

NO&T U.S. Law Update

米国最新法律情報

2025年3月

米国最新法律情報 No.139

不動産ニュースレター No.8

米国不動産取引入門～法制度と実務における日米差異を中心に～

弁護士・ニューヨーク州弁護士 大久保 涼

弁護士・ニューヨーク州弁護士 大橋 史明

はじめに

拡大する米国不動産市場における投資や取引への参加は、海外展開やその拡大を目指す日本企業にとって魅力的な選択肢となっています。また、日本企業が米国に物理的に進出する際には、オフィスの購入や賃貸借等、様々な不動産取引が必要となる場合があります。米国において不動産取引を成功させるためには、日本とは異なる法制度や実務上の違いを正確に理解し、リスクを適切に管理することが不可欠です。

特に、不動産取引の重要なプロセスであるデュー・ディリジェンスは、米国特有のポイントを押さえる必要があります。また、近年強化されている対米外国投資委員会（Committee on Foreign Investment in the United States、以下「CFIUS」といいます。）や一部の州による国家安全保障上の不動産取引規制も理解しておく必要があります。

本ニュースレターでは、米国不動産取引における日米間の法制度や実務の相違点、米国不動産取引におけるデュー・ディリジェンスの概要、並びに CFIUS 及び州が定める外国投資家による不動産取引規制の最新動向についてご紹介いたします。

米国不動産取引の概要

1. 適用法

米国不動産法は主に州法によって定められており、法制度や慣習は州ごとに異なります。本ニュースレターでは、米国不動産取引の実務における一般的な傾向と、特に日米間で差異が生じやすい点について解説しますが、米国で不動産取引を行う際は、対象不動産の所在州の法律と慣習を確認することが重要です。

2. 米国不動産の取得スケジュール

米国における不動産の取得スケジュールは州の慣行や交渉状況により異なる場合がありますが、一般的な流れは以下の通りです。

- ① 購入意向表明書（Letter of Intent）の提出：買主が売主に対して提出する、購入意思を示す書面です。この書面は法的拘束力がないことが一般的です。
- ② アクセス契約（Access Agreement）の締結：売買契約締結前にデュー・ディリジェンスを開始するに当たり、買主及びその代理人の対象不動産への立入権、責任と補償（indemnity）、秘密保持、保険要件等のデュー

ー・ディリジェンスに関する条件を定める Access Agreement が締結されることがあります。

- ③ 売買契約の締結：買主と売主の間で不動産の売買条件に関する合意が成立し、正式な売買契約書を締結します。日本における売買契約と大きな差はありませんが、典型的な米国の不動産取引では、売買契約締結後も一定期間デュー・ディリジェンスを実施する機会が与えられることから、デュー・ディリジェンスの実施期間や方法等が詳細に規定される点が特徴的です¹。また、米国では、日本以上に「不動産の瑕疵は買主が自ら調査して発見すべき」という考え方が浸透しており、不動産に関する売主の表明保証事項が限定的となります。
- ④ 手付金 (Earnest Money Deposit) の支払い：買主は、売買契約の履行を保証するために一定の手付金を支払います。一般的に、買主は、デュー・ディリジェンス期間が満了するまでは理由の如何を問わず売買契約を解除し、手付金を取り戻すことができます。また、売主が買主の不履行等を理由に売買契約を解除する場合、手付金は売主に没収され、損害賠償額の予定 (liquidated damages) として機能します。
- ⑤ デュー・ディリジェンスの実施：買主が対象不動産の状態や権利関係等を調査します。デュー・ディリジェンス期間は不動産の種類や交渉状況によって異なりますが、一般的には1ヶ月から数ヶ月要します。上記の通り、米国では、不動産に関する売主の表明保証事項が限定的となりますので、デュー・ディリジェンスは重要となります。また、以下でご説明する権原保険 (Title Insurance) は、合理的な範囲のデュー・ディリジェンスを行ったにもかかわらず発見できなかった瑕疵について買主がリスクを軽減する一つの方法となります。
- ⑥ クロージング：売買代金の支払いと不動産の権利移転手続きを行います。

