

不動産 Flip To Own

カリフォルニア州に不動産を所有する

概要要項

Flip To Own とは低稼働物件、もしくはリモデルすることで価値が上げられる見込みの高い物件を厳選し完成後にはその物件のポテンシャルを最大に利用できる物件を所有することです。テナントからの家賃収入を得ると同時にカリフォルニア州の魅力のひとつである物件のキャピタルゲイン（騰貴）も将来期待できる資産形成型投資方法です。

Flip（物件をリモデル）した物件を Own(所有する) ということから Flip To Own と命名し、この投資方法は長年フリップをして物件の価値を上げることを専門としてきた私達だからこそ可能となった Home Brand Properties, Inc. (HBP) 独自の 방법으로この名称も独自のものです。

投資家の方が Flip to Own 投資で物件を所有したい、と決断された場合にすぐに必要となるのが Proof Of Fund です。現金購入であれば銀行の残高証明書、融資であれば融資がでることの証明書が必要となります。これを持ってオファーが受理されると購入のエスクローにはいります。リモデル費用は物件の状況により異なりますが購入価格には含まれておりませんので相談しながら遂行していきます。物件の選択は HBP により厳重なデューデリジェンスを経て行われ、正しい物件の選択とその後の購入までのプロセス、リモデルの工事管理、テナント付け、投資家の皆様が初めの家賃収入を得るまでを一環として行っております。物件は一般市場や多数のコネクションから直接買い付けをおこなうほか、大手銀行からも購入しています。物件購入資金は物件決定後、お客様のアメリカの口座又は日本の口座から指定のエスクロー会社へ直接電子送金していただきます。



Home Brand Properties, Inc

【ベネフィット】

カリフォルニア州に不動産を所有する

- 100%オーナーシップ
- リモデルすることによるインスタントエクイティー取得（\$20,000 以上）
- 厳選されたエリア、リモデル済、テナント入り物件
- 将来性の高い物件所有
- 築年数を問わず購入した年から減価償却 27.5 年分を税金より控除
- 税金相談は物件所在の州公認会計士をご紹介
- 法人名でも購入可能、法人設立担当者の紹介
- 購入後の物件管理会社紹介
- 購入後の物件の運営や投資についてのご相談

【Flip To Own タイムラインとエリア】

良い物件の入手は手続きにスピードを要することがほとんどです。良い物件を逃さないためには十分なデューデリジェンスを事前に終了させタイミングよく行動する必要があります。又書類や送金の動きも迅速に行う必要があります。通常、物件購入のオファーが受理されてからエスクローへの送金期日は通常デポジットを 3 日以内、残金を 30-45 日以内と支払が 2 回にわかれる場合がほとんどです。

弊社よりご紹介させていただく物件は安全面や住民の属性、学区など良いテナントの集まるポイントを押さえた将来性の高いエリアの物件です。テナントが入るまでの過程では投資家様とのミーティングを重ねながらより良い投資となるようサポートさせていただいております。

【HBP による物件デューデリジェンス（事前市場調査）と物件選択の流れ】

物件の紹介、選択に至るまでの HBP の任務

- コネクションより物件又は物件リスト取得
- オンラインを通し全ての物件分析
- その中から HBP の規定に合った物件に直接出向く
- 各物件に出向いたときに細かいリモデルコストの算出
- 市のビルディング課を訪ね物件自体のバイオレーションや過去に取得したパーミットがきちんと終了しているかの確認、境界線や名義の確認
- 物件近隣の平均マーケット価格と平均家賃の分析と情報収集

投資物件の選択やデューデリジェンスには最大の注意と努力を費やしております。調査は常にコンサバティブに行うことにより投資のリスクを最小に抑えることに成功しています。

