

Reavans
Corporation



THE COMPANY PROFILE

www.reavanscorporation.com

CONTENTS

会長あいさつ	04
創造し続ける企業でありたい	05
マイテキサス不動産のコア・コンピテンス	06
リーバンズコーポレーションだから安心の理由	08
プロミス：顧客への約束	09
テキサス不動産投資の3つの大きなメリット	10
海外不動産投資をするなら、米国テキサス州	12
米国銀行口座開設	16
米国納税者番号とは	17
生前信託（リビングトラスト）	18
1031 Exchange	19
テキサス各地の物件を視察する（現地アテンド）	20
マイテキサス不動産代理店加盟のご案内	22
会社概要 日本	24
会社概要 米国	26
会社概要 テキサス	28



リーバンズコーポレーション
会長 兼 CEO ニック・市丸

Rick Robert Schirau





メッセージ 会長あいさつ



リーバンスコーポレーションは、皆様の将来の不安を取り除くお手伝い（資産価値の向上）と、企業繁栄に貢献していきます。

国土面積が日本の25倍と言われるアメリカは、依然として世界の注目を集める存在です。トランプ大統領の掲げる、“アメリカファースト”、“強いアメリカ”、“アメリカ一番”、からもご理解いただけたと思います。また、人口も先進国では唯一増え続けて成長しつづけています。

弊社が今、アメリカの不動産投資の中で最もお勧めしているテキサス州は、日本の国土面積の約2倍の広さがあり、また、人口増加率も全米で1位-2位と非常に高く、雇用者数も年々増加しています。この勢いはとどまる気配がありません。今、不動産投資に最高の環境となってきました。

弊社は、アメリカ本土に拠点を置いている利点を活かし、いち早い投資物件情報（非公開情報）の収集を可能にしています。お客様へは、ご購入前のご相談から、ご購入後のサポートまで、全て日本語で対応しておりますので、安心してお問い合わせください。

皆様に、低価格で良質な、安心できる投資物件をご案内、ご提供できるよう、スタッフ一同、日々努力してまいります。今後とも、リーバンスコーポレーションをよろしくようお願い申し上げます。

リーバンスコーポレーション 会長 兼 CEO
ニック 市丸

創造し続ける企業でありたい

- ・新しい価値の創造
- ・新しい世代の創造
- ・新しい貢献の創造



私たちリーバンスコーポレーションは、“3つの創造”を企業理念としています。

日本と米国、2つの国の架け橋となるべく、米国の大胆さ、日本の繊細さを同時に追求し、実現させることを目指しています。また、次代を担う人材の育成にも注力しています。

事業の核である米国不動産投資においては、独自のネットワーク、企画開発力、そして最新のシステムを駆使し、価値のある、新しい不動産投資関連商品とサービスを、常にお客様に提供していくことを目指しています。私たちの飽くなく創造が、最終的に、日米両国における社会貢献に繋がることを信じて、これからも努力し続けます。



日本国内において テキサス不動産投資物件の

- ◆取扱件数 No.1
- ◆販売件数 No.1
- ◆米国人への賃貸数 No.1



Dallas, TX



マイテキサス不動産の コア・コンピタンス

「競合他社に真似できない核とは!？」

投資効果が非常に高い不動産物件を、独自に企画開発し販売しています。

- テキサスへの不動産投資において、他社を圧倒しています。
- 米国に本社がある利点を生かして、独自の投資物件情報のネットワークを駆使しています。
- 投資家に、価値ある不動産投資情報を提供する自信があります。
- 英語が一切できなくても、アメリカ（テキサス）への不動産投資が簡単にできます。
- 丁寧に日本語でご説明いたします。
- 投資の準備から物件購入、賃貸、家賃収入と物件の管理、そして、投資物件の売却、買換えに至るまで、安心して当社へお任せください。
- 他社にはない、安心のリスク軽減保証制度などがあります。
- 物件購入にご利用頂けるローンプログラムもご用意しています。

リーバンスコーポレーションは、米国（CA州）に本社、米国（TX州）、日本（東京）に支社があります。全て日本語で対応いたします。日米両国に弊社専属の日本人エキスパートが常駐している安心の会社は、日本国内でリーバンスコーポレーションだけです。

リーバンスコーポレーションだから 安心の理由

安心1 取り扱い物件数日本一の実績

今までに取引を行ってきたテキサス不動産物件ユニット数は、約1,700物件。（*2017年2月現在）
これは、日本における米国テキサス州不動産投資の取引数としては、他を圧倒する数字です。豊富な経験と、それによって培われた高いノウハウで、多くの方に満足していただける取引を実現させることができます。

安心2 現地に本社を持つ不動産会社

リーバンスコーポレーションには、ロサンゼルスに米国本社、そして、テキサス支社があり、どちらにも日本人スタッフが常駐し、実際の業務にあたっています。物件の開発、ご案内から、売買取引の手続き、物件の賃貸管理、各種レポート作成など、全て自社スタッフがっており、現地の不動産業界を熟知した従業員によるサービスをご提供しています。また、米国内での独自のネットワークを構築しており、他社にはない、自社開発による独自の優良投資物件をいち早くご案内することが可能です。日米両国に自社の専門スタッフがいるリーバンスコーポレーションだからこそできる、価値あるサービスと商品をご提供しています。

安心3 お問合せ対応はすべて日本語で可能

リーバンスコーポレーションでは、日本支社はもちろん、米国本社、米国支社ともに、すべて日本語でお問合せいただけます。日本に居ながら、英語を全く使用せずに、テキサス不動産投資物件のお取引を行っていただくことができる、万全の環境を整えています。



プロミス：顧客への約束

私たちの顧客は2種類に分類されます。1つは不動産投資商品を紹介、販売してくれる代理店/エージェントです。もう1つは、私たちが紹介する米国の不動産投資商品を購入してくれる投資家の顧客です。基本的な方針としては、どちらに対しても誠実で真摯な対応をすることです。そして、長期的な関係を築いていくことを目的とします。

1. 取次店・代理店：パートナー

- ブランド価値を保ち、認知を高めます
- 安定した売上を上げられるように努めます
- 常に新しい価値ある不動産投資商品を開発し、提供します
- 長期的な関係を構築できるよう努めます（相手の価値観を尊重します）

2. クライアント：投資家

- 米国の会社として、地の利を生かし、独自のネットワークで仕入れた、投資効果の高い価値ある商品を提供します
- 短期的にも長期的にも本質的価値のある不動産投資商品を提供します
- 投資家にメリットが高い投資商品を提供します
- 投資いただいた商品の資産価値向上を常に目指すように努めます
- 米国への不動産投資をする際の不安を最大限取り除くように努めます



テキサス不動産投資の 3つの大きなメリット

減価償却 (DEPRECIATION)

