衆の健康・環境を脅かす有害物質の放出に対処する環境保全作業を命ずる権限が付与された連邦法

#### 責任当事者(対象者):

- 施設の現在の所有者・管理者
- 有害物質が処分された当時の施設の所有者・管理者
- 有害物質を発生させた者
- 有害物質の処分、処理、加工をした者(手配者)
- 有害物質の輸送者

#### 責任規定:

- 厳格(たとえ有害物質の放出が意図的又は過失でなかったとしても適用)
- 遡及的(一般的に、1980年のCERCLA施行以前における有害廃棄物の投棄にも適用)
- 連帯責任: 一般的に、各責任当事者が下記のものを除く費用の全額を負担
  - 分担(一般的に、責任当事者は費用の割当てのみについて互いに訴訟を提起することができる)
  - 分割(危害を「分配」できる場合、責任は限定される)

# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### CERCLA – Recent Developments

- Recent case law further defines CERCLA's broad reach, holding parties liable for response costs at properties where hazardous substances from their air emissions settled (citation).
- Recent case law underscores limits on a liable party's ability to recoup costs, holding that parties that settle claims by others must show that the costs they reimbursed were recoverable under CERCLA before they can seek contribution from others (citation).
- Recent case law sets limits on state agencies' discretion in settling CERCLA claims, holding that the settlement amount in a CERCLA consent decree with a state agency must be proportionate to the liability attributed to the settling party, and noting that courts will pay less deference to State agencies than to the U.S. EPA (State of Arizona v. Ashton).

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

### CERCLA – 最近の動向

- 最近の判例法はCERCLAの適用範囲を更に拡大；大気に排出された有害物質が落下・沈着した土地への対処についても当事者に責任を課す（引用）
- 最近の判例法は責任当事者の費用回収能力の限界に注目、他者による請求の解決を行う当事者は、他者の費用負担分を要求する前に、返金した費用がCERCLAに基づいて回収できることを証明しなくてはならない（引用）
- 最近の判例法はCERCLAによる請求を解決する州当局の自由裁量に限度を設定、CERCLAに基づく州当局との同意審決における和解額は、和解当事者に起因する責任の程度に比例しなくてはならず、裁判所は州当局よりも米国EPAにより敬意を払う（State of Arizona v. Ashton）

# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### RCRA – Recent Developments

- New rule issued December 18, 2014 with technical requirements for disposal of coal combustion waste from electric utilities; possible legislative override
- Remanufacturing of certain higher-value solvents excluded from RCRA's definition of solid waste in 2015 revisions regarding recycling
- In 2015, a court required EPA to delete the "comparable fuels" and "gasification" rules that excluded fuels manufactured from hazardous waste from RCRA's definition of "solid waste," holding that, even if such fuels are comparable to commercial fossil fuels, they must still be regulated as hazardous waste

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

### RCRA – 最近の動向

- 2014年12月18日に公布された新規則は、電気事業所が廃棄する石炭燃料廃棄物の処理に関する技術的要件を含む；議会により無効とされる可能性
- 特定の、より高価値な溶剤の再製造は、リサイクリングに関する2015年度改正におけるRCRAの固形廃棄物の定義から除外されている
- 2015年に裁判所はEPAに対して、有害廃棄物から製造された燃料を、RCRAの「固形廃棄物」から除外していた「同等な燃料 (comparable fuels)」と「気体化 (gasification)」の規則を削除することを義務付けた。裁判所はそれらの燃料は市販の化石燃料と同等であるとしても有害廃棄物として規制されなくてはならないと判断した



# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### Violations of Environmental Laws:

A purchaser of a business may be liable for violations of environmental laws or permits by the purchased business.

Laws imposing liability for violations include:

- Clean Air Act
- Clean Water Act
- CERCLA
- RCRA
- Oil Pollution Act (OPA)
- Toxic Substances Control Act (TSCA)
- Safe Drinking Water Act (SDWA)
- Endangered Species Act (ESA)
- Occupational Safety and Health Act (OSHA)
- Emergency Planning & Community Right-to-Know Act (EPCRA)
- Various State, County, District and Municipal Laws

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

### 環境法の違反:

買収対象事業による環境関連法や許可事項の違反により、買い手が責任を負う可能性がある

### 違反に責任を課す法律:

- 大気汚染防止法
- 水質汚染防止法
- 包括的環境・対処・補償責任法 (CERCLA)
- 資源保全再生法 (RCRA)
- 油濁防止法 (OPA)
- 有害物質規制法 (TSCA)
- 安全飲料水法 (SDWA)
- 絶滅危惧種保護法 (ESA)
- 労働安全衛生法 (OSHA)
- 緊急事態計画及び地域住民の知る権利に関する法律 (EPCRA)
- その他の州、郡、地域、地方自治体の法律

# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### Risks for violations include potential:

- Civil fines and penalties for past, on-going and future violations
- Criminal liability (fines, penalties and possible imprisonment) against (i) the purchased company and (ii) officers and employees of the purchaser in the event of ongoing, willful violations after closing
- Capital expenditures to bring purchased business into compliance with such laws or permits (such as facility upgrades, installation of pollution control systems or cleanup costs);
- Exclusion from participation in public bids until violations are resolved
- Temporary or permanent shutdown of all or a portion of any non-compliant facilities of purchased business
- Negative publicity



# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

環境関連法例違反によるリスクには以下が含まれる:

- 過去、現在及び将来の違反に関する民事上の過料や制裁金
- (i)買収対象会社及び、(ii)(買収後も故意の違反が継続した場合)買収会社の役職員に対する刑事罰(罰金、制裁金、懲役刑)
- 買収対象事業に対して環境関係法令や許可事項を遵守させるために必要な資本的支出(施設の更新、環境汚染管理システムの導入、除染費用など)
- 買収対象会社が違反を是正するまで、公共入札への参加資格の剥奪
- 買収対象事業における法令違反施設の一時的又は永続的な閉鎖命令
- 悪い評判(風評リスク)



# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

While thousands of environmental laws and regulations have been enacted at the federal, regional, state and local levels, different regulations predominate for different types of operations. For example:

**Oil and Gas Production (“Upstream”)**. Environmental laws and regulations significantly affecting this industry include:

- For siting, planning and development: local zoning ordinances, CEQA (in California), NEPA (for federal land), ESA
- For drilling and pumping: operational requirements typically left to states; on federal land, U.S. Dept. of the Interior contract requirements and regulations often predominate; OSHA regarding worker safety
- For hydraulic fracturing (“fracking”): some states and local governments have enacted laws and regulations with specific conditions, requirements and, in some cases, prohibitions on fracking
- For materials and waste handling: TENORM restriction on brine sludges, chemical disclosure requirements
- For surface water management: state water laws, erosion and sediment control
- For air emissions: CAA NSPS, state air quality law, methane emissions
- For accidents, spills and releases: CERCLA and state spill requirements, may trigger EPCRA and other statutes requiring notice to government agencies

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

連邦、地方、州及び地方自治体のレベルで数千に及ぶ環境法及び規定が施行されているが、操業の形態によって異なる規定が適用される。例として：

石油及びガスの産出（「アップストリーム」） この産業に対して大きな影響を及ぼす環境法と規定には下記のようなものがある

- 用地決定及び立案、開発：土地区画規制、CEQA（カリフォルニア州）、NEPA（連邦政府の所有地）、ESA
- 掘削及びポンプ：操業要件は通常、州当局が管轄。連邦政府の所有地については、通常、米国内務省の契約の要件と規定が主に適用される。また、作業員の安全に関してはOSHAが適用される
- 水圧破碎（「フラッキング」）：フラッキングに関する特定の条件及び要件、また、その禁止について州や地方自治体が法律及び規定を施行している場合もある
- 原料及び廃棄物の扱い：塩分を含む汚泥に対するTENORMの制限、化学物質に関する開示義務
- 地表水管理：水に関する州法、侵食及び堆積物の管理
- 大気排出：CAA、NSPS、大気質に関する州法、メタンガスの排出
- 事故、流出及び放出：CERCLA及び州による流出に関する義務、EPCRAその他の制定法に基づく政府当局への通知が義務付けられることもある

# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

Many statutes apply broadly across different industries (e.g., RCRA), while others focus on specific types of materials (e.g., FIFRA) or resources (e.g., ESA). To illustrate:

**Agriculture Industry.** Environmental laws and regulations significantly affecting this industry include some of the same as for oil and gas production but with notable differences:

- For siting, planning and development: local zoning ordinances; CEQA (in California); NEPA (for federal land); ESA
- For water safety and wetland protection: SDWA; CWA spill prevention and discharge requirements; NPDES permits required for some operations; specific EPA rules for certain types of operations; Coastal Zone Management Act (CZMA); ESA; state water laws
- For materials management: RCRA for hazardous waste and USTs; TSCA; [cut text] Federal Insecticide, Fungicide, and Rodenticide Act (FIFRA); Federal Food, Drug, and Cosmetic Act (FFDCA); ESA; OSHA regarding worker safety; MSDS
- For air emissions: CAA (for PM, ozone NAAQS, VOCs, etc.); potential NESHAPS; Title V permits and New Source Review may be required; state air quality laws; methane emissions
- For accidents, spills and releases: CERCLA and state spill requirements; may trigger EPCRA and other statutes requiring notice to government agencies

