

THE U.S.

REAL ESTATE INVESTMENTS & TAX PLANNING
世界の基軸通貨米ドル資産を持つ

LOS ANGELES DALLAS ATLANTA HONOLULU



賃貸運用による
賃料収入
INCOME GAIN

米ドルの資産を所有
資産分散
ASSET PORTFOLIO

中古でも価格上昇で
譲渡益
CAPITAL GAIN

[法人]減価償却による
税対策
TAX PLANNING



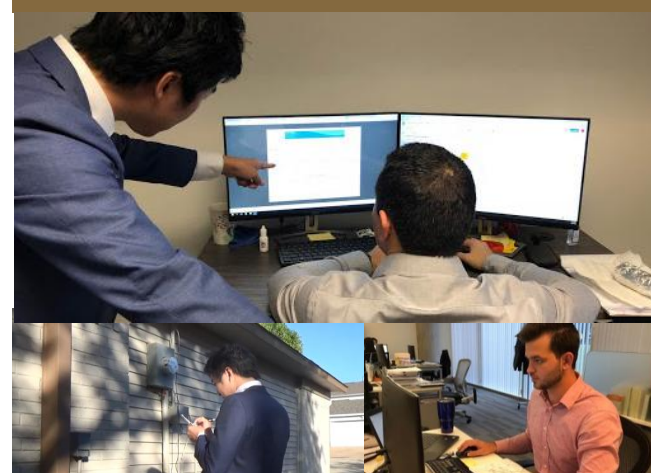
ローリスク・ミドルリターン 投資手法と注目される理由



東証1部上場企業では初めてのワンストップサービス

<p>1. 物件選定 Property Selection</p>	<p>2. 海外融資 Overseas Mortgage</p>	<p>3. 購入 Contract Support</p>	<p>4. 物件管理 Property Management</p>	<p>5. 売却 Selling</p>
----------------------------------------------	---------------------------------------------	------------------------------------------	-----------------------------------------------	---------------------------------

厳選した物件



弊社は、米国内でもエリアを見極め、カリフォルニア州・テキサス州・ジョージア州にて物件の仕入・販売を行っております。毎月17,000件以上の物件情報から、第三者機関が公表する物件周辺の治安情報、学区評価、収益性、将来性を総合的に勘案し、厳選した約100件を商品化致します。オーナー様の出口戦略を考慮し、現地でニーズがある商品を提供しております。

海外融資を当グループで提供



海外不動産購入に関しては、国内金融機関からの資金調達のハードルが非常に高く、海外現地金融機関も非居住者に対する融資には消極的です。そこで、弊社グループにてオリジナルの融資商品をご用意致しました。しかも、個人のお客様のみならず、法人のお客様用の融資商品も併せてご用意させていただいております。

日本とアメリカで物件管理



弊社は、事業拠点毎にアメリカ現地法人を設立し、現地法人を通じて物件管理を行いますが、物件オーナー様の窓口は一貫して日本のオープンハウスが務めさせていただきます。ストレスになりがちな英語でのやりとり、時差による深夜の電話等のご心配は無用です。毎月送付する収支報告書、その他物件まわりのご相談につき、しっかりサポートさせていただきます。

購入～売却までサポート



オーナー様が物件をご購入し、一定期間物件を保有された後、将来ご所有物件をご売却されるまでの流れを一貫してサポート致します。定期的に開催されるオーナー様向けイベント等を通じて最新の現地マーケット情報を提供させていただく等、オーナー様にとって最適な売却タイミングの提案も可能です。

業界初！ 修繕定額 請負サービス

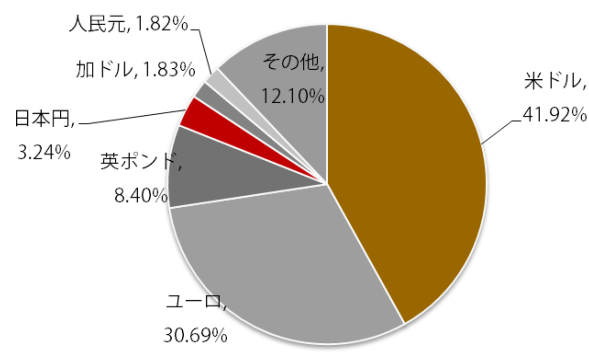


購入後に修繕費用が発生し、不測の事態にならないように、毎月一定額をお支払いいただくことで、オーナー様にはそれ以上の出費がなく毎月安定した収入になるように、オープンハウスでは業界初の修繕定額請負サービスを開始。※テキサス州の物件に限る。