日本にお住まいの方は、短期間（4年）で大きく減価償却できる魅力（節税対策）があります。

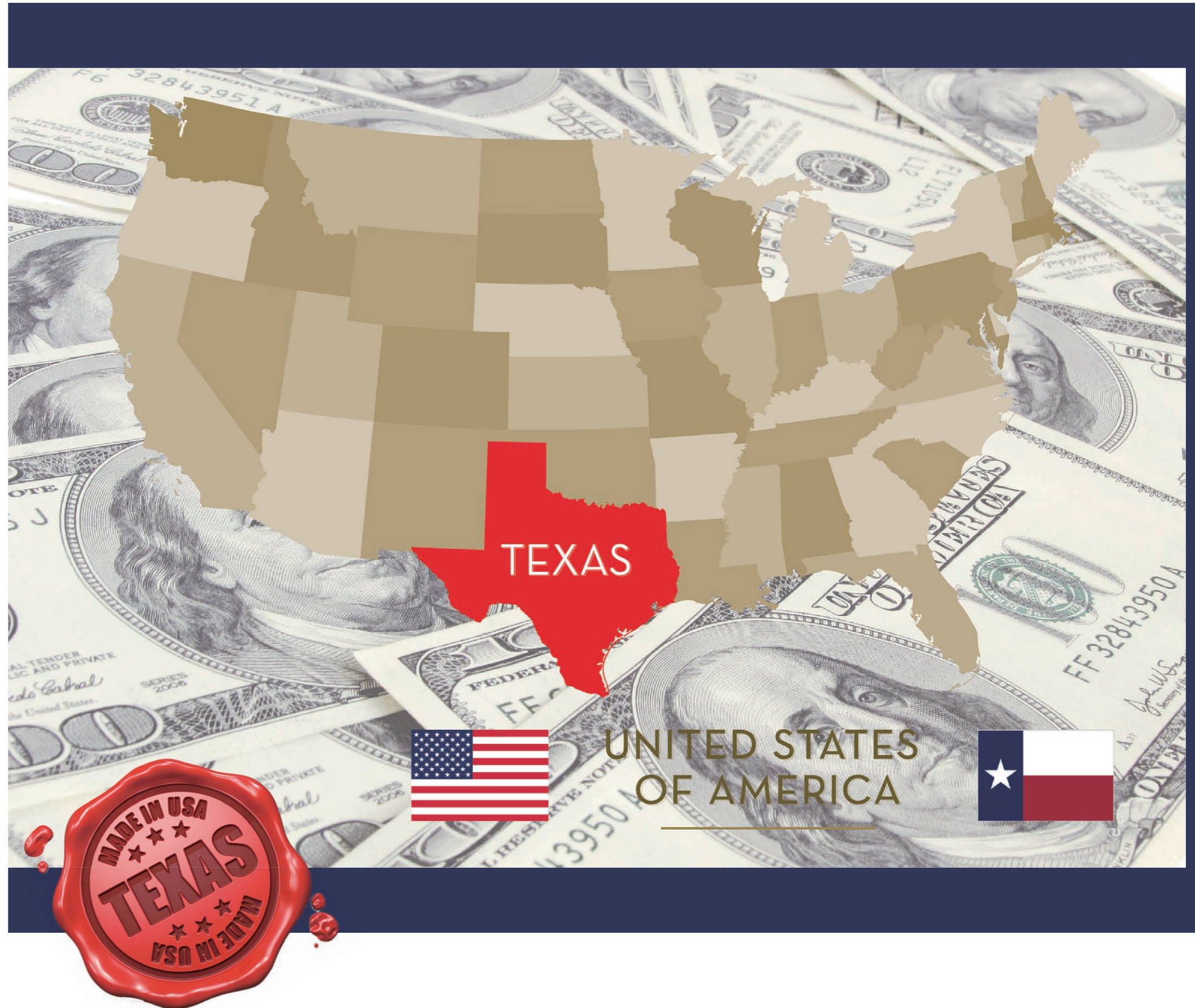
賃貸収入 (INCOME GAIN)

テキサス州は人口が激増しているため、空室リスクが少ない安定した賃貸収入が望めます。

資産価値 (CAPITAL GAIN)

米国では、年平均4%以上、不動産価格が上昇しています。

※Texasの一部地域では年平均6%近く上昇



海外不動産投資をするなら、米国テキサス州をおすすめします！
インカムゲイン、キャピタルゲインともに狙える優良物件が多い

収支シミュレーション【テキサス州に実在する物件による参考例】

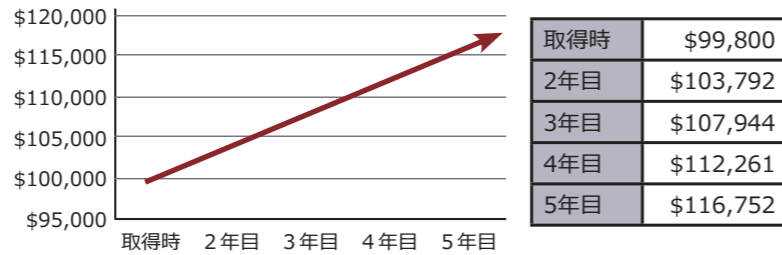
所在地	テキサス州ダラス	初期経費	
タイプ	コンドミニアム (1ベッド・1バス)	物件価格	\$99,800
築年数	1981年	購入諸経費 (5%)	\$4,990
減価償却	85% (4年間) ※日本在住の方のみ	初期費用合計	\$104,790

収支モデル (インカムゲイン)

	月間	年間	5年後の合計
家賃	\$657	\$7,884	\$39,420
諸経費 (固定資産税・管理費等)	\$361	\$4,332	\$21,660
純利益	\$296	\$3,552	\$17,760
表面利回り		7.90%	
実質利回り		3.56%	

資産価値 (キャピタルゲイン)

