

南カリフォルニア不動産投資プログラム



J.K.Wilton Investments K.K.

2012年7月

1. 『不動産投資プログラムの概要』
2. 『米国不動産市場の現状』
3. 『なぜカリフォルニア？』
4. 『転売物件選びの基準』
5. 『再販想定価格の決定』
6. 『投資期間は？ 投資金額は？』
7. 『利回りは？』
8. 『投資物件例①』
9. 『投資物件例②』
10. 『投資物件例③』

- 
11. 『現地買い付け責任者』
 12. 『当プログラムの流れ』
 13. 『当プログラムのポイント』

1. 不動産投資プログラムの概要

主にロサンゼルス・オレンジカウンティ・サンディエゴなど日本人・日系人の多い地域にある、20万ドルから100万ドル程度の、銀行によって差し押さえをされた住宅物件に投資を行い、最低限の改修を行った後、より高い価格で転売をして、収益の獲得を目指します。

一つの物件につき、

「 購入 → 改修 → 転売 」

を約3か月から6か月以内に完了します。

また現地視察ツアーを計画予定です。

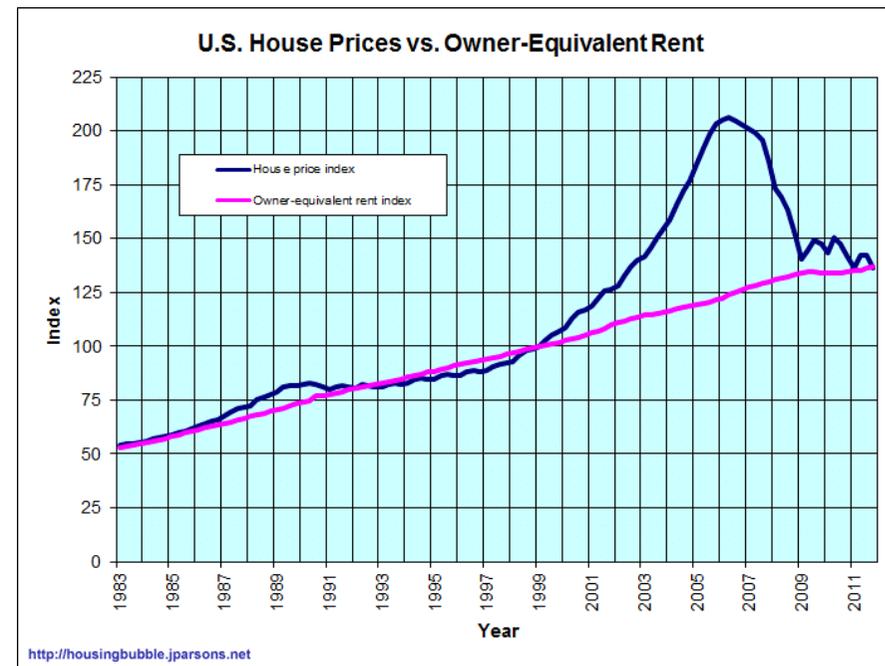


2. 米国不動産市場の現状

米国では2006年をピークに不動産価格が下落し、サブプライムローンの弁済が滞ったことで、銀行による差し押さえ物件が急増しました。

現在もなお不動産市場の低迷は続いており、雇用回復の遅れなど、米国経済全体の先行きも不透明な中、急速な市場の回復は見込めない状況です。

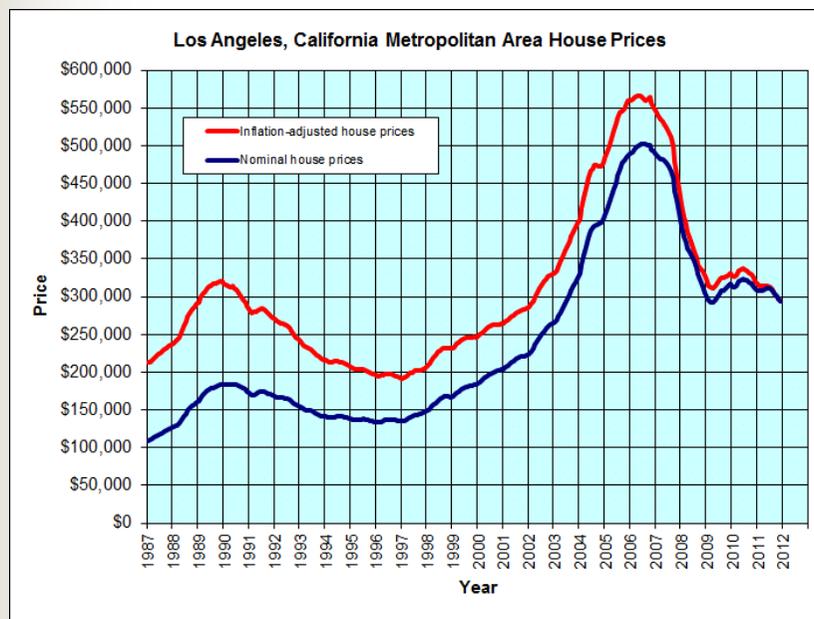
米国住宅価格と賃料相場との比較



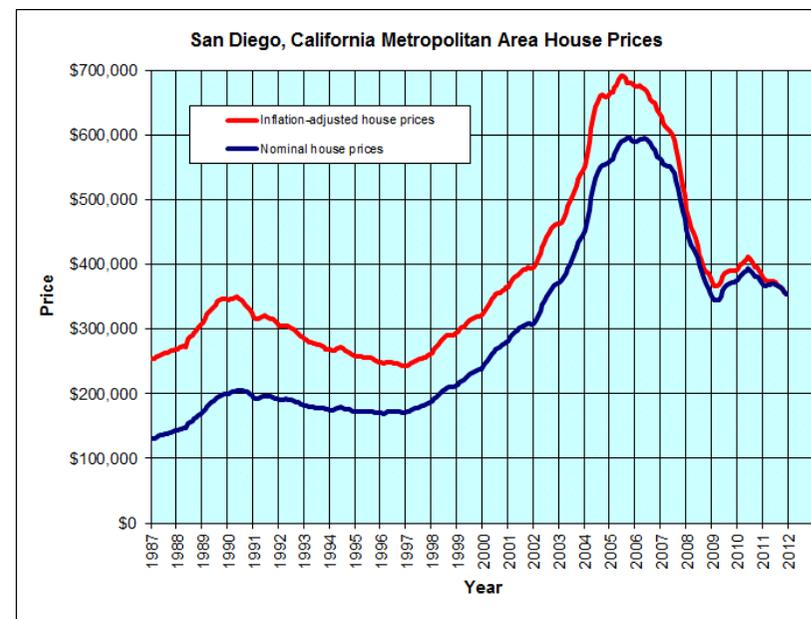
