

2010年版

らくらく遠隔投資 PCセミナー編

中山道子
<http://usa-rei.com>

今日は、ご来訪ありがとうございました！

- 今回も、お忙しい中、本当に多様な方々が、この日のために、熱心に問い合わせをし、申し込みをしてくださいました！
- 心から御礼申し上げます。必ずやお役に立ち、10万、100万単位のお金、そしてなにより、皆様にとってさらに貴重なものである、時間を何ヶ月もの単位で節約できる情報をご提供できると自負しておりますので、今日は、よろしく願いいたします。

自己紹介

- 「アメリカ不動産投資で利回り20%以上」ブログ管理人
- 日本人向けに海外投資を最適化するための融資パートナー、円ローン【オフショア商品】の融資窓口担当者
- 2003年以來、アメリカ不動産投資家として、実践の中で、数々の失敗を経験し、日本人にとっての効率的な投資戦略を確立
- 2006年、友人に請われて、自分の投資先で投資案件を紹介したことがきっかけで、小規模ながら、「同様のことがしたい」という方には、自分が確立した地元ネットワークを生かし、物件紹介と管理のお手伝いをするように。

私の現在の投資戦略については

- 不況対策型
- 毎月の利益確定(キャッシュフロー)重視
- 長期資産形成志向
- 小さい投資から、ゆっくと、時間をかけて、ステップアップしていく地道・確実型
- ブログで、私の基本戦略については、いろいろごらんいただけますので、よろしければ、見てみてください。

今日の趣旨

- 私自身が痛い目にあいながら、現在、利用するにいたっているパソコン関係のリソースを要領よくまとめてみました。
- 日本にいながら、アメリカ投資を遠隔で行うための、実践的ノウハウ【の一部】
- ただし、今日のご説明は、「利用するウェブサイト」ごとになっているので、「投資の手順」や「全体の流れ」については、わかりにくいと思います。そちらについては、遠隔投資についての入門セミナーをあわせてご参照ください。

今日の概要

- パート1 ビジネス一般。
アメリカとの本格的なやり取りは、はじめて、という方が多いです。観光旅行のアメリカ、学生ステイのアメリカでない、ビジネスのアメリカを、学んでください。
- パート2 不動産編。
不動産プロパー編です。

演題

- この前出したメルマガで、ハワイのマウイ島では、最近、300万から、フィーシンプルのコンドミニアムが買えるという“耳寄り情報”をご提供しました。
- 皆さんなら、どうやって調べられますか？税金は？マンション共同管理費は？家賃相場は？
- リフレッシュの方がおいでになるので、ぜひ、試してみてください！

また、後半で、、、

- 初回参加で、??という方も多と思います。
- 後で、こちらの話に、戻ります！

なぜ、ビジネス一般というお話を？

- 「不動産のセミナーなのに、どうして、ビジネス一般論を？」と疑問に思われる方もいるかも。しかし、ツアー旅行やゴルフ旅行のアメリカと、ビジネスマンのアメリカは、まったく違います。
- 不動産投資も、自営業の一つ。サラリーマンのパートタイムにせよ、小規模ビジネスオーナーなのです。
- 「私は、堅実で、常識をわきまえた日本人」。額かれた方にとっては、対アメリカビジネスは、ストレスにもなりうることを、警告しておきます。皆さんは、これから、ビザもない外国で、自営オーナーの道を選ぼうとなさっているのです。

パート1 ビジネス一般編

メールやファックス、電話を使いこなすことで、サラリーマンが、副業で、一人体制でも、国際的なビジネスが作れるとしたら、、、

電子メール

- あなたは、今でも、アウトLOOKなどローカルのメーラーに、メールをダウンロードしていませんか？
- しばらく前に、私のお客さんが、二人、PCがクラッシュして、過去のメールのやり取りをなくし、一人は、決済書類の控えを印刷すらしていませんでした！
- 旅行中や別荘だから、しばらく、PCが見れないといわれたこともあります。

ウェブメールに切り替え時です！

- いくつか、フリーメールがあり、昔と異なり、「無料だから使う」というより、ウェブメールとして機能性が高いから使うべき。
- 私自身は、検索機能が強いgmailのファンです。
- どれも、アップグレードで、容量を増やせます。

gmail.com

- 好きなメールアドレスを何個でも設定して送受信できるウェブメール。ヤフーやホットメールに比べ、検索機能が充実。
- 自分のPCでなくても、どこからでもメールがやり取りできる。容量が大きい。
- 弱点:フリーメールなので、時々、相性の悪いメールサーバーがあり、やり取りできない場合が。シグニチャーがひとつしか選べない。

