

ティモシー ハーマースミス

プリンシパル, シカゴ

thammersmith@masudafunai.com

312.245.7500

シカゴ

203 North LaSalle Street

Suite 2500

Chicago, IL 60601-1262

不動産部門の主任パートナーであるハーマースミス弁護士は、不動産関連案件を専門とする。商業・工業用地、小売・店舗用物件、複合住宅などの売却、購入、建設および賃貸借契約の締結などに関して豊富な経験を有している。さらに不動産に関連した税務問題、訴訟および紛争解決についてもアドバイスしている。30年以上にわたる弁護士活動を通じて、米国内外のビジネスや個人を代理し、その業務目的と事業目標を達成できるように支持してきた。

賃貸借契約に関する案件においても賃貸人または賃借人を代理し、両当事者間の交渉段階から複雑な賃貸物件の建設／増築契約の締結に至るまで助言している。不動産の権原、物件の土地境界、地役権、土地に出入りする権利、権原保険および賃貸人／賃借人間の契約上の紛争に関する様々な不動産訴訟においてもアドバイスしている。

また、ハーマースミス弁護士が助言する税務問題には、商業用地・工業用地・複合住宅の不動産税評価についての異議申立、非営利団体の不動産税免除、および工業用地の不動産税に対する優遇措置や賃貸物件の不動産税問題などが含まれる。

クライアントが効果的・合法的に、かつ迅速に事業を営めるよう、的確な物件に導き、資産譲渡の場合には、クライアントが最大限の利益を得られるように尽力し支援する。クライアントのかかるニーズを理解するハーマースミス弁護士の才覚は、クライアントにも高く評価されている。数々の不動産関連訴訟や紛争を取り扱ってきた経験と多角的視点に基づき不動産取引に臨むため、交渉プロセスからクライアントを有利な立場に導くことができる。また、不動産取引を通じて培った豊富な知識と経験によって、不動産物件に絡む紛争または訴訟案件でも、より



Education

ジョン・マーシャル・ロー・スクール卒業, J.D., 1993 - Member Law Review
南フロリダ大学卒業, B.S. Finance, 1987

Admissions

イリノイ州弁護士資格
フロリダ州弁護士資格
ウィスコンシン州弁護士資格

Practice Areas

不動産
訴訟

一層効果的にクライアントを代理することができる。

ハーマスミス弁護士は、用地選定、不動産開発奨励策、賃貸人／賃借人問題および税務問題等について多くの著作物を発行し、これらのトピックで頻繁に公演を行っている。シカゴ市のジョン・マーシャル・ロー・スクールの非常勤講師を務めた経験がある。

Experience

- Tax deferred sale of a cold storage industrial facility and backside acquisition of multiple replacement properties.
- Purchase of 7 acres of vacant land, entitlement and new construction of a 128,000 square foot industrial warehouse/distribution, assembly, product demonstration and support facility to serve as North American Headquarters in Suburban Chicago.
- \$2.6 million sale of previous North American headquarters in suburban Chicago.
- \$12 million acquisition of property in San Diego, California.
- 外資系レーザー計測機械メーカーが、16エーカーの土地を購入し、10万平方フィートの施設を開発した際に代理した。
- Represent European-based manufacturer in the purchase and entitlement of 136 acres of vacant land for the development of a North American manufacturing facility.
- ニュージャージー州にある2万5000平方フィートの冷蔵施設の購入において、全国規模の事業に従事する食品加工会社を代理した。
- カリフォルニア州に所在する公共および民間の一流ゴルフ場の売却において売主を代理した。
- 南カリフォルニアの建物（27万5000平方フィート）を売却した大手国際企業を代理した。
- イリノイ州、オハイオ州、ニューヨーク州、カリフォルニア州などで、10,000平方フィートから200,000平方フィートの規模の、賃貸借用および事務所用物件に関する案件で多数のクライアント企業を代理した。
- イリノイ州、インディアナ州およびテネシー州で、製造および卸売倉庫販売会社に対し、経済開発支援、職業訓練支援、動産・不動産税の軽減および他のインセンティブを獲得した。
- 産業用地の開発に携わるクライアントが、イリノイ州や他の司法管轄区において、TIF (Tax Increment Financing)や他の類似したインフラ・ファイナンス/インセンティブ・プログラムを確保、取得および利用するために、開発契約もしくは他のインフラストラクチャー契約の交渉をしたり、ま

たは同契約を履行したりする際に代理した。また、他の司法管轄区でクライアントが産業用地開発を目的として、特定のインセンティブを取得した際にもその交渉において支援した。

- 全国的に有名な娯楽施設の使用に当てられる40エーカーの土地で、長期賃貸借契約を伴う物件の取引において売主を代理した。
- 多数の製造会社および倉庫・配送会社を支援し、施設の購入、開発、賃貸借契約を行った。取り扱った施設は、面積10,000平方フィートのものから500,000平方フィートの大規模物件まで多種多様である。
- イリノイ州において、商業用地、工業用地および複合住宅の所有者を代理し、不動産税評価額の軽減に貢献した。
- イリノイ州の大規模製造施設に適用される容積制限および高度規制について、その工業用地の使用者を支持し、制限規制の多様化に成功した。
- 賃貸借要件において、米国および国際的貨物輸送会社にアドバイスした。
- 権原・土地境界・地役権に関する紛争、賃貸人／賃借人間の紛争、不法侵入・占拠および土地収用など数々の不動産関連訴訟案件に携わった。

Memberships

- イリノイ州弁護士会
- フロリダ州弁護士会

Distinctions

- 「Leading Lawyers」 2012年度～2022年度