差し押さえ物件が市場に供給され続ける一方、住宅を購入すべき中間層は雇用不安などを背景に購入には消極的であり、魅力的かつ割安な物件が多数存在している現状です。

なおオレンジカウンティなど南カリフォルニアの住宅地は定着した人気があり、価格は底値圏にあるとする見方が出てきています。

ロスアンゼルス市内住宅価格の推移



サンディエゴ市内住宅価格の推移



3. なぜ南カリフォルニア？

- 日本人・日系人が多い地域である
 - ・・・海外在留邦人の数は、ロスアンゼルスで6万7千人(平成22年度)と、全世界で最も多い都市となっています。
- 気候が良い
 - ・・・陽射しが降り注ぐ南カリフォルニアでは、太平洋から吹く風のおかげで、夏は過ごしやすく、冬の寒さも和らげられます。
- 環境が良い
 - ・・・サウスベイ、オレンジカウンティなどは住環境の良さから、人気があります。



4. 投資物件選びの基準

- ・閑静な住宅街にある物件、3ベッドルーム以上の一戸建て
- ・ピーク時(2006年)の価格から50%以上値下がりした物件

を選定し、個々の物件を精査し短期転売に適した物件かどうかを見極めたうえで、リスティング価格からさらに15~20%低い価格をオファーします。



5. 転売価格の決定

転売価格を決める際には、現地に足を運び、より慎重に土地、建物の大きさ(Sq.ft.)を確認します。

加えて、

1. 基礎、屋根等の主要部分に問題がないかを調べる。
2. 当該物件から0.5マイル以内で6ヵ月以内に売買された直近の物件と比較。
3. 地域での同等物件の在庫状況を調べ売却までに最長でも3ヵ月以内である事を確認する。
4. ベッド数、バス数、物件の状態、フロアプラン、キッチン、バスルームなどの補修やリフォームの状況を調べる。
5. 修理にかかる費用が購入価格の5～10%の範囲であるか。