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

制定法の多く(RCRAなど)は異なる産業に広く適用されるが、その一方で特定の原料の種類(FIFRAなど)又は資源(ESAなど)を対象とする制定法もある

例として:

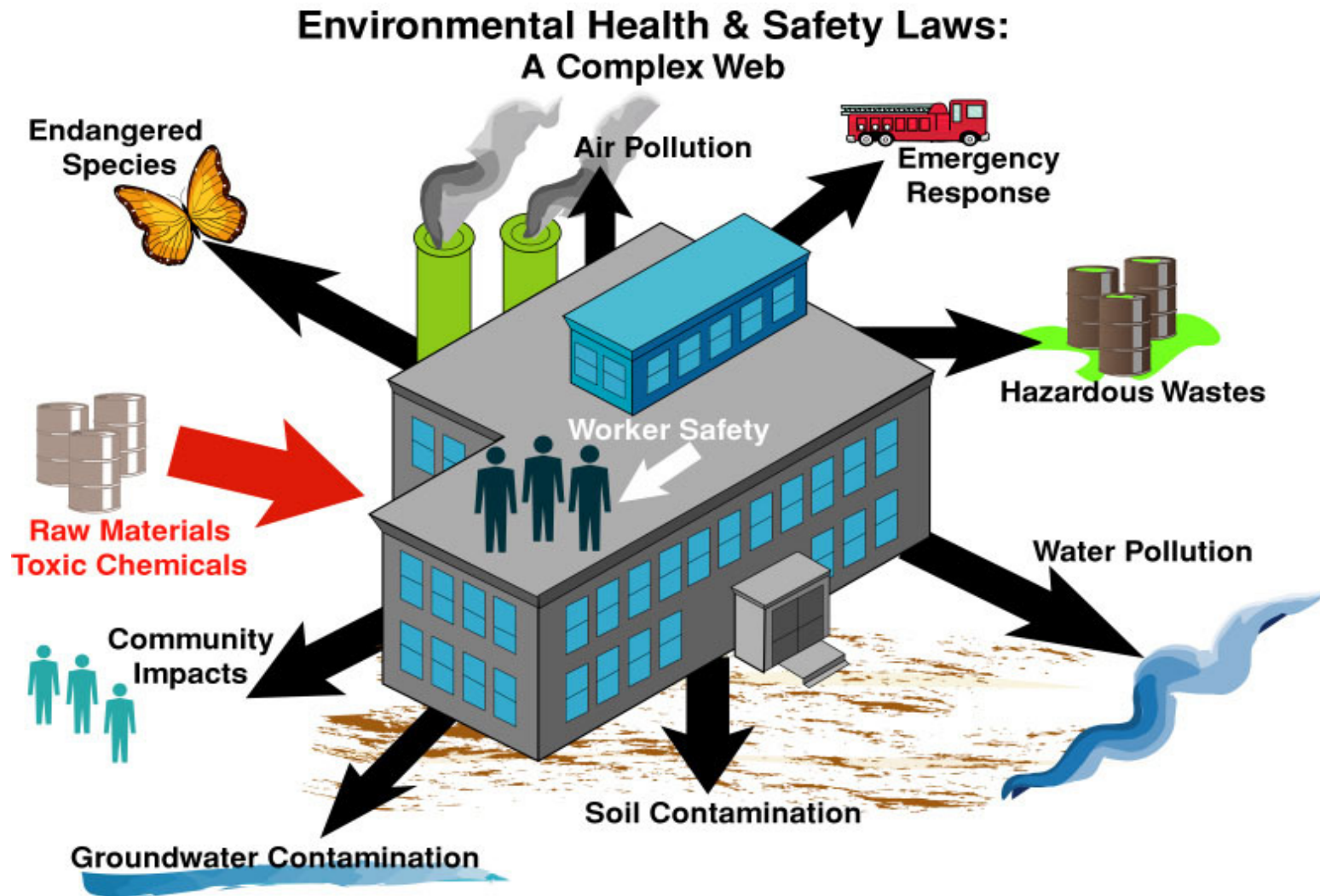
**農産業** 同産業に対して大きな影響を及ぼす環境法と規定のうち、石油とガスの産出にも適用されるが、その適用方法が大きく異なるものもある