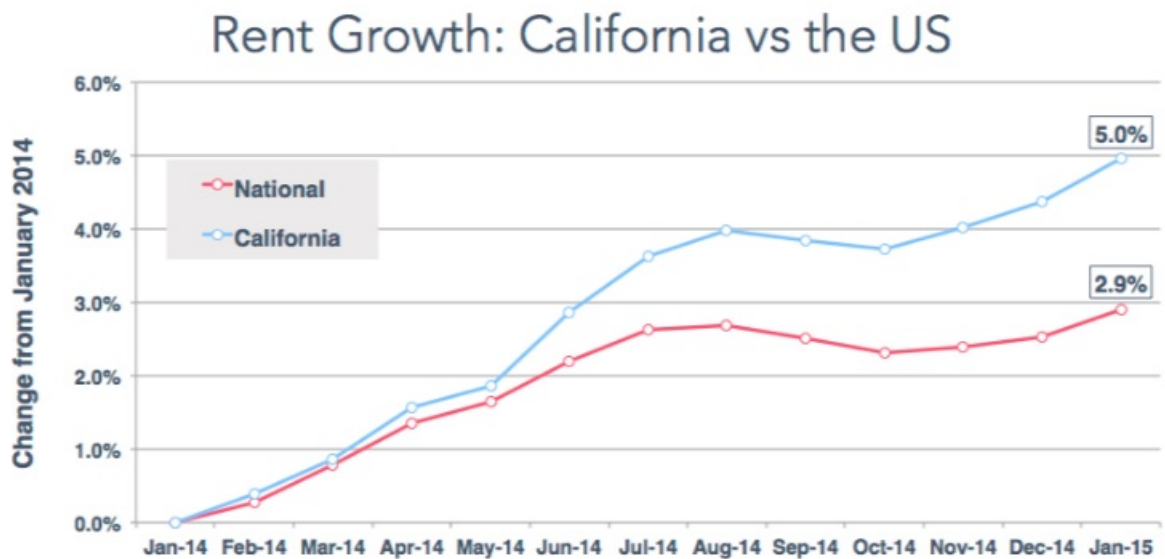
【Flip To Own 費用】

物件購入価格以外にかかる経費は下記の通りです。

- **クローリング費**：物件購入価格の約 1.25% くらいが目安となり登記料、固定資産税日割り計算、インスペクション費用、タイトル、エスクロー費用、その他書類発行費用となりアメリカ不動産売買には欠かせない費用となります。
- **リモデル費**：購入希望の物件をより高い家賃を得ることと物件価値をインスタントに上げることを目的としたものでエスクロークローリング時にかかる費用となります。リモデル工事の内容と金額は事前に提出させていただきます。お金をかけてもかけた分の倍以上の価値が出せるかどうかを吟味しながらリモデルを遂行していきます。
- **アセット立ち上げ費**：物件売買に関するエスクロー以外のサービスに対する購入付随手数料となり HBP の行うデューデリジェンス（上記参照）、リモデル工事管理、管理会社の選択とテナント付けまでの対応、物件の詳細と写真などの資料の提供などが含まれており、\$8,200 が手数料として加算されます。

【カリフォルニア物件を所有する魅力】

通常カリフォルニア物件は物件自体の金額が元々高く、キャッシュフローを生み出すのは困難でした。ただ物件の騰貴率が他州と比べても著しく高い為に常に不動産投資としては人気のあるエリアとして注目されています。毎月ネガティブになっても所有する意味があるといわれる理由は将来の物件騰貴が十分に期待できることや家賃も年々上昇するのでネガティブ分をキャッチアップできる点にあります。又、下記のグラフからもわかるようにアメリカ全土の家賃上昇率は他州と比較すると約倍です。



出口戦略の多いカリフォルニア物件は不動産を運営する上でとても有意義なアセットの一つとなります。

遠方にながらしっかりとリモデルされた物件を将来性のある良いエリアに購入できる Flip to Own は今後の皆様の資産形成において大きな一歩となることでしょう。

不動産 Flip to own 投資を決意したら

アメリカに銀行口座をお持ちでない場合は下記より口座の開設をしましょう。

日本にいながら無料でカリフォルニアのユニオンバンクへ口座を開設することが可能。

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ます。

三菱 UFJ 銀行

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

* 基本的にアメリカまでいらしていただいた場合日本在住者はどの銀行でも口座の開設が即日可能です。

アメリカに銀行口座を所有する意味

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。収入である賃貸が毎月発生し、投資家様の口座へ振り込まれる際も為替による影響を受けることがありません。アメリカ国内のご自分の口座を日本からも管理できます。

アメリカで発生した利益に対しての税金に関するアドバイスはアメリカ在住日本人 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。

Proof Of Funds(POF)の取得

良い物件を見つけたらオファーをすぐに入れる必要がありその時点でオファーと共に POF を提出しなければなりません。これは銀行残高証明か融資の証明でその対象物件を買うことが金銭的に可能であるという証明であり、これがないとオファーを出すことができません。良い物件はすぐに売れてしまうことからアメリカで物件購入を決意したらまず最初に入手しておきたい大切な書類の一つです。

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。

Email: info@usafudosan.com