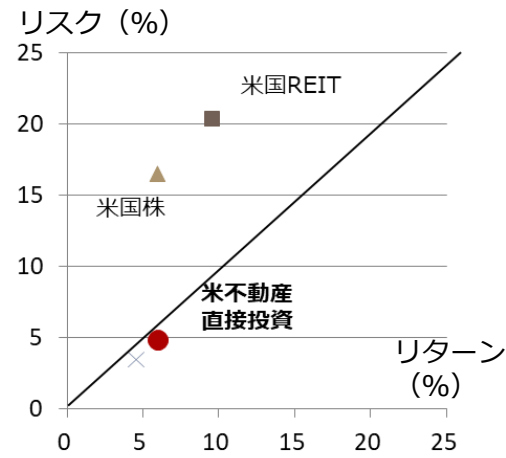
富裕層の資産が向かう、信用度と信頼度が最もある米ドル。

米ドルの資産を所有 資産分散

ASSET PORTFOLIO



SWIFT 支払通貨の使用割合
出所: SWIFT RMB Tracker

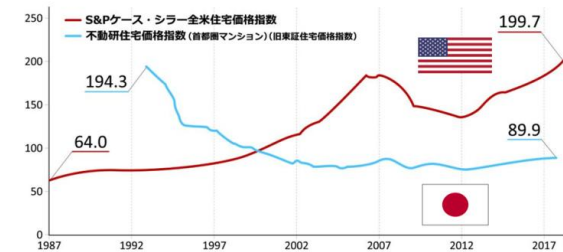


Note: 不動産直接投資の投資リターンは、弊社販売中の米国の不動産投資のトータルリターンを使用。その他は、1998年～2018年の年間パフォーマンスから算出
Source: Morningstar Direct, NCREIF, U.S. equity: Russell 3000 Index; Non-U.S. equity: MSCI ACWI ex USA Index; U.S. bonds: Bloomberg Barclays U.S. Aggregate Bond Index; Direct real estate: NCREIF Property Index-Open End Funds(NPI-OE); REITs: FTSE NAREIT All Equity REITs Index. OH analysis

日本では考えられない「中古でも価格上昇する」傾向があるアメリカ。

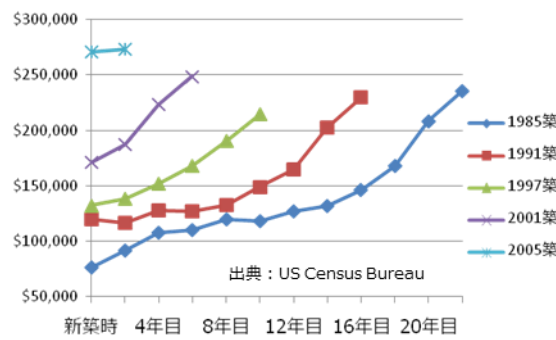
中古でも価格上昇で 譲渡益

CAPITAL GAIN

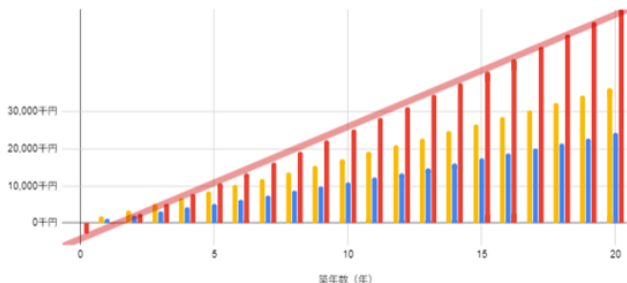


近年日本の中古マンションの価格も上昇しているが、アメリカの不動産価格の上昇幅が大きい傾向です。
【指数の基準】アメリカ: 2000年1月の全米の住宅価格100、日本: 2000年1月の首都圏中古マンション価格を100とした指数