シグニチャー一例

Michiko Nakayama (Ms.)

phone 702-940-9941, fax 214-291-7216
calls after 2PM PST preferred

Current Physical Address in Japan:
1-23-13, Higashi-Izumi, Komae-Shi,
Tokyo 201-0014, Japan
cell 080-3250-3240 (Softbank)

例として、私のアカウントを1つ

- 具体的なメールのやり取りはおみせできませんが、例として、私がファックス受信に使っているアドレスで、過去の履歴に対し、検索をかけてみましょう。
- 例えば、「出先で、今から会う人とのやり取りを確認して、いくつか、プリントアウトしなければ」なんていうことも、gmailとネットアクセスのある場所があれば、容易です

Google Appsにアップグレードすれば、ビジネスユースもフツーにOK

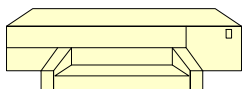
お世話になります [受信履歴](#)

☆ From ● Michiko Nakayama <m-nakayama@maripoza.com>
To [\[redacted\]](#)
日付 2009年10月1日 20:53
件名 お世話になります
送信元 maripoza.com

サーバーも、gmail.comではなく、自分のオウンサーバから送信した形で表記される

ファックス

- あなたは、まだ、PCで文書を作成し、それをプリントアウトした挙句、家庭用ファックス機の脇に立って「送信番」をしていませんか？



efax.com

- 少量のアメリカのファックスの受信だけなら、無料オプションで用が足りります！最近、送信のほうは、スキャナがあれば、不要になりつつあります。
- 有料オプションは、基本料金が月額1,500円。
- アメリカのみならず、有料オプションなら、日本を含めた複数国の番号も作れます。
- 送信が、ブラウザから、専用ソフト、また、メール添付のいくつかの方法で可能。

無料アカウントのサインアップをすると



Easy faxing anywhere.™

Welcome

Dear Michiko,

Thank you for choosing eFax. Free! Please save this email as you'll need these details to [update your account](#), [edit your user settings](#) and access your [eFax Message Center](#).

Account Details

Your eFax Free Number: **1-928-832-9922** PIN: **3263**

Receiving Faxes

1. Someone sends a fax to your eFax Free number.
2. Your fax will arrive as an email from eFax.
3. Open the email and your fax will be attached.
4. Download our free [eFax Message](#) software to view .efx files.

アメリカの番号だけなら、もっと安い会社も 私が使っているのは、Packetel



電話

- 一人体制でも、プロフェッショナルに、国際電話をシームレスに、しかも、割安にやり取りするには？

g-call.com

- 2008年8月現在、固定電話からアメリカへの発信は、6秒1.1円。携帯からは1分29円。国際コーリングカード付。海外向け携帯電話レンタル料は、1日262.5円、通話は、アメリカ国内1分50円、日本へは130円。
- 定額課金がないのがメリット。

skype.com

- 無料・有料通信ツール。
- 有料版は、一般電話への発信受信、電話転送設定ができる。
- 携帯への転送設定でアメリカからの電話を逃さない。
- 弱点：有料サービスの一般電話発信受信機能は、音質がそれほどよくなく、長時間の電話会議などには、実用的でない。ソフトインストールが不便。

スカイプ・アクセサリも、今は豊富

- パイオニア社のUSBコード付電話は、スカイプに対応しており、音質もグッド。これでやり取りすると、PCの前に座ってなくてOK。



vonage.com

- アメリカのIP電話大手。他社との比較は、“VOIP phone”でgoogleサーチ可能。
- 指定ルータを経由してPCと接続すると、ネット接続経由でアメリカの電話番号が取得できる。複数の番号取得も可能。
- アメリカとの電話のやり取りが可能になる。Vonageの電話番号を、skypeで転送すると、出先携帯でもアメリカの電話が受けられる。
- ただし、アメリカの住所とクレジットカードがないと、作れない。

私は、VOIPフォン中心、、、

- 最近、Vonageに、World Calling Planというものが販売されだし、私は、現在、これで、月25ドルの固定料金で、アメリカやカナダのみならず、香港、タイ、日本、オセアニアなどへの発信が、無料になっています。ただし、日本については、携帯電話への発信は、無料でないので、各種費用で、毎月、30ドルちょっとですが、、、
- 「電話の音質は???」、...、「普通のIPフォンランク。ビジネスユースも、問題なし！」

この前海外出張したときは、、、

- 2009年に、視察旅行をした時は、日本でアメリカの携帯をレンタル、前日取り寄せ。PC上、vonageへかかってきた電話はそちらに転送キャッチ設定をしてから、アメリカに行きました。
- 1週間、手配に電話をいろいろ使い、合計で1時間ちょっとの通話【アメリカは、受信もチャージされます】を行った計算で、レンタル料を含め、合計、6,000円ほどですみました。
- アメリカでプリペイド電話を買っていた最初の頃に比べると、夢のようです。

最強兵器！ Magic Jack!



