

不動産フリップへの投資

概要要項

投資家の方に参加していただくこの投資は出資金に対して短期間でより良いリターンを獲得するものです。典型的な不動産フリップは物件の購入、修繕を短期間でこなし転売した時に利益を得るものです。投資家の方は、出資いただく事で不動産フリップ投資に参加する事が可能です。この出資金には物件購入、リモデル、各種経費が含まれます。私達 HBP は正しい物件の選択と購入時の交渉、購入プロセス、リモデルの現場管理、物件をより高い金額で売却するところまでを行います。

投資家の方による出資金は物件決定後、皆様のアメリカの口座又は日本の口座からその物件の指定エスクロー会社の銀行口座へ直接電子送金していただきます。*金利はエスクローがクローズした日より発生いたします。

物件が決定し、資金がエスクローへ送金されると投資家の方のお名前で Deed Of Trust (抵当権があることの証明書)が発行されその物件のある各カウンティ(郡)へ登記されます。それと同時に投資家の方へ利息や期間などが記載されている Promissory Note(約束手形)も発行されます。一つの物件に対し出資をする投資家の方が1人以上の場合、最も高い出資金を投資された方が 1st lien position となり 2nd, 3rd と続きます。投資家の方の資金は物件を担保に守られていることとなります。物件を購入してから売却が完了するまでリモデルの経過などは写真やビデオをブログ等で報告させていただいております。



Home Brand Properties, Inc

カリフォルニアフリップ

【皆様への利益計算方法】

出資金に対しての年利は8%です。期間は12ヶ月ですが大抵の場合は12ヶ月以内に終了しており平均では8ヶ月というものが一般的です。

元金と利息がエスクロー会社から各投資家様へ送金されます。

投資例:

出資金	\$500,000.00
利息 8% 年利 期間 208 日	\$22,794.52
(利息計算方法: $\$500,000 \times 8\% \div 365 \text{ 日} \times 208 \text{ 日} = \$22,794.52$)	
支払額	\$522,794.52

*物件売却時に支払い

募集金額の内訳:

<典型的な投資物件例>

物件購入価格	\$ 890,000
クローキング費用&保険	\$ 15,000
リモデル費用	<u>\$ 115,000</u>
合計投資募集額	\$ 1,020,000 (LTV 79%)
推定物件転売額	\$1,290,000

投資家の皆様の平均投資額はお一人様 \$ 250,000 が典型的な額ですがカリフォルニアフリップへの参加はミニマム\$80,000 から受け付けております。

【保障】

- 全ての投資家の方の資金は Deed Of Trust にて守られており、利益の利息や期間は Promissory Note に記載されています。Deed Of Trust は物件所在の各カウンティへ登記され、エスクロークローズ後 30 日から 60 日で証書が弊社に届き次第コピーをお送りいたします。



