

アメリカの不動産法は難解！米国不動産売買における「基本」を理解しよう！

スミス・ガンブレル・ラッセル法律事務所

2020年10月11日 現在

アメリカの不動産法は、日本の方や日系企業にとって最も理解が難しいアメリカ法分野の1つとされています。その背景としては、アメリカの不動産法は英国法（慣習法）に由来するものであるため、大陸法系の日本法とは根本的な「概念」が異なっている点が挙げられます。とはいうものの、日本の不動産実務と全てが異なるわけではなく、共通点も多く存在します。それでは、どういったポイントが日本の方々にとって理解しにくいのか、また、どういったポイントが予想していなかった問題になり得るのでしょうか。

不動産に関する法的問題は多岐にわたりますので、今回の記事では、米国不動産の「売買」に関する法制度について、基本的な点を含め、ご注意いただきたい点・ご理解いただいておりますと望ましいであろう点につき、いくつかピックアップして触れたいと思います。

1. なぜアメリカの不動産法について知っておくべきなのか？

冒頭でも少し触れましたが、不動産に関する法制度は国及び法体系によって異なり、アメリカの不動産法制も、日本のそれとは（大きく）異なる点があります。例えば、「アメリカでは土地と建物を別個に売買しないらしい」とか、「日本のような登記制度がないようだ」とか、多かれ少なかれ耳にされたことのある方もいらっしゃるのではないのでしょうか。

もちろん、不動産売買時には現地法のスペシャリストを雇うことが一般的であると思います。その意味では、皆様ご自身が制度の「詳細」まで理解しておくことは必要ではないかもしれません。しかし、皆様において法制度の「概略」を理解しておくことで、現地法カウンセラーとのミスコミュニケーションを減らすことができるかもしれませんし、専門家から送られてきたデュー・ディリジェンス（DD）レポートにおけるポイントの見落としを防ぐことにも繋がります。

不動産取引、特に不動産の売買は、一般に取引金額が大きくなるものですので、やはり主要な法制度の相違点は理解しておく方が望ましいでしょう。

2. アメリカ不動産法は「州法」を見るべし

まず、念のためにご留意いただきたいのは、アメリカの不動産法・関連制度は、州によって（場合によって大きく）異なっているという点です。州によって法制度が異なるという事実は、必ずしも不動産法に限った話ではなく、他のアメリカ法分野でも当てはまる話ではありません。しかし、特に不動産法の分野は、各州が法的ルールをほぼ全面的に策定していますので、州ごとの違いが出てきやすい法分野であると言われてています。

3. 不動産売買の取引対象は土地？建物？

次に、米国法では、不動産売買の目的物は、「不動産」の「Title（権原）」であるとされています。この Title の移転により、Title が移転しない Leasehold（賃貸借）と区別されます。

そして、建物は土地と独立した不動産とはみなされず、コンドミニアムにおける個々の単位空間や、土地を賃借して借主が建物を所有するような場合を除き、原則として、土地と切り離して建物が取引の対象となることはありません（但し、当然のことながら、建物の価値は売買価格に反映されます。）。

このような法概念の差は、後述する登記制度（Recording System）の在り方などに影響していると言えます。

4. 不動産売買の流れ：大まかな流れは日本と同じ！

アメリカにおいても、不動産売買時の基本的な流れは、日本と同じとご認識いただいて良いかと思います。具体的には、①買主による候補物件の探索、②売買代金や諸条件の交渉、③売買契約書の締結（買主によるデュー・ディリジェンスの結果に買主が満足することなど、契約実行の前提条件が織り込まれることが多いです。）、④買主によるデュー・ディリジェンス、⑤金融機関からの融資の取得、⑥Title Insurance の手配、⑦契約実行条件の充足を確認してクロージング（決済）、という流れが一般的なものになります。

クロージングの際は、日本であれば、売主が登記申請書類を買主に交付する例が多いかと思いますが、アメリカでは、売買対象不動産に関する「Deed」という証書を交付することになります。西海岸を中心とした複数州では、これらのクロージングの作業は Escrow Company（委託会社）が行うことが慣例的に多く、その場合は売買当事者がクロージング

に立ち会う必要はありません。他方、東海岸を中心とした州では、売買当事者が実際にクロージング会場に集まってクロージングを行う例が相対的に多いと言われています。

5. デュー・ディリジェンスのポイント

(1) Deed (証書) とは?