これも、US Billing Address が必要ですが、

- 自宅にいるときは、Vonageで十分ですが、旅行中、PC接続で、ホテル等からの通話は、これ。

銀行関係

- 現在、対テロのため、日本の金融機関も、アメリカの金融機関も、本人確認や送金目的に大変気を使っています。送金も、通常支店に行く必要があり、大変面倒ですが、、、

UBOC

- Union Bank of Californiaは、日本から郵送で口座が楽に作れるアメリカ唯一？の銀行(日本資本)。アメリカとの取引には、小切手が必要なので、savingではなく、checking口座のほうを開設してください。
- 日本語カスタマーサービス。
- 送金も電話やファックスでやり取りできる。
- 弱点: カルフォルニアにしか支店がない。

Chase Bank

- 現在、チェイス銀行が、国際顧客口座の開設を、例外的に、郵送開設OKとしているようです。
- 日本人の担当もつき、東京に来ることもあるようです。
- ただし、1万5,000ドルの預金为前提で、いわば、投資信託のお勧めなどをするプレミアバンキング的な商品らしいので、簡単には、手が出しにくいです。
- 英語が得意な方は、電話や郵送で、普通の銀行口座をあげられる場合もあるよう。

ちなみに、日本のCitibankは、、、

- アメリカのシティと同一に使えるなら文句ないのですが、実は、それは、NG。
- 銀行の連絡の悪さというより、国際規制の問題。
- メリットは、US checkのデポジットが日本の普通の銀行より安いこと。
- 但し、国際的に、Chase同様、オフショアオプションを用意しているようです。例えば、シティバンクシンガポール。

etrade.com

- ネット証券会社は、銀行と規制が異なるらしく、外人も、郵送で口座を作れる。
- オプションで、小切手、ATMカード、ネットバンキング(ネットからの小切手振り出し)など、銀行の基本機能を備えている。
- 各種振込みもネットで設定できる。
- 但し、UBOC同様、クレジットカードは作らせてもらえない。実際の支店はほとんどない。
- 会話も含め、ビジネス英語が相当できないと薦めにくいですが、これ1つで、対米の不動産投資ニーズが、融資以外、すべて用が足りる金融機関です。

Pay Online by Checkのオプション

- また、固定資産税の納税等がオンラインでできる場合、クレジットカードオプションと、チェックアカウントの情報を直接入力して引き落としを手配するオプションもあります。これは、米国内の金融機関しか、だめですが、、、

視察旅行では Comerica

- 対米視察旅行で、デトロイト投資を検討される方は、Comerica銀行口座開設をお手伝いしています。
- ミシガン州最大手。フォーチュン誌では、全米銀行中、23位。



デトロイトのスタジアム、Comerica Park

アメリカの銀行は、お互い連絡が悪いので、、

- アメリカは、連邦制で、銀行間の連絡が悪く、カルフォルニアの銀行は、東部で支店がなく、お金の引き出しも、毎回他社のATMを使う形。
- 管理会社も、地元の銀行を使ってもらえれば、地元で振込み【depositと呼ぶ】をできるが、そうでないと、小切手を郵送してくる。

アメリカの小切手をもらってしまったら、、オプションは、いくつか

- ① Citibankに、1,000万以上の貯蓄があれば、無料で換金、デポジット
- ② Citibankなら、1件、1,000円で換金、デポジット
- ③ 他行は、1件、数千円で換金、デポジット
- ④ アメリカやオフショアのチェックングアカウントの銀行のdeposit用 addressに郵送
- ⑤ 日本国内の換金サービスのようなところを使う

アメリカへの送金 : GoLloyds送金

- ロイズ銀行の送金システム。2,000円でアメリカへの送金が、面倒なく、同日中にできる(アメリカ側銀行手数料は、通常、別途10ドル)。
- 郵送やファックスですべての手続きが完了し、メインバンクから三井住友銀行にあるロイズの口座に国内振込みをするだけ。
- 弱点 : 最初の一回の送金手続きを完了するのが面倒(郵送でやり取りし、1週間かかる)。
- シティーバンクNAがある方は、そちらが便利

