



アメリカ不動産を活用した

「安定資産を形成する為の三つの方法」



平成26年2月21日(金)
FP Conference

Who am I?



アメリカ リーバンズ本社 代表パートナー

53歳

1月17日生まれ

秋田県出身 在米27年 国籍:米国

趣味:晩酌、ゴルフ、剣道、家庭菜園

所属協会: Hiromi Yamada

南カリフォルニア日系企業組合法人会員

南カリフォルニア日系商工会議所法人会員

全米不動産協会会員

カリフォルニア州不動産協会会員

サウスベイ不動産協会会員

全米リアルター協会会員

Transamerica Financial Advisors, Inc.

免許・資格:

証券取り扱い免許 FINRA SERIES 6, 63,

カリフォルニア州不動産仲介業ライセンス

カリフォルニア州ノータリーパブリック (公証人) #1682810

カリフォルニア州生命保険・医療保険免許 #0D10380

ネバダ・ハワイ州生命保険・医療保険免許 #214872

サーティファイド・アセットプロテクション・プラナー

* 本セミナーの内容は税務・法務上の法的なアドバイスではありません。税務・法務上に関しては専門家にお問い合わせください。

総合ファイナンシャル会社
リーバンス・コーポレーション

住宅ローン

- ・コマーシャルローン
- ・SBAローン
- ・リバースモーゲージ

不動産投資・管理

- ・REO投資
- ・不動産売買・リース
- ・物件管理

ファイナンシャル

- ・退職プラン(401K, IRA)
- ・カレッジプラン(529プラン)
- ・法人節税プラン(プロフィットシェア)

