



DAGS

大五住宅 アメリカ戸建賃貸減価償却スキーム

◆◆御挨拶◆◆

2019年10月、私はアメリカ・カリフォルニア州ベーカーズフィールドで戸建てを1棟購入しました。日本では、株式会社大五住宅の代表取締役として塾経営と賃貸経営（アパート6棟、戸建て14棟）をしております。



アメリカでの戸建購入の目的は3つありました。1つは塾の海外進出、2つ目はアメリカでの不動産展開、3つ目が減価償却費の獲得です。一石三鳥を目指した計画で、コロナ禍ではありましたが徐々に軌道に乗りつつあります。計画が進行して行く中で、私は利益が出ている企業様向けに「減価償却費の獲得」を目的としたアメリカ戸建て賃貸をぜひお勧めしたいと思うようになりました。

◆◆計画概要◆◆

「大きな減価償却費を得ながら、キャッシュフローも手にする」

個人の海外不動産減価償却スキームは令和3年から封じられることになりました。しかし、法人では今までと変わりなく減価償却スキームが利用できます。節税対策で有効な次の一手をお考えのオーナー社長様に、私が実際に行っている方法をご紹介します。

「築22年以上の木造1戸建てを購入し、建物費用を4年間で減価償却する」計画です。アメリカでは土地建物代金のうち約80%が建物費用となります。同時に、安定した賃貸経営も大切ですので、ご購入後の賃貸経営サポートも充実しております。

◆◆カリフォルニア州ベーカーズフィールド◆◆

カリフォルニア州は全米No.1の州であり、人口増加も今後ますます期待できます。また、民主党支持者も多く、比較的人種差別と銃犯罪の少ない州です。特にロサンゼルスは2028年に夏期オリンピックを控え、ますます世界中からマネーが集まるものと思われます。日本（成田国際空港）から約9～10時間と近いのも魅力的です。

ベーカーズフィールドはロサンゼルス北西、車で90分のところに位置する、石油産業が盛んな人口38.36万人（2018年）の都市です。



ベーカーズフィールドは前橋・高崎と物件価格と戸建家賃がとてもよく似ています。私が全米50州の中から、ニューヨーク・ホノルルやテキサス州ではなくカリフォルニア州ベーカーズフィールドを選んだ理由です。諸条件がよく似ているので物件価格と賃料を一見すれば、賃貸経営に向いているかどうかを瞬時に判断できます。とは言え、アメリカと日本の大きな違いは「立地」です。ベーカーズフィールドは比較的安全な街ではありますが、通り1本で治安が一変してしまうのがアメリカです。現地を見ずに購入するのは危険な投資ですから、実際に現地に赴き、治安と物件を確認して購入の可否を決めるのは必須です。



(ベーカーズフィールド：物件の広告掲載日数)

◆◆減価償却スキーム◆◆

ここでは私が購入した物件を例にアメリカ戸建が如何に減価償却で有効かをご説明します。

(物件住所) **6205 Wilson Rd, Bakersfield CA**
(物件価格) \$194,000.00- ※内訳: 建物 \$164,000- 土地 \$30,000-
(諸費用・修繕費) \$ 15,025.12-
→減価償却費対象額 \$179,025.12- × 110 円 = 19,692,763 円

$$(式) 19,692,763 \text{ 円} \div 4 = \underline{4,923,190 \text{ 円/年}}$$

この物件では土地割合が約 15%と一般的な物件よりが低くなりました。その要因は、結果的に修繕費が多くかかり建物費用を押し上げたからです。家財が残っている物件を購入したために床などの傷み具合を十分に把握できなかったのが主な原因です。それらの修繕費も含めて、4年間に渡り毎年約 492 万円の減価償却費を計上しています。

◆◆アメリカ戸建賃貸◆◆

私の物件を例に「キャッシュフロー（手残り）」についてご説明します。

【収入】(物件賃料) \$1,370- × 12 カ月 = \$16,440-
【支出】(管理費) \$1,080- (HOA) \$660- (火災保険) \$525.38-
(固定資産税) \$2,877.80- (州税) \$800- (決算費用) \$1,500-
(Virtual Office) \$250-

$$(式) \text{収入} - \text{支出} = \$16,440.00 - \$7,693.18 = \underline{\$8,746.82- /年}$$

