

Trust Deed (or Mortgage) Investment

投資概要

Trust Deed Investment (以下 TDI 又は Mortgage Investment *州によって呼び方が異なる) は物件を所有せずにその物件から家賃を毎月得るというタイプの投資でリスクが低くリターンが一定なことからコンサバティブな投資家、物件管理の苦手な方、初めて不動産投資に参加する方、完全な不労収入を目的とされる方などに人気の高い投資方法です。

投資家の方による出資金は物件によりますが、投資家名義のアメリカの銀行口座又は日本の銀行口座からその物件指定のエスクロー会社、又は Home Brand Properties, Inc. (以下 HBP) もしくは HBP 関連会社 (MYHBP, LLC., Future Planning, LLC.) の指定口座へ直接電子送金していただきます。資金がエスクロー又は指定口座へ送金されると投資家のお名前が Beneficiary(信託受益者)となった Deed Of Trust (又は Mortgage 信託証書) と Promissory Note (約束手形—お約束した年利や投資期間などが記載されたもの)が発行されます。TDI (又は Mortgage Investment) の金額が大きい場合は一つの物件に対し出資する投資家が複数になる場合もあります。資金はこの Deed Of Trust (又は Mortgage 信託証書) と Promissory Note により保護されています。

【投資ターム】

出資金に対しての年利は物件により異なります。期間は 1~3 年間です。

投資例:

出資金	\$150,000
5% 年利 / 期間 3 年 (36 ヶ月) の利息合計額	\$22,500

(毎月 \$ 625.00 の収入を 3 年間連続で受領)

支払い方法

契約翌々月より毎月 1 回、投資家の方のアメリカの銀行口座へ振り込み

【出資金の設定】

TDI（又は Mortgage Investment）は物件により出資金が異なります。TDI（又は Mortgage Investment）とは物件に付随するローンへ投資をすることなので出資金はその物件ローン額によります。ローン額は物件市場価格の 30%–85%となるため、十分にエクイティーのついた物件への投資となりリスクを最小に抑えます。

【保障】

全ての投資家の資金は Deed Of Trust（又は Mortgage 信託証書）で、利息額や期間 Promissory Note（約束手形）により守られます。後日ノータリー（公証人）のサインの入った Deed of Trust（又は Mortgage 信託証書）と Promissory Note（約束手形）のコピーをお送りします。



Deed of Trust



Promissory Note

【投資期間が終了したら】

投資家の方に元金をお返しするにあたりご署名頂く書類がございます。書類にご署名後、弊社までご郵送ください。尚、投資資金は満期を向かえるまで引き出すことはできません。

【なぜ HBP は一定の額を支払い続けることができるのか】

TDI（又は Mortgage Investment）とは多くの場合、テナントの入っている物件のローンに対しての投資となる為に毎月テナントから家賃が振り込まれます。その中から必要経費を支払い、純利益から一定の額を投資家の方へお返ししており、投資家の方へ支払い終わっても余剰金ができるようにしております。この資金は HBP 又は HBP 関連会社の銀行口座にて保管され空室時や問題があったときの費用として使われるためにこの投資を可能なものとしております。

【源泉徴収税について】

米国非居住の外国人投資家の方は毎月の利息額からご在住の国にかかる%を弊社で源泉徴収税として差し引きお振込みいたします。弊社の方で年度末にまとめて IRS へ支払い、皆様には米国の税務申告時に必要な書類をお渡しいたします。（米国での税務申告時に源泉徴収額は戻ってくるようですがその方の税率等により異なるため、詳細は CPA にご確認ください）

【Trust Deed Investment よくある質問】

Trust deed investment って何？

物件に対して出資をすることによりその物件の生み出すキャッシュフローから経費を差し引いた純利益から一定の額を毎月受け取る投資です。

Trust deed investment の利点は？

物件を所有しないため、わずらわしい家賃の滞納や空室期間を心配しなくてもよい全くの**不労収入**となります。また物件を所有していないため、固定資産税や修繕費なども発生いたしません。

Trust deed investment の難点は？

物件を所有しないため減価償却などの税金優遇制度は利用できません。

Trust deed investment での元金とリターンはどのようにして守られているのですか？

公証人のサインの入った Deed of Trust（または Mortgage（信託証書））と物件所有者である Home Brand Properties, Inc. 又は HBP 関連会社と投資家の間で交わされた Promissory note（約束手形）により投資家の元金と利益は守られています。

物件のオーナーは誰ですか？

Home Brand Properties, Inc. 又は HBP 関連会社となります。

Trust Deed Investment の物件はどこにありますか？

南カリフォルニア：ロサンゼルス、オレンジカウンティ

北カリフォルニア：サクラメント、プレーサーカウンティ

ハワイ：オアフ島

同じ物件に複数の投資家が出資しますか？

はい。

Trust deed investment の投資期間はどれくらいですか？

物件により 1-3 年と異なります。

どのような方が Trust Deed Investment に参加されていますか？

確実に毎月の収入を増やしていきたい方、資金が銀行に眠ったままになっている方、リタイアメントアカウントに貯金がありそれを更に増やしたい方、テナント管理にうんざりしているけど毎月決まった収入が欲しい方、不労収入を得たい方、リスクの低い投資をしたい方、既に物件を所有していて投資案件の分散をしたい方、など動機は様々です。不動産投資の経験がなくても始められる投資であることから知識や経験を多く要する投資の代わりに投資ポートフォリオのひとつとして始められる方も多いです。