以上を精査した上で転売価格を決定します。

6. 運用期間は？投資金額は？

想定運用期間 : 約6ヵ月(目標3ヵ月)

最低投資金額 : 20万ドル～

投資形態 : 所有権の売買

成功報酬 : 諸経費差し引後の収益の20%

7. 利回りは？

* 20万ドルの物件を購入すると想定
(8. 投資物件例①参照)

- ・物件購入価格 : 200,000ドル
- ・購入時諸費用 : 3,000ドル
- ・改修費用 : 20,000ドル
- ・売却価格 : 315,000ドル
- ・売却時諸費用 : 22,050ドル
- ・売却益 : 82,250ドル
- ・収益率 : 31.36% - 37.90%

8. 投資物件例①

No.		1
物件		Carson
所在地		17924 LYSANDER DR, Carson 90746
床面積		140.3m ²
敷地面積		335.4m ²
室数		4ベッドルーム+2バスルーム
建築年		1966年
物件購入価格	*1	\$200,000
エスクローコスト(第三者預託費用)	(購入価格の1~2%) *2	\$2,000 - \$3,000
改修費用	*3	\$15,000 - \$20,000
合計購入コスト(a)	*1+*2+*3	\$217,000 - \$223,000
物件売却価格	*4	\$315,000
売却費用	(売却価格の5~7%) *5	\$15,750 - \$22,050
実質売却価格(b)	*4-*5	\$292,950 - \$299,250
想定売却益(b-a)		\$69,950 - \$82,250
期待収益率(b-a/a*100)		31.36% - 37.90%

**\$198,000で購入し
 て保有中
 (2011年月6月29日)
 見積月額賃料
 \$2,055
 (表面利回12.45%)**

9. 投資物件例②

No.		2	
物件		Whittier	
	所在地	10013 Balmoral ST, Whittier 90601	
	床面積	205.3m ²	
	敷地面積	562.8m ²	
	室数	5ベッドルーム+3バスルーム	
	建築年	1956年	
	物件購入価格	*1	\$190,000
	スクローコスト(第三者預託費用)	購入価格の1~2%) *2	\$3,800
	改修費用	*3	\$27,000
	合計購入コスト(a)	*1+*2+*3	\$220,800
			\$271,800(総コスト)
	物件売却価格	*4	\$350,000
	売却費用(売却価格の5~7%)	*5	\$17,500
	実質売却価格(b)	*4-*5	\$332,500
			\$305,500(実質)
	想定売却益(b-a)		\$111,700
	期待収益率(b-a/a*100)		50.59%
			\$33,700
			12.3%