Deed of Trust



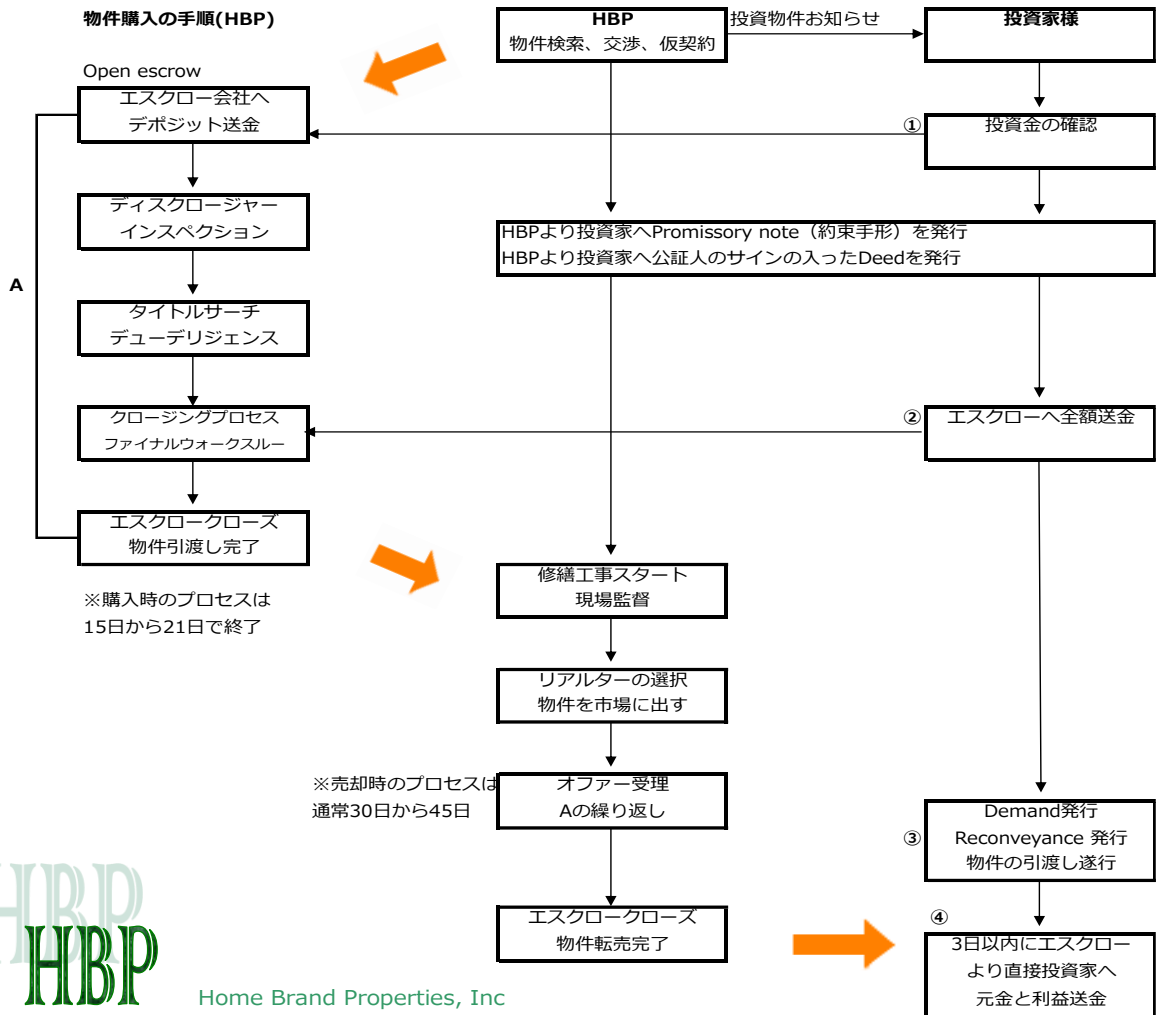
Promissory Note

- 物件は購入してからリモデル、転売が完了するまで空室保険により守られます。
- 物件のタイトルは Title Insurance により権原がクリアであることが保障されます。

【投資家負担経費】

- 送金手数料
- 登記費用 各カウンティにより異なる(100~200 ドル)
- ノータリー(公証)費用 アメリカ在住者は \$ 0~15 前後、日本在住者はアメリカ大使館、領事館の場合 1 署名につき 50 ドル、各公証役場は金額が場所により異なるためお確かめ下さい。
- カリフォルニア州裁判所公認翻訳者による書類の翻訳費用 150 ドル前後 (日本の公証役場を使った場合、別途翻訳費用がかかります)

Flip の流れ



Home Brand Properties, Inc

【フリップ物件売却時の流れ】

フリップ物件に買い手が付いた時点で売却のエスクローに入ります。Demand (資金をお戻しする書類)と Reconveyance (抵当権を外す書類) がエスクローより送付されます。

Reconveyance には公証人の署名が必要です。アメリカでは Notary Public にて、日本ではアメリカ大使館や領事館、もしくは日本の公証役場での公証が可能です。(費用については上記の【投資家負担経費】をご参考ください) 公証人が署名した書類を FedEx 等でエスクローへ郵送ください。エスクロー終了と同時に投資元金と利息がエスクローより送金され投資終了です。

【出口戦略】

リモデル後の転売時の対象となるバイヤーは物件を自邸として購入したい方で、コンベンショナルローン、FHA ローン、VA ローン、現金などで購入する方が主な対象となります。よりすばやい転売を目指し、物件のあるエリアに精通した不動産エージェントを選び売却します。リモデル後 2-8 ヶ月の間で完売することを目標としています。

【投資リスク】

フリップの利息は利益から発生するため、必ずしも保証されているものではなくマーケットコンディションなどにより変動する可能性があります。その場合、お約束した利息額 (年利%) に満たない、またはお約束した利息が出ない場合もございますことを予めご了承の上ご参加ください。

アメリカに銀行口座を所有する事をおすすめする理由

フリップ物件は購入が決定すると最短で 15 日でエスクローを完了する場合もあるため至急の送金が要されます。アメリカに資金がある場合、通常は 1 日で送金が可能となります。リターンをお返しする際も為替による影響を受けることなくアメリカ国内のご自分の口座を日本から管理できます。

アメリカに銀行口座をお持ちでない場合は渡航することなく日本にいながらアメリカに口座を開設することができ、その後も引き続き日本語カスタマーサービスをご利用いただけるユニオンバンクをご案内します。*日本からは三菱 UFJ 銀行経由となります。

三菱 UFJ 銀行

<http://www.bk.mufig.jp/tsukau/kaigai/kouza/cali/index.html>

アメリカで発生した利益に対しての税金についてのアドバイスはオレンジカウンティ在住日本人 CPA を紹介させていただいており、各投資家様に安心して税金の相談を受けていただいております。質問は随時受け付けておりますのでお気軽にお尋ねください。

Happy Investing,

Mark and Yuko McMahon

Home Brand Properties, Inc.

1072 Bristol St. #204

Costa Mesa, CA 92626

info@usafudosan.com

当投資概要を読み内容を把握し同意した上で参加します。

名前：