日本では、取得対象不動産のデュー・ディリジェンスを行い、その結果を踏まえて売買契約を交渉・締結し、契約締結から大きな間を置かずクロージングを行うという流れが比較的多くなっています。米国不動産の取得においては、日米間のスケジュールの差異を理解した上で売買契約交渉を行うことが重要です。

3. 譲渡証書の交付及び登録

譲渡証書 (Deed) とは、売主から買主へ不動産の所有権を移転することを証明する法的文書です。米国では、売主及び買主の情報、譲渡対象不動産の詳細、譲渡の意思等の必要事項を記載し、売主が署名した譲渡証書をクロージング時に買主に交付することで所有権が移転します。譲渡証書には、州法や慣習により、対象不動産の所有権を有することなどについての保証文言が含まれることが多く、この観点からも米国不動産取引の実務を理解する上で重要な文書です。

さらに、買主は、譲渡証書を各カウンティの管轄当局に登録することで第三者対抗要件を具備することができます。すなわち、米国では、日本のような不動産登記制度が整備されておらず、譲渡証書等の書面を登録することで第三者に対する公示効果を確保する登録制度 (Recording System) が利用されています。譲渡証書は形式的審査主義に基づき、提出されたものがそのまま綴り込まれます。また、かかる登録に公信力はありません。米国の登録制度と日本の登記制度の違いとして、米国では上記の通り過去に提出された譲渡証書がそのまま綴り込まれたファイルのようなものであるため、情報が整理された日本の不動産登記簿のように過去の権利変動を一覧的に確認することが難しいことが挙げられます。また、米国の登録制度は各州の各カウンティが管轄しており、日本のように法務局が全国的に管理しているわけではないため、登録内容を調査する際にはまず管轄当局を確認する必要がある点も異なります。

4. 権原保険の利用

日本ではあまり馴染みがありませんが、米国では土地の権原に瑕疵が見つかった場合に備える保険として、クロージング時に権原保険 (Title Insurance) を取得することが一般的です。権原保険は、所有権に関する過去の法的問題や第三者の権利主張に対して買主を保護するための保険であり、取引完了後に所有権に関する不備や紛争が発

¹ 取引のスケジュールや当事者間の交渉等によって売買契約締結前にデュー・ディリジェンスを完了する事例も見られます。この場合、スケジュールとしては日本における多くの事例と変わりません。

生じた場合、保険契約に基づいて損失が補償されます。

また、権原保険会社は、権原保険の発行だけでなく、売買契約締結後のデポジットやクローリング時の売買代金のエスクローサービス、デュー・ディリジェンスにおける対象不動産の権原調査（Title Search）、クローリング時の譲渡証書の登録手続等のサービスも提供しており、米国不動産取引において重要な役割を担っています。

デュー・ディリジェンス

米国における不動産のデュー・ディリジェンス事項は、大きくは日本と変わらず多岐に渡りますが、本ニュースレターではその中でも特に重要なものをご紹介します。

1. 権原調査

権原調査（Title Search）とは、売主の対象不動産に対する権原（所有権のみならず、対象不動産に設定されている抵当権（Mortgage 又は Deed of Trust）や地役権（Easement）その他の権利の制限を含みます。）を確認するための調査をいいます。上記の通り、権原調査は権原保険会社が対象不動産に関して登録されている書類を調査することにより行うことが一般的です。権原保険会社は、登録書類の調査の結果を踏まえて、タイトルコミットメント（Title Commitment）と呼ばれる書類を発行します。タイトルコミットメントは、そこに記載された内容でクローリング時に権原保険会社が権原保険を提供することを約束（コミット）することを目的として作成される保険契約前の文書であり、保険提供の前提条件や例外事項²が明示されます。買主には、タイトルコミットメントを確認する機会が与えられますが、特にこの例外事項を確認し、売主の対象不動産に対する権原を慎重に調査することが重要です。

