

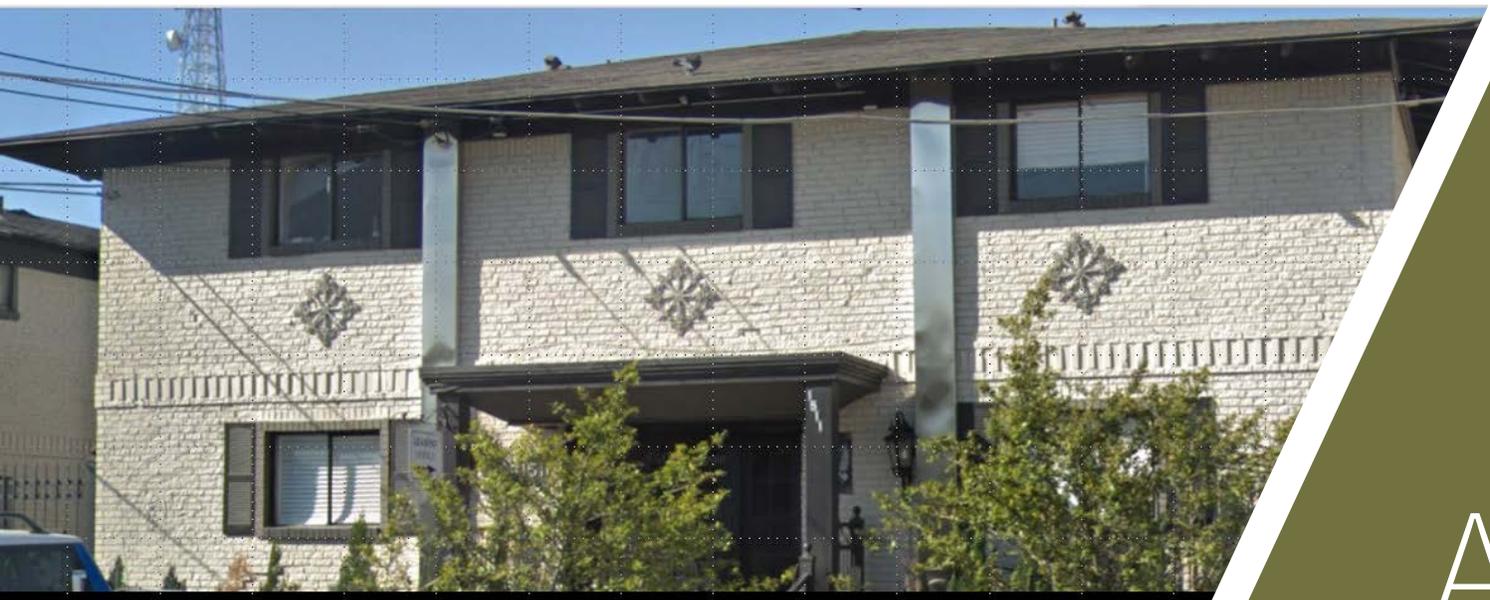
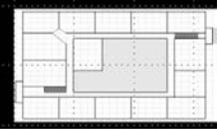


1415 Annex Manor

1415 Annex Manor

527 Annex Manor

1519 Annex Manor Units 28



1511 Annex Manor Units 12

米国不動産 Annex Manor



Q1:ダラスの空室率が高いと聞きましたが??

A1:ここ2年の統計値では91~92%入居率に対し、現地繁忙期に沿って、市場は上下しています。賃貸価格は右肩上がりをしています。このことは、一つの理由としてリノベなどで、供給が需要市場を満たしていないかと思われます。

