



不動産

増田・舟井は、不動産知識をクライアントの事業戦略に巧みに融合させています。

増田・舟井法律事務所は、不動産法のあらゆる側面において専門性の高いリーガル・アドバイスを提供しています。不動産部門の弁護士は、米国内で不動産業務に従事する米国内外の企業、投資家、貸主、デベロッパー、シンジケート、建設・不動産管理会社、土地所有者およびテナントを代理しています。近年においては、ほぼすべての商取引に不動産が関係してくるため、法律のみならず、ビジネスの成長を左右する各種要素まで細かに理解した弁護士によるアシストが不可欠となっています。

当事務所は、本社、製造工場、物流拠点、オフィス用不動産の開発および売買において、投資家、買主・売主を代理するほか、商業施設、複数世帯住宅、製造工場および物流施設の設計・建設に関するアドバイスも提供しています。また、ゾーニングにおける特例許可、総合的土地開発計画（Planned Unit Development）、特別および条件付き用途許可の併合・取得にも対応しています。さらに、あらゆる種類の商業不動産リースの作成・交渉はもちろん、リース物件における増築、改築、改装等のサポートも提供しています。

商業／産業／住宅プロジェクトに関する担保付融資においては、貸主および借主の代理を行うとともに、レバレッジ取引、セール&リースバック、およびその他オフバランスシート（簿外）取引では信用補完に関するサポートも行っています。また、米国各地での産業開発債に基づく融資についてもアドバイスを提供しています。

課税繰延を含む不動産所得税についての法的助言はもとより、クライアントによる開発および経済的インセンティブの獲得もサポートしています。さらに、不動産税評価額への異議を申し立てたり、ショッピングセンター、工場、空地、教会、農場等の不動産に関してより有利な税分類を取得したりすることで、従価税管理のお手伝いもしています。法規制のコンプライアンス、製造業、化学処理および食品生産のための不動産改善措置、ならびに利用されなくなった用地の再開発においては、環境コンサルタントとの連携を密にしながら対応にあたります。

購入／売却に関する紛争、リース問題、所有権に関する衝突等、の不動産が絡む紛争が生じた際は、当事務所の訴訟部門の弁護士を関与させ、クライアントの立場を積極的に主張していきます。設計・建設、リースに関する解釈、環境汚染、保険、境界・地役権違反等の数々の訴訟や紛争の解決における深い経験をもとに、建設的な調停、仲裁および和解による迅速かつクライアントに有利な問題解決に努めています。

Range of Services

不動産の購入／処分

不動産の購入・売却は、あらゆる業界のビジネスの主要要素となっています。増田・舟井法律事務所は、不動産売買におけるあらゆる側面で買主および売主をサポートしています。取引額または取引規模にかかわらず、各クライアント特有の目標、取引条件、不動産の特質・経歴、取引スケジュール、予算、融資要件を念頭に置きながら、リスクと経済価値との間で慎重にバランスを取りつつ取引の実現に尽力します。

本分野のクライアントには、複数州を視野に入れた用地選定、購入オプションの実行、課税繰延、不動産ポートフォリオの取得・処分等に関与する米国内外のデベロッパー、企業および投資家が含まれます。あらゆる不動産売買に関する豊富な経験を有し、単独・複合施設、産業用地、住宅、マンション、コンドミニアム、ショッピングセンター、その他の小売・商業施設、オフィスビル、オフィスパーク、ホテルおよびリゾート、娯楽施設、農業関連用地、未開発用地等、当事務所が手掛けた不動産は多岐にわたります。

売買契約の作成・交渉はもとより、権原、土地調査およびゾーニングの検討とデューデリジェンスを手配し、環境問題の特定と対応も行っています。また、融資、権原保険、エスクローおよびクロージングといった一連の手続きのアシストも提供しています。さらに、地役権、水利権、開発契約、環境是正、補償契約、租税再配分契約、空中権、併合、公益事業および鉄道サービス契約等、不動産売買の重要な構成要素となる各種付随契約の作成・交渉にも対応しています。また、未開発用地に関しては、設計・建設契約の作成・交渉のほか、規制機関からの許認可までを一貫してサポートしています。不動産部門は、それぞれの取引において、クライアントの目標達成はもとより、クライアントが保有する権利の将来に向けた保護と法的強制力を視野に入れた徹底したリーガル・サービスを提供しています。