保険・信託・年金

- ・各種健康/生命保険
- ・長期介護保険
- ・各種年金プラン
- ・エステートプランニング

法人設立： 2002年10月

本社： 米国、ロサンゼルス

支社： 東京・中央区茅場町、ハワイ

顧客数： 法人客72社 個人客約7,100名

提携保険会社： 30社

提携住宅銀行： 10社

提携投資信託会社： 53社

2002年会社設立以来、地元ロサンゼルスの日系社会で不動産業、証券業、保険業の実務を提供してまいりました。

顧客第一位主義で地元の皆様から厚い信頼を寄せていただいております。

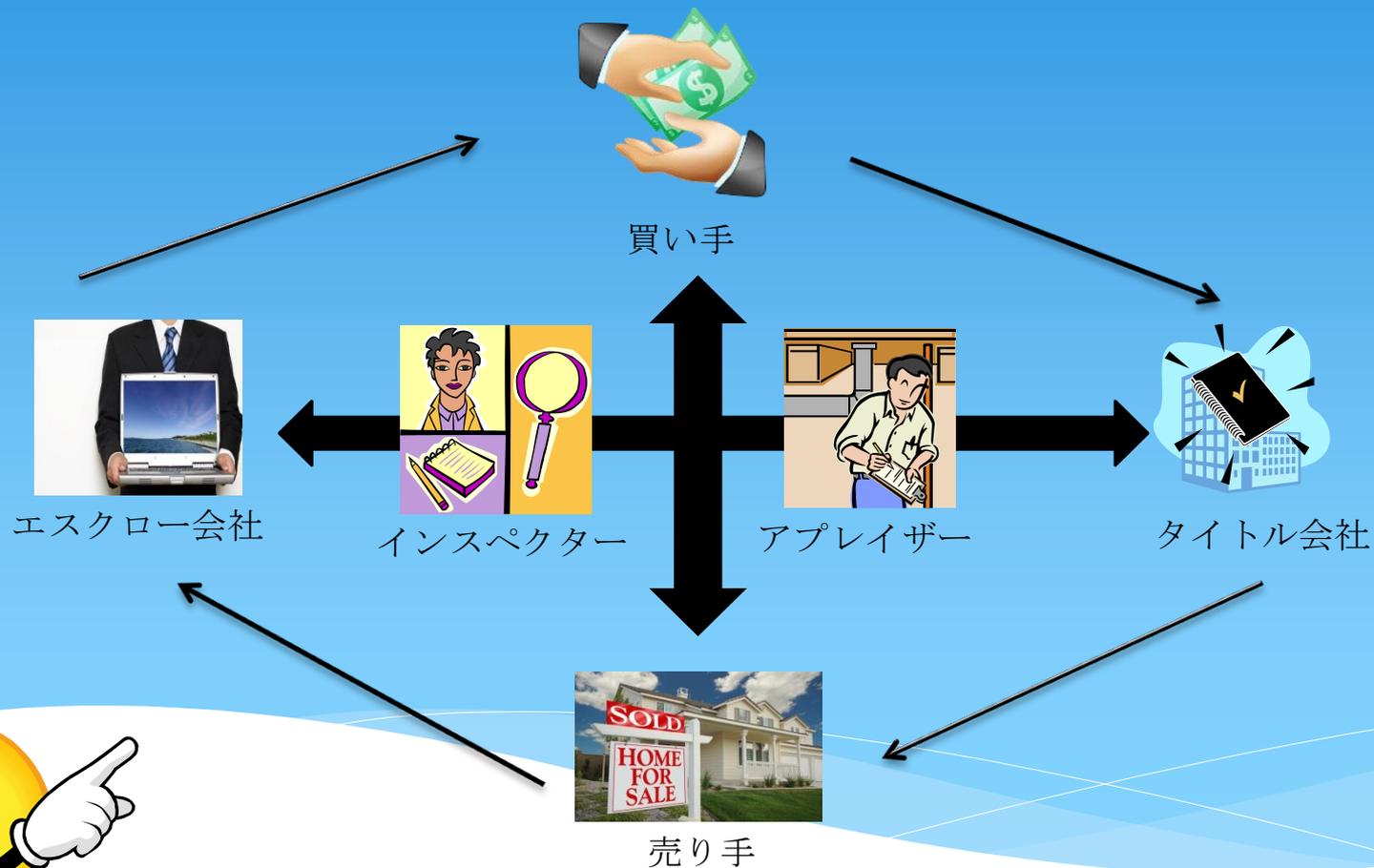
経験に基づいた確かなアドバイスとフットワークの軽さには定評がございます。

米国不動産・市場の特徴

- ①信頼性の高い取引システムの確立
- ②人口が増加している先進国
- ③中古マーケットの成熟
- ④減価償却を活用した税効率の高さ
- ⑤シェールガス革命の影響で製造業の復活
- ⑥出口戦略が明確



①信頼性の高い取引システムの確立



Super Star's Life

in the United States of America.



黒田 博樹

(ニューヨークヤンキーズ)

物件タイプ 一軒家

購入日 2010/12/20

購入価格 \$2,000,000

築年数 1989年

間取り 4ベッド4バス

床面積 4,883SF(136.23坪)

敷地面積 14,754SF(411.63坪)





鈴木 イチロー

(ニューヨークヤンキーズ)

物件タイプ コンドミニアム
購入日 2007/4/19
購入価格 \$2,200,000
築年数 1925年
間取り ロフト/3バス
床面積 2,030SF(56.63坪)





矢沢 永吉

(歌手)

物件タイプ コンドミニアム

購入日 2011/5/10

購入価格 \$829,000

築年数 2010年

間取り 3ベッド3バス

床面積 1,364SF(38坪)





野茂 英雄

(元ドジャース)