History of Effective Price & Occupancy



DALLAS/FT WORTH OVERVIEW

Occupancy: 91.7%
 Price: 1,158 \$/mo
 Rental Rate: 1.32 \$/sf/mo
 Size: 875 sf

Past 12 Months:
 5.1% Rental Rate growth
 20,275 units absorbed

Operating Supply:
 3,125 communities
 736,221 units

Recently Opened (12 mo):
 83 communities
 23,823 units

Under Construction:
 95 communities
 28,823 units

Proposed Construction:
 83 communities
 37,423 units

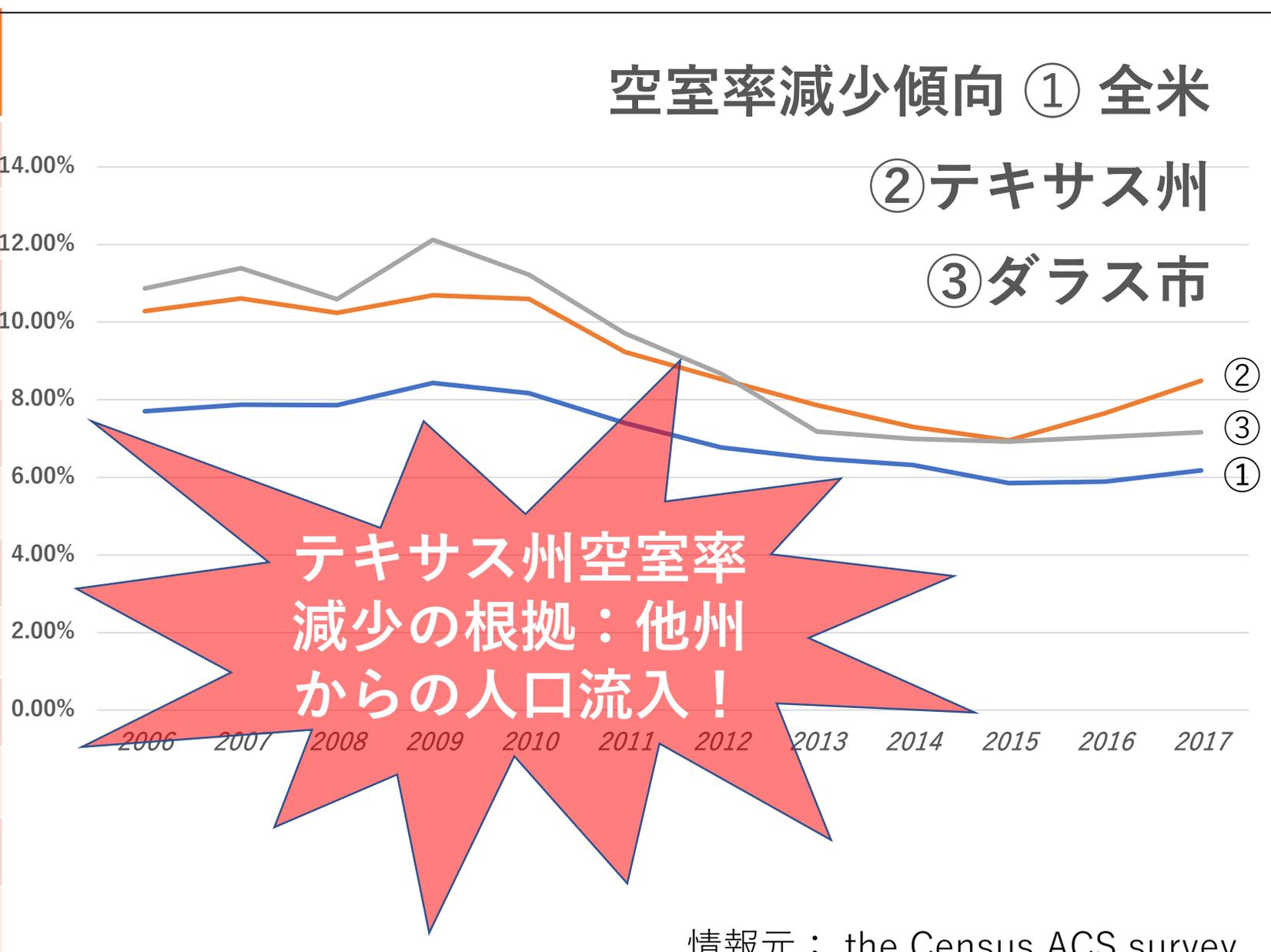
ダラス地域における
(2019年度 統計)

入居率：91.7%
 平均家賃：\$1,158/月
 面積単価：\$1.32/sqf
 平均面積：875sqf
 (81㎡)
 家賃上昇率：5.1%
 (前年対比)

