

はやぶさ 第158号 2015年11月06日(金)

=====
今回のシリーズでは「アメリカでの不動産投資」について経験豊かな
専門家により解説してもらいます。

「アメリカ不動産の活用について」

5回シリーズの 第1回

著者： Reavans Corporation
アカウントエグゼクティブ
富山 雄介

=====
はやぶさ 第158号を発信します。

【タイトル】「アメリカ不動産の活用について」

***** 本題 *****

第1回 「なぜアメリカ」

今回より5回にわたって、日本の経営者や投資家が今後の資産運用方法の一つ
として注目する米国不動産の魅力と活用についてご紹介していきます。

初回はまず、なぜ世界中の投資家がアメリカの不動産市場を有効な資産運用の場
として考えているのか、その理由をご紹介します。

まず、1つ目に、アメリカが先進国の中でも安定した成長を続けている国だとい
うことが挙げられます。

その一番大きな要因と言えるのが「人口の増加」です。

現在アメリカは人口3億人を超える大国ですが、国土交通白書によると、主要先進国
と呼ばれているアメリカ、カナダ、イギリス、フランス、ドイツ、イタリア、日本の

中で人口増加率が順調なのは「アメリカとカナダ」のみです。

今後、その他の国は人口減少過程に入ることが予想されていますが、アメリカとカナダは増加が続くと予想され、アメリカにおいては 2050 年には 4 億人に到達するとも言われています。

さらに付け加えると、アメリカは先進国の中で唯一、「若年層の人口が増えている国」なのです。20 代から 40 代の人口が今後 20 年のうちに人口の上位を占めると予想されており、労働・消費の主要人口が増えることはアメリカ経済が健康な成長を続ける要因として大きなポイントとなっています。

ご存知の通り、残念ながら日本はすでに人口減少が始まっています。グローバルな視点で不動産投資を考えた際に、人口が増えている国に魅力を感じるのには当然ではないでしょうか。

2 つ目は不動産取引の透明性にあります。

アメリカの不動産取引において、多くの州はエスクロー取引という仕組みを採用しています。州の認可を受けたエスクローと呼ばれる業者が、不動産仲介業者とは別の中立的な第三者の立場で、売り手と買い手の売買契約の事務手続きや資金のやりとりを行います。

これによって確実な契約の履行が可能になり、取引における様々なトラブルを防ぐことができるのです。

アメリカは移民の国であり、人種や価値観、慣習や文化背景において人それぞれ違ったものを持っています。不動産取引の相手が、契約内容について必ずしも同じ方向を見ているとは限らないのです。

日本の投資家の中には、渡米して自分の目で物件を直接見ることがせず購入される方も多くいます。国籍も価値観もまったく違う者同士がトラブルなく不動産取引を履行することができるのも、エスクローという世界一安全な仕組みのおかげです。

また、アメリカには MLS (Multiple Listing Service) という物件情報提供システムがあります。MLS にはほぼ全ての不動産ブローカーやエージェントが登録をし、売り物件の情報を得たら 24 時間以内に MLS に登録をするというルールのもと、現時点で売りに出ているほぼ全ての物件情報をインターネットで閲覧できるようになっています。

近年では Zillow など一般の方も閲覧しやすいウェブサービスも多く、不動産情報のスピードと透明性は非常にレベルの高いものとなっています。

3つ目の理由としては、中古住宅の圧倒的な流通量が挙げられます。アメリカでは現在 1 億 3 千万ほどの家があるとされており、年間約 500 万件が流通しています。そのうち中古物件の割合が約 8 割以上を占め、中古住宅市場はアメリカ経済にとって必要な柱の一つとなっています。

日本では住宅の価値を考えた際に、新築の場合とはかく、中古物件においては建物ではなく土地の部分に多く価値を認める考え方があります。実際、築 20 年も経過した物件については、ほぼ土地の価値しか残っていないというものが大半ではないでしょうか。

一方、アメリカでは土地・建物含めた住宅をきちんと資産として見なします。もちろん長年手入れをされていない物件は別ですが、人が住む場合、物件の資産価値を維持もしくは将来の値上りを期待してメンテナンスをしながら住んでいきます。

アメリカでは、ライフスタイルに合わせて多くの引越しをする傾向があります。「憧れの持ち家」「子供の教育のために学区の良いエリアへ」「子供が独立したので小さめの家を」「リタイア後はコンドミニアムへ」というふうに引越しをするわけですが、売却する際に物件の価値が維持されていれば、それだけ次の物件が買いやすくなるわけです。

これだけの流通量を誇るアメリカの中古住宅市場では、不動産投資家も数多くの機会を得ることができ、出口も比較的容易に考えることができます。

以上のように、中古物件の資産価値が下がらない米国不動産は、安定した人口増加と透明性の高い取引システム、圧倒的な流通量に支えられて今日もたくさんの取引がなされており、世界の投資家にとっても非常に魅力的な市場となっているのです。