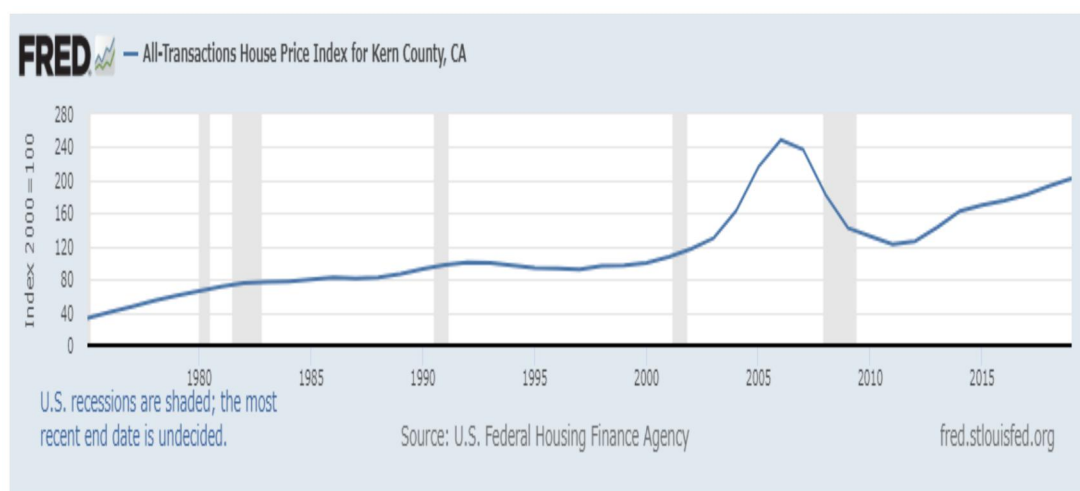
賃貸経営の要点は、立地と管理であると考えています。現地仲介会社に賃貸需要を聞き取りし、かつ現地調査で治安や周辺環境を確認することが重要です。また、購入後も信頼置ける管理会社に依頼することも必要です。



◆◆もう一つの魅力「キャピタルゲイン」◆◆

私が購入した家は、\$194,000-（諸費用・修繕費を除く）でしたが1年半で \$26,000- 値上がりしました。現在の売却想定額は \$220,000- となっています。これは、不動産アプリで確認することができます。このスキーム（計画）の目的は、大きな減価償却費（日本円）の獲得とインカムゲイン（家賃収入＝ドル）であります。キャピタルゲインも同時に期待できます。

下の図はカーン郡（ベーカーズフィールドは郡庁所在地）の取引住宅価格の推移です。コロナの影響でロサンゼルス中心街から郊外へ移住するケースが増えていると現地リアルター（仲介業者）から連絡がありました。



（カーン郡の取引住宅価格 1975~2019, 2000年=100とする）

◆◆アメリカ不動産のメリット◆◆

カリフォルニア州に不動産を所有する

- 減価償却費が大きくとれる
- 賃料収入（インカムゲイン）
- 将来性の高い物件所有（キャピタルゲイン）
- 住宅価格・適正賃料が公開されている
- 不動産取引が公正・厳正である

投資総額の約80%が建物費用となるために減価償却費が大きく取れます。日本の木造建築の法定耐用年数22年を超える物件が数多くありますが、カリフォルニア州ペーカーズフィールドは乾燥気候のため建物はしっかりしており、かつ購入前の法定点検により修繕箇所等が正確に把握できます。



築22年以上の建物は4年での減価償却のため、4年ごとの買い替えをお勧めします。売却時は売主（投資家）が仲介手数料を支払います。もし万が一、アメリカから撤退する場合でも弊社が責任をもってお手伝いいたします。

不動産アプリ「Zillow」をダウンロードしていただき、日本国内で物件探しをします。アメリカ不動産の魅力は住宅価格・適正賃料や固定資産税が公開されていることです。しっかり情報を整理整頓し、確かな投資と賃貸経営をお約束いたします。ご購入価格も「現地価格」ですし、賃料の水増しなど不正の入り込む余地は一切ございません。

一方、デメリットは英語とコスト（費用）です。会計事務所とのやり取りは日本語ですが、管理会社とは英語です。また、固定資産税（日本の約3倍）、火災保険（約3倍）、物件管理費（約2倍）、庭師（\$100~/月）とコスト高が難点です。

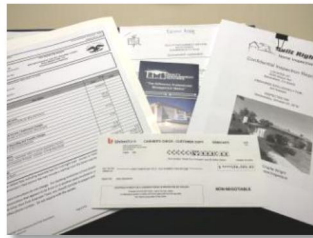
◆◆物件選択・購入の流れ◆◆

物件選択・購入の流れ

- 不動産アプリ「Zillow」での物件選択（表面利回り7%以上）
- 現地仲介業者（リアルター）からの聞き取り
- その中から投資基準に合った物件を数軒ピックアップ
- クローリング費用・修繕費の予測
- 賃料・管理費・HOA・庭師・固定資産税等を加味した純表面利回りの試算
- キャッシュフロー（CF）の試算
- 弊社の代表が渡米し、治安や周辺環境の調査・確認
- 投資家の最終判断の後、代理買付けを出し、物件購入

良い物件入手の秘訣はスピードです。一方、慎重な事前調査による物件選択や送金手続きが重要です。通常、物件購入のオファー（買付け）が受理されてからエスクロー会社（所有権移転登記会社）への送金期日はデポジット（手付金）を3日以内、残金を30~45日以内と支払いが2回に分かれる場合がほとんどです。