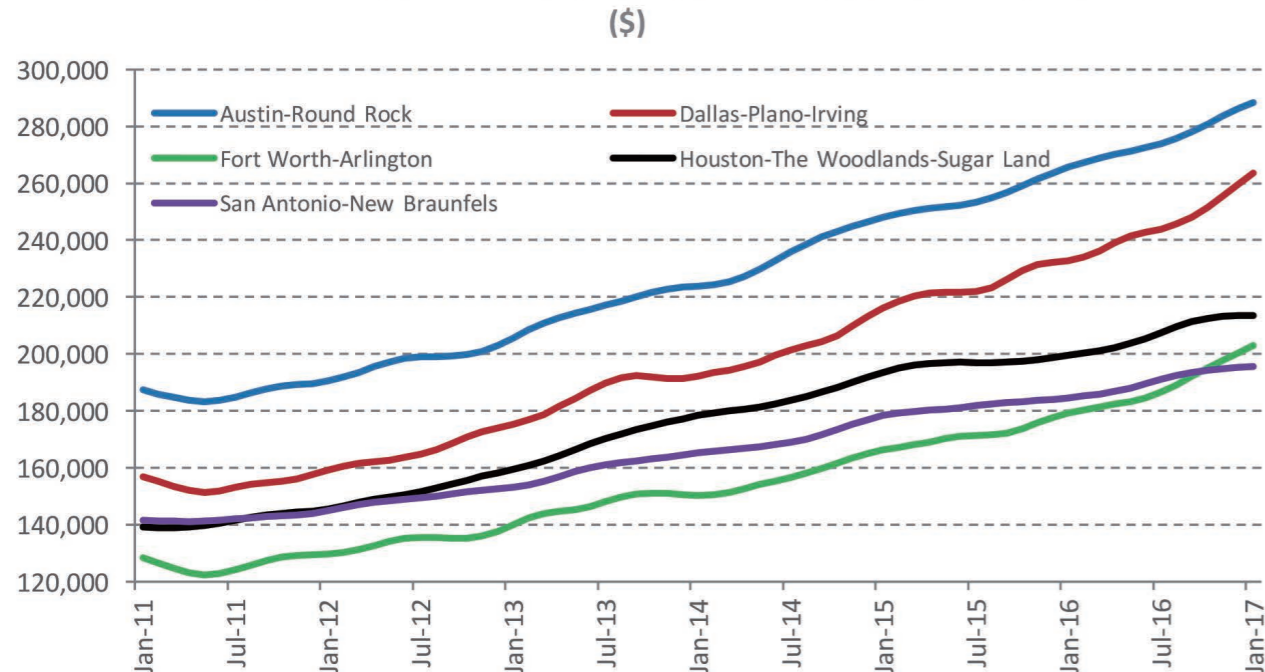
資産価値の不動産価格の上昇モデル
※全米の不動産価格の平均上昇率 (4%)



※上記は実際の物件をモデルとした一例です。物件ごとに状況が異なるため、必ずしも上記のケースに当てはまるわけではないことをご了承下さい。

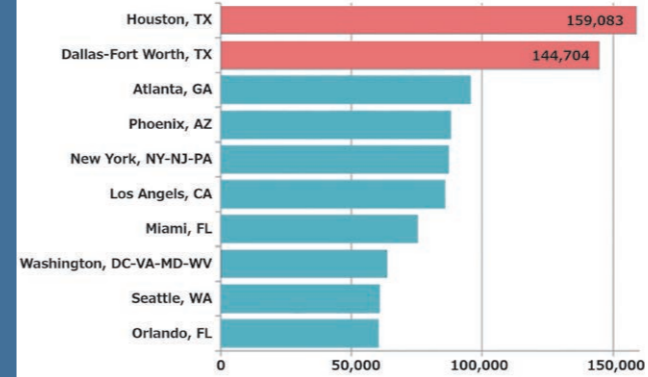
不動産価格が安定的に推移し続けている米国内でも、ひととき高い成長率

テキサス州主要都市の不動産価格推移グラフ

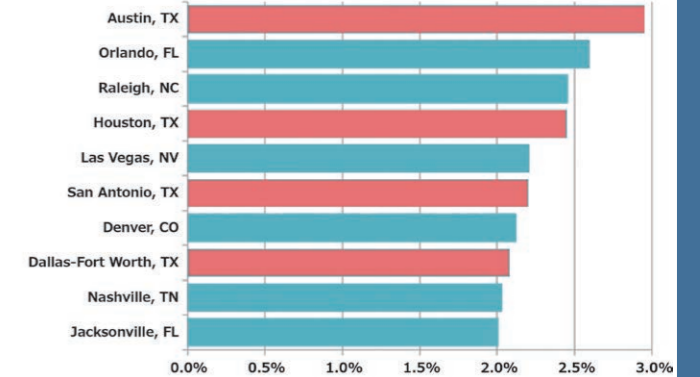


シェールガス革命、新興IT企業の隆盛、大手企業の相次ぐ転入など、
州の経済成長、人口増が著しい

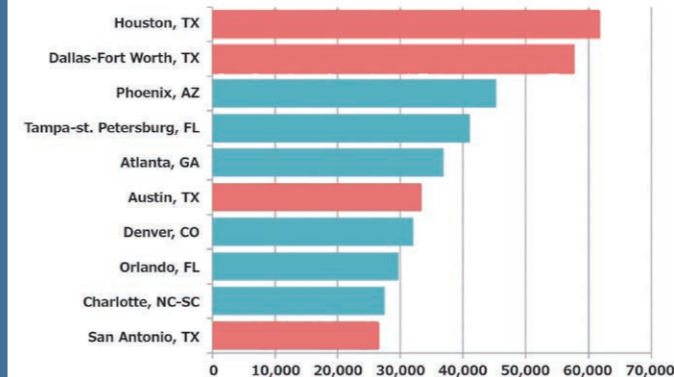
アメリカ主要大都市の人口増加数ランキングトップ10



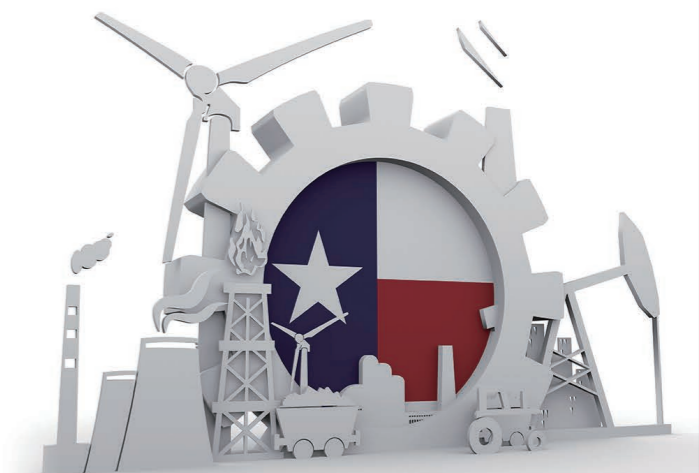
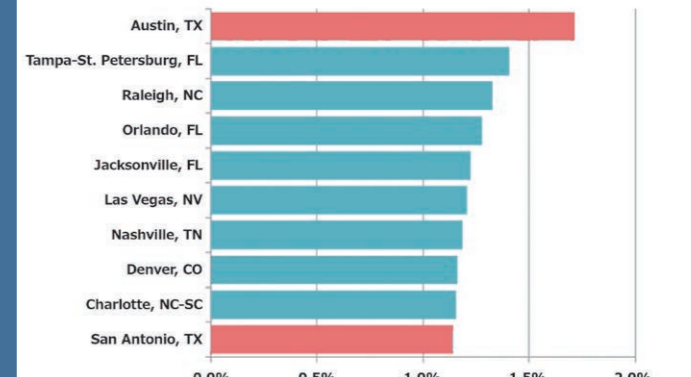
アメリカ主要大都市の人口増加率ランキングトップ10