また、権原調査において、もう一つ重要な書類が測量図（Survey）です。測量図は専門家によって作成され、タイトルコミットメントに記載された地役権等の位置、土地上の構造物や上下水道、電気、ガス管等のインフラ設備の位置、敷地の境界線、越境の有無、土地の面積や地形等の土地の詳細状況等の情報を確認するために用いられます。

タイトルコミットメントと測量図は、このように権原調査において同時並行で取得し確認すべき重要な書類です。これらの結果を踏まえ、買主は、①クローリングまでに削除又は移転すべき第三者の権利を特定して売主と交渉し、また②権原保険会社に対してタイトルコミットメント（ひいては権原保険）の例外事項から特定の項目を削除するか、削除が難しい場合は保険の追加特約であるエンドースメント（Endorsement）を購入して特定事項に関する保険のカバレッジを広げることなどにより、対象不動産の権原に関するリスクを軽減します。

2. ゾーニング調査

ゾーニング規制（Zoning）とは、都市計画や土地利用を管理するための法律及び規制一般のことをいい、主に対象不動産を管轄する地方当局により定められています。用途の制限（日本でいう用途地域）が典型的な例ですが、それ以外にも、建築物の位置やデザインの指定、容積率や建蔽率の設定、高さ制限、駐車場の必要台数の設定など、その内容は多岐に渡ります。対象土地に適用のあるゾーニング規制の内容及び開発計画の遵法性を確認するためには、専門家が作成したレポート（Zoning Report）をレビューすることが一般的ですが、地方当局に確認することが必要となる場合も考えられます。特に開発案件においては、開発計画が対象土地の既存のゾーニング規制に違反する場合、管轄当局からその開発の特例許可（Variance）を得るか、対象土地に適用のあるゾーニング規制の変更（Amendment）を要求するなど、管轄当局との交渉が必要となります。

² 例えば、既存の抵当権や地役権から生じる損害等は、保険金支払いの例外事項として記載されます。

3. 環境リスク調査

環境サイト評価（Environmental Site Assessment、以下「ESA」といいます。）は、専門家が対象不動産の環境リスクを評価し、土壌や地下水の汚染の有無を確認するために行われる調査のことをいいます。

米国では、連邦法である Comprehensive Environmental Response, Compensation, and Liability Act（以下「CERCLA」といいます。）及び州法に基づき、土地所有者に厳格な環境責任が課されます。日本の土壌汚染対策法と異なり、CERCLA 上、現在及び過去の土地の所有者は、自己に汚染の原因がないとしても、原則として他の責任者と連帯して当該土地の汚染物質の洗浄又は洗浄費用について責任を負うものとされています（厳格責任、連帯責任、遡及責任）。但し、上記の責任については一定の例外があり、その1つとして善意の潜在的購入者（Bona Fide Prospective Purchasers、以下「BFPP」といいます。）の抗弁が設けられています。このBFPPに該当するための要件の1つとして、「全ての適切な調査」（All Appropriate Inquiries、以下「AAI」といいます。）を行ったことという要件がありますが、このAAIはASTM Internationalが定める方法に従ったPhase I ESA（及び汚染の兆候が見つかった場合はPhase II ESA）によって行うことが求められています。そのため、環境サイト評価は対象土地の環境リスクを発見するだけでなく、CERCLA 上の土地所有者としての責任を免れるためにも必要な重要な調査です。

環境サイト評価のうち、Phase Iは汚染物質の存在又はその可能性（Recognized Environmental Conditions、以下「RECs」といいます。）を発見する目的で行われるものです。この調査は、主に過去の土地利用履歴、当局のデータベース、現所有者、近隣住民、当局担当者等へのインタビュー、周辺施設の影響等によって行われ、土壌の直接の調査は含まれません。他方、Phase IにおいてRECsが発見された場合に行われるPhase II調査は、土地のサンプリング調査が含まれ、主に汚染物質や汚染範囲を特定する目的で行われます。