用地選定／デューデリジェンス

増田・舟井法律事務所は、クライアントによる投資の保護および最大化を念頭に、不動産プロジェクト計画における初期段階はもとより、用地選定プロセスのすべての側面におけるアドバイスの提供に豊富な経験を有しています。不動産のロケーションや取得可能なインセンティブは、クライアントの収益に多大な影響を及ぼし得るものであることを理解した上で、クライアントはもちろん、その他の専門家・アドバイザーとも連携を密にしながら、最適な不動産の特定、調査および最終選定、ならびに複数の候補地におけるそれぞれのインセンティブの真価に関する情報収集、精査および分析を支援しています。企業の本社の移転から製造工場のための未開発用地の選定まで、不動産法および税法に関する的確なノウハウをインセンティブ・プログラムに関する実用的知識に連動させながら、クライアントを総合的にサポートしています。

商業不動産の購入、リースおよび融資を実施するにあたっては、「デューデリジェンス」と呼ばれる対象不動産の徹底した調査が必須となります。対象不動産に関連する文書・記録の念入りなレビューおよび調査が実施されない場合、買主、テナントまたは貸主が、当該不動産から最善の利益を享受できないといった結果を招く恐れがあります。適切なデューデリジェンスを実施することで、環境汚染、契約上の法的責任、土地調査上の

不正、権原に絡む問題、建築・ゾーニング規制違反、地質工学面での欠如、構造的脆弱性または潜在するその他瑕疵が発見可能となります。潜在的リスク、大きな犠牲を伴う過誤および訴訟を回避するには、様々な種類・レベルのデューデリジェンスに関する見解と知見が必要不可欠です。当事務所は、不動産に関する調査、レビューおよび分析はもとより、関連するデューデリジェンスの各手法、リソース、基準および戦略においても高度な専門知識を有しています。

開発／建設

増田・舟井法律事務所は、複雑かつ広範な不動産開発および建設計画において、それが国・地域・自治体レベルのいずれのものであるかにかかわらず、アドバイスを提供しています。本分野におけるクライアントには、予算内でのプロジェクトの完成を実現させるための費用対効果に優れたソリューションを必要とする米国内外の企業、商業デベロッパー、出資者、建設および長期貸付人等が含まれます。当事務所は、クライアントがそのビジョンを実現する上で直面するあらゆる問題を解決に導くための知見と実務経験を有しています。

米国不動産市場に関する深い理解を豊富な法律知識と連動させることで、クライアントによるビジネスチャンスの特定および最大化を全面的にサポートしています。不動産部門の弁護士は、住宅、小売業、オフィス、複合施設、リゾート、娯楽施設等、あらゆる種類の開発プロジェクトの構築、交渉および融資を多数手掛けた経験を有し、購入・計画立案といった初期段階はもとより、当局からの許認可、さらには建設・使用まで、開発における一連のプロセスでクライアントとの綿密な連携を図っています。

また、主に非営利団体および税控除対象団体を代理して、低所得者向けの住宅に代表されるような多様な融資オプションを盛り込んだ安価住宅プロジェクト、新市場、歴史的建造物再利用およびエネルギーに関する税控除、ならびに歴史保全地役権およびその他の税優遇措置等のアシストを提供していることを大きな誇りとしています。一方で、連邦補助金、米国住宅都市開発省の融資保証、租税増収財源債（Tax Increment Financing）、企業誘致地域ファンド、再開発契約および減税に関するアドバイスも提供しています。