アメリカの不動産売買にあたり、デュー・ディリジェンスに際して必ず出てくる文書の1つが、「Deed」です。

この Deed は、不動産売買の売主から買主に交付される譲渡証書で、買主が不動産を所有していることの証拠となり、当該 Deed を後述する Recording System に登録することで、第三者に対して当該不動産に係る権利を主張する根拠となるものです。

日本でいう、「権利証」に近いとも言えますが、日本のように不動産そのものと権利証が紐付いているわけではなく、Deed は「譲渡」と紐付いているもので、そのため、売主が複数作成しようと思えば複数できあがってしまいます。

また、日本の権利証とのもう1つの差異として、Deed には、売主から買主への保証文言が含まれます。詳細は割愛しますが、保証文言は各 Deed によってレベルが異なるものの、例えば、「売主は、この不動産の Title を保有していることを約束します」というようなものになります。

つまり、Deed は、日本の権利証のように権原（又は譲渡）を証明する書面となり得ることに加え、売主からの保証書面としての役割を兼ね備えたもので、不動産売買において重要な書類の1つです。そのため、売主から買主に Deed を交付することは、その当事者に売買を行う意思があったことの証拠としても取り扱われます。

(2) 日本のような登記制度の不存在：アメリカの Recording System と Recording Act

アメリカには、日本の登記制度ように一元化された公示制度というのが伝統的にはありませんでした。しかし、現在では、Deed を登録できる Recording System が各州に備えられており、これが不動産取引の安全を担保する1つの制度になっています。

アメリカの不動産取引において、いわゆる二重譲渡のような権利の競合が起きた場合、競合した権利の優越を決める原則的なルールは「First in Time」（早い者勝ち）であるとされています。つまり、先に取引した人が勝つことになります。しかしながら、この「First in Time」

ルールのみでは、実は第三者が先に取引をしているリスクが常に付き纏い、不動産取引に入るリスクがあまりに高くなってしまいますので、それを担保するために各州において設けられたのが、Recording Act に基づく Recording System です。

概して言えば、この Recording Act により、実は先行した取引が行われていた場合であっても、Deed を登録することで、後から売買により取引をした者が保護され得ることになります。但し、後から売買をした者が保護される要件（先に Record すれば足りるのか、先行する取引について知らない必要があるのか等）は州によって異なりますので、ご注意ください。

(3) 土地の利用制限

また、日本と同じく、アメリカでも土地に各種の利用制限が課されている場合があります、デュー・ディリジェンスを行って現地の専門家に確認させる必要があります。本記事では詳細は割愛いたしますが、利用制限の種類は多岐に及び、市の条例などの公的な規制のみならず、地役権（Easement）やその地域内又は周辺住民との取り決め（Covenant や Equitable Servitude の形で規定され得ます。）についても確認する必要があります。

6. トラブルの救済策及び事前のリスク回避

(1) 売買契約書における規定

上記のデュー・ディリジェンスで発覚した問題点や、売主から保証の得られた事項については、万が一問題が顕在化した場合に備え、売買契約において、責任の所在や賠償方法を明確にしておく必要があります。また、契約を実行・決済するにあたっての前提条件がある場合は、それも規定しておく必要があります。これらの点は、日本における不動産売買の契約実務と大きくは異ならないと言えます。

(2) Deed に基づく請求

日本と異なる点として、アメリカでは、上述したとおり、Deed においてもいくつかの保証条項が織り込まれることになります。

なお、いくつかの州では、売買契約記載の Title に係る表明保証等が Deed 上の表明保証条項に劣後し、クローキングをもって、売買契約記載の表明保証等は Deed 上のものに吸収（merge）される、というルール（Merge Doctrine といいます。）が採用されています。言い換えれば、Merge Doctrine が残っている州では、買主は、売買契約に記載されている条項に必ずしも依拠できない（Deed 上の保証範囲に限定されてしまう）、ということ意味し

ます。現在、ほとんどの州では Merge Doctrine は放棄されていますが、買主としては、念には念を入れ、「売買契約の条項が Deed の引渡し後も存続すること」を売買契約書に明示的に記載しておく、という対策を講じておく方が安全であると思われます。