- 用地決定及び立案、開発: 土地区画規制、CEQA(カリフォルニア州)、NEPA(連邦政府の所有地)、ESA
- 水の安全及び湿地帯保護: SDWA、CWA流出防止及び排出に関する義務、操業によってNPDES認可が必要、特定の操業に関するEPA規則、沿岸域管理法(CZMA)、ESA、水に関する州法
- 原料管理: 有害廃棄物及びUSTsに関するRCRA、TSCA、殺虫剤・殺菌剤・殺鼠剤法(FIFRA)、連邦食品・医薬品・化粧品法(FFDCA)、ESA、作業員の安全に関するOSHA、MSDS
- 大気への放出: CAA(PM、オゾンNAAQS、VOCsなどについて)、NESHAPSの適用、タイトルVに基づく認可及び新排出源査定評価(New Source Review)が義務付けられる可能性、大気質に関する州法、メタンガスの排出
- 事故、流出及び放出: CERCLA及び州の流出に関する義務、EPCRAその他の制定法に基づく政府当局への通知が義務付けられることもある



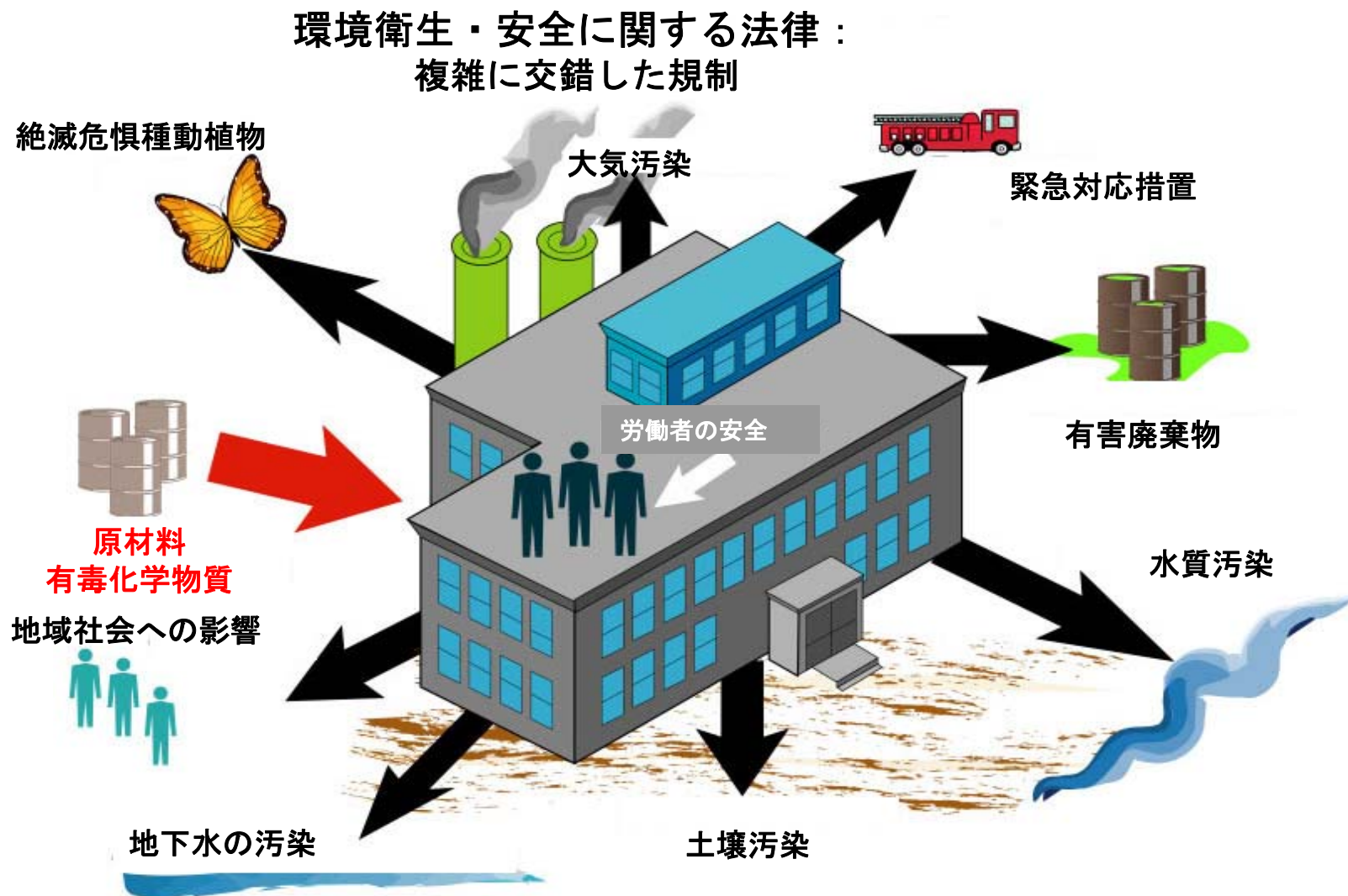
# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks



# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要



# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### Tort Liabilities:

A purchaser of a business may be liable for personal injury, property damage or other harm allegedly caused by, in whole or in part, the purchased business or its affiliates and predecessors.