UBOCなどのアメリカの銀行に事前送金は、NG

- 手回しよく、ドルに換金するついでにアメリカや香港など海外の金融機関に送金をしてしまう方がいますが、海外からの送金は、大変なので、事前にドル換金する場合は、新生銀行やシティーバンクなどのドル口座に置くようにしてください。
- 私は知識がありませんが、FX業者などもよいかもしれません。

送金のタイミングは、大切なので、、、

- 物件の契約締結日は、通常、数日前にしか確定しません。
- その段階で「あさって、ここに送金してください」などといわれます。
- 日本の銀行なら、①物理的に海外送金の取り扱いのある支店に行くか、②事前登録制など。
- 「会社もあるのに、任意の平日日中に、そんなに悠長なことはやってられないよ」なんていう方のほうが多いので、事前プランニングは気をつけてください。

住所編

- アメリカの金融機関や保険会社は、案外使い勝手が悪く、場合により、海外の住所は、「コンピュータ入力できない」といわれてしまうことも。
- アメリカに行かずして、「アメリカに住所」を作れば、こうした問題をらくらく克服し、与信対策にも大きく貢献します。
- ただし、現在、私は、アメリカの融資を受けるメリットはないとアドバイスしているので、住所作りは、プライオリティーは低いです。
- デトロイトなど私のご紹介では、海外住所をご自身で作る必要はありません。

mail forwarding service

- Googleで、mail forwarding service、「アメリカ 転送サービス」といったキーワードサーチ。毎月10ドル程度で、アメリカのMY住所を作ってくれる会社が複数ある。
- 郵便局の私書箱(PO Box)ではない。大手の会社には、Mailboxes, etc.などがある。
- 弱点: たまった郵便物の転送も合わせるとそれなりにコストがかかる。

以上で

- アメリカの住所、小切手帳つきのアメリカの銀行口座、アメリカの電話番号やファックスが、旅行せずに、小額でゲット！
- 例
Michiko Nakayama,
3157 N. Rainbow Blvd., Ste. 181,
Las Vegas, NV89108
Phone 702-940-9941, Fax 214-291-7216

必要があれば、、、会社設立も

- 会社の目的や性質を理解していれば、起業自体は、簡単です。
- ネットで、incorporateと入力してみてください。どの州でも、数百ドル単位で、一人LLCを作ってくれます。
- 但し、会社自体の申告義務もありますし、趣旨を理解しないでやることはやめましょう。本来弁護士、CPAと相互に相談しながらやることです。

会社の種類はたくさんある

- 米国で、不動産所有に相当と判断されているのは、LLC形式。
- LLCを作ってから、申告方法を選択します。
- 多くのアメリカ人は、これを、パススルー形式で経営します。
- 他方、日本人にとっては、会社というのは、二重課税が当然。

付随的サービス

- 他に、対アメリカの「ちょっと便利なネットサービス」が数々。
- 英語さえできれば、日本より包括的なサービスが、割安で受けられます。
- スケールメリットで、場合によると24時間電話サポートが受けられたりするのが便利。

資料に遠隔でアクセスする方法

- メールアクセスは、グーグルなどウェブメールで
- 自分のHDDをネットストレージにアップロードするのも1つの手
- 遠隔アクセスの手段が最近たくさんあります。Remote accessといったキーワードで。
- Biglobeは、LogMeInと提携しています

英語であれば、商売もできるパッケージが、、、



Mozyでパソコン自動バックアップ



Cyberdefenderで24時間PCリモートアクセスサポート



翻訳ソフト

- ヤフー翻訳など。
- ウェブURL翻訳は、ページごと翻訳。
- テキスト翻訳を利用する場合は、主語など省略しない、文章を長くしないで、ひとつの文章には、ひとつの用件のみを書く、といった注意をすると、精度が上がります。

第一部 いかがでしたでしょうか

- 対米不動産投資は、起業というイメージを持っていただくことも、大切です。
- また、起業の場合、いかに安く、効率よく、という鉄則を忘れてはいけません。
- 英語塾開催をしているのも、こうした海外起業のためには、今後ますます、ビジネス英語や英語サービスに慣れていかなければならないから。