さらに、建設法規における広範かつ深い知見と経験を駆使して、事業形態から用途および許認可に至るまで、建設計画のあらゆる側面において適切な助言を行っています。そのほか、元受契約、建設工事契約、設計・建築契約、建築家・エンジニアとの契約、建設管理契約および下請契約等、建設関連の各種契約の交渉はもちろん、適切な保険の付保や工事人に関するリーエン（Mechanic's Lien）に関わる問題の回避についてもサポートしています。

一方で、紛争に至った場合には、不動産訴訟を専門とする所属弁護士が、調停や非公式の交渉を通して、迅速かつ建設的な解決に努めます。このような調停や非公式の交渉は、たとえ建設中であっても、頻繁に実施されています。当事務所は、法廷の内外を問わず、入札における異議から、労働および現行賃金に関する請求、欠陥工事に関する請求、遅延・中断・納期短縮に関する問題まで、建設に関するあらゆる訴訟においてクライアントを防御するとともに、専門職賠償責任保険およびその他法的責任のほか、工事人に関するリーエン、停止通知および保証に関するあらゆる請求で徹底したクライアントの権利の主張を行っています。

リース

商業不動産リースは、特別な知識とスキルを必要とする不動産法上の特殊な分野です。増田・舟井法律事務所の不動産部門は、リース契約において家主およびテナントを代理し、実践的かつタイムリーなアシストを提供することで、最善の結果を導いています。当部門は、オフィスビル、工業団地、ショッピングセンター、複合施設、物流センター、医療施設、メディアおよびテクノロジー関連のスタジオ、ならびに研究・実験施設等、商業不動産リースの作成・修正・交渉を積極的に手掛けてきた数十年に及ぶ経験を有しており、数千から数十万平方フィートに及ぶ米国内の賃貸不動産のリース契約はもちろん、かかる不動産における増築、改築、改装等に関しても数多くの企業をサポートしています。

小売・倉庫・産業・製造施設、オフィス、複合施設、土地、天然資源、ビルド・トゥ・スーツ（build-to-suit）物件およびターンキー物件に関わるリースについても精通しています。また、更新および拡張に関わる修正、サブリースおよび譲渡、終了契約、テナントのための改装、劣後契約、ならびに妨害排除契約等の各種付随契約についてもアドバイスを提供し、その締結をサポートしています。さらに、リース終了、調整およびバイアウト（買い取り）に関するリーガル・アドバイスにも対応しています。

通常、リース取引には迅速な対応が求められ、適切な交渉に基づく契約締結は、時間、リソースおよびコストの節約につながります。当部門の弁護士は、各クライアントの立場を保護する一方で、リスクおよび法的責任を制限することに重点を置きながら、リース取引の迅速な交渉・文書作成・締結に常に尽力しています。また、紛争に至った場合には、訴訟部門の弁護士と連携しながら、外交的かつ建設的な問題解決に向けて取り組みます。当事務所は、非公式の交渉かトライアル（正式事実審理）にかかわらず、クライアントが賃貸借関係の維持を望む場合は特に、巧みな交渉術と説得術とを駆使した代理を行っています。

不動産ファイナンス

増田・舟井法律事務所は、あらゆる不動産に関する与信設定や担保付融資の構築、交渉および文書作成において、米国内外の貸主および借主を代理しています。また、レバレッジ取引、公的融資および証券化、セール&リースバック、その他のオフバランスシート（簿外）融資における信用補完者の代理を行っています。当事務所は、単一資産の不動産ローンから、商業、産業、ホスピタリティおよび住宅プロジェクト向けの大規模かつ複雑なシンジケート取引まで、幅広い経験を有しています。

当事務所は、数十年に及ぶ実績をもとに、融資組成、証券化、流通市場、機関投資家による投資等の分野における問題を最適な手法で解決するための包括的アプローチを確立してきました。あらゆる種類の資本構成に内在する問題はもちろん、取引を促進する要素についても熟知しています。また、適用法に関する広範な知識を活かし、常に変化し続け、時には不安定に陥ることもある市場におけるクライアント特有のニーズのほか、クライアントの利益を最大化する機会を分析・対応することにより、効果的なサポートを提供しています。