アメリカ主要大都市への転入人口数ランキングトップ10

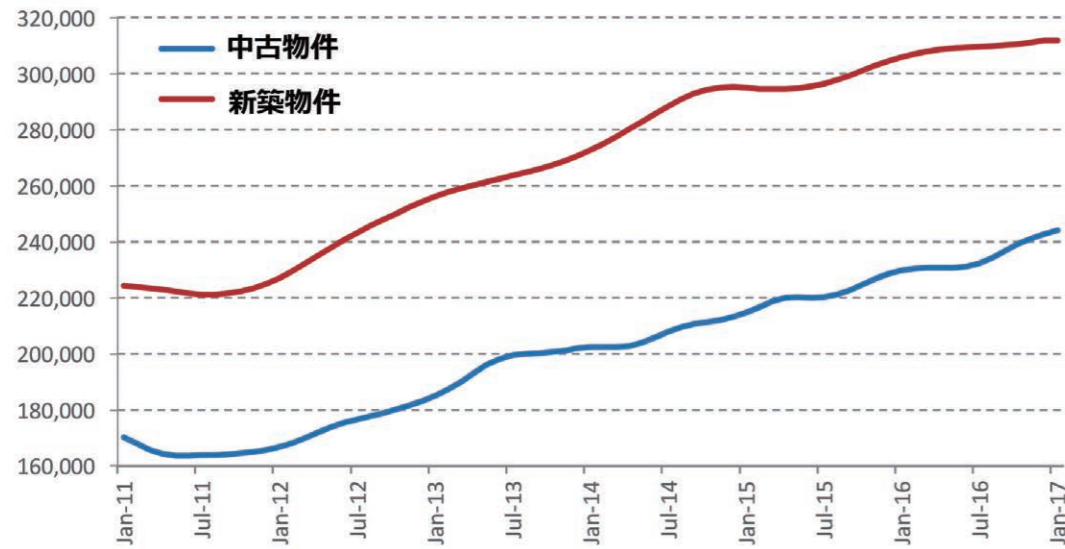


アメリカ主要大都市への転入人口率ランキングトップ10



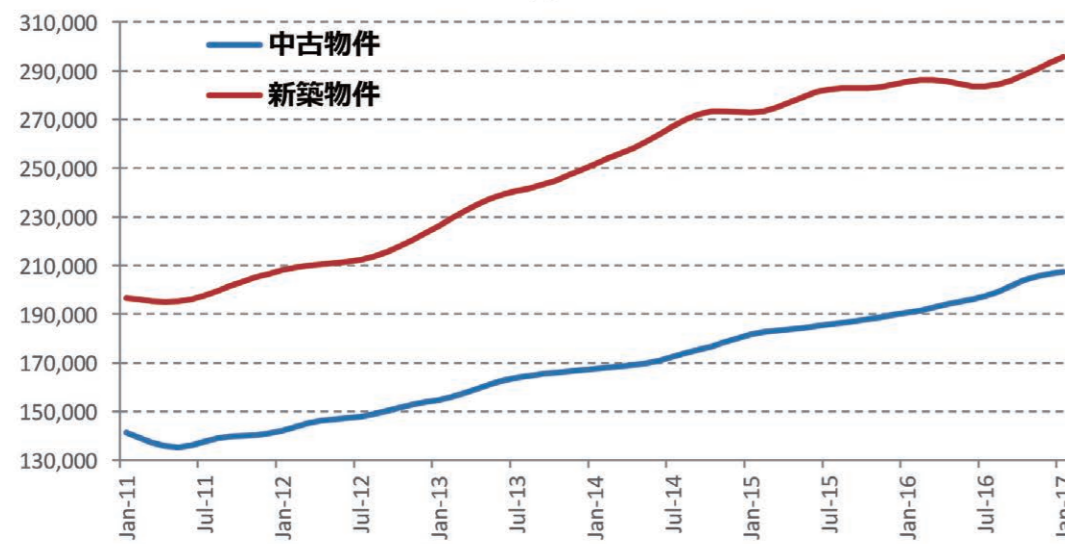
米国内でも、不動産中間価格が平均より低いので、手ごろで購入しやすい価格の物件が多数

全米不動産中間価格推移
(\$)