- Common examples of such claims:
  - Exposure to hazardous substances attributable to discharges into water, emissions into air, and releases or disposal into soil, surface water, groundwater or indoor air;
  - Exposure to products manufactured, assembled, sold or distributed by the purchased company (or its predecessors);
  - Exposure to hazardous materials in the work place (e.g., asbestos, lead, urea formaldehyde, TCE and PCE); and
  - Other types of product liability legal theories.
- Recent development: CERCLA does not preempt state statutes of repose for hazardous substance related tort claims (citation).

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

### 不法行為責任:

事業の買い手は、買収対象事業又はその関係会社又はその前身となる会社に起因したとされる人身傷害、物的損害又はその他の損害が発生したとの主張を受け、その全部または一部の責任を負う可能性もある

- そのような主張の一般的な例として以下が挙げられる:
  - 川などへの排水、大気への排出、土壌、地表水、地下水若しくは室内への放出に起因する有害物質への接触
  - 買収対象事業（又はその前身となる会社）が製造、組み立て、販売、又は流通させた製品への接触
  - 職場における有害物質への接触（例：アスベスト、鉛、尿素ホルムアルデヒド、トリクロロエチレン（TCE）及びペルククロエチレン（PCE））
  - その他の製造物責任に関する法的理論に基づく責任
- 最近の動向：有害物質に関するCERCLA不法行為の主張については、州の関連法はCERCLAによって専占されない

# Environmental Risks

## Overview of Common Environmental Risks

### Other Operational Risks:

The purchase of a business can trigger requirements attributable to changes in ownership or operational control of the business that have the potential to delay the closing or to impact operations after the closing.

- Common examples of such risks:
  - Need to transfer, amend or revoke and reissue key operating permits (e.g., air permits, wastewater discharge permits, water withdrawal permits, mining-related permits);
    - May require public hearings, extensive background checks and significant delays before closing.
    - For permits where such transfers occur after closing, purchaser could bear risk if permit is not transferred, amended or reissued.
    - May result in need for installation of pollution control technologies or other costly capital improvements.
  - Transaction triggered obligations to investigate and remediate certain properties (particularly in NJ and CT)

# 環境リスク

## 一般的な環境リスクの概要

### その他の営業上のリスク:

事業の買収において、事業の所有者や営業上の支配権の変更に起因する新たな遵守事項が発生するため、クロージングが遅れる、又はクロージング後の営業に影響を生じる可能性もある

- かかるリスクの一般的な例として以下が挙げられる
  - 重要な営業上の許認可の移転、変更、取消し、再発行の必要性（例：大気排出許可、廃水排出許可、取水許可、鉱業関連許可）
    - 公聴会、広範な身元調査を要し、クロージングに重大な遅滞が生じるおそれがある
    - クロージング後に許認可の移転、変更、再発行を行う場合、許認可が移転等されない可能性があるというリスクを、買い手は負っている
    - 環境汚染管理技術を設置する等、高額な資本的支出を余儀なくされるおそれがある
  - 不動産取引に起因して特定の物件を調査、除染する義務が発生（特に、ニュージャージー州、コネチカット州については要注意）

# Environmental Risks

## Identifying and Managing Environmental Risks

### Due Diligence

Purpose:

- Identify and quantify environmental liabilities
- Allow parties to allocate liabilities between purchaser and seller
- Anticipate impediments to closing
- Evaluate operational constraints
- Re-evaluate purchase price
- Allow parties to structure the deal to avoid liabilities
- Prepare a post-acquisition plan to manage risks
- Anticipate lenders' questions and concerns

# 環境リスク

## 環境リスクの特定と管理

### デューデリジェンス

目的:

- 環境責任を特定し、定量化する
- 買い手と売り手間で責任を分配する
- クロージングへの障害を想定する
- 操業上の制約を検討する
- 購入価格を再査定する
- 責任を回避できるように取引のストラクチャーを構築する
- 買収後のリスク管理計画を策定する
- 貸主(買収ローンの貸主や取引銀行)の質問、懸念事項を予想する



# Environmental Risks

## Identifying and Managing Environmental Risks

### Due Diligence

#### Methods:

- Phase I Environmental Site Assessments
- Desktop Reviews
- Phase II Subsurface Investigations
- Gather and Review:
  - Environmental reports, audits, data, permits, notices of violation, correspondence, hazardous waste manifests, environmental insurance and other documents disclosed by seller
  - Agreements relating to previous acquisitions and dispositions of businesses and real property
- Regulatory Compliance Review / Audit