リターンはどのくらいですか？

物件により異なりますが年利 4-5%が平均です。（一度投資を始めたものは終了するまで固定年利です）

Trust Deed Investment の物件は選べますか？

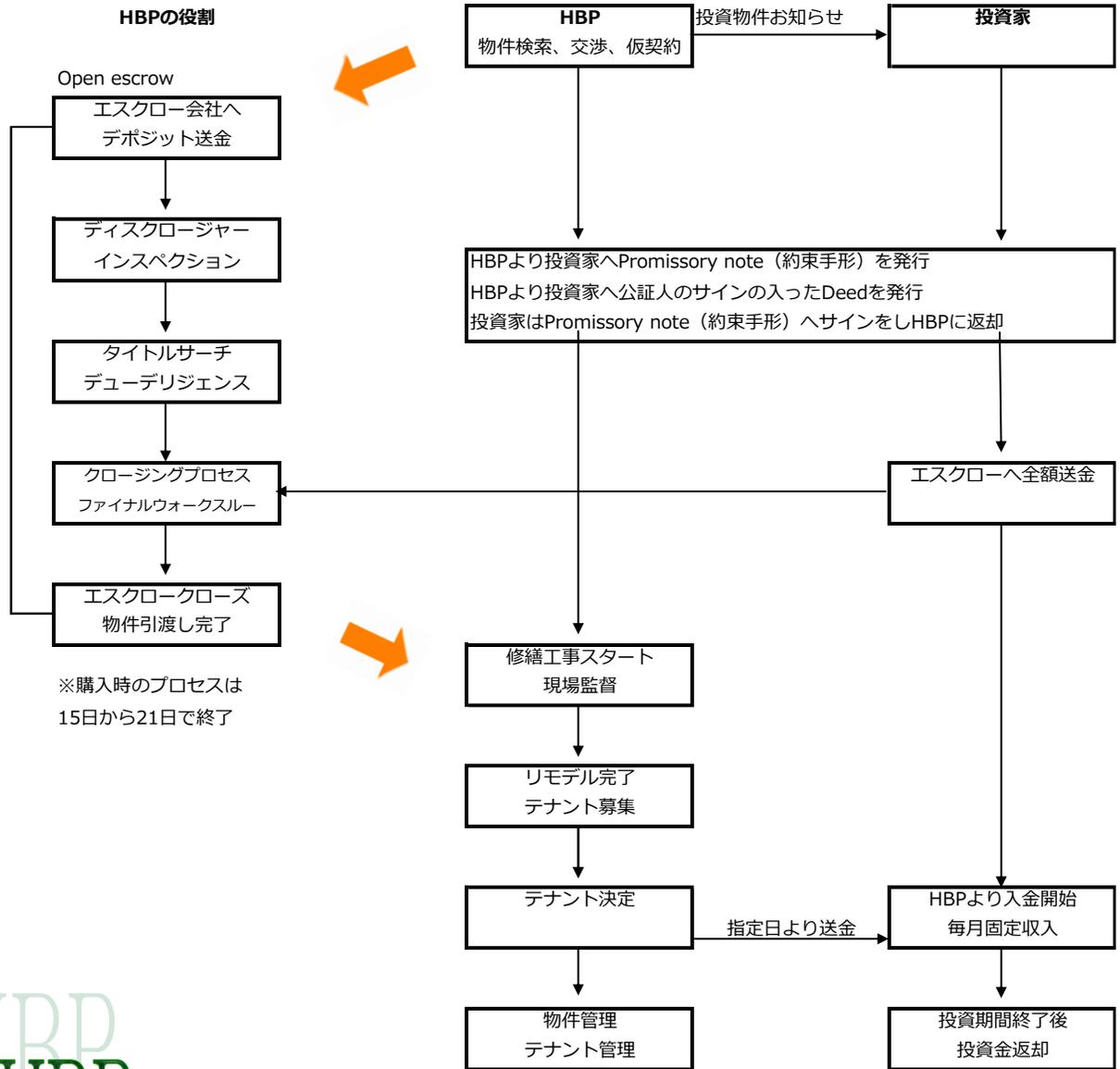
物件取得が不定期のため、ご希望の方には弊社で物件入手後に一斉メールにてご案内いたします。メーリングリストへお名前を追加ご希望の方は EMAIL にてご連絡ください。

手数料はいくらですか？

ご参加額にかかわらず約定手数料として一律 500 ドル、登記料実費(各カウンティにより異なる)がかかります。

*TDI 物件は期間中に売却などにより終了する場合がございます。その場合は一度投資元金をお戻しして TDI を終了するか、または別物件にロールオーバーすることが可能です。

TDI の流れ



Home Brand Properties, Inc

Trust Deed Investment 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銀行口座を開設することをお勧めします。
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です。
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。

東京三菱 UFJ 銀行

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

* 基本的にアメリカにお越しいただいた場合はどの銀行でも銀行口座の開設が可能です。
その場合、日本語の銀行員が常駐している銀行を紹介させていただきますので詳細はお問い合わせください。
(尚、銀行口座開設の際の現地での同行は致しかねます事をご了承ください。)

アメリカに銀行口座を所有する意味

TDI (又は Mortgage Investment) は毎月利息が発生するために為替や手数料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。

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
Email: info@usafudosan.com