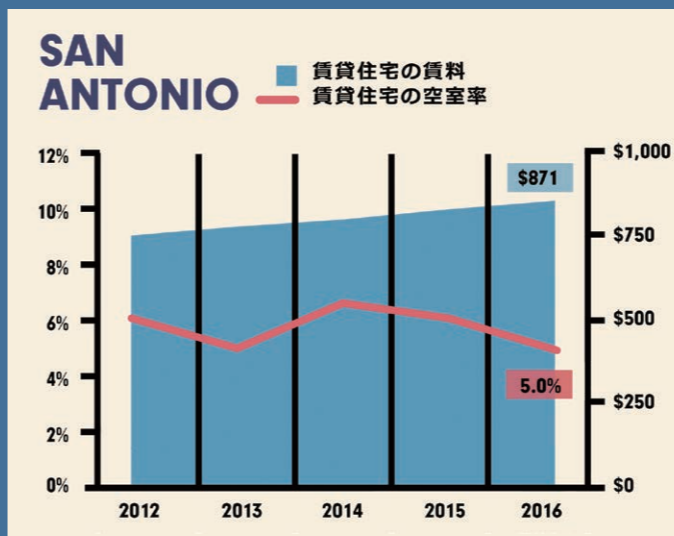
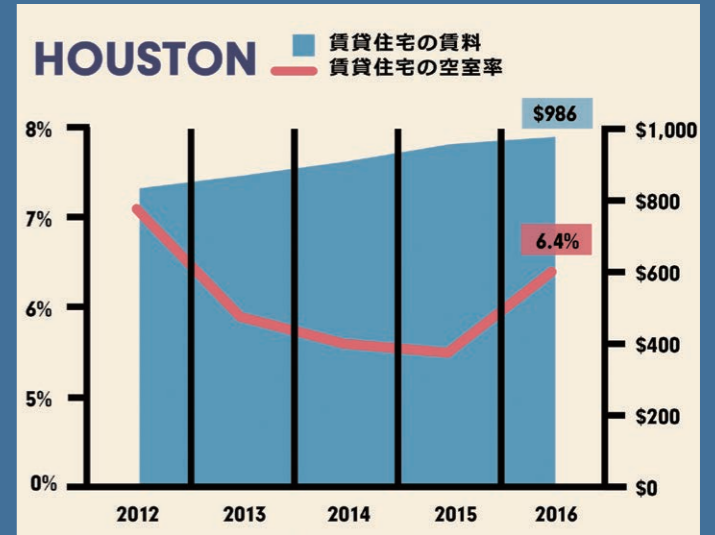
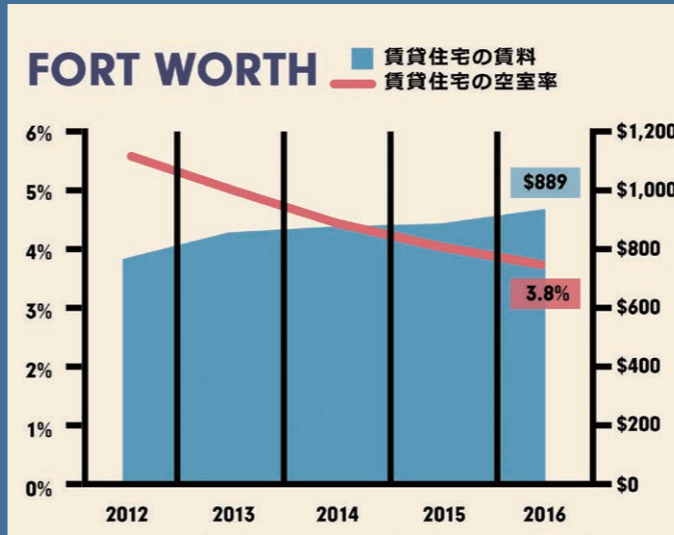
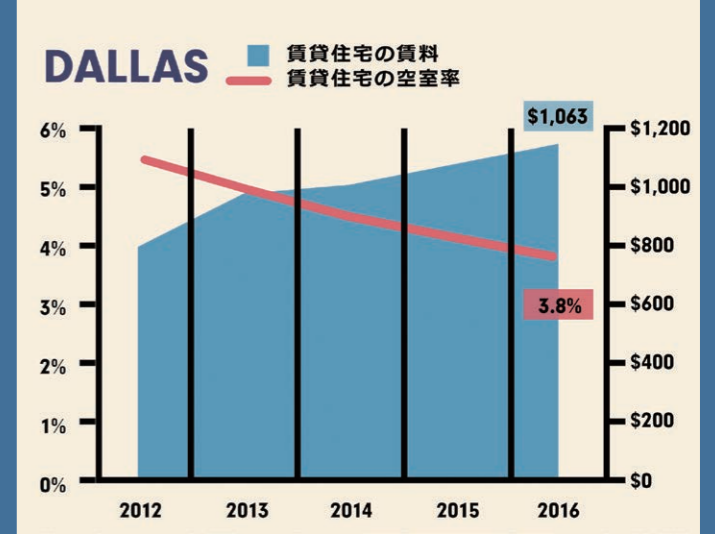
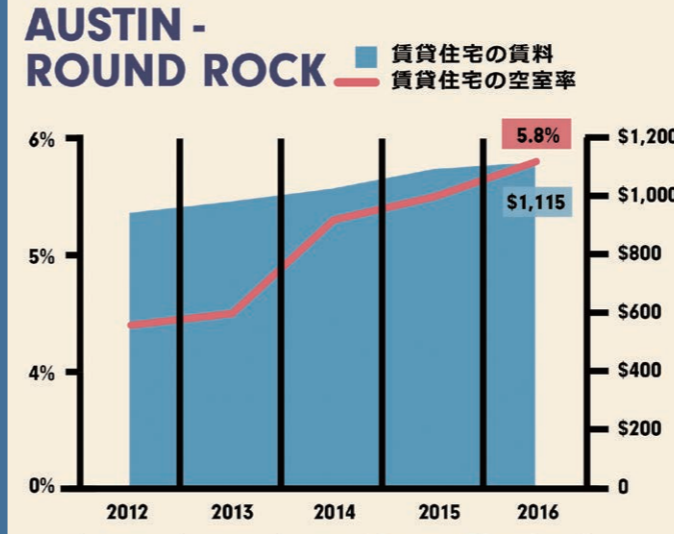
Note: Seasonally adjusted and detrended. For single-family homes.
Source: Federal Reserve Bank of St. Louis

テキサス州不動産中間価格推移
(\$)



Note: Seasonally adjusted and detrended. For single-family homes.
Source: Real Estate Center at Texas A&M University

急激な人口増に伴って、住宅需要が上昇し続けていることから、賃貸の需要も高く、安定的な賃貸収入を見込むことができる



米国銀行口座開設

米国の金融商品、保険、不動産などのご購入をお考えの方にまず必要になるのは米国の銀行口座です。

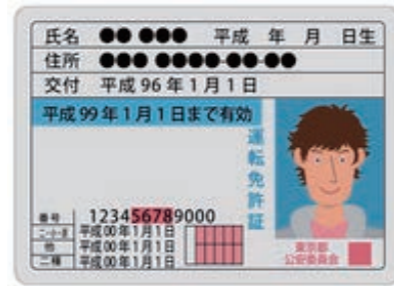
メリットは？

日本でも使用可能なデビットカード/ATMカードが発行されます。
無料でオンラインバンキングをご利用いただけます。
米国のペイオフ制度により25万ドルまでの保証があります。
日本で金融封鎖が生じても影響を受けることはありません。
米国への資産分散が容易に出来ます。
共有名義で口座開設が可能です。



必要書類

- ・口座開設申込書
- ・署名カード
- ・フォームW-8
- ・W-8付随書類
- ・パスポートのコピー
- ・日本の運転免許証のコピー、又はクレジットカードのコピー



米国納税者番号とは

米国納税者番号とは？

I.T.I.N.: Individual Taxpayer Identification Numberは、ソーシャルセキュリティー番号を申請することができない外国人が、米国内で生命保険信託、変額年金保険、証券の購入や、不動産購入・賃貸、また、銀行口座開設等により税申告をする際に、税務上、個人を確定するために必要となる番号です。

納税者番号取得による特典

2004年の日米租税条約により、二重課税がなくなったので、納税者番号があれば非居住者の高い源泉徴収が免除されます。アメリカの投信、年金、保険など、あらゆる商品を直接購入できます。

納税者番号取得申請必要書類

- IRS Form W-7
- パスポートコピー
- IRS Form 2848
- 費用：約7万円（弊社提携税理士による納税書類作成の場合）
- 通常は、2～3か月間で取得可能
- 信託や会社の設立による取得も可



* 上記は、お客様の状況により異なります。また、税務に関するご相談は専門税理士にもご確認下さい。弊社でも専門の公認会計士、税理士などをご紹介できます。お気軽にご相談ください。

生前信託（リビングトラスト）とは？

米国で「living trust（リビングトラスト）」と称されている信託について説明しておきましょう。リビングというのはそこに住んでいる、生きていることを意味し、トラストは信頼、信用を意味しています。これを日本語に訳すと「生前信託」です。つまり生きている間に開設する信託口座のことで、自分が亡くなった後の財産管理に用いられます。