物件タイプ 一軒家

購入日 2003/7/11

購入価格 \$2,745,000

築年数 2000年

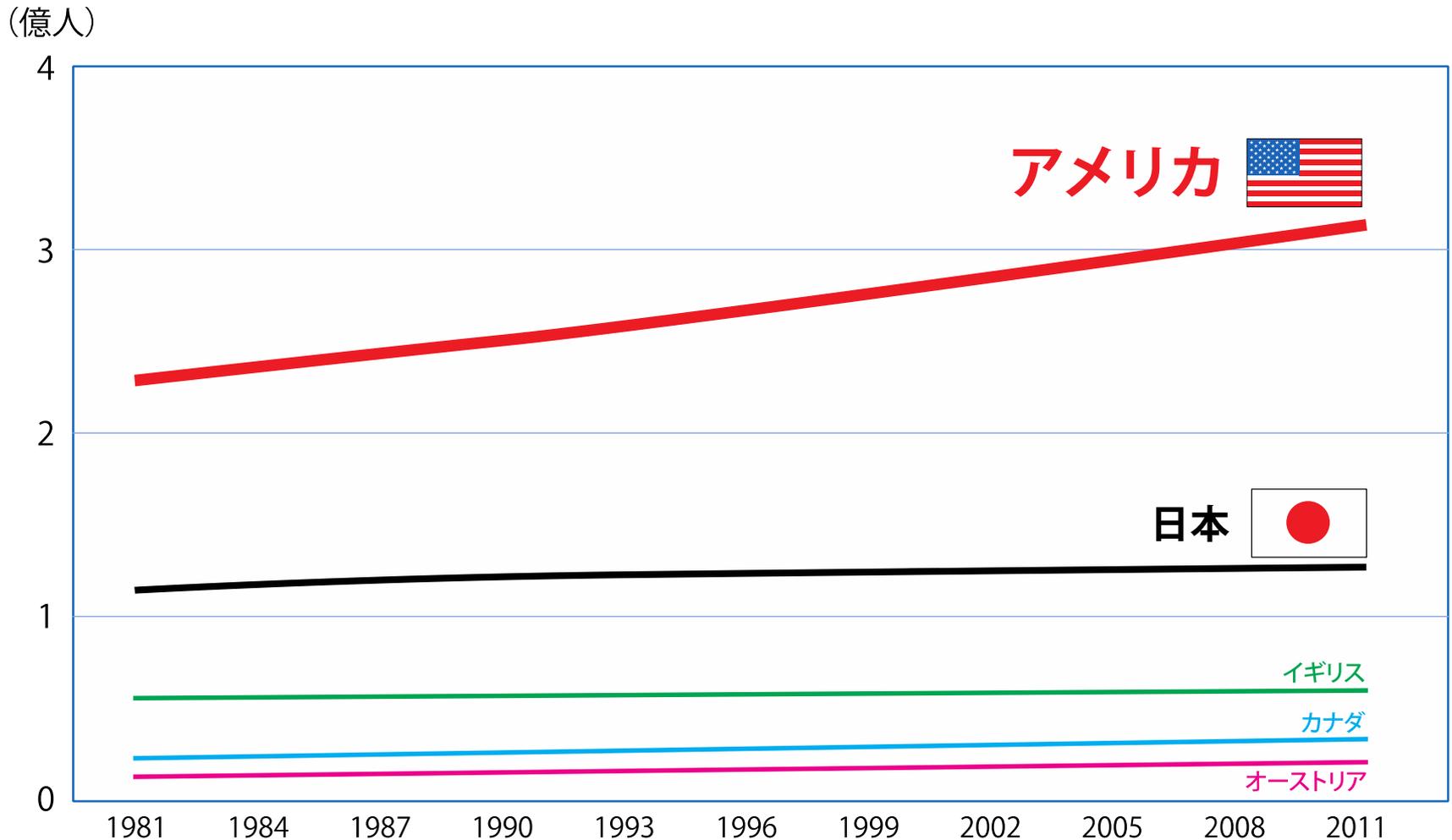
間取り 6ベッド8バス

床面積 8,169SF(227.91坪)

敷地面積 27,438SF(766.52坪)