米国外からの不動産取引規制

近年、国家安全保障上の観点から外国から米国に対する投資取引への規制強化の議論や動きが活発に見られますが、この潮流は不動産取引にも波及しています。特に、CFIUSによる不動産取引に対する審査権限の拡大や、州独自の不動産取引に関する規制の動きも広まっています。これに伴い、米国外からの不動産投資に対する新たなリスク管理が必要不可欠となっています。以下では、不動産取引に関するCFIUS規制の概要と州政府による規制の最新動向をご紹介します³。

1. CFIUSによる不動産取引の審査の経緯とその概要

CFIUSは、米国外投資家（外国投資家）による米国企業や資産への投資等が国家安全保障に与える影響を審査する委員会です。不動産取引との関係では、2018年に成立したForeign Investment Risk Review Modernization Act（以下「FIRRMA」といいます。）の施行前は、CFIUSに不動産取引そのものを審査する権限はなく、外国投資家が米国企業を「支配」することになる取引の中で不動産取引が行われる場合に間接的にのみ審査権限がありました。CFIUSの審査権限を一定の不動産取引まで拡大したのが、上記のFIRRMAです⁴。

FIRRMA 上、CFIUS は、外国投資家による特定の不動産⁵の購入、賃借又は権利（concession）の取得であつ

³ 本ニュースレターでご紹介する規制のほか米国外からの米国不動産取引に関連して留意が必要なものとして、International Investment and Trade in Services Survey Actに基づくBureau of Economic Analysis（以下「BEA」といいます。）に対する取引報告が挙げられます。これは、BEAが米国への投資の統計情報を集計するための制度であり、主に外国投資家が米国法人の議決権を直接又は間接に10%以上取得し、300万ドルを超える取引を実行する場合、取引完了後45日以内に、BEAに対してBE-13 Reportを提出することを義務付けるものです（15 C.F.R. § 801.7）。

⁴ FIRRMAの概要については、当事務所発行の[米国最新法律情報 No.39「FIRRMAの成立による米国外資規制の強化」](#)（2018年9月）をご参照ください。

⁵ 「特定の不動産」とは、①空港又は海港に所在する、あるいはそれらの一部として機能する不動産、②米国軍事施設又は他の国家安

て、CFIUS の規則に定める不動産に関する 4 つの権利⁶のうち少なくとも 3 つを取得することになり、かつ、いずれの例外取引⁷にも該当しない場合に当該不動産取引に対する審査権を有するものとされています。但し、他の種類の対象投資とは異なり、不動産取引が CFIUS の審査対象である場合でも、対象不動産取引に関する CFIUS への申請は任意となっています。そのため、CFIUS による不動産取引の審査は、CFIUS に対して審査申請を行い、CFIUS が特段の行動を取らないことを確認することで、取引の安全性を高めることができるという趣旨の制度といえます。しかし、CFIUS は取引完了後に独自の判断で審査を開始し、緩和措置を講じたり、取引の解消を要求したりすることが可能である点には留意が必要です。

2. 州政府による不動産取引に対する制限

CFIUS の審査に加えて、近年は州レベルでも外国投資家による不動産取引を規制する法律が増加しています。これらの州法は、CFIUS の規制対象外の取引にも適用される可能性があり、外国投資家にとって更なる障壁となる可能性があります。

これは州法に基づく規制であるため、州によって規制のアプローチと要件は異なります。例えば、情報の開示のみを求める州もあれば、特定の取引を行うこと自体を禁止し、既に外国投資家が所有している場合は不動産の売却を要求する州もあります。また、対象となる不動産も州によって異なり、農地や軍事施設又は重要インフラの隣接地について規制する州や、州内の全ての不動産について規制する州もあります。