築年数に拠らない全米戸建価格の上昇傾向



出典: US Census Bureau



人口増に加え物件価格も毎年上昇しておりますので、トータルリターンはより増加することが想定されます。

空室率の低さ、そして賃料上昇

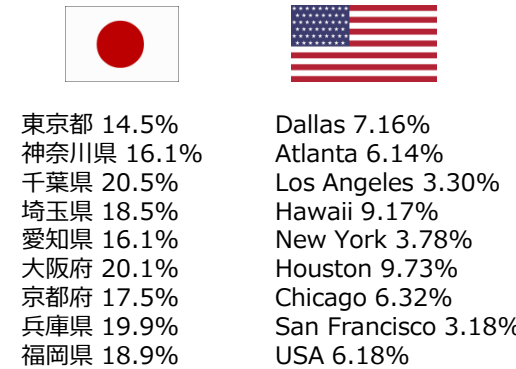
賃貸運用による 賃料収入

INCOME GAIN

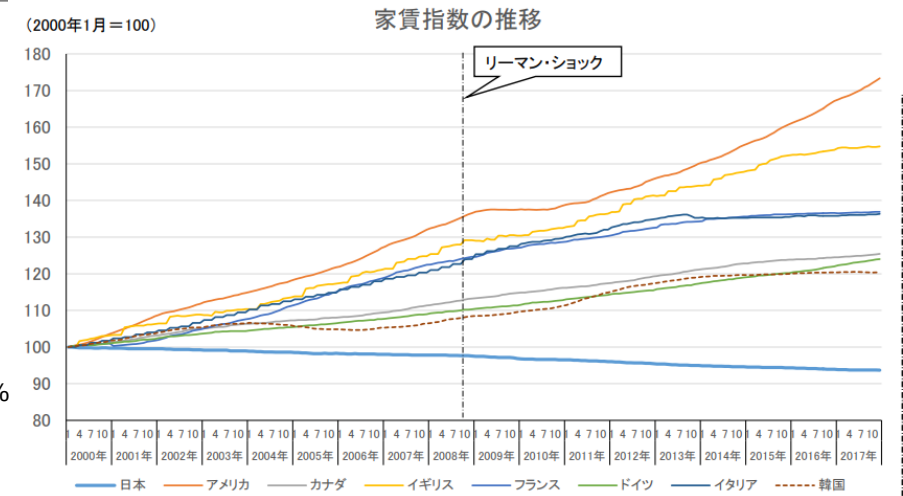
築年数が経過しても、不動産価格の上昇と同様に賃料も値上がりしており、賃貸借契約更新時に、約3%値上がりする物件が多くあります。空室率も日本と比べてとても低く、高い稼働率を期待できるのがアメリカです。日本では築浅物件を好む傾向があり、既存物件は築年数によって家賃水準が下落する傾向があります。