パート2

不動産投資本編

- 予備編をマスターしたら、以上で、あなたは、アメリカに実体を持つ、ビジネスパーソン(必要があれば)。
- それでは、いよいよ、不動産投資本編に参りましょう。

アメリカの物件の見方

- アメリカでリアルター(不動産屋さんの営業マン)さんなどに物件を紹介してもらったとき、どんなことを心がければよいでしょうか？

realtor.com

- アメリカの流通システムは、MLSと呼ばれ、REINSより包括的で、アメリカの物件の7-8割を掲載。
- このサイトでは、MLS掲載物件が、賃貸売買合わせ、2週間遅れですべて見られます。
- 検索条件を入力することで、あまり知らないエリアの感じをつかむことができる。
- 弱点:リアルターのビジネス振興のための無料サイトなので、実際の物件の情報量は少ない。

Yahoo.com real estate部門

- realtor.comほど物件掲載数が包括的でないが、同様のサイト。
- 掲載情報として、たとえば、\$/SQFT単価や学区マップが表示されるなど、realtor.comと違う種類の情報インターフェース。

Google Map、Google Earth、Google Real Estate

- 物件を紹介されたら、航空写真やストリートビューをチェック。
- 公園や大体の家の町並みなど、ある程度、物件の周りの雰囲気をつかめる。
- 弱点: 画像が、2年くらい遅れている。アースの場合は、ソフトをダウンロードしなければいけない。

mapquest.com

- 普通は運転の順路を確認するもの。
- 特徴: 特定住所を入力すると、地域の地図が見られる。
- 利点: 空港や学校や病院、ホテルなど、ランドマークとなる建物などから、車で何分で行けるかをチェックできる。

zillow.com

- ある住所を入力すると、その家のあたりの物件情報を見せてくれる無料サイト。
- 直近売却物件、現在売り出し中の物件や当該物件の査定予想額を提示する。
- 物件の広さや納税情報なども掲載。
- 弱点: きちんとした査定ではなく、真に受けられない。

trulia.com

- zillow.comと同様のサービス。
- 利点: 登録がある住所については、zillowより情報が多く出る。
- 弱点: 登録がない住所のほうが多い。
- 他にも、homegain.comなど、こうした無料サイトは、資金が底をつけば、使えなくなったり、..

American FactFinder



The screenshot shows the American FactFinder website interface. It includes a search bar, navigation tabs, and a data table with columns for 'Area', 'Total Population', 'White', 'Black', and 'Hispanic'. The table lists various geographic areas and their corresponding demographic data.

Area	Total Population	White	Black	Hispanic
Alaska	623,972	581,000	38,000	1,000
Alabama	4,779,736	3,540,000	1,000,000	239,736
Arizona	6,392,982	4,800,000	1,000,000	592,982
Arkansas	2,915,318	2,100,000	700,000	115,318
California	37,751,256	28,000,000	6,000,000	3,751,256
Colorado	5,027,110	4,000,000	1,000,000	27,110
Connecticut	3,588,261	3,000,000	500,000	88,261
Delaware	923,337	750,000	150,000	23,337
Florida	20,519,310	15,000,000	4,000,000	1,519,310
Georgia	10,289,188	7,500,000	2,500,000	289,188
Hawaii	1,295,352	1,100,000	100,000	95,352
Idaho	1,567,583	1,300,000	200,000	67,583
Illinois	12,812,508	9,500,000	3,000,000	312,508
Indiana	6,483,802	5,000,000	1,500,000	98,802
Iowa	3,190,917	2,800,000	300,000	90,917
Kansas	3,673,961	3,000,000	600,000	73,961
Kentucky	4,469,297	3,500,000	900,000	69,297
Louisiana	4,603,893	3,500,000	1,000,000	103,893
Maine	1,345,106	1,200,000	100,000	45,106
Maryland	6,045,378	4,500,000	1,500,000	45,378
Massachusetts	7,001,421	6,000,000	1,000,000	101,421
Michigan	10,397,144	7,500,000	2,500,000	397,144
Minnesota	5,636,283	4,500,000	1,000,000	136,283
Mississippi	2,967,297	2,500,000	400,000	67,297
Missouri	6,154,741	4,500,000	1,500,000	154,741
Montana	1,044,309	900,000	100,000	44,309
Nebraska	1,938,130	1,700,000	200,000	38,130
Nevada	3,080,156	2,500,000	500,000	80,156
New Hampshire	1,323,412	1,200,000	100,000	23,412
New Jersey	9,288,719	7,500,000	1,500,000	288,719
New Mexico	2,096,622	1,800,000	200,000	96,622
New York	20,186,263	15,000,000	4,000,000	1,186,263
North Carolina	10,353,288	7,500,000	2,500,000	353,288
North Dakota	714,809	600,000	100,000	14,809
Ohio	11,536,514	8,500,000	3,000,000	36,514
Oklahoma	3,959,621	3,000,000	900,000	59,621
Oregon	3,831,074	3,000,000	800,000	31,074
Pennsylvania	12,772,355	9,500,000	3,000,000	272,355
Rhode Island	1,058,317	900,000	100,000	58,317
South Carolina	4,478,976	3,500,000	900,000	78,976
South Dakota	814,180	700,000	100,000	14,180
Tennessee	6,346,105	4,500,000	1,800,000	46,105
Texas	28,189,488	20,000,000	8,000,000	1,189,488
Utah	3,090,415	2,500,000	500,000	90,415
Vermont	623,989	550,000	50,000	23,989
Virginia	8,001,314	6,000,000	2,000,000	101,314
Washington	7,693,274	6,000,000	1,500,000	193,274
West Virginia	1,852,994	1,500,000	300,000	52,994
Wisconsin	5,847,361	4,500,000	1,300,000	47,361
Wyoming	576,851	500,000	50,000	26,851