②人口が増加している先進国



③中古マーケットの成熟による価格上昇

1. **需要**が高い：人口増加
2. **供給**がコントロールされている：



新築の供給数が行政によって制限されている = 中古住宅がよく売れる



日本	：	中古	17万件	VS	新築	116万件
米国	：	中古	678万件	VS	新築	195万件

3. 不動産取引を円滑にさせるための**仕組み**：エスクロー



④減価償却を活用した税効率の高さ

木造築19年の場合（法定耐用年数の一部を経過）

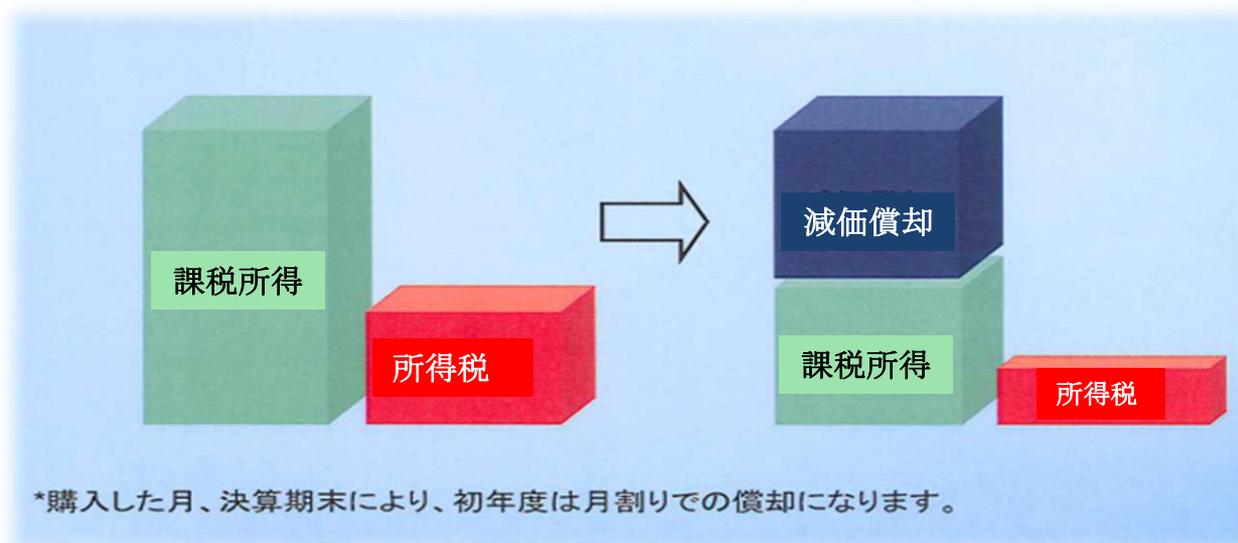
$$19年 \times 20\% = 6.8年 \rightarrow 6年$$

木造築30年の場合（法定耐用年数の全部を経過）

$$22年 \times 20\% = 4.4年 \rightarrow 4年$$

④減価償却を活用した税効率の高さ

- 購入物件を最短4年での減価償却が可能
- 所得税の繰り延べが可能



⑤シェールガス革命の影響で製造業の復活

- 世界最大の原油生産国となる。
- アメリカは今後100年分の天然ガスを国内で自給できる
- 最大360万人の雇用
- 製造業の復活で財政赤字も改善
- 鉄鋼、化学、自動車などの基幹産業、重化学工業の復活

⑥ 出口戦略がはっきりしている

全米平均年収

\$ 51,017

V S

全米不動産中間価格

\$ 212,200

2012年

Bureau of Business & Economic Research, UNM
/ bber@unm.edu

「安定資産を形成する為の方法 Part 1」

例題 (25歳 男性 カリフォルニア州在住)

購入価格	\$ 150,000 (1500万円)
頭金 (10%)	\$ 15000 (150万円)
賃料/月	\$ 1200 (12万円)
ローン返済額	\$ 724 (72400円)
経費 (35%) /月	\$ 430 (43000円)
収支/月	\$ 56 (5600円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 1」

例題 (25歳 男性 カリフォルニア州在住)

40年後の資産
賃料上昇率1% 物件価格2%

40年間の賃料収入	\$ 219,560 (2195万円)
40年間後の物件価格	\$ 331,206 (3312万円)
40年後の資産価値	\$ 550,766 (5507万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 1」

例題 (25歳 男性 カリフォルニア州在住)

40年後の資産
賃料上昇率1.5% 物件価格3%

40年間の賃料収入	\$ 272,975	(2729万円)
40年間後の物件価格	\$ 489,306	(4893万円)
40年後の資産価値	\$ 762,280	(7622万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 1」

例題 (25歳 男性 カリフォルニア州在住)

40年後の資産
賃料上昇率2% 物件価格4%

40年間の賃料収入	\$ 334,078 (3340万円)
40年間後の物件価格	\$ 720,153 (7201万円)
40年後の資産価値	\$ 1,054,23 (1億540万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 2」

例題（25歳 男性 カリフォルニア州在住）

購入価格	\$ 150,000 (150万円)
頭金 (10%)	\$ 15000 (150万円)
賃料/月	\$ 1200 (12万円)
ローン返済額	\$ 724 (72400円)
経費 (35%) /月	\$ 430 (43000円)
収支/月	\$ 56 (5600円)



