

はやぶさ 第160号 2015年11月20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3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160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3回 「物件選びのポイント」

第1回では不動産投資先としてアメリカの魅力について、第2回目には日本に
住んでいることで得られる節税メリットについてご紹介しました。
この第3回では「物件選びのポイント」と題して、購入される方が検討する際に
何を考えて、どのような物件を探していくのかを考えていきます。

まずは、アメリカの地域性や物件自体の性質を検討する前に、自分自身の運用方法や
目的について考える必要があると思います。
基本的な不動産投資や運用自体は、日本の不動産と変わりませんので、主に以下の
目的で購入されることが考えられます。

- ・インカムゲイン
- ・キャピタルゲイン

- ・減価償却

「**インカムゲイン**」とは、基本的に家賃収入のことを言います。購入した物件を賃貸に出した家賃収入から管理手数料、固定資産税、火災保険などの諸経費を差し引いたものが実質的な利回りとなります。

アメリカの場合は（州にもよりますが）大まかに考えて全体の家賃の約半分が実質のキャッシュフローとして毎月手元に入るイメージでいけばよいかと思います。現在、カリフォルニアなどでは物件の価格が高騰しているので大きな利回りはあまり期待できないと言えます。一方、テキサスなどの比較的価格がまだ高くなっていないエリアの物件を購入すれば、相対的に毎月の利回りは良くなり、表面利回りでは 10%以上を期待できるものもあります。

「**キャピタルゲイン**」とは物件価値の上昇により得られる益ですが、人口の増え続けるアメリカ全体の住宅価格は、毎年平均 4% ずつ上昇しています。

中古不動産の価値が基本的に下がる日本とは違い、長期的に見ればある程度のキャピタルゲインは狙えると言えます。しかし、キャピタルゲインを楽観的に見込んで欲しい物件に手を出すのは安易であり、他に比べて割安感のあるエリアで相場より安いものを購入することが大切であるのは間違いありません。

「**減価償却**」について効率よくメリットを享受するためには、日本における建物の耐用年数を超えた物件を探すようにします。木造の場合は築 22 年以上、鉄筋コンクリートの場合は 47 年以上の物件に注目します。

ただし中古物件に変わりはありませんので、物件ごとに状態をよく確認して、購入後に多額の修繕費用がかかるような大きな欠陥などのないものを選ぶと良いでしょう。

アメリカでの物件選びで同じく重要なポイントといえば、購入するエリアの選定が挙げられます。アメリカの国土は広大です。カリフォルニア州の面積が日本の国土と大体同じと考えたとその大きさが何となくわかるでしょうか。北部はカナダと接しているので冬場は摂氏マイナス 20 度を下回る地域もあります。一方南部では一部熱帯に属するエリアもあります。一般的に暖かくて過ごしやすい場所に人口は動きますので、カリフォルニアやネバダ、テキサスやフロリダといった州を含むサンベルト地帯のような温暖な地域は、これからも人口の増加とともに不動産需要も継続して増加すると考えられます。

また、産業の多様性についても注目する必要があります。

東海岸というとニューヨークのような金融やメディア、エンターテインメントや

ファッション、広告といった様々な分野でビジネスが活発に行なわれている地域は不動産の価値も下がりにくく、資産価値が認められた物件がいくつもあります。西海岸ではカリフォルニアが最たる例で、様々な人種が混ざり合い、農業から国際貿易、観光やITといった非常に大きな産業がいくつも存在する州には、不動産投資のチャンスや選択肢が多数存在します。

ただ、上記の都市はいずれも成熟した大都市圏を形成しており、不動産価格は全米でも非常に高いのが現状です。そんな中、現地の投資家は今後安定した経済成長が見込める州や都市の比較的割安な物件を購入しています。よく耳にするエリアではテキサス州やフロリダ州の各都市、ユタ州やアリゾナ州の一部、コロラド州やテネシー州といったところでしょうか。

地域選びで注意すべき点としては、各州によって州法が異なるため、不動産取引の内容や税務関係についても州ごとに違うということを理解しておくことです。アメリカの確定申告では連邦税の他に州税の申告もそれぞれの州が必要です。そう言った手続きの手間なども考えて物件を検討すると良いかと思います。

いずれにせよ、日本から購入する身としては特にどこに土地勘があるわけでもないかと思います。最近ではインターネットで州や都市ごとの概要、物件相場、教育レベルなどが容易に確認することができます。英語に多少馴染みのある方であれば、ご自身である程度調べることも可能でしょうし、英語がわからなくてもグーグルマップ等では、実際の町並みをその場にいるかのように画像で見てまわれますので、気になるエリアがあれば一度覗いてみると楽しいかもしれません。

以上、物件選びの簡単なポイントをいくつか挙げてみました。
次回の第4回は、「**具体的な購入方法や流れ**」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
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-tokkunnshi.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-tokkunnshi.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：K T G A）

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