

はやぶさ 第162号 2015年12月04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5回（最終回）

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162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5回（最終回） 「購入後の運用、留意点」

第5回目は、アメリカ不動産の活用に関する最終回として、購入後の運用方法や留意
すべきポイントをご紹介します。

まず、家賃の設定ですが、周辺の家賃相場とのバランスを考えて設定します。
最近ではインターネットでも家賃相場に関する情報が多く出ていますが、最終的には
入居者を募集する業者と相談して適切な賃料を決めます。
入居希望者が現れたら、その人の身元や与信の調査を行います。ソーシャル
セキュリティナンバーを頼りに、その人のクレジットヒストリーの中で支払いの
遅延や踏み倒しなどの履歴がないかを確認できます。

賃貸借契約に関しては、期間は1年が通常です。その後は1ヶ月ごとの自動更新と
なります。

たいていの場合、オーナーか入居者のどちらかが退去の 30 日前までに文書で通知を出せば契約を解除することができることになっています。

税金に関しては、アメリカ側でも税務手続きがありますが、そのためには納税者番号という 9 桁の番号を取得する必要があります。これはソーシャルセキュリティナンバーを持たない人が、その代わりとして納税のために取得する番号です。確定申告の前もしくは申告のタイミングに合わせて申請、取得します。

主な税金としては、まず固定資産税があります。アメリカでは、年 2 回に分けて支払うことが多いですが、支払い方法は小切手や銀行振込、オンラインでのクレジット払いなどの選択肢があります。

所得税については、申告を行わないと家賃の 30%が源泉徴収されることになってますが、得策ではないため、ほとんどの方が確定申告を行います。

申告時期は 1 月から始まり、米国非居住者の場合は 6 月 15 日が期限となっています。しかし、日本での申告時期を考えてアメリカ側での申告は早めに行う必要があります。アメリカでは国としての連邦政府の他に、所有物件のある州でも申告が必要です。州によっては州税が高いところや全くかからないところがありますが、いずれにせよ申告自体は必要です。

他に、アメリカで不動産を購入する人が考えなければいけないポイントとして、相続が挙げられます。

アメリカに資産のある人が亡くなると、その遺産はプロバートという手続きを経て分配、相続されることになります。プロバートというのはいわゆる検認制度のことで、法律に従って政府が遺産分割の協議決定を行います。

プロバートにかかる時間は膨大で、1 年～3 年かかることもしばしばあります。その間、遺産は検認裁判所の管理下に置かれるため、相続人が遺産を自由にすることができなくなります。

また、個人の資産状況が全て公開されてしまうため、相続人の個人情報やプライバシーの観点から見ても厄介なものと言えます。

これらプロバートに関する手続きを回避して、相続人にスムーズに分配できるものとして、リビングトラスト（生前信託）があります。日本でも民事信託や家族信託が活用され始めていますが、アメリカではプロバート回避として以前からポピュラーなものになっています。

以上のように、アメリカでの不動産投資では購入後も様々な手続きや注意すべき点がありますが、きちんとした準備を行えば、その全てに対応することができます。そのような環境が整っているのも、先進国であるアメリカの利点であると言えます。

今まで5回にわたってアメリカ不動産投資に関する内容をお送りしてきましたがいかがでしたでしょうか。
これを機会にアメリカに少しでも興味を持っていただけたら幸いです。

=====

***** お知らせ *****

◆会計人向け：「顧問料 単価×顧問先 数・増加対策 セミナー」のお知らせ

- ・日時 2016年01月21日(木) 14:30~16:45
- ・場所 北とびあ (701号室)
- ・参加費 1,000円(マイナバ-手引書、教材付)

詳細は、後日連絡します。

◆ 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

「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。

- 「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」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。

=====

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