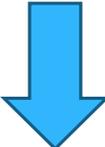
35歳で売却

予想物件価格	\$ 222,000	(2220万円)
10年間の賃料収入	\$ 18,331	(183万円)
キャピタルゲイン	\$ 72,037	(720万円)
10年間の予想手取り額	\$ 90,368	(903万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 2」

例題 (35歳 男性 カリフォルニア州在住)

購入価格	\$ 350,000 (3500万円)
頭金	\$ 90000 (900万円)
賃料/月	\$ 2200 (22万円)
ローン返済額	\$ 1395 (139500円)
経費 (35%) /月	\$ 770 (77000円)
収支/月	\$ 35 (3500円)

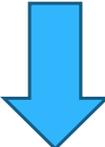
 45歳で売却

予想物件価格	\$ 518,000	(5180万円)
10年間の賃料収入	\$ 24,675	(246万円)
キャピタルゲイン	\$ 168,085	(1680万円)
10年間の予想手取り額	\$ 192,761	(1927万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 2」

例題（45歳 男性 カリフォルニア州在住）

購入価格	\$ 500,000 (5000万円)
頭金	\$ 190000 (1900万円)
賃料/月	\$ 2500 (25万円)
ローン返済額	\$ 1664 (166400円)
経費 (35%) /月	\$ 875 (87500円)
収支/月	\$ -39 (-3900円)

 55歳で売却

予想物件価格	\$ 740,122	(7401万円)
10年間の賃料収入	\$ 17,642	(176万円)
キャピタルゲイン	\$ 240,122	(2401万円)
10年間の予想手取り額	\$ 257,764	(2577万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 2」

例題 (55歳 男性 カリフォルニア州在住)

購入価格	\$ 700,000 (7000万円)
頭金	\$ 257000 (2570万円)
賃料/月	\$ 3500 (35万円)
ローン返済額	\$ 2378 (237800円)
経費 (35%) /月	\$ 1225 (122500円)
収支/月	\$ -103 (-10300円)



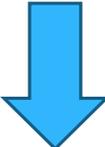
55歳で売却

予想物件価格	\$ 1,036,171 (1億361万円)
10年間の賃料収入	\$ 18,310 (183万円)
キャピタルゲイン	\$ 336,171 (3361万円)
10年間の予想手取り額	\$ 354,481 (3544万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 2」

例題（65歳 男性 カリフォルニア州在住）

購入価格	\$ 900,000 (9000万円)
頭金	\$ 354000 (3540万円)
賃料/月	\$ 4200 (42万円)
ローン返済額	\$ 2928 (292800円)
経費 (35%) /月	\$ 1470 (147000円)
収支/月	\$ -198 (-19800円)

 85歳で死亡

予想物件価格	\$ 1,972,011 (1億9720万円)
10年間の賃料収入	\$ 363,933 (3639万円)
キャピタルゲイン	\$ 639,791 (6397万円)
予想手取り額	\$ 1,003,724 (1億37万円)

「安定資産を形成する為の方法 Part 3」

例題（40歳 女性 カリフォルニア州在住）

- *死亡保障100万ドルの貯蓄型生命保険を活用
- *予想利回り6%のインデックス型終身保険
- *掛け金 \$ 1000/月（10万円）
- *払込期間：25年間（総額30万ドル）



- *65歳時点での解約返戻金 \$ 497,228（約5000万円）
- *契約者貸付を活用して年金受給を開始
- *受取額は \$ 49,176
- *期間は65歳から80歳まで
- *受取総額は \$ 737,640（7376万円）しかも無税！
- *80歳時点での死亡保障額は \$ 152,103（約1521万円）

“

棕櫚プレミアム
SHURO PREMIUM

棕櫚プレミアムは資産運用のためのサポートプログラム

”

<http://www.shurojp.com/>

銀行口座開設
納税者番号取得
信託・法人設立
英語ヘルプライン
会員限定最新不動産情報
AmericanExpress プラチナ—会員

お問い合わせ

ご連絡・お問い合わせ

Reavans Corporation

米国本社

1218 El Prado Ave., Suite 134,

Torrance, CA 90501

Tel: 310-320-0588 Fax: 310-320-0622