情報元：
ApartmentData.com

A1:ここ10年の**米国政府発表の空室率**は、全米平均はもとより、テキサス州・ダラス市ともども、年々減少傾向となり、2018・2019年も減少となります。

Date	US	Texas	Dallas, TX
2006	7.70%	10.28%	10.87%
2007	7.87%	10.61%	11.39%
2008	7.86%	10.24%	10.59%
2009	8.43%	10.69%	12.12%
2010	8.17%	10.60%	11.22%
2011	7.40%	9.23%	9.71%
2012	6.77%	8.53%	8.67%
2013	6.49%	7.86%	7.18%
2014	6.32%	7.30%	6.99%
2015	5.85%	6.95%	6.92%
2016	5.89%	7.65%	7.04%
2017	6.18%	8.49%	7.16%



Q2：リーバンスの管理サービス内容？

国内管理費と比較すると、米国管理費が高いので、その根拠とは？？

A: 米国は、文化、習慣、食事などの違いにより、訴訟と法的解決に発展するケースがたいへん多く、テナント属性においても、クレジットスコアを調査して、職業も含めた信用情報を紹介し、客観的なデータをもとに判断材料にします。

訴訟に対する弁護士は、不動産関連のなかでも様々なカテゴリがあり、専門化されています。

よって、常に差別的言動、行動は現在非常にセンシティブな問題になっており、管理業務における適切な行動が要求されます。

弊社ではその上に立って、日本的なきめ細かなサービスを心掛け、日々精進しているほか、各種専門家とのコミュニケーション、チームとのやり取りなど、マンパワーに比重がかかる分、管理計上を10%としております。

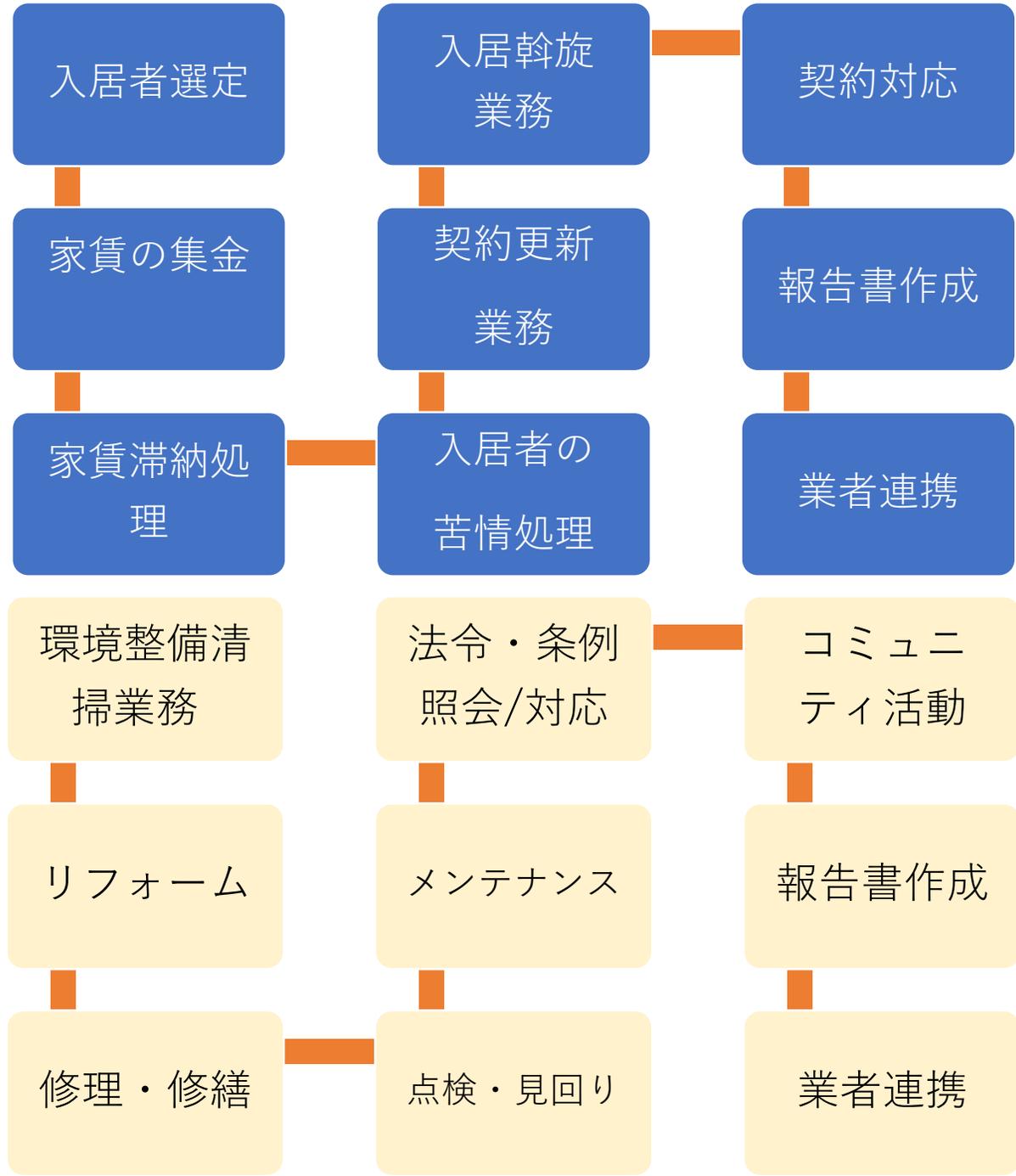
また、修理修繕などの、デベロッパーとの打ち合わせ、確認、再確認、日常業務の記録保存、損害保険加入、再加入、H O A（Home Owner Association）meeting への参加。市の条例の変更通知、固定資産税の通知、支払い等、多種に渡る管理業務をプロフェッショナル認識のもと、業務遂行しています。

