

はやぶさ 第161号 2015年11月27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4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161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4回 「購入方法」

第4回目のタイトルは「購入方法」ということで、米国不動産を購入する際の基本的な  
流れやポイントについてご紹介していきます。

はじめに、購入を検討しているエリアに精通した不動産エージェントとともに、前回  
ご紹介した物件選びのポイントに沿って予算や目的に合う物件を探します。  
価格、築年数、規模、立地などの条件を細かく指定すると、それに見合う物件を  
エージェントが提示してくれます。目星の物件が見つかったら早速オファー（購入  
申込み）を入れます。

オファーを入れるというのは、買主エージェントが用意する売買契約書に必要な情報を  
記入し、売主側に提出することを言います。この契約書は米国不動産協会が作成した  
定型のものであり、そこに購入金額だけでなく、様々な条件を明記する項目があります。

項目の中には取引を完了（クローズ）させる日程や手付金の金額、現金取引か融資での取引か、物件に含まれる家財などの有無、売主と買主の連絡先、双方のエージェントの情報などを明記する箇所があります。また、取引に係る各諸費用の支払いをどちらが持つのかをチェックする箇所もあります。

それらの条件が正しく記入してあることを確認し、各ページの下部にイニシャルと最後のページに署名をしたら、買主エージェントを介して売主側に提出します。買主側は物件の周辺相場を調査した上で購入金額を記入するため、売主が提示していた価格より低くオファーを入れる事があります。

そうすると、売主側も自分達の提示した価格が適切である事を主張して売る事が少なくありません。それをカウンターオファーといい、価格やその他条件について互いに交渉を行った上で、双方が納得出来る内容に落ち着いたらようやく両者の署名が契約書に入ります。エスクロー会社はその契約書を受け取り、売買契約の内容に沿ってエスクロー取引を開始します。このタイミングを一般的に「エスクローがオープンする」と言います。

エスクロー期間中も幾つかの書類のやりとりが発生します。

1つは売主からの情報開示書類です。物件の内外装や設備の状態に関して、売主の主観的な情報開示がなされます。

この書類には、物件の各箇所に瑕疵があるかどうか、どのような設備が付いていて何が付いていないのか等といったことに関して、売主側が当てはまる項目にチェックを入れます。契約上、売主には自身の知りうる内容について正直に答える義務があります。しかし、買主としては客観的な確認も重要であるため、多くの場合、インスペクションを行います。

インスペクションとは、物件の構造や設備に重大な瑕疵がないかどうかを確認する家屋調査のことです。

基本的に買主が費用を負担してインスペクターを雇います。報告書の内容によっては、売主に修繕を要求する場合があります。特段大きな瑕疵がなければ取引は続けられます。

3つ目の手続きに、タイトルインシュランスというものへの加入があります。

これは物件の所有権に関して購入者が被る損害を補償する保険です。エスクロー期間中にタイトル会社が物件の過去の履歴を調査し、抵当権や負債が残っている場合はそれらを取引完了前に清算します。その上で、万が一購入後にそのような負債が新たに発覚した際のためにタイトルインシュランスを設定します。

こちらは売主が負担する場合が一般的です。

その他に、騒音や空気汚染などの周辺環境に関するレポートや、購入から 1 年間有効な住宅保険の手配などもあります。

買主は、エスクローがオープンする時点で手付金を入れておきますが、上記の様々な確認が完了すると、エスクロー会社から取引に関する見積書が出てきますので、各種手数料を含めた残りの金額をエスクローに送金します。

買主が送金する資金については取引が完了するまで売主に渡ることはなく、エスクロー会社が持つエスクロー口座にプールされます。

すべての書類のやりとりが完了して資金がエスクローに入ると、エスクロー会社は今回の所有権の移転を権利書類に記録し、地域の役所へ提出することによって所有権が買主のものとして登録されます。

そうして、代金が最終的に売主へ支払われ、取引が完了（エスクロークローズ）となります。

通常、現金での取引は数週間、融資の場合は金融機関との手続きもあるため 1 カ月あまりで完了する場合があります。

最近では書類のやりとりがメール等で行うことが多く、原本を日米間でやりとりする必要がないため、日本にいながら米国不動産を容易に購入出来る環境となっています。オファーの際の交渉で労力を使う場合もありますが、取引が始まってしまえばエスクロー会社が指揮をとって取引が進められていくため、売主買主双方にとっては安心できる取引であると言えるでしょう。

次回：最終回は「**購入後の運用**」と題して、賃貸管理の内容や、物件のオーナーとして気をつけるべき点を考えたいと思います。

=====

#### 【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ス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.shuroip.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定める
- 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](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](mailto: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](mailto: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](mailto: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](http://asu12.com/d.php?t=test&m=stone_river@ho)