zipskinny.com

- エリアの人口プロフィールをチェックすることができます。
- 例えば、ビバリーヒルズのZip Code【郵便番号】は、90210、、、
- 私が、ノースラスベガス市に持っている物件のzip codeは、89031、デトロイト市に持っているある物件のzip codeは、48215、、、

greatschools.net

- アメリカでは学区が悪いエリアは、値上がりしません。
- これは、学校のよしあしを判断する口コミサイトの一つです。
- ヤフーやTruliaなど、こうしたサービスと提携したりして、ユーザビリティ向上。

Megan's Law 性犯罪者チェック



最近は、reviewサイトが盛ん

- アメリカでは、最近、review サイトというビジネスモデルが盛んです。
- どんな不動産業者さんに頼んだら安心かわからない？
- Googleで、realtor reviewと入力してみてください。

Homethinking.comなど多様な評価サイトが！



オンラインレビューが世界を制する！

- 日本でも価格.comや楽天の商品レビューにお世話になることは多いはず。
- 本家アメリカでは、どんなサービスにも、レビュー&紹介サイトが登場し始めていますので、これらのうち信用できそうなものを探していけば、自宅にいながら、失敗すぐわかるかも？

Better Business Bureau



弁護士も martindale.com



固定資産税情報

- アメリカでは、物件や固定資産税、所有者詳細は、公共の無料情報です。
- グーグルサーチのキーワードは、tax assessor (固定資産税の調査課)。他に、treasurer (自治体の会計課) や、finance department (同様) といった名目。
- 投資したいエリアがあったら、たとえば、Hawaii, tax assessor、などとgoogleサーチする練習をしてみると、いずれかの方法で、その自治体の納税情報サイトが見つけれられるようになります。

たとえば、ラスベガス投資だと、、、

- 固定資産税は、市町村と郡両方で課税され、エリアによって、郡が徴収する場合と、市町村が行う場合があります。ベガスの場合、郡である、Clark County Tax Assessorのウェブページにいく必要があります。

例 マウイの3万ドル物件サーチ



共同演習: マイアミで、物件サーチして見ましょう

- Miamiの固定資産税関係の情報確認サイトを見つけてください。
- John Smithさんの所有物件を見つけてください。
- 何人もいるので、最初のSmithさんの物件を確認してみてください。
- Smith氏は、どんな物件を、いつ、いくらで、購入していますか？
- その物件の最新compsは、zillowでは、どうなっていますか？
- 物件に一番近い①バス停、②スーパー、③学校、④教会
- わかった人から、お声をかけてください！

納税者番号取得

- アメリカは連邦制。不動産を取得すると、州レベルでは、固定資産税を払い、州と連邦レベルで、申告します(ネバダやデラウエアは州の所得税がないのが魅力)。
- ITIN (Individual Taxpayer Identification Number)、住所やクレジットカード利用、納税をすることで、対米銀与信を作れます。
- 資料をおつけしました。

その他、物件管理に関連して

- 新しいエリアで、ちゃんとした管理会社と知り合いになるためには、どうすればよいでしょうか？

irem.org

- アメリカの不動産管理士資格試験(例: Certified Property Manager)を行う業界団体のウェブサイト。管理会社を経営するには、資格は必要なく、賃貸に便利なレアルターの資格程度で営業しているところが圧倒的多数。
- 新しいエリアで投資をするときは、電話帳をめくったり、ランダムにウェブサーチをするより、加盟者のほうが、安心度が高まります。
- 実は、日本にも、支部があります。