人



管理

建物



Q-1 訴訟と法的解決

アメリカではトラブルの発生した場所訴訟に発展するケースが多いと聞きましたが、どのような対処をオーナーとしていけばいいのですか？

A-1 職業、宗教、出身国などの違い、および食事、習慣、文化でセンシティブな問題が多くおこり、そのケースごと、そのカテゴリーごとに訴訟に対応可能な弁護士に連絡し、費用、賠償額など、どれだけのダメージがあるのかを的確に説明に指示を仰ぎ、対処していきます。費用は時間で200～300ドルで通常です。オーナーと弁護士のパイパスとしての役目をさせていただきます。

Q-2 売却する際に、お手伝いしてくれますか？（出口について）

A-2 弊社が扱う物件は、5年後には出口を想定していて、現在の売却を設定しています。また売却の際は、現地の不動産業者、MLS、ZILLOW、etcの先端情報手法を活用し、速やかに対応しますのでご安心ください。

Q-3ハリケーン、トルネードなどの自然災害の対処はどのようにすればいいですか？

A-3 保険に関しては、ハリケーン、トルネード、ヘイル（雹）、強風etc.などカテゴリー別に保険を火災保険とは別におススメをしております。また、不動産物件内での事故、けがなどの訴訟が多いので（Liability保険は1million以上のカバーをおススメしております。

Q-4 銀行口座を現地にて開設しなくてはなりませんか？

A-4 必ずしも開設する必要ありません。ただし、現地の口座での家賃を受け取った方が、手数料が全くかからない、かかっても日本で受け取るよりも安く済みます。資産分散という意味でも良いと思います。

Q-5 税金はどのようにして申請（日本で申告）するのですか？ その際費用は？また日本で減価償却は日本の会計ではどのようにするのですか？

A-5 税に関しましては、米国の確定申告をしてくださる税理士をご紹介します。
費用は初年度は約800ドル~1200ドルとなります。
法人の場合は支店登記、申告でそれぞれ2,000ドル前後となります。
※税理士、物件購入数により、金額は異なります。

Q-6 リスクは何ですか？

A-6 為替リスク—為替差益の可能性がります。

期間リスク— 米国は人口が増加、経済成長しなくてはいけないため、長期、譲渡のタイミングなど売却時期において売却価格が下がるリスク

税制リスク—税制が改正されるとのことで、節税メリットが享受でいなくなる可能性はある。

Q-7 遠隔で非常に不安です。どのように不安を埋めればいいですか？

A-7 Google MAP, ZILLOW (賃貸検索物件紹介HP), etcなど米国不動産に関する現地情報はたくさんあります。また、物件に関するお問い合わせは、常時メールにて現地管理部署へ連絡を入れ、対応をさせていただきます。併せて、その地域の新しい情報を定期的にセミナーにてお知らせしておりますので、ぜひ、セミナーへご参加頂ければと思います。