# 環境リスク

## 環境リスクの特定と管理

### デューデリジェンス

方法:

- フェーズ I 環境サイトアセスメント (ESA)
- アセスメント結果の検討
- フェーズ II 地表下の調査
- 情報収集と検討:
  - 環境報告書、監査、データ、許認可、違反通知、コレポン、有害廃棄物マニフェスト、環境保険、その他の売り手によって開示された文書
  - 事業及び不動産に関するこれまでの買収及び処分に関する契約書
- 法令遵守状況の調査・監査

# Environmental Risks

## Identifying and Managing Environmental Risks

### Due Diligence

#### Phase I Environmental Site Assessment:

An inquiry by an environmental professional to ascertain whether there is reason to believe the property is contaminated. It includes:

- Interviews with owners, operators and others
- Review of historical sources
- Review of government records
- Inspection of site
- Review of information provided by seller

#### Standard of Care

- EPA Final Rule, published 11/1/05; or
- ASTM E1527-13 (published 11/5/2013)
  - Redefines Historical Recognized Environmental Conditions (HRECs)
  - Re-conceptualizes Controlled Recognized Environmental Conditions (CRECs)
  - Potentially expanded regulatory file reviews
  - Must now address the vapor migration pathway
  - Makes mandatory certain user responsibilities for disclosing property information
  - Affected parties may continue to perform Phase I ESAs pursuant to the E1527-05 standard, but should become familiar with the revisions contained in E1527-13

# 環境リスク

## 環境リスクの特定と管理

### デューデリジェンス

フェーズ I 環境サイトアセスメント (ESA) :

環境専門家によって、物件が汚染されていると疑う理由が存在するかを確認するための調査であり、以下が含まれる:

- 所有者、経営者等へのヒアリング
- 過去の情報を調査
- 政府の記録を調査
- 現場の調査
- 売り手が提供する情報の調査

### 注意義務の基準

- アメリカ環境保護庁 (EPA) 最終ルール (2005年11月1日に発表)、又は
- ASTM 規格E1527-13 (2013年11月5日に発表)
  - 過去に汚染があったが、浄化が完了し、規制当局の承認を得て、住居用地としても使用できる利用制限のない状態 (HRECs) の再定義
  - 汚染がある土地でリスクベースの浄化が完了し、これ以上浄化措置が必要ないことを規制当局が認め、産業・商業用地としては利用できるが、住居用地としては使用できない利用制限がある状態 (CRECs) の再概念化
  - 広範にわたる規制届出審査の可能性
  - 現在では蒸気の移動経路について述べなければならない
  - 土地情報開示責任の義務付け
  - 関係者はE1527-05規格に従ってフェーズI-ESAを行ってもよいが、いずれは改訂版であるE1527-13規格に移行すること

# Environmental Risks

## Identifying and Managing Environmental Risks

### Due Diligence

#### Phase II Subsurface Investigation

- Is there contamination?
  - Nature, extent and source of contamination?
  - Estimated time and cost to remediate?
  - Impacts to on-going operations or proposed development?
- Do the business operations comply with environmental laws?
  - Does the business have all permits?
  - Are there pending violations or enforcement actions?
  - Are major expenditures required to achieve compliance?
  - Any pending changes in law that will make compliance difficult or expensive?
  - Is there a risk of citizen suits?

# 環境リスク

## 環境リスクの特定と管理

### デューデリジェンス

#### フェーズ II 地表下調査

- 汚染の存否
  - 性質、程度、汚染の原因
  - 除染に要するおよその時間とコスト
  - 遂行中の事業または開発案への影響
- 事業の経営にあたって環境関連法令を順守しているか
  - 事業はすべての許認可を取得しているか
  - 未解決の違反、当局による執行未了の違反はあるか
  - 法令を順守するために多額の費用が発生するか
  - 今後予定されている法令改正により法令遵守が難しくなったり、多額の費用がかかることにならないか
  - 住民等による民事訴訟のおそれはあるか

# Environmental Risks

## Identifying and Managing Environmental Risks

### Allocation of Risk

- Deal structure (e.g., stock purchase vs. asset acquisition)
- Purchase price adjustment
- Representations and warranties
- Indemnification from seller
  - Allocate and define remediation obligations
  - Allocate other liabilities
    - Fines, penalties and capital expenditures associated with violations of law
    - Tort claims
    - Natural resource damage claims
  - Deductibles, thresholds, caps and cost sharing
- Potential Statutory Limitations on Liability
  - Brownfields and Superfund Revitalization Initiative
  - Prospective Purchaser Agreements