(3) Title Insurance による補完

また、アメリカで一般的に用いられている事前のリスク回避策として、Title Insurance が挙げられます。Title Insurance とは、購入したはずの不動産につき実際には Title に欠陥があった場合（売主が実は Title を保有していなかった場合など）に、当該 Title の欠陥によって被った損害を補填するための保険をいい、アメリカでは、不動産の購入時に Title Insurance を保険会社から購入することが一般的です。「既に不動産に付している地役権や所有権の欠陥を、保険でどう補うのか？」というご質問は頻繁に頂戴いたしますが、Title Insurance は、通常の保険機能（つまり、損害が発生した場合、何らかの金銭的支払いを提供する形態）の他、購入前（クロージング前）に、保険に加入する際、その様な要素を確認・デューデリジェンスを行うことにより、そもそもトラブルを回避する、という効果があります。

Title Insurance には大きく 2 つのタイプがあります。1 つは、Record System に反映されている Title の欠陥に関してのみ保証するものです。もう 1 つは、Record System に反映されている項目に加え、その他の Title の欠陥（例えば、不動産を実査すれば発見できる、記録されていない地役権の存在など）についても保証するものです。保証範囲によって Title Insurance の金額も変わってきますので、通常、買主は保険会社から「Title Report」や「Title Exception」（Title Insurance でカバーされないリスク）を入手し、そこに記載されている保証対象外事項を見て、意向に沿ったものとなっているかを確認・検討することになります。

(4) 現地確認の重要性

なお、アメリカでは、買主は当然に実査・現地確認をすべきだとの考えが根底にあります。そのため、実査・現地確認を行っていれば知り得たであろう事項については、実際に買主がそれらの事項を知らなかったとしても、それによって被った損失等は買主側が負担するのが原則であるとされています。

不動産の売買は金額としても大きなものとなると思いますので、実際に買主側で現地確認に行き、少なくともエージェントを雇って確認をさせる、または専門業者を起用し検査を行う必要があると考えられます。

7. 最後に

本記事では、詳細は触れられていない事項も多くありますが、アメリカの不動産売買において知っておくべき基本的な法的ポイントについてご説明いたしました。本記事中でも少し触れていますが、不動産法を含め、米国法では、アメリカ合衆国全土に係る連邦法のみならず、州ごとの州法によって法制度が創られており、不動産法は原則として各州法が準拠法となります。そのため、州によってルールが異なる部分があり、例えば、売主側の情報開示義務の範囲など、実務上クリティカルなポイントについても差異が見受けられるのが実状です。

上述のような基本的制度概念についてもご理解いただいた上で、実際の取引にあたっては、現地法の専門家に必ずご相談いただければと思います。

ご不明な点がございましたら、SGR 法律事務所までお問い合わせください。

※免責事項：上記の内容は、一般的な説明に過ぎません。具体的な状況に応じた法的助言又は専門家意見として解釈しないようご注意ください。

米国弁護士 小島清顕 kkojima@sgrlaw.com

米国弁護士 猪子晶代 ahewett@sgrlaw.com

Smith, Gambrell & Russell 法律事務所:

SGR 法律事務所は、1893 年に創設された創業 127 年のジョージア州アトランタ市発祥の米国総合 法律事務所です。全米各地にオフィスを構え、約 250 人の弁護士が所属しています。取扱分野は、法人設立、各種契約、M&A・合併・業務提携、雇用・労務、訴訟・紛争、企業誘致・助成金交渉、貿易・通商関連、環境、建設、不動産、知財、倒産、税務、遺産相続計画、年金・福利厚生、海事、サイバーセキュリティ・情報保護法、移民法・ビザ等、企業法務全般をカバーしています。全米法 律事務所ランキング・トップ 200 (Am Law 200) にも継続して選出されています。日本チームは、上記の総合法律サービスを日本語により提供しています。詳しくは、SGR 法律事務所の日本語ページをご参照ください。 <https://www.sgrlaw.com/practices/japan-practice-team/>

弁護士 増井邦繁

2013 年東京大学法科大学院修了。2014 年弁護士登録。同年より長島・大野・常松法律事務所にて執務。2020 年米国カリフォルニア大学アーバイン校ロースクール (LL.M.) 修了。2020 年 7 月から Smith, Gambrell & Russell 法律事務所アトランタオフィスにて交換弁護士 (Exchange Attorney) として執務。