Q-8 現地で交渉次第物件を見たいと思いますが、どのように手配すればいいですか？

A-8 弊社にご連絡いただければ、ダラス支社のスタッフがサポート致します。

Q-9 不動産ツアーはありますか？

A-9 最低人数は必要ですが、人数さえそろえば、いつでもツアー可能です。
日本支社のスタッフにご連絡ください。

Q-10 　どんなレポートが毎月送られてきますか？

A-10 　物件によって異なりますが、家賃収入金額、振込日、振込人名義、振込先銀行などの基本情報から、管理委託として発生する諸費用明細、修繕やメンテナンス報告として、基本、メールにて報告を毎月行っております。（郵送希望者を除く）

Q-11 　東南アジアでは所有権移動がないと聞きましたが、米国では所有権は移りますか？

A-11 　米国政府の第3機関と呼ばれるエスクローが契約締結を行い、手続きとして、所有権は売主から買主へ移動し、登記が行われます。

Q-12 　日本の投資家として、米国不動産を購入する場合、ローンの活用は可能ですか？

A-12 　ご購入者の方の資金調達として、貸金取引資格者である専門家の方に依頼し、融資資格条件に照合したローンをご活用できます。（例：日本政策金融公庫や民間金融機関からの融資活用）



テキサス州で活躍する「リーバンス管理」の強みとして、地元業者との強い絆！



提携会社ご紹介

Highline Roofing and Construction, LLC
(ハイライン ルーフイング 建設会社)

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

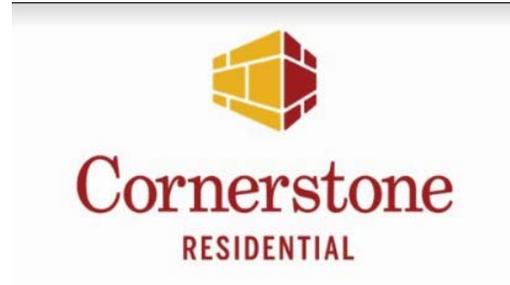
実績（経験豊富で信頼おける建設会社です）

- ① \$3ミリオン 小売商業施設の改装
- ② \$1.8 ミリオン 大規模修繕改装（ハリケーンハービー）
- ③ ヴァージン諸島の海外政府支援として活動（2017年度）
- ④ 120室改装、請負金額 \$5.1ミリオン 大規模修繕
- ⑤ 1,800sqft(167㎡) 新築戸建て

信用

建設業界における27年実績構築
企業高評価 A+獲得（カテゴリー-BBB）
損害賠償保険の“0”クレーム！





Q5 : 現地管理業社は？

- ◆ Professional Service Property Management
<http://www.prospm.com/home/index.php>
- ◆ Cornerstone Residential (VIVID SERVICES, Corpus Christi, TX)
<https://mollypiercedesign.com/cornerstone-residential/>
- Fairway Properties
<https://fairwaypm.com/>

Q6：投資家の懸念点として、家賃滞納が国内でも問題としてあるが、テキサスでの対応はどのようなものか？ 強制退去（Eviction）の手法を証する法令・規制などのガイドラインはありますか？