アメリカに不動産をお持ちの方が亡くなられた際に、プロバート（検認裁判）を経ずに相続プロセスを進めることができるため、プロセスの簡素化、費用の削減ができます。

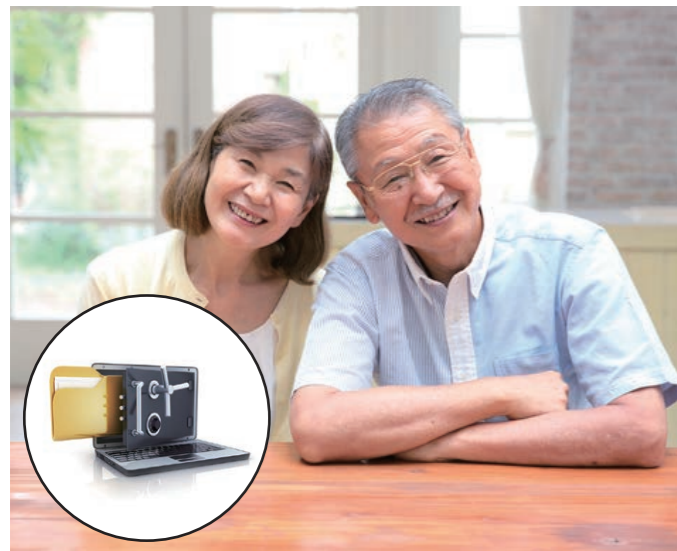
また、故人の遺志に最も沿った遺産相続が可能となります。プロバートを回避するため、遺産の内容やプライバシーを守ることができます。



プロバート（検認裁判）とは？

被相続人が亡くなった後、財産や相続人の調査・確認作業、各種費用の支払い、遺産税などの申告を行う公開手続きです。平均1~2.5年以上かかり多大な費用も掛かります。

検認裁判とは、裁判所が相続手続きを実施する「管財人」を任命し、その人が裁判所の監督の下、財産や相続人の調査・確定作業、米国財産にかかる負債や費用の支払い、米国遺産税などの申告などを行います。すべての項目が解決した後に、裁判所から相続財産の分配許可が出され、相続人が財産を受け取ることができるというプロセスです。



1031 エクスチェンジとは？

米国内であれば利用できる「1031エクスチェンジ」税の繰り延べ効果が得られる「1031エクスチェンジ」は、同じ不動産購入でも、あくまでも投資物件を対象としたルールです。したがって住居用の物件には適用されません。例えば、小さな20万ドルくらいのアパートを買い、倍の40万ドルになったところで売却したら、20万ドルの利益が生じます。普通は、この20万ドルに対してキャピタルゲイン税がかかるわけですが、180日以内に、売値である40万ドルの物件と同等、あるいはそれ以上の値段の物件を買えば、キャピタルゲイン税を繰り延べしましょう、というルールです。

※米国に現地法人を設立される方のみ有効な制度となります。



買い替え参考例

1031Exchangeを利用して物件を買い替え



テキサスのコンド（3軒）\$525,000
 賃貸収入（\$3,600）- 諸経費（\$1,728）[※]
 = 実質月收入 \$1,872



テキサスのコンド（5軒）\$525,000
 賃貸収入（\$4,750）- 諸経費（\$2,280）[※]
 = 実質月收入 \$2,470

月收入+\$598 UP 年間収入+\$7,176 UP

※諸経費 = 米国の代行不動産管理費、固定資産税、各種保険など含む。
 物件ごとに、様々な代行不動産管理の仕組みがありますので担当者へご確認ください。

IRSガイドライン

- 45日以内に、買い替え候補の物件を特定する
 物件特定のルール
 3件または、3件以上の物件（合計価格が売却物件価格の200%を超えない）
- 売却完了から180日以内に購入する



テキサス各地の物件を 視察する（現地アテンド）



「テキサス州の現地に行って、購入希望の物件を直接視察したい。」などのご要望があれば、何なりと営業担当者にご相談下さい。弊社は、米国カリフォルニア州（ロサンゼルス）に本社があり、また、テキサス州にも支社（ダラス支社、オースティン支社）がありますので、弊社スタッフ（日本人）が責任をもって、お客様のアテンドサービスを行っております。テキサスの不動産を販売している会社で、直接現地テキサス州での視察サービスをご提供しているのは、国内では唯一、弊社だけです。米国にご到着後はお任せください。全て日本語でご対応いたしますので、現地で安心してテキサス各地の販売物件を視察していただくことができます。「これぞアメリカ！これぞテキサス！」と感じていただけるご視察を実現いたします。

米国にご到着後はお任せください。全て日本語でご対応いたしますので、現地で安心してテキサス各地の販売物件を視察していただくことができます。「これぞアメリカ！これぞテキサス！」と感じていただけるご視察を実現いたします。

お客様からご要望があれば、航空券、ホテルなどの手配できる旅行会社を紹介いたします。
※視察費用：交通費、宿泊費等は、実費をご負担いただきます。営業担当者に視察予定日などのご希望をお伝えください。



※日本支社から弊社社員が同行する場合もございます。
※尚、視察先のテキサス各販売物件以外の場所への訪問をご希望の場合は、営業担当者へご相談下さい。ご希望に沿うことができない場合もございますので、ご了承下さい。



アテンドサービスが選ばれる理由-それは「安心と信頼、そして実績」



テキサスで不動産投資用物件視察のフルサポートサービスを行っているのは、日本国内ではリーバンズコーポレーションだけです。お客様のご希望、ご予算に合う不動産を、国内または米国内でご提案し、テキサスの現地でも安心して、ご購入予定の物件を視察いただけるよう、そして、テキサス各地域の良さを感じていただけるよう、弊社スタッフが尽力いたします。

今まで数百名のお客様から、「米国、テキサス州の物件視察のアテンドサービス」をご利用いただき、大変ご支持いただいております。物件のご購入前、また、ご購入後に来られるお客様もいらっしゃいます。お気軽にお声がけください。

アメリカに訪問されたことがない、また、全くテキサスに関する知識がない場合でも、どうぞご安心ください。弊社がフルサポートいたします。心を尽くして、お客様のテキサス物件視察のお手伝いをいたします。今までも、そして、これからも、たくさんの「感動と笑顔」をサポートしてまいります。

リーバンズコーポレーション
会長 兼 CEO：ニック 市丸





マイテキサス不動産 取次店・代理店制度のご案内

リーバンスコーポレーションの取り扱い商品（米国テキサス州を始めとする、アメリカ国内の優良不動産投資物件等）を、顧客に提案していただく販売取次店・代理店を募集しています。