# 環境リスク

## 環境リスクの特定と管理

### リスクの分配

- 取引のストラクチャー(例えば、株式取得 対 資産買取)
- 購入価格の調整
- 表明保証
- 売り手による補償
  - 除染の義務を分配、定義する
  - その他の責任を分配する
    - 法令違反に伴う罰金、制裁金、資本的支出
    - 不法行為責任
    - 自然資源に損害を与えた場合の責任
  - 控除額、最低金額(thresholds)、キャップ、コスト・シェアリング
- 賠償責任における潜在的な法定限度額
  - ブラウンフィールド法及びスーパーファンド法上の再活性化イニシャチブ
  - 買取予定者による買取契約



# Environmental Risks

## Identifying and Managing Environmental Risks

### Special Considerations for Oil and Gas Purchase Agreements

- Pre-Closing Due Diligence
  - Access Rights – Invasive activities; ownership and disclosure of data; confidentiality; access indemnification
- Representations and Warranties
  - Disclosure of permits, consent orders, notices of violation and known issues; knowledge qualifiers
- Environmental Defects
  - Notice and Survival
  - Remedies – Cure rights; purchase price reduction; indemnification
  - Thresholds, Deductibles and Caps
  - Indemnification – Plugged and abandoned wells; pre-closing operations

# 環境リスク

## 環境リスクの特定と管理

### 石油・ガス購入契約に関する特別の考慮事項

- 契約締結前のデューデリジェンス
  - 物件立入権 - 侵略的な活動、データの所有権と開示、守秘義務、アクセスに関する補償
- 表明保証
  - 許認可の開示、同意審決、違反通知及び既知の問題、その他の認識している事実で影響を及ぼし得る事実
- 環境上の欠陥
  - 通知と存続
  - 救済 - まず修復を行なう権利；購入価格の引き下げ；補償
  - 最低金額(Thresholds)、控除額、キャップ
  - 補償 - 井戸の埋め戻し・廃止、契約締結前の運営

# Environmental Risks

## Identifying and Managing Environmental Risks

### Environmental Insurance

- Types of Policies
  - Pollution Legal Liability (“PLL”) Policies
  - Cleanup Cost Cap (“Cost Cap”) Policies
  - Blended PLL/Cost Cap Policies
- Considerations Regarding the Acquisition of Coverage
  - Availability of certain types of policies in the insurance marketplace
  - Ability to satisfy insurance company requirements regarding the degree of certainty of future cost estimates (e.g., final agency approval of the remedial action may be pre-requisite)
  - Especially early on in the site investigation, the impact of contingency factors (percentage add-ons to account for unknowns and potential cost over-runs) on the cost of coverage
  - The precise scope of coverage offered and any exclusions that may limit a future payout

# 環境リスク

## 環境リスクの特定と管理

### 環境保険

- 保険の種類
  - － 環境汚染賠償責任保険（「PLL」）
  - － 除染コストキャップ（「Cost Cap」）保険
  - － PLL/コストキャップ複合保険
- 保険購入に関する検討事項
  - － 保険市場における特定種類の契約の有無
  - － 保険会社が求めるレベルの、将来の費用見積りの確実性を満たす能力（当局が浄化活動に最終承認を下すことが前提の場合もある）
  - － 特に初期のサイト調査における、保険費用に対する不確実な要素のインパクト（未知の事象を考慮し、パーセンテージに上乘せがあり、費用超過につながることも）
  - － 正確な保険の適用範囲及び将来の支払いに制限を加える除外

# 連絡先

**James J. Dragna (Los Angeles)**

(213) 680-6436

[jim.dragna@morganlewis.com](mailto:jim.dragna@morganlewis.com)

**Jonathan S. Ayre (Houston)**

(713) 890-5192

[jayre@morganlewis.com](mailto:jayre@morganlewis.com)

**David M. Balabanian (San Francisco)**

(415) 442-1209

[david.balabanian@morganlewis.com](mailto:david.balabanian@morganlewis.com)

**Richard S. Taffet (New York)**

(212) 309-6795

[richard.taffet@morganlewis.com](mailto:richard.taffet@morganlewis.com)

**Satoru Murase (New York)**

(212) 309-6979

[satoru.murase@morganlewis.com](mailto:satoru.murase@morganlewis.com)

Tokyo Office

Morgan, Lewis & Bockius LLP

Morgan, Lewis & Bockius Law Offices

(Foreign Law Joint Enterprise)

