



News & Types: 不動産関連情報

未開発用地を購入する際のデューデリジェンスのポイント

3/19/2026

Practices: 不動産

著者：ジェシカ・トゥーリエ（シニア・パラリーガル）

売買契約書（Purchase and Sale Agreement）（「PSA」）の締結前およびPSAで定められた調査期間中にデューデリジェンスを行うことは不可欠な作業です。これらの重要な作業により、企業は当該土地が開発可能か、必要とする建設・用途に対してインフラが適切か、現在もしくは将来の建設、再開発、拡張、または当該物件の売却を妨げるような不利益な要因が存在しないかを判断できます。

PSAを締結する前に検討すべき事項は多岐にわたります。デューデリジェンスの主な内容としては、当該物件の所在地と配送・物流施設までの距離の調査、電気・天然ガス・光ファイバー・電話・上下水・雨水排水管といった各種ユーティリティへのアクセス状況と供給能力の評価（現時点で利用できない場合は、引込の可否や各ユーティリティにかかる費用の確認を含む）、市町村レベルと郡（County）レベルの双方で適用されるゾーニング（用途地域等）規制の確認への着手が挙げられます。

PSAで定められた調査期間内では、デューデリジェンスの項目は増え、内容や報告の重要性も一層高まります。企業は、権原（title）の所有関係を確認し、当該物件の地形情報を含む米国土地権原協会（American Land Title Association）（「ALTA」）の測量図を取得して、接道・進入ポイント、地役権（easement）、各種制限、開発を妨げ得る瑕疵などを特定する必要があります。加えて、汚染物質の有無を把握するための環境アセスメントを実施することも同様に重要です。地下水や土壌に汚染がある場合、浄化にはPSAの当事者にとって高額な費用が発生し得るうえ、継続的な管理や将来的な問題につながる可能性があります。さらに、適用されるゾーニング規制をより深く確認することは、当該土地が建築可能であることを確定するうえで極めて重要なステップです。また、湿地調査、洪水区域の該当確認、地盤・地質調査、自然資源に関する報告、歴史・文化的調査報告などは、当該物件が企業の用途に適しているかを判断する助けとなります。

最終的に、包括的なデューデリジェンス・チェックリストを用いることで、当該物件が開発目標を満たすことを確認でき、思いがけず高額なコストを負担することを避けることができます。

増田・舟井法律事務所は、米国でビジネスを展開する日本企業の代理を主な業務とする総合法律事務所です。

当事務所は、シカゴ、デトロイト、ロサンゼルス、およびジャンバーグに拠点を有しています。