

## アメリカでの不動産投資に影響を与える最近の動向

奈良房永(日本語版監修)

ナンシー・フィッシャー、キャロライン・ハーコート

不動産に対する外国投資を審査する対米外国投資委員会の審査手続における国家安全保障面の懸念について、会計検査院に査定を求める要請が数名の上院議員により提出されました。

- 会計検査院の査定結果によっては、規制が加重されることで審査手続が複雑化する可能性も考えられます。

対米外国投資委員会(CFIUS)は外国資本による米国企業の買収にあたって生じ得る国家安全保障上のリスクについて審査・規制する省庁間委員会です。CFIUS は買収に制限(“mitigation agreement”と呼ばれる)を加えることができる他、一定の取引についてはこれを阻止できます。州際通商の内、取引の結果として外国資本が所有者となるあらゆる取引が CFIUS の審査対象とされていますが、従来の審査はインフラや技術、エネルギー関連の企業買収が中心となっていました。しかし、外国資本による不動産買収も同委員会にとって無視できないものになりつつあります。

先日、上院財政委員会のロン・ワイデン、上院国土安全保障・政府問題委員会のクレア・マカスキル、上院銀行・住宅・都市問題委員会のシェロッド・ブラウンら3名の民主党上院議員が、この外国資本による米国不動産の買収及び CFIUS の審査に懸念を抱き、会計審査院(GAO)宛に CFIUS が行う不動産取引に関する審査手続につき査定を行うよう求める書状を提出しました。GAO はこれを受け、査定を開始する模様です。

書状の中では不動産取引により生じ得る国家安全保障上のリスクの例として、軍事基地や他の国の重要施設が外国資本所有の不動産の近隣にあること、米国政府に貸借されている不動産に関するサイバーセキュリティ上の問題、更にはトランプ大統領や一部の政府高官が所有する不動産が外国企業による買収の対象となる可能性、等が挙げられています。また、同書状においては CFIUS によるアメリカ不動産への外国投資審査手続の機能向上に向けた助言も GAO に求められています。書状で挙げられている査定対象の中には、CFIUS が不動産取引における国家安全保障リスクをどのように捉えているか、CFIUS が審査してきた不動産取引の数や内容についての詳細や、CFIUS がどのように審査を行っているのか、といった点が含まれています。

この書状と上記の査定項目が CFIUS の審査手続に対し、審査対象の範囲拡大といった様な多大な影響を及ぼす可能性があると考えます。今後、米国不動産取引に関連してこの問題について注視することが求められ、実際の取引にあたってはこの件につき必ず契約締結前に弁護士による助言を求めるべきでしょう。

### 本稿の内容に関する連絡先

**奈良房永**

1540 Broadway  
New York, NY 10036-4039  
212.858.1187  
[fusae.nara@pillsburylaw.com](mailto:fusae.nara@pillsburylaw.com)

**Nancy A. Fisher**

1200 Seventeenth Street, NW  
Washington, DC 20036  
202.663.8965  
[nancy.fisher@pillsburylaw.com](mailto:nancy.fisher@pillsburylaw.com)

**Caroline A. Harcourt**

1540 Broadway  
New York, NY 10036-4039  
212.858.1529  
[caroline.harcourt@pillsburylaw.com](mailto:caroline.harcourt@pillsburylaw.com)

### Legal Wire 配信に関するお問い合わせ

**Yoko Nagami-Rosasco**

[yoko.nagamirosasco@pillsburylaw.com](mailto:yoko.nagamirosasco@pillsburylaw.com)

---

This publication is issued periodically to keep Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP clients and other interested parties informed of current legal developments that may affect or otherwise be of interest to them. The comments contained herein do not constitute legal opinion and should not be regarded as a substitute for legal advice.  
© 2017 Pillsbury Winthrop Shaw Pittman LLP. All Rights Reserved.