NARPM



NPMA



BBB.org

- アメリカの小売業やネットビジネスを中心。トラブルがあったとき、駆け込めるので、通販は、BBB加入サイトが安心。アマゾン書店など大手は必ず入っています。
- 加盟団体のクレーム履歴が確認できる。管理会社や修理業者。
- 弱点: 任意団体。不動産関係は加盟していないところも多い。

ライセンスをチェックする

- 管理会社をはじめとして、不動産関係のプロフェッショナルのライセンス状況は、オンライン開示無料情報。
- 例えば、ベガスなら、Nevada, Real Estate Divisionで、査定業者、レアルター、検査業者のライセンス状況が確認できます。
- 一般に、license lookup, realtorといった言葉で、引っかかるはず

演題: Nevadaで、Smith氏を、、、

- Nevada Real Estate Divisionで、John Smith氏が、どんなライセンスを持っているか、またサーチしてみてください。(すべてのライセンス内で、見てみてください)
- 最初に出てくるSmith氏は、どんなプロフィールを持っていますか？
- わかった方から、私にお声をかけてください。

もうひとつ、ミシガンの例を

- ミシガンでは、DELEGという課があり、ここで、LLC設立手配から、ライセンシング、エネルギーなど資源問題まで、統括しています。
- 州により、大きくシステムが変わるので、もうひとつ、私が参考まで、お見せしましょう。

お断り

- アカウント作成が必要なサービスについては、ローカルのPCセキュリティ問題などが、オーナーリスクとなります。
- 今日紹介したこれらのサービスは、随時、内容が変更しますので、特に無料サービスについては、常に同ランクのサービスを利用し続けられるとは限りません。ご了承ください。

まとめ

- 日本でいながらにして、自分ができることが思ったより多いことがお分かりいただけたのではないのでしょうか？
- 私自身は、最初の3年間の間は、アメリカに無駄に旅行しては、数10万円単位、携帯を現地で借りては、100ドル単位、リアルターの物件情報をどう咀嚼していいかわからず、右往左往、とつまらないつまづきの連続でした。
- 皆様は、このセミナーを実地に応用されていくことで、私の轍を踏まないで、よりスマートな投資家生活を、おはじめください！

ただし、注意が、、、

- ただし、注意もあります。
- このセミナーの成果を使いこなせるようになったからといって初心者が「プロ要らず」になるわけではありません！
- 無料サイトzillowは、汎用性がありますが、それを信じて、物件内部の具体的な状況を教えてくれるわけではありませんし、アフィリエイト収入を確保するため、「アゲアゲ」状態を演出しているのかなど疑ったこともあります。無料流通情報は、7割くらいに割り引いて！

州によって違う

- たとえば、ネバダ州なんかは、私の経験では比較的、well run。不動産投資家フレンドリーです。これは、CAやHIなど、古くから、投資の歴史がある州は、そうだろうと思います。
- それに対し、ミシガンやニューヨークなどは、投資家に敵対的なポジションを取る自治体も多く、オンラインシステムの出来は、一般的に劣ります。
- デトロイトなんか、固定資産税評価課は、名義書換情報は、オプション自己申告なので、誤情報が多いです。

あくまで、地元の不動産のプロフェッショナルと連携して、行うための補助ツール

- (無料の／一方的な)ネット情報を過信するのは、危険です。
- 「誰が信用できるのか」がわからないのも、中小企業や自営業が大多数のアメリカ社会の欠点でもあります。 「無料情報をどう読むか」もあわせて、不動産投資の一連のプロセスに、自信が出てくるとしたら、10件単位のクローキングや物件管理を、経験するようになってからだとわきまえてください。

最後に、心構えについて

- 日本人は、まじめで勤勉なのが長所ですが、全体としてみると、起業精神やクリエイティビティ、制度の透明性やオープンさが無いのが欠点です。
- アメリカ社会は、起業精神、クリエイティビティや制度の透明性、オープンさが長所ですが、それを動かしている人間や社会の実態は、、、

異文化交流、、、ってやつですね、、、

- 向こうの社会の常識がわからないと、まじめな方は、恐怖や脅威、失望など、いろいろな感情を体験されます。
- 私自身は、子供の頃からこれをやらされてきたので、最初は、それをわざわざご注意くださいのようなことは考えもしなかったのですが、、、

ストレスを感じる方も、、、

- 具体例。円ローンをお付き合いしているお客さんで、アメリカのデベから新築マンション購入を進めている方がいますが、「最初来たアップグレードの見積もり額が間違っていました、こんなにいい加減なものなのでしょうか」とか、ちょっとしたことが、いちいち、ストレス。不安から、頻繁に私に相談の電話をされてきます。
- デトロイトに物件を買われたばかりの別の方は、保険会社が、クレジットカードに二重請求をした問題を解決するのに、困り果てて、、、