不動産部門の弁護士は、シンジケート・ローンおよび同ローンへの参加、メザニン・ファイナンスとA/B構造、商業不動産融資、証券化されたモーゲージの貸付、ならびに建設、開発、転換、リボルビング、および短期・長期融資等の各種融資取引においてアドバイスを提供するほか、不確定利益、エクイティ・キッカー融資

、コンディット融資、混合型債務・エクイティ契約、金利および通貨スワップ、信用補完およびセール&リースバックの交渉、文書作成および締結においてもサポートを行っています。さらに、非課税融資、エクイティ投資プログラム、増額分共有契約（Shared Appreciation Program）、ジョイント・ベンチャーおよびパートナーシップへの投資、ローン・ポートフォリオ売却、ローン調整および再編に関してもお手伝いしています。クライアントの経済的利益を保護するためにたゆまぬ努力を続け、いかなる取引においても核心をつく費用対効果の高いアドバイスを提供することに長けた当部門の弁護士は、多くのクライアントから高い評価を得ています。さらに、債券およびエクイティ投資の組成、管理およびそのリターンの最大化においては、借主、貸主および投資家をサポートしており、複雑な不動産ファイナンスや投資契約の構築・実行はもとより、不動産および金融市場の変動に付随する各種問題とビジネス・チャンス、ならびにそれらの変動が貸主・借主に及ぼす影響についても精通しています。

政府および経済的インセンティブ

増田・舟井法律事務所は、米国内での事業拠点の設置、移転および拡大、ならびに事業再編を実施する米国内外の企業に対して、包括的なリーガル・アドバイスを提供しています。食品、自動車、物流、機械、農業、サービス、医療、エンターテインメント、オフィス、R&D、鉄鋼、医薬、データ、小売、電機等、多岐にわたる業界・市場セグメントに属するクライアントが重要なインセンティブの獲得を目指す際のサポートにおいて、豊富な経験を有しています。

当事務所は、政府機関およびその代表者と良好な関係を速やかに作り上げることに長けており、それにより、クライアントが州、地域、群、および自治体レベルのインセンティブ獲得を試みる際に、効果的なサポートの提供が可能となっています。当事務所の弁護士は、米国市場における投資および事業展開を検討する企業に幅広く知られているインセンティブはもちろん、あまり知られていないインセンティブについても精通しており、各クライアント特有のニーズに応じたすべてのインセンティブ・オプションの特定・検討・活用を確かなものにしていきます。州の商務部・税務局およびその他の州政府機関、工業開発理事会、郡および自治体、港湾当局、ならびにその他の地方・地域の利害関係者との連携・対処に熟達しており、競争力の高いインセンティブの獲得実現に尽力しています。

当事務所は、開発に先立つ包括的戦略の策定から、官民パートナーシップの確立、RFP（提案依頼書）の発行、誘致レターの交渉、コンプライアンスに関する各種問題への対応まで、インセンティブ獲得のための一連のプロセスにおいてトータル・サポートを提供してします。

土地利用／開発許可

増田・舟井法律事務所の不動産部門は、都市、地方、郊外および沿岸の開発・再開発に絡む土地利用および正当な開発許可の構築に関する問題の特定・解決において、クライアントをサポートしています。極めて複雑な土地利用および開発許可が絡む米国各地のプロジェクトでは、終始一貫してクライアントをアシストすることはもちろん、特定の段階でのみ当事務所のサポートを必要とする小規模な土地利用および開発許可にも対応しています。