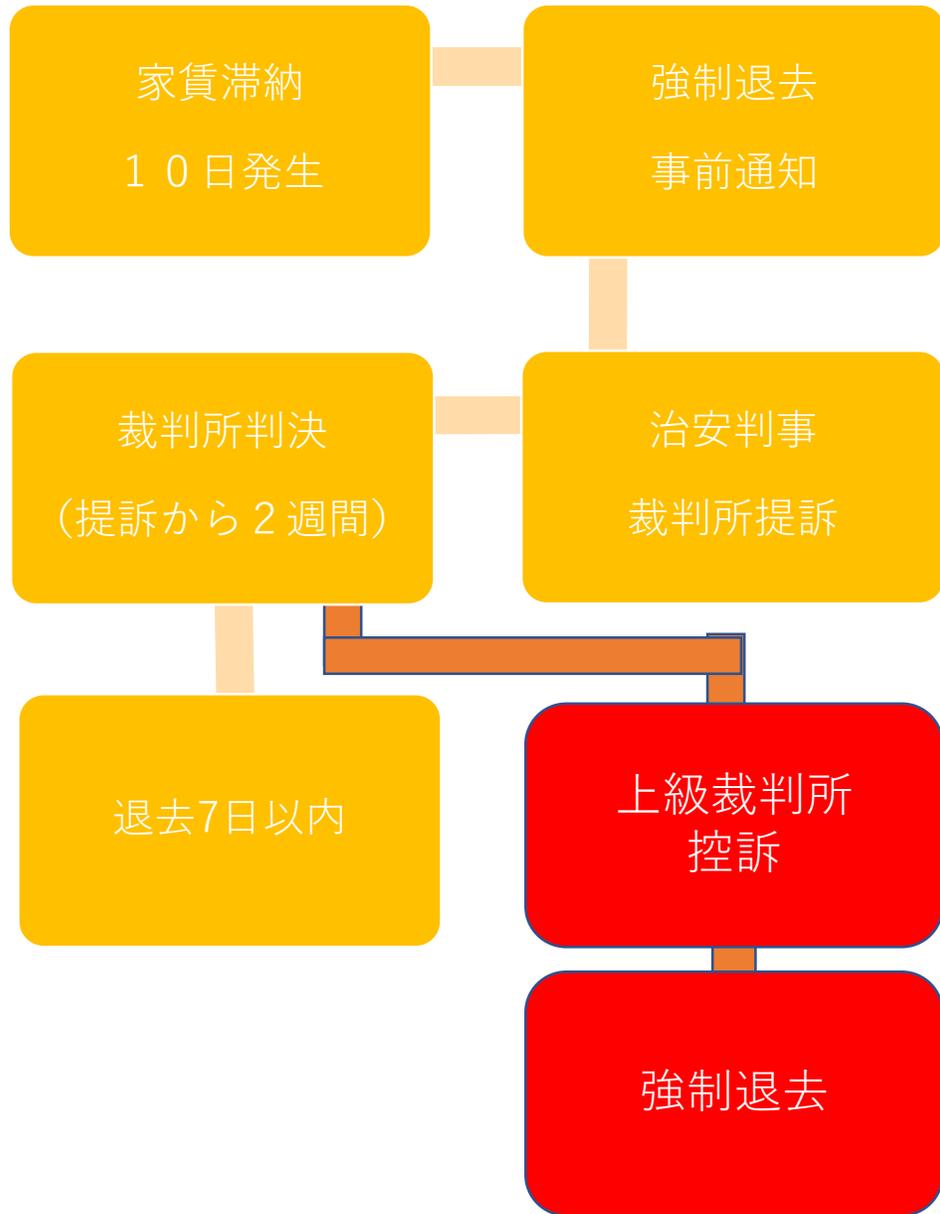


私どもの物件の多くは、入居の際は、信用機関の個人情報を活用し、信用調査・審査を行います。
一般的にクレジットヒストリーと呼ばれる個人評価を3社の信用機関から取り寄せ、入居資格の照合を行います。
但し、クレジットヒストリーを持たない方には、家賃1年分を前払いにて対応するケースもあります。

よって、家賃滞納を未然に防ぐ手立てを整えておりますが、まれに、国内同様、家賃滞納が発生するケースも起こります。その場合は、州法に照合した手続きを踏んで、強制退去手続きし、滞納額が増えないように迅速な手配を行います。



テキサス州で不法入居者（家賃滞納者等）を退去させるには



具体的には、まず家賃の未払いが10日間程度続いたら、入居者に強制退申請に踏み切る旨の通知書 (Eviction Notice)を郵便書留で送ります。その3日後に強制退去の申請(Eviction Petition)を治安判事裁判所 (Justice Court：アメリカでもっとも下位の裁判所) に申し立てます。

治安判事裁判所では、最短で約2週間後に裁判の日を設定します。未払いという事実は明らかなので、通常オーナー (管理会社) 側の勝訴判決となります。そして、その日から7日以内に、入居者は退去するか？上級裁判所に控訴しなければなりません。控訴せず、かつ、7日過ぎても立ち退かない場合は、WRIT (強制立ち退き) を、オーナーが裁判所に申し立てます。

そして、最短で2週間程度の期間を経て、管理会社に郡の保安官から連絡が来て、強制立ち退き日をスケジュールリングします。普通の人であればその前に行きますが、最後まで粘ったとしても、強制立ち退き日には保安官に説得されて、追い出されます。なお、住居に私物が残っていたら、オーナー (管理会社) が片付けなければなりません。

以上のプロセスで、入居者が上級裁判所への控訴をしなければ、最初の滞納が始まった時点から、強制立ち退きまで、概2か月程度です。(控訴をしても入居者が勝つ可能性はほぼ0%なので、通常控訴されることはありません。)

運悪く滞納するテナントに当たってしまったとしても、滞納による被害は2か月程度で済みます。