



アメリカ不動産投資のプロセス

ご相談

- 現地KWエージェントのネットワークを利用した幅広い物件の選択
- 各種サービスパートナーのご案内（銀行、税理士等）

ご購入

- 物件の購入申し込み
- 売買契約の締結と物件の引き渡し

物件の運用

- 賃貸管理会社の選択
- 入居者の募集と家賃の回収

出口戦略

- 市場動向や節税効果を考慮したうえでの売却時期に関するご相談



アメリカ不動産購入のプロセス 【1】

STEP 1：コンサルティング

お客様のご希望をお伺いし、購入から売却まですべての手続きに関するをご説明いたします。

- 使用目的の確認（投資用か自己使用）
- 予算とローンご利用予定の確認
- 必要経費の算定
- 運用、売却益のシミュレーション
- 購入、運用、売却の手続きに関する必要書類と流れの説明
- 必要に応じて、銀行、弁護士、会計士、建築家等、専門家のご紹介



STEP 2：物件の選定

ご希望に沿った、都市、物件の選定 → アメリカ最大のネットワークを誇るKeller Williams現地トップエージェントの知識と経験に基づき、最適な物件をお探しいただくことが可能です。

- アメリカ厳選都市の人口、経済、また地元住民のみが知るローカル情報の提供
- 写真やビデオ、もしくは現地での物件の内覧（サイズ、間取り、収納、防音、床、水回り、修理箇所）
- エリアの平均価格推移
- 見込み家賃
- 固定資産税
- マンションの場合は修繕費、管理費



アメリカ不動産投資のプロセス【2】

STEP 3：購入申し込み（オファー）

売買契約書（Purchase Agreement）に必要事項を記載し、売主に購入の意思と条件を提示します。

- 売主と買主の名前と連絡先
- 物件の詳細
- 希望購入価格
- 希望登記日
- ローンの有無
- 特約（買主がペナルティーなしで解約できる条件）
- 事前修理の要望
- 弁護士の名前と連絡先

STEP 4：ご契約

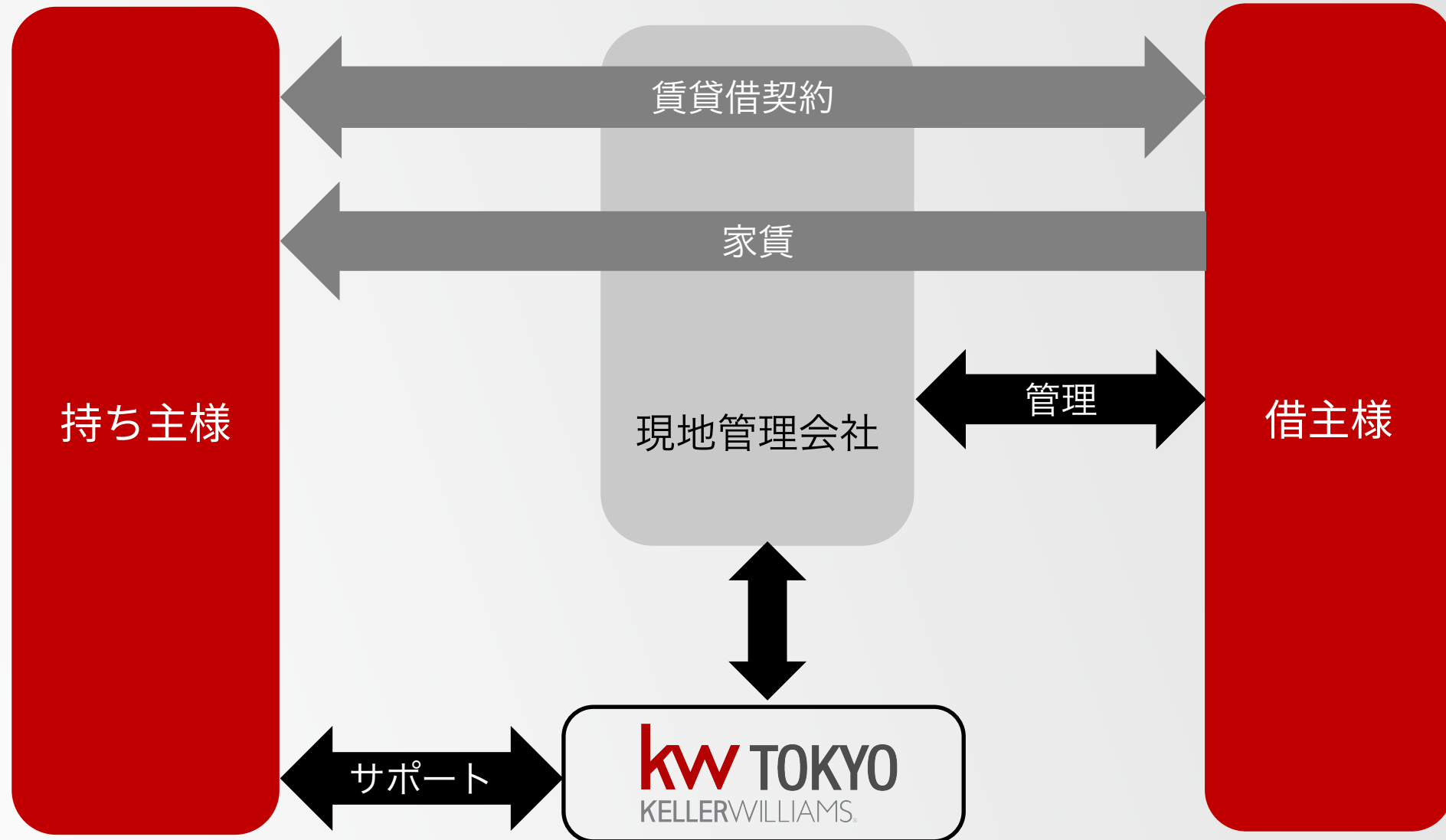
売主と買主が価格交渉を行い、契約が成立すれば売買契約書と手付金をエスクロー会社へ預けます。手付金の額は州によって異なります。