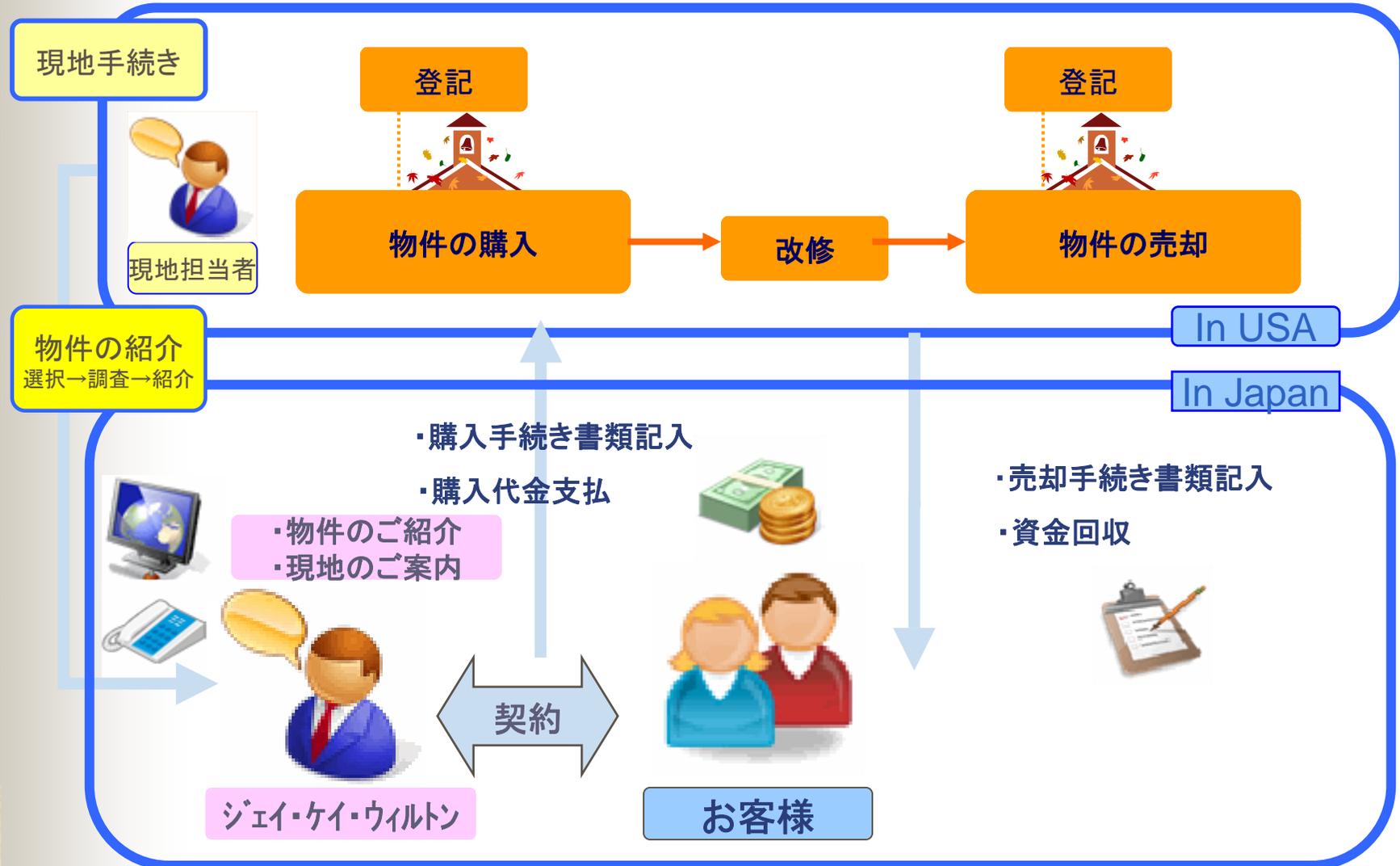
© CRMLS

10. 投資物件例③

No.		3	
物件			Wilmington
	所在地		1527 GULF AV, Wilmington 90744
	床面積		136.9㎡
	敷地面積		506.5㎡
	室数		3ベッドルーム+2バスルーム
	建築年		1953年
	物件購入価格	*1	\$195,000
	スクローコスト(第三者預託費用)	入価格の1~2%) *2	\$3,900
	改修費用	*3	\$8,000 - \$10,000
	合計購入コスト(a)	*1+*2+*3	\$206,900 - \$208,900
	物件売却価格	*4	\$300,000 - \$324,000
	売却費用	売却価格の5~7%) *5	\$15,000 - \$16,200
	実質売却価格(b)	*4-*5	\$283,800 - \$309,000
	想定売却益(b-a)		\$74,900 - \$102,100
	期待収益率(b-a/a*100)		35.85% - 49.35%

\$220,000で購入
(2011年月5月31日)
\$233,900(総コスト)
\$334,000で売却
(2011年11月4日)
\$313,960(実質)
34%

11. 当プログラムの流れ



13. 当プログラムのポイント

1. スピードを重視し保有期間を短期間にする事によりリスクを最小限に抑えます。
2. 投資金額は20万ドル(約1,600万円)からで日本に居ながら投資も可能です。
3. ご希望により物件をそのまま保有することも可能です。(その場合は成功報酬はありませんが別途料金がかかります。)
4. 米国の不動産市況と為替水準を鑑みた場合には、これ以上の下落余地はかなり小さいと考えております。
5. 更に対象地域は、成長著しい中国、韓国、ベトナムなどの新興市場からの移民が多い地域で非常に活気があります。
6. 同地域は他地域の米国人からは羨望のリタイアメント居住地となっています。