24th Floor, Roppongi Hills, Mori Tower

6-10-1 Roppongi, Minato-ku, Tokyo 106-6124, Japan

**ASIA**

- Almaty
- Astana
- Beijing
- Singapore
- Tokyo

**EUROPE**

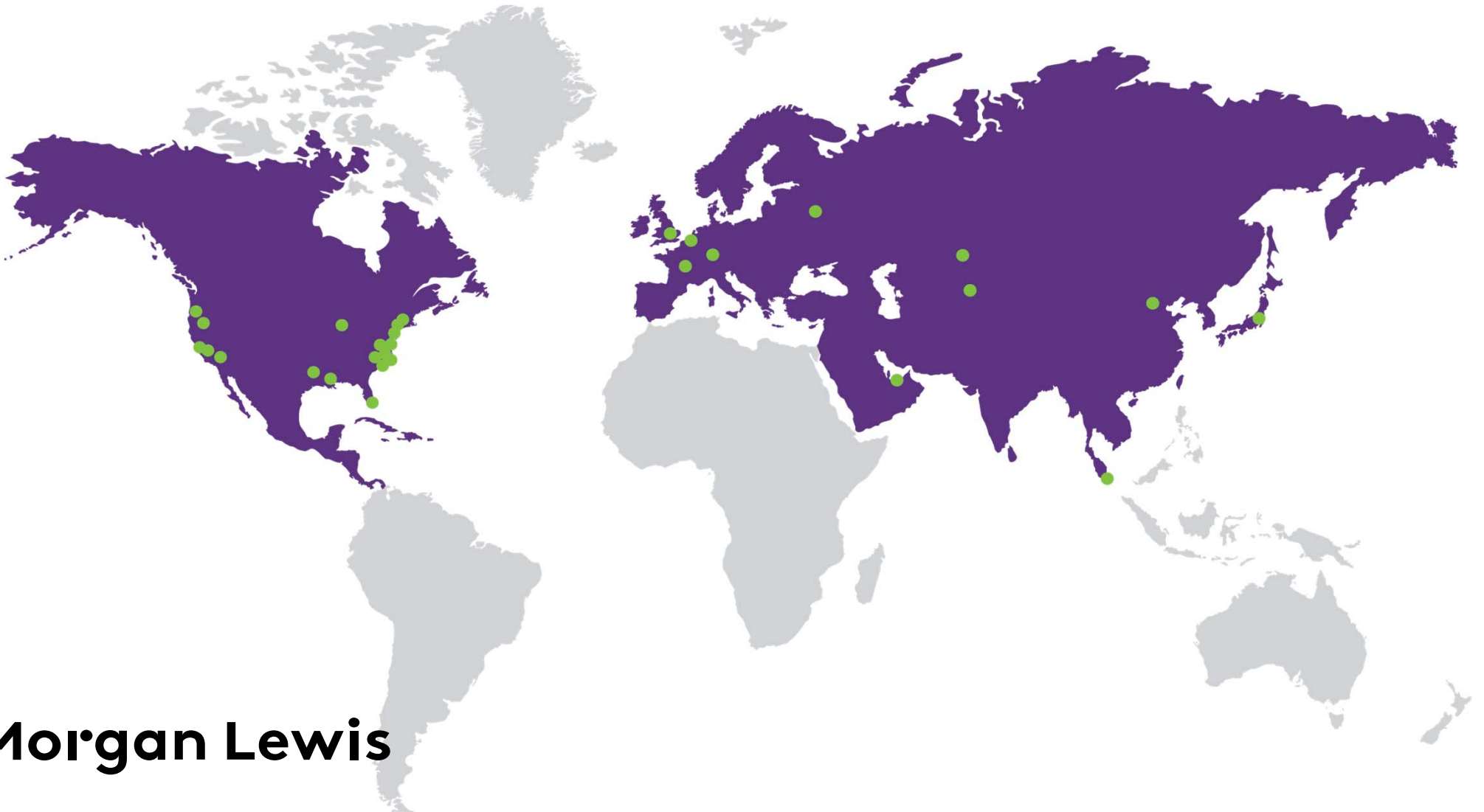
- Brussels
- Frankfurt
- London
- Moscow
- Paris

**MIDDLE EAST**

- Dubai

**NORTH AMERICA**

- Boston
- Chicago
- Dallas
- Harrisburg
- Hartford
- Houston
- Los Angeles
- Miami
- New York
- Orange County
- Philadelphia
- Pittsburgh
- Princeton
- San Francisco
- Santa Monica
- Silicon Valley
- Washington, DC
- Wilmington



**Morgan Lewis**

# THANK YOU

This material is provided as a general informational service to clients and friends of Morgan, Lewis & Bockius LLP. It does not constitute, and should not be construed as, legal advice on any specific matter, nor does it create an attorney-client relationship. You should not act or refrain from acting on the basis of this information. This material may be considered Attorney Advertising in some states. Any prior results discussed in the material do not guarantee similar outcomes. Links provided from outside sources are subject to expiration or change.

© 2015 Morgan, Lewis & Bockius LLP. All Rights Reserved.

**Morgan Lewis**