今回は「**節税としての見方**」と題して、税金面でのメリットについてご紹介します。

=====

【富山雄介のプロフィール】

米国ロサンゼルスで資産運用のアドバイスを行うリーバンズコーポレーションの日本支社に所属し、会員制ウェブサイト「棕櫚プレミアムサービス」を運営。

棕櫚プレミアムサービス：<http://www.shurojp.com>

カリフォルニア・テキサス・ハワイの不動産を中心とした資産運用の方法や、アメリカの進んだ金融知識を日本にお住いの投資家、経営者に向けて紹介している。

現在テキサスでの管理物件増加に伴い、現地を拠点とした事業拡大に向けて準備中。

=====

***** お知らせ *****

◆ マイナンバー制度導入を検討されている企業様へのご案内です。

マイナンバーの手引書・CDができましたので、発売を開始いたします。

(1) 手順通りやれば誰にでもできる

マイナンバー制度運用手引書 1,000円(税込み) 送料着払い

<目次>

- 1) 推進体制と責任者を決める
- 2) 従業員に説明するとともに、協力を依頼する
- 3) 税理士や社会保険労務士等への業務委託
- 4) 個人事業主取引先のリストアップとマイナンバー提供依頼
- 5) 安全管理措置の実施・・・始業/終業点検の実行
- 6) 保管管理の実施や廃棄等のルール化
- 7) 2016年に実施する課題の準備をする(現法令の場合)
- 8) 付表 MyNa 問診シート

(2) 手引書テンプレート、規程集等 CD 5,000円(税込み) 送料着払い

ご注文は

<http://www.hosbiz.net/pdf/20150907.pdf>

をプリント後必要事項を記入のうえ、注文票に記載のFAXでお願いします。
現品は、入金確認後に送付させていただきます。

また、予備調査をご希望の方は、

http://hosbiz.net/pdf/20150527_02.pdf

を開き、「問診シート」をプリントして、必要事項をご記入のうえ、FAXください。

FAX : 03-5832-9404

※ 特にP-マークや品質・環境／情報セキュリティISOを導入済みの
の企業様には、ローコストでの導入をご提案できます。

=====

◆パートナー会社の(株)I&C・HosBizセンターが、リーズナブルコストで
“現状を打破したい!” “はがゆい” ところに手当てする安心と安全の「かかり
つけ医」による「ビジネスドック」(企業の健康診断)のサービスを開始しました。
詳細は、以下のHPを参照ください。(マイナンバー制度にどう取り組むべきかの
診断もいたします。)

<http://www.hosbiz.net/pdf/dm.pdf>

=====

経営特くんゲーム 開催のスケジュールのご案内

「マスター20」、「トライアルゲーム」

詳細は下記のHPを参照ください。

<http://keiei-tokkunshi.jp/schedule.php>

■毎回、熱心な皆さんが参加されています。繰り返し参加されることによって、「経営力」がパワーアップされますとともに、「コミュニケーション力」も体得できます。

■「トライアルゲーム」（初回体験受講）の場合はテキスト代 1,000 円

=====

■キット BOX を頒布いたします■

「経営特くんゲーム」に関心があり、トライアルゲームを受講された方、または、これから体験したい方、向けに「キット BOX」と「マネジメント会計3表」（MO、B/S、P/L）等のゲームに必要な表、ならびに、記入方法、戦略・作戦の考え方を解説した「DVD」を添えて提供いたします。

◆購入方法はお問い合わせください。

E-Mail: happy@keiei-tokkunshi.jp

◆価格 : 定価 70,000 円（税別） 支払方法は、ご相談に応じます。

◆特典

- 1) 「トライアルゲーム」および「マスター20講座」を5回、無料で受講できます。
- 2) 申請いただければ、審査の上、「認定経営特訓士」に登録して頂けます（有料）。
- 3) 更に、インストラクターを目指す方には、特別料金で受講できますので、係までお問い合わせください。

=====

プレゼントのお知らせ

◆「人生に五計あり」の保存版を作りましたので、ご希望の方は、

happy@keiei-tokkunshi.jp

でお申込みください。

折り返し、メールにて送付させていただきます。

=====

一般社団法人 経営特訓士協会（略称：KTGA）

URL <http://keiei-tokkunshi.jp/?mail>

アドレス：happy@keiei-tokkunshi.jp

発行責任者： 理事長 平本 靖夫、 編集： 理事 石川 昌平

配信解除URL：配信停止をご希望の際は、以下のアドレスをクリックしてください。

http://asu12.com/d.php?t=test&m=stone_river@ho