また、土地利用計画者、建築家、測量技師、土木技師および自治体職員と連携のもと、開発契約、分譲、CC & Rs（誓約事項、条件および制限）、総合的土地開発計画（Planned Unit Developments）、併合契約、地役権、占有回復契約、水利権、およびゾーニングに関する意見・特例許可・特別用途許可・ゾーニング再分類の申請等、土地利用に関する重要な契約の交渉・作成も手掛けています。ほとんどのクライアントにとって、土地利用および開発許可は実際の商業上の目標そのものであることを理解した上で、クライアントの開発計画に最善かつ最適な機会をもたらすソリューションの提供に注力しています。さらに、環境汚染等を理由とする未使用地の再開発、未開発用地開発、分譲マンションへの転換、文化財・歴史的建造物の保護、湿地帯および絶滅危惧種に関するコンプライアンス、農地および空地の保護に関するアドバイスを提供するとともに、クライアントのプロジェクトが反対意見に直面した場合には、一貫してクライアントの立場を強く主張していきます。

不動産訴訟

増田・舟井法律事務所は、不動産売買、融資、リース、管理および開発から生じ得るあらゆる紛争・訴訟において、オーナー、投資家、デベロッパー、金融機関、家主、テナント、管財人、商業・小売ブローカーを代理しています。不動産訴訟を専門とする所属弁護士は、地域および国レベルの不動産市場の複雑さを把握し、不動産法および訴訟に関する知見を備えているとともに、費用対効果が最も高く迅速な解決方法にゆるぎない焦点を置くことで、クライアントから深い信頼を得ています。

売買契約違反、リース不履行、不動産占有回復訴訟、権原の防御、地役権保護、司法によるフォークロージャリー（差押え）・司法によらないフォークロージャリー、パートナーシップ紛争、ゾーニング、分譲、地盤沈下、建設・建築上の問題、収用権、環境汚染、コンプライアンスおよび改善措置、工事人によるリーエン、ブローカーに対する請求等、多種多様な不動産紛争での対応に豊富な実績を有しているほか、トライアル（正式事実審理）および控訴裁判所はもちろん、あらゆる種類の裁判外紛争解決手続（ADR）パネルにおけるクライアントの代理においても定評があります。また、各種評議会、委員会、建設局、家賃統制当局、理事会およびその他の公的機関に対するクライアントの代理も行っています。

不動産業界では特に、複雑な問題を解決するための最も効率的な手段が必ずしも訴訟・裁判所にあるとは限らず、最終的に取引関係を維持することを念頭に置きながら、迅速に紛争を解決しなければならない状況下では、それは尚更です。当事務所は、調停、仲裁、非公式的な交渉、および和解といった手法も熟知しており、最も複雑で激烈な紛争の解決にもこれらのアプローチを巧みに活用しています。

不動産税

増田・舟井法律事務所における不動産税業務は、不動産業界での広範かつ深い知識の上に成り立っています。クライアントが、多国籍企業、不動産所有者またはデベロッパーのいずれであっても、米国内のほぼすべての主要市場において、クライアントが不動産の投資、開発および所有を行う場合の税金面での影響を最小限に抑える方法を熟知しています。

課税繰延およびその他税金対策を含む所得税に関する問題で幅広い経験を有し、契約前の税金対策、税制面で有利な取引の組成、複雑な不動産パートナーシップおよびリミテッド・ライアビリティ・カンパニーはもとより、ホテル、オフィスビル、モール、複合施設の開発投資におけるリファイナンス（借り換え）および再構築においてもアドバイスを提供しています。米国内外における税務戦略のアドバイスを通じた、インバウンド（対内）およびアウトバウンド（対外）双方の不動産投資のサポートは、米国内外のクライアントから高い評価を得ています。

また、ショッピングセンター、工場、倉庫・物流センター、空地、ホテル、教会および農場等の不動産において、不動産税評価額に異議を申し立てるとともに、クライアントにとって有利な税分類を確保することで、従価税負担の軽減もお手伝いしています。さらに、不動産鑑定士やその他コンサルタントと協力し、新たに開発された不動産において先を見据えた戦略を立案するとともに、地域の税務当局と交渉することで、クライアントの不動産税負担を最小限にとどめるために尽力しています。そのほか、必要とされる場合には、行政手続きを介しての従価税評価額への抗議から、司法審査まで対応しています。当事務所の不動産部門の弁護士は、本分野のエキスパートとして知られており、数多くの出版物に登場しているほか、講演も行っています。