- 物件の財務状況
- 所有権の確認（タイトルカンパニー）
- ホームインスペクション（物件調査、地質調査、シロアリ調査、危険物調査等）
- ホームアプレイザル（価格鑑定）
- 火災保険の加入
- 問題点があれば是正

STEP 5：クロージングと物件引き渡し

買主と売主が登記手続き書類に署名し、公証人の認証後、所有権が売主から買主に移転します。

- 購入残金の支払い
- 固定資産税（月割り）、地方税、所有権移転費用、事務手数料、登録手数料の支払い
- 契約の日からクロージングまでの期間は、現金購入の場合、1～3週間、ローン利用の場合は、30日から45日



ご購入後の運用を確実な成功に導く賃貸管理

- お客様の投資支援の一環として、Keller Williamsのネットワークを通じ、現地の提携賃貸管理会社をご紹介します。
- Keller Williams Tokyoのスタッフがお客様と賃貸管理会社の間に入り、コミュニケーション・諸業務全般を投資期間が満了するまでサポートいたします。
 - Keller Williamsの提携賃貸管理会社のサービスには以下の内容が含まれます。
 - 市場に見合った家賃の設定
 - 物件の広告・宣伝
 - 適正な借主の選定
 - 契約書の作成
 - 家賃の徴収とお客様への送金
 - 修理のリクエストがあった場合の対応
 - 固定資産税や家財保険などの経費の支払い
 - 必要に応じて、家賃収入の確定申告と税金の支払い
 - 毎月の収支報告の作成
 - 契約の更新、もしくは解除
- 州によっては、日本同様、不動産エージェントが賃貸借契約業務を行い、管理会社は借主が入居している間のサービスに特化している場合があります。

個人

- 所得税率 55% の個人が不動産経営で利益を出しても、55% を税金として支払わなければならない場合は、利益率が低い。
- 米国不動産に多い築年数が古い物件は、赤字にならないレベルまで減価償却費を計上することができ、利益をゼロに調整できるので、節税になる。
- 所有期間 5 年以上の物件の売却益に課されるのは、20% の譲渡所得税のみ。分離課税なので、他の所得と通算されない。

法人

- ダイナミックな節税をしたければ法人で投資すべき。減価償却によって生じたマイナスは、法人の利益に通算できるので節税になる。
- 売却時に多額のキャピタルゲインが出る場合の出口戦略が大切。

エクセルの分析

- 日本の不動産の資金調達コストは低いので、レバレッジをかけることで利益率を高めることができる。
- 米国不動産の資金調達コストは高いので、レバレッジ効果が出ない。
- 米国不動産はキャピタルゲイン狙いにマッチする。資金調達コストを下げられれば更に魅力的になる。

まとめ

- 個人投資の節税メリットが以前ほどなくなったので、長期保有のキャピタルゲイン狙い、もしくは法人で投資した方が税務的に有利。

CONTACT US

kw TOKYO
KELLERWILLIAMS.



**GLOBAL # 1
REAL ESTATE
POWERHOUSE**

Reona Kimura

KWT Global Investment Leader

Tel : +1 (332) 600-9926
Email : reona.kimura@kwj.jp

Kaori Terada

KWT Team Leader

Tel : (03) 6384-5871
Email : kaori.terada@kwj.jp

50

COUNTRIES

1,060+

MARKET CENTERS

168,000+

AGENTS