出典: 平成30年7月総務省統計局

2017年 空室率



【出典】LIFULL HOME'S 見える賃貸経営
【出典】DEPARTMENT OF NUMBERS

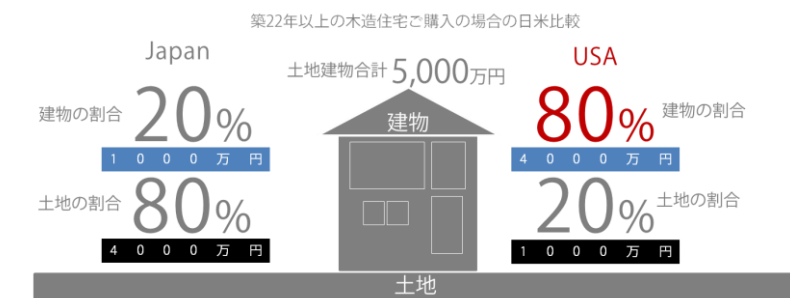


法人の税金の繰り延べに最適なものは、実はアメリカ不動産

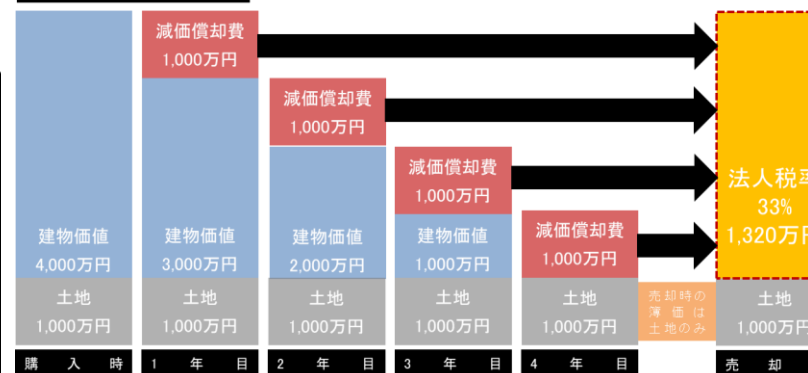
[法人]減価償却による 税 対 策

TAX PLANNING

法人様の法人税対策として、実はアメリカ不動産が最適なのです。減価償却の税制度を利用し、木造の築22年以上の不動産であれば4年で償却することができ、まとまった金額を減価償却費として計上することができます。償却が終わった後売却時まで法人税を繰り延べすることが可能で、近年注目される法人税対策でございます。アメリカ不動産であれば、減価償却の対象となる部分の建物価値が日本と異なり、建物割合が高いため、効果が日本より大きくすることが可能です。

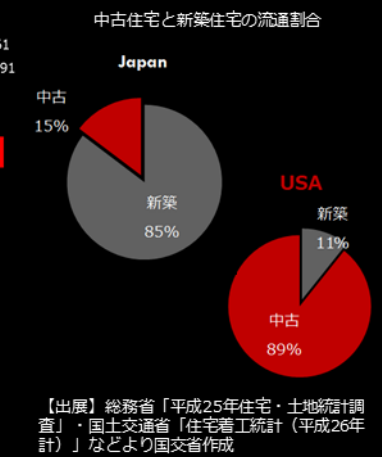
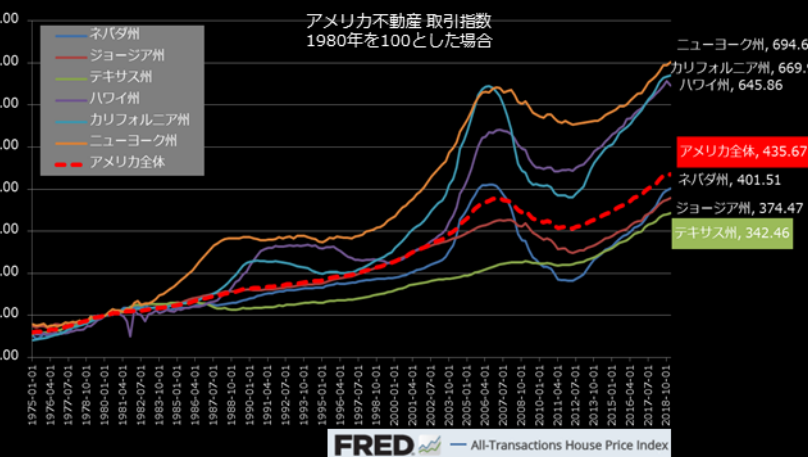


課税のタイミングをスライド
条件: 償却期間が4年で、5000万円の購入額と同じ金額で売却、法人税率が33%の場合。一建物比率80%/4年合計4000万円(償却できる部分)



年間330万円繰り延べ×4年間=1,320万円

法人の場合は、利益の繰り延べが可能になります。長期・短期譲渡税額が異なるため、自由な売却時期を選定できます。



【出展】総務省「平成25年住宅・土地統計調査」、国土交通省「住宅着工統計(平成26年計)」などより国交省作成

※ 本資料については、2019年4月1日現在の法律によっております。記載した内容については、法改正により変更される可能性があります。※ 上記は一例であり、不動産による収益と税効果を保証するものではありません。※ 本資料については、信頼できるとされる各種データに基づいて作成されていますが、当社はその正確性、完全性を保証するものではありません。