弊社のパートナーとして、顧客のご紹介、ご開拓をしていただくことで、取次店/代理店様、顧客、弊社の三者全てが利益を得ることができるシステムをご用意しております。

私たちは販売元として、取次店/代理店様への最大限のサポートをご提供いたします。

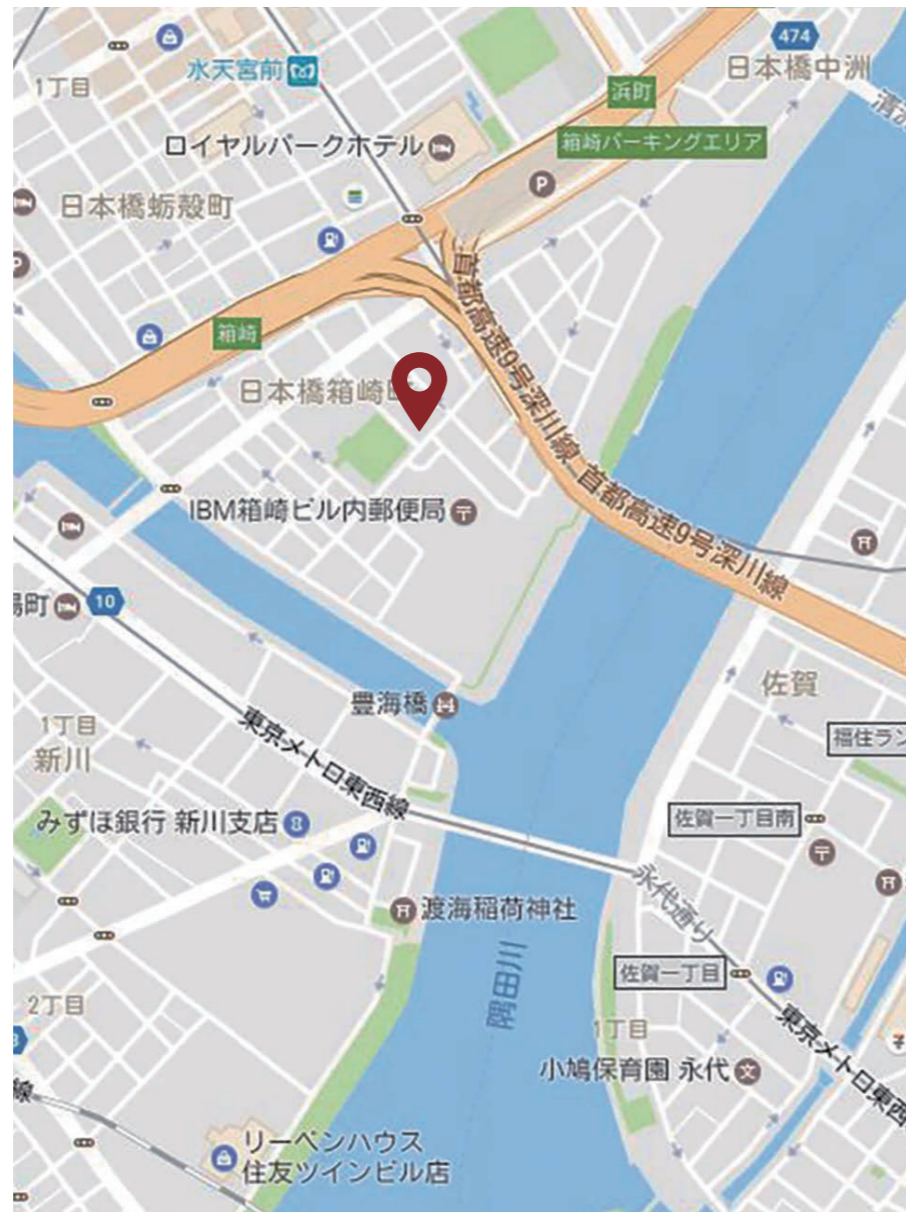
ともに飛躍を目指すパートナーとして、ご協力いただける法人、個人の方を募集しております。

※マイテキサス不動産取次店/代理店制度のお申し込みについては、各営業にご相談ください。一定の審査がございます。





Reavans Corporation / Japan office



日本支社

会社名

Reavans Corporation (米国法人支社)
株式会社リーバンスコーポレーション (日本法人)
一般社団法人 米国不動産投資協会

設立: 2007年11月
設立: 2017年3月
設立: 2017年3月

会長 兼 CEO

ニック 市丸

取次店・代理店統括本部

マイテキサス不動産 / マイアメリカ不動産 / ローンスタートプログラム
マイフロリダ不動産

所在地

〒103-0015 東京都中央区日本橋箱崎町20-1 アンソレイエ・オオタ4階

営業時間

営業 : 平日 (月曜日~金曜日)
時間 : 8:30-18:00
休日 : 土曜・日曜・祝祭日 (日本)

日本支社連絡先: お電話 (日本語対応)

Free : 0120-57-1093 (カスタマーサポート)
TEL : 03-5614-9877 (代表)
FAX : 03-5614-9878 (24時間受付)

日本支社連絡先: メール (日本語対応)

info@reavanscorporation.com

ホームページ

www.reavanscorporation.com (リーバンスコーポレーション)
www.mytexasfudosan.com (マイテキサス不動産)

取引金融機関

三井住友銀行 (本店) / 三菱東京UFJ銀行 (日本橋支店、銀座通支店)