いい加減社会、アメリカの例なら、多数、ありますから、、、

- ラスベガスの物件で契約締結をして、名義書換書類に不備があったということで、役所から通知をもらったあるお客様。タイトルカンパニーの不注意でしたが、担当者は、不注意を認めず「調査しておきますから」といった返事をして、自分の体面を守り、状況をごまかそうとしました。当方のリアルターさんが、申し入れをして、上司が謝罪と対応。役所から、「名義登録に問題がある」といわれれば、普通の日本人は、震え上がらざるをえません、、、

最初は、私が、防波堤になります
が、、、

- 私がご紹介する案件の場合は、最初の1年目くらいは、私が、何でも、ご説明し、私に代行できることは、していますが、こうしたプロセスの中で、日本にいながらも、アメリカ社会＝外国でビジネスをやっていくという意識を持って、「おいおい、自分で、最低限が、わかるように／できるように」という認識がなければ、後々、ご本人自身が、困ってくるかも、、、

どこも、そんなに甘くありませんから

- 郷に入っては郷に従うといいますが、自分の常識で、海外の資産形成を進められるわけがありません。
- 「日本流」がよいなら、不動産が長期資産形成をせず、人口が減少傾向にあり、そして、貨幣流通力において、国際的に評価の低い、日本国内の投資を、続ければよいのです。
- アメリカ人に、頼まれて、投資をするものではありません。自分が、決めるのです。

状況がわからないと、、、

- さっきお話した、私の円ローン融資のお客さんは、実は、デベのセールスオフィスにリアルターなしで最初、行ってしまったために、その後、ご苦勞をされました。
- 契約書に書いてある買主の権利の行使についても、なんら、売主側からは、説明はありませんが、自分が、代理人を立てなかったのですから、それは、当然なんですね。

リアルターを連れて行っていけば、、、

- リアルターを伴ってセールスオフィスに行っていれば、、、
- アメリカでは、コミッションは、売主分、買主分と、両方、売主が負担するので、お客さんにとっての購入価格は同じで、リアルターが、このお客さんの利益を現地で代弁する役目を演じたはず(まじめな人なら)。
- 融資窓口担当の私も、正直、良心的なリアルターさんが現地で、状況を確認してくれることがわかっていけば、安心できたところだったのですが、、、

英語ができるくらいでは、、、

- なまじ、英語ができるため、「うるさいのがついてるのは、面倒」と、リアルターを伴わずにショッピングしているうちに、よい物件にめぐり合ったとほれ込んでしまったのでしょうか。
- この方は、日本ではそれなりの不動産知識、経験を持っていますが、アメリカでは、このセミナーでお話したことどころか、私が、もう一つの入門セミナーである、「らくらく遠隔投資セミナー」でお話することも、ほとんど、ご存知でないところから私のところに駆け込んできたのです。

ネットを制して、効率倍増！

- インターネットで、「すべて」が完了するわけではありませんが、「ネットでできることは、すべてやった後」、初めて外に出かけていく気持ちでないと、これからの社会に、居場所はありません。これからは、これには、英語圏のネットサーチもフツーに含まれるのです。
- よほどのものぐさ、お金持ちでない限り、ネットがあれば、何でも自分でできるという確信をもって何事にも対処することが必要です。

努力で、差をつけられるエリアです

- パソコン上のリテラシーの高低は、基本的な英語スキル同様、私たちの老後の豊かさ、私たちの子供たちの市場におけるmarketabilityに正比例します。
- しかも、パソコンを持っていないという方はもうこのセミナーにはいないのですから、今後、継続的に、このセミナーの成果を生かしていただければ、3年後、まったく違う自分となれているはず

いかがでしたでしょうか？

- 有効な投資には、下準備や心構えが必要です。
- 今日のセミナーでお知りになられた知識を、ご自身でも利用されるのみならず、プロの方に、相談をしながら、【そして場合によったら、そのプロの方の反応もはかりながら】、賢明、堅実な投資をなさってください。

私のブログでも、、、

- こうした、賢明、堅実なアメリカ投資をモットーに、私も、もっとブログをますます充実させていきますので、、、

<http://usa-rei.com>

今日は、ありがとうございました！

有限会社マリポーサ

中山道子

<http://usa-rei.com>

nakayama@usa-rei.com

080-3250-3240(Softbank)