一例を挙げると、例えばフロリダ州では、中国、ロシア、イラン、北朝鮮、キューバ等の指定された国 (foreign countries of concern) の特定の外国関係者 (foreign principals)⁸による一定の不動産取得を禁止しています。取得が禁じられている不動産の種類は、軍事施設又は重要インフラ施設の 10 マイル以内にある不動産、農地及び (中国籍の特定の外国関係者による取得の場合) フロリダ州内のあらゆる不動産となっています。フロリダ州は、中国籍の外国関係者によるフロリダ州内のあらゆる不動産の取得を禁止している点において、特徴的かつ厳しい規制を設けていると言われています。

このように、外国投資家は、米国不動産取引を行う前に、CFIUS の審査に加えて州法による規制についても確認する必要があります。特にフロリダ州のような州では、外国投資家による不動産取得が大きく制限される可能性があるため、留意が必要です。

まとめ

米国不動産市場における取引は、投資先として魅力的である一方、法的及び実務的な側面において日本との違いがあるため、これを適切に理解することで円滑な取引が可能となります。特に、本ニュースレターでご紹介した米国不動産取引の概要、デュー・ディリジェンスや CFIUS 等の規制には注意が必要ですが、これら以外にも日米差

全保障上センシティブな米国政府の施設と近接する場所にあるもの、③外国に対して、当該施設で行われている活動に関する機密情報を集めることが合理的に可能となるもの、又は④その他、当該施設における国家安全保障に関する活動を外国の監視にさらすこととなるものとされています (50 U.S.C. § 4565(a)(4)(B)(ii))。さらに、CFIUS の規則において明確化が図られており、例えば CFIUS の規則の appendix A・part 1 又は part 2 に掲載されている米国軍事施設又は他の米国政府の施設に「近接」(close proximity: 施設の境界線から 1 マイルまでの範囲)する場所にある不動産、appendix A・part 2 に掲載されている米国軍事施設の「拡張範囲」(extended range: 近接地 (close proximity) の外縁から 99 マイルまでで、米国領海を超えない範囲)にある不動産等が対象となっています (31 C.F.R. § 802.203, 802.211 及び 802.217)。

⁶ 「CFIUS の規則に定める不動産に関する 4 つの権利」とは、①不動産に物理的に立ち入る権利、②他者が不動産に物理的に立ち入ることを排除する権利、③不動産を改良又は開発する権利、④不動産に固定又は不動の構造物や物を取り付ける権利をいいます (31 C.F.R. § 802.233)。

⁷ 例外は多岐に及びますが、例えば、外国企業グループが建物の総床面積の 10%超を占有せず、かつ建物内の全テナント数の 10%を超えない場合の商業オフィス用賃貸借や、単一住宅ユニット (single housing unit) への投資等が挙げられます。

⁸ 「Foreign principals」には、外国政府やその関係者、政党やその構成員、指定国の法律に基づき設立され、又は指定国で主たる事業を営む事業体又はその子会社、及び法律で定義された特定の個人等が含まれます (Fla. Stat. § 692.201)。

異に遭遇する場面が多数あり得ます。また、全国で統一的法律が制定されている日本とは異なり、米国の不動産法は主に州法が適用されるため、取引に当たっては対象となる不動産の所在州の規制を確認する必要があります。当事務所では、各州のローカルカウンセルとも連携しながら日系企業の米国不動産取引をメインカウンセルとして進める体制が整っております。

2025年3月10日

[執筆者]