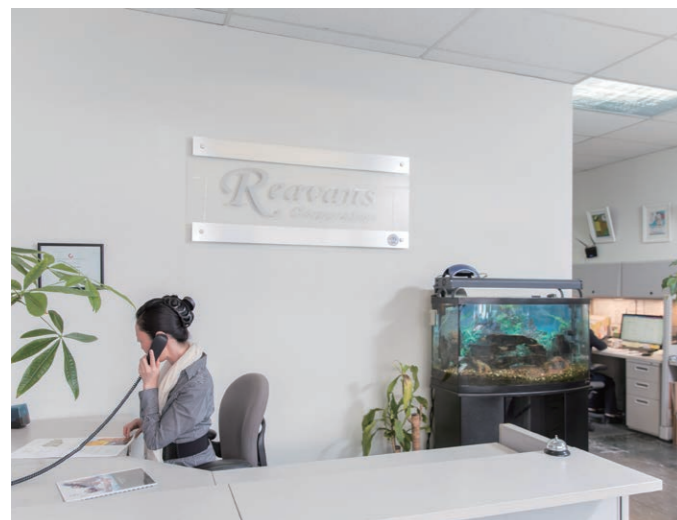
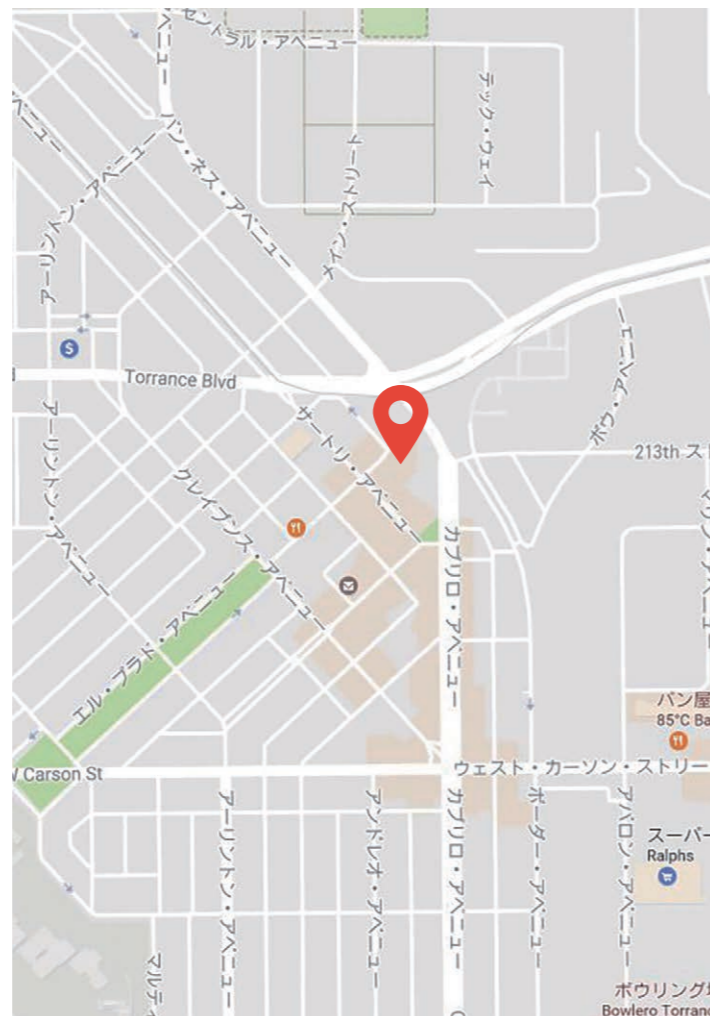
各種登録団体 / 登録免許他

一般社団法人: 米国不動産投資協会 理事





米国



米国本社

会社名

Reavans Corporation

関連会社名

Reavans Real Estate & Investments

Reavans Property Management

他数十社あり

Chairman & CEO

Nick Ichimaru

設立

2002年10月

不動産・不動産ローン関連事業

不動産開発、不動産投資、売買、リース、物件リノベーション、物件管理業務、住宅ローン、コマーシャル、SBA、リバースモーゲージなど

本社所在地：カリフォルニア州：ロサンゼルス

1218 El Prado Ave., Suite 134, Torrance, CA 90501 U.S.A.

支社所在地：テキサス州：オースティン

2501 N. Lamar Blvd, Suite #300, Austin, TX 78705 U.S.A.

Free : +1-844-373-1093

営業時間

営業 : 平日 (月曜日～金曜日)

時間 : 9:00AM-6:00PM

休日 : 土曜・日曜・祝祭日 (米国)

※アメリカ太平洋標準時間になります

本社連絡先：お電話 (日本語 / 英語対応)

Free : +1-844-373-1093 (カスタマーサポート)

TEL : +1-310-320-0588 (代表)

FAX : +1-310-320-0622

本社連絡先：メール (日本語 / 英語対応)

info@reavanscorporation.com

取引金融機関

UNION BANK / BANK OF THE WEST / CHASE BANK / CALIFORNIA BANK & TRUST

各種登録団体 / 登録免許他

全米不動産協会 / カリフォルニア州不動産協会 / サウスベイ不動産協会 / テキサス州不動産協会

フロリダ州不動産協会 (※申請中) / カリフォルニア州公認不動産代理店 #01359061

カリフォルニア州不動産売買 CA BRE #01340407. #00844993. #01873688

テキサス州不動産売買 TX BRE #646340. #649103.

カリフォルニア州公認保険代理店 #0E59715 / 南カリフォルニア日系企業協会法人会員

南カリフォルニア日系商工会議所法人会員



テキサス支社

会社名

Reavans Corporation

関連会社名

Reavans Real Estate & Investments
Reavans Property Management
他数十社あり

General Manager

Junichi Ohira

所在地: テキサス州: ダラス (テキサス本部)

4144 North Central Expressway, Suite 600-20, Dallas, TX 75204

所在地: テキサス州: オースティン

2501 N. Lamar Blvd, Suite #300, Austin, TX 78705 U.S.A.

所在地: テキサス州: コーパス

2018年開設予定

営業時間

営業: 平日 (月曜日~金曜日)

時間: 9:00AM-6:00PM

休日: 土曜・日曜・祝祭日 (米国)

※アメリカ中部時間になります

テキサス支社連絡先: お電話 (日本語 / 英語対応)

Free: +1-844-373-1093 (カスタマーサポート)

TEL: +1-214-540-4929

FAX: +1-214-540-4901

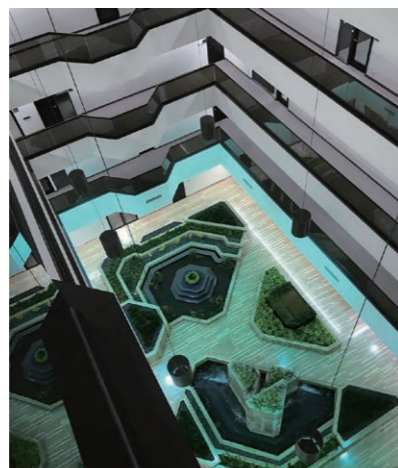
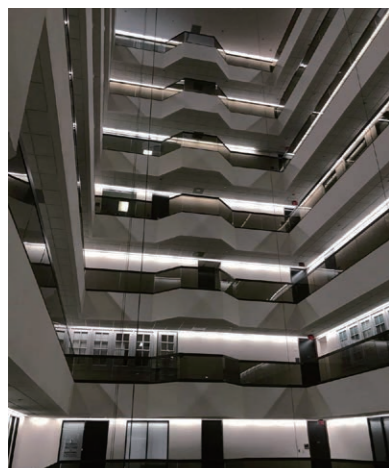
テキサス支社連絡先: メール (日本語 / 英語対応)

info@reavanscorporation.com

取引金融機関

UNION BANK / BANK OF THE WEST / CHASE BANK / CALIFORNIA BANK & TRUST

物件視察専用車 ※物件を視察されたい方は各営業にご気軽にご相談ください。



最大4人乗り



最大6-8人乗り

MEMO

Welcome to Texas



Real Estate Investment

Reavans Corporation



www.mytexasfudosan.com

Free : 0120-57-1093 (携帯可) TEL : 03-5614-9877
Email : info@reavanscorporation.com
Web : www.reavanscorporation.com

Copyright © 2002-2018 Reavans Corporation. All Rights Reserved.