クローリング費用（物件価格以外に必要な費用）は物件価格の約1.25%が目安となります。その内容は、登記費用・固定資産税按分・インスペクション費用（法定建物検査費用）・エスクロー会社への支払い（登記手数料）・その他書類発行費用となりアメリカ不動産売買には欠かせない費用となります。



弊社よりご提案する物件は、減価償却費獲得や利回りのみならず、治安・周辺環境など安定した賃貸経営ができる物件です。しかしながら、賃貸経営ですから入退去に伴う空室期間も当然あります。家賃の振込みが常に約束されているものではないことをご承知おきください。

海外不動産に日本の金融機関から融資を受けることは難しいと思われるので、現金でのご購入になるかと思われます（目安：2500万円～）。無論、銀行融資も投資には有効です。

※表面利回り（%）＝年間賃料÷総投資額×100

※純利回り（%）＝（年間賃料－諸費用）÷総投資額×100

※キャッシュフロー（CF）＝年間賃料－諸費用

◆◆ DAGS のサービス ◆◆

支店設立・口座開設から物件の現地買付け、購入後の賃貸経営管理まですべてをサポート！

DAGS が提供するサービス内容

- カリフォルニア支店設立のお手伝い
- UnionBank での口座開設・送金等のお手伝い
- カリフォルニア州ベーカーズフィールドでの物件の代理買付け
- 会社設立・税金相談はカリフォルニア州会計事務所をご紹介
- ご購入後に物件の管理会社をご紹介
- 日本でアメリカ不動産の会計処理に精通している会計事務所をご紹介
- ご購入後の物件の運営や投資についての4年間無料相談サービス



カリフォルニア州コスタメサにある会計事務所に支店設立をお願いします。履歴事項全部証明書、定款、附則の英訳も合わせて、設立にまつわるすべての作業をお任せできます。投資家の皆様が行うことは誤字・脱字のチェックです。支店設立に掛かる費用（\$1,500~）は実費負担となります。設立には約6週間かかります。

三菱UFJ銀行に個人口座を開設していただきます。次にインターネットでUnionBankの個人口座開設（法人名義の口座は作れません）のための依頼書を取り寄せ、必要事項を記入し、返送します。口座開設後は送金（送金費用は実費負担）です。現在、海外送金が非常に厳しくなっております。一括送金が最も送金費用が少なく済みますが、分割送金となると送金費用と時間がかかります。

ご購入前に不動産アプリ「Zillow」で物件検索します。物件価格・賃料・固定資産税等を事前に調査し、経営計画を立てます。候補となる物件を数棟に絞ります。物件購入は弊社の代表が現地で治安や周辺環境を確認しながら、賃貸経営に適した物件を代理買付けします。

ご購入後からアメリカ賃貸経営が始まります。毎月管理会社から管理報告メールが英語で届きます。修繕が必要な場合、修繕内容とその実施（工事の手配は管理会社で投資家はその可否を判断します）を尋ねるメールが来ます。その他に固定資産税の納付、決算書の依頼（会計事務所は日本語対応）があります。これらのメールは「CC」で共有させていただき、翻訳し、修繕内容の確認・発注の助言等を行います。アメリカではGmailが主流ですので、Gmailのメール・アドレスを取得していただきます。

◆◆ DAGS の費用 ◆◆

ご契約以降の支店設立、口座開設・送金やアメリカ物件ご購入後の賃貸経営についてのご相談は「4年間無料」で何度でも伺います！

	着手金（税込）	成約金（税別）
初回物件購入	110 万円	物件価格の 5 %
2 回目以降の物件再購入	77 万円	物件価格の 5 %
物件売却	110 万円	—

【例】物件のご購入価格 \$220,000- の場合の成約金

(式) $\$220,000 \times 110 \text{ 円} \times 5\% \times 1.1 \text{ (消費税)} = 1,331,000 \text{ 円 (税込)}$

ご契約時に上記の着手金を指定口座にお振込みいただきます。物件をご購入し、所有権がお客様に移転が確認された後ご成約金をお振込みください。

これら着手金・成約金も減価償却費の対象となります。上記の物件を例にしますと物件価格の 80% (\$176,000-)、諸経費 (\$2,750-)、修繕費 (\$15,000-)、DAGS 費用 (243.1 万円) の合計 23,743,500 円 ÷ 4 = 5,935,875 円/年 (4 年間) が減価償却費となります。なお、物件取得にかかる投資額は 28,583,500 円となります (支店設立費用等を除く)。

アメリカで物件を再購入される場合、物件売却の費用はいただきません。しかし、物件売却の際はアメリカ仲介会社への手数料が発生します。また、合衆国連邦税 15% とカリフォルニア州税 3.3% が別途かかります。課税繰り延べ等についてはご担当の会計士または CPA にご相談ください。

株式会社大五住宅

代表取締役 五十嵐次郎

〒370-0071 高崎市小八木町 9 3 3 - 3

☎ (会社) 027-364-9407 (携帯) 090-4960-8921

✉ fiftystorms.2nd@gmail.com