**大久保 涼**

(Nagashima Ohno & Tsunematsu NY LLP 弁護士・ニューヨーク州弁護士 パートナー)
ryo_okubo@noandt.com

1999年東京大学法学部卒業。2006年 The University of Chicago Law School 卒業(LL.M.)。2006年～2008年に Ropes & Gray LLP (ボストンおよびニューヨークオフィス) に勤務。2000年弁護士登録(第一東京弁護士会)、長島・大野・常松法律事務所入所。2007年ニューヨーク州弁護士登録。2018年より長島・大野・常松法律事務所ニューヨーク・オフィス(Nagashima Ohno & Tsunematsu NY LLP) 共同代表。ニューヨークを拠点として、主に日米間のM&A、バンキング取引、宇宙ビジネスをはじめとするテクノロジー案件、不動産取引、金融取引規制その他の企業活動全般について、日本及び米国のクライアントに対して継続的に助言している。

**大橋 史明** (Nagashima Ohno & Tsunematsu NY LLP 弁護士・ニューヨーク州弁護士)

fumiaki_ohashi@noandt.com

2014年早稲田大学法学部卒業。2015年弁護士登録(第一東京弁護士会)、長島・大野・常松法律事務所入所。2022年 Columbia Law School 卒業(LL.M., Harlan Fiske Stone Scholar)。2022年～2023年株式会社三井住友銀行ニューヨーク支店勤務。2023年ニューヨーク州弁護士登録。2023年より長島・大野・常松法律事務所ニューヨーク・オフィス(Nagashima Ohno & Tsunematsu NY LLP) 勤務。日米における不動産関連取引(ジョイント・ベンチャーを利用した米国不動産への投資、米国不動産の取得・売却・賃貸借、不動産ファイナンス、不動産証券化等)、バンキング取引、金融取引規制を中心に、現在はニューヨークを拠点として企業法務全般に関するアドバイスを提供している。

本ニュースレターは、各位のご参考のために一般的な情報を簡潔に提供することを目的としたものであり、当事務所の法的アドバイスを構成するものではありません。また見解に亘る部分は執筆者の個人的見解であり当事務所の見解ではありません。一般的な情報としての性質上、法令の条文や出典の引用を意図的に省略している場合があります。個別具体的事案に係る問題については、必ず弁護士にご相談ください。

www.noandt.com

NAGASHIMA OHNO & TSUNEMATSU NY LLP

450 Lexington Avenue, Suite 3700

New York, NY 10017, U.S.A.

Tel: +1-212-258-3333 (代表) Fax: +1-212-957-3939 (代表) Email: info-ny@noandt.com



Nagashima Ohno & Tsunematsu NY LLP は、米国における紛争対応や日米間の国際取引について効率的な助言を行うことを目的に、長島・大野・常松法律事務所のニューヨーク・オフィスの事業主体として 2010 年 9 月 1 日に開設されました。米国の法務事情について精緻な情報収集を行いつつ、米国やその周辺地域で法律問題に直面する日本企業に対して、良質かつ効率的なサービスを提供しています。

長島・大野・常松 法律事務所

〒100-7036 東京都千代田区丸の内二丁目 7 番 2 号 J P タワー

Tel: 03-6889-7000 (代表) Fax: 03-6889-8000 (代表) Email: info@noandt.com



長島・大野・常松法律事務所は、約 600 名の弁護士が所属する日本有数の総合法律事務所であり、東京、ニューヨーク、シンガポール、バンコク、ホーチミン、ハノイ、ジャカルタ*及び上海に拠点を構えています。企業法務におけるあらゆる分野のリーガルサービスをワンストップで提供し、国内案件及び国際案件の双方に豊富な経験と実績を有しています。

(*提携事務所)

NO&T U.S. Law Update ~米国最新法律情報~の配信登録を希望される場合には、
<https://www.noandt.com/newsletters/nl_us_law_update/>よりお申込みください。本ニュースレターに関するお問い合わせ等につきましては、<newsletter-us@noandt.com>までご連絡ください。なお、配信先としてご登録いただきましたメールアドレスには、長島・大野・常松法律事務所からその他のご案内もお送りする場合がございますので予めご了承いただけますようお願いいたします。