

# 最新カリフォルニア 不動産事情・信託事情



*FP NEXTEIAN  
CONFERENCE*

会場：セミナールーム3

日程：2/8/2013 11:40-13:00

*NICK ICHIMARU*

# プロフィール



ニック・市丸

リーバンス・コーポレーション 会長

年齢：59歳

趣味：テニス・ジャズ

家族：妻・娘・犬3匹（ミニチュアダックスフンド&チワワ）

保険、証券、不動産、信託など、ワンストップショッピングで、迅速かつきめ細やかなサービスを目指す。「今日やることは今日やる。明日やることも今日やる」がモットー。米国のファイナンシャルをより多くの人に伝えて行きたい。

1953年 大阪生まれ  
1975年 静岡大学教育学部卒  
1976年 静岡東豊田中学校教員  
1977年 ロサンゼルス・シティカレッジ ビジネス科  
1979年 ハウスオブベッドスプレッド（コンピュータ管理）  
1986年 プライメリカ・ファイナンシャル  
（保険・証券・不動産・ファイナンシャルアドバイザー）  
1998年 セントラル・ファイナンシャル  
（保険・証券・不動産・インベストメントアドバイザー）  
2002年 エスシーエフ・セキュリティ  
（保険・証券・不動産・インベストメントアドバイザー）  
リーバンス・コーポレーション設立  
（保険・証券・不動産・信託サービスの一本化）

## 【ライセンス】

カリフォルニア州生命保険取扱免許  
(INS#0A69745)  
米国証券取引委員会認定取扱免許  
(CRD#426766)  
カリフォルニア州不動産取扱免許（#00844993）  
アセットプロテクションプランナー

## 【所属協会】

レジスターファイナンシャルプランナー協会会員  
全米不動産協会会員  
カリフォルニア州不動産協会会員  
南カリフォルニア不動産協会会員

総合ファイナンシャル会社

## リーバンス・コーポレーション

### 住宅ローン

- ・ コマーシャルローン
- ・ SBAローン
- ・ リバースモーゲージ

### 不動産投資・管理

- ・ REO投資
- ・ 不動産売買・リース
- ・ 物件管理

### ファイナンシャル

- ・ 退職プラン (401K, IRA)
- ・ カレッジプラン (529プラン)
- ・ 法人節税プラン (プロフィットシェア)

### 保険・信託・年金

- ・ 各種健康/生命保険
- ・ 長期介護保険
- ・ 各種年金プラン
- ・ エステートプランニング

法人設立： 2002年10月

本社： 米国、ロサンゼルス

支社： 東京・中央区茅場町、ハワイ

顧客数： 法人客72社 個人客約7,100名

提携保険会社： 30社

提携住宅銀行： 10社

提携投資信託会社： 53社

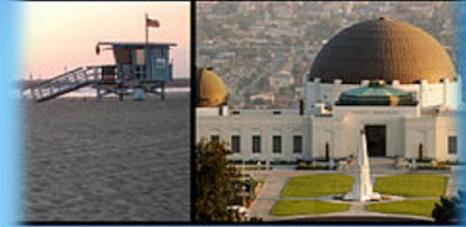
2002年会社設立以来、地元ロサンゼルスの日系社会で不動産業、証券業、保険業の実務を提供してまいりました。

顧客第一位主義で地元の皆様から厚い信頼を寄せていただいております。

経験に基づく的確なアドバイスとフットワークの軽さには定評がございます。

## AGENDA (本日の議題)

1. カリフォルニアについて
2. 不動産システム
3. 中古市場 VS 新築市場
4. 人口
5. 住宅価格
6. 実例
7. 短期と中期のTERM
8. その他 (ソーラーパネル、債権、ワイン、車ディーラー)
9. 信託



# 1.カリフォルニアについて

# 地中海性気候の条件とは

\*最多雨月が冬にあり、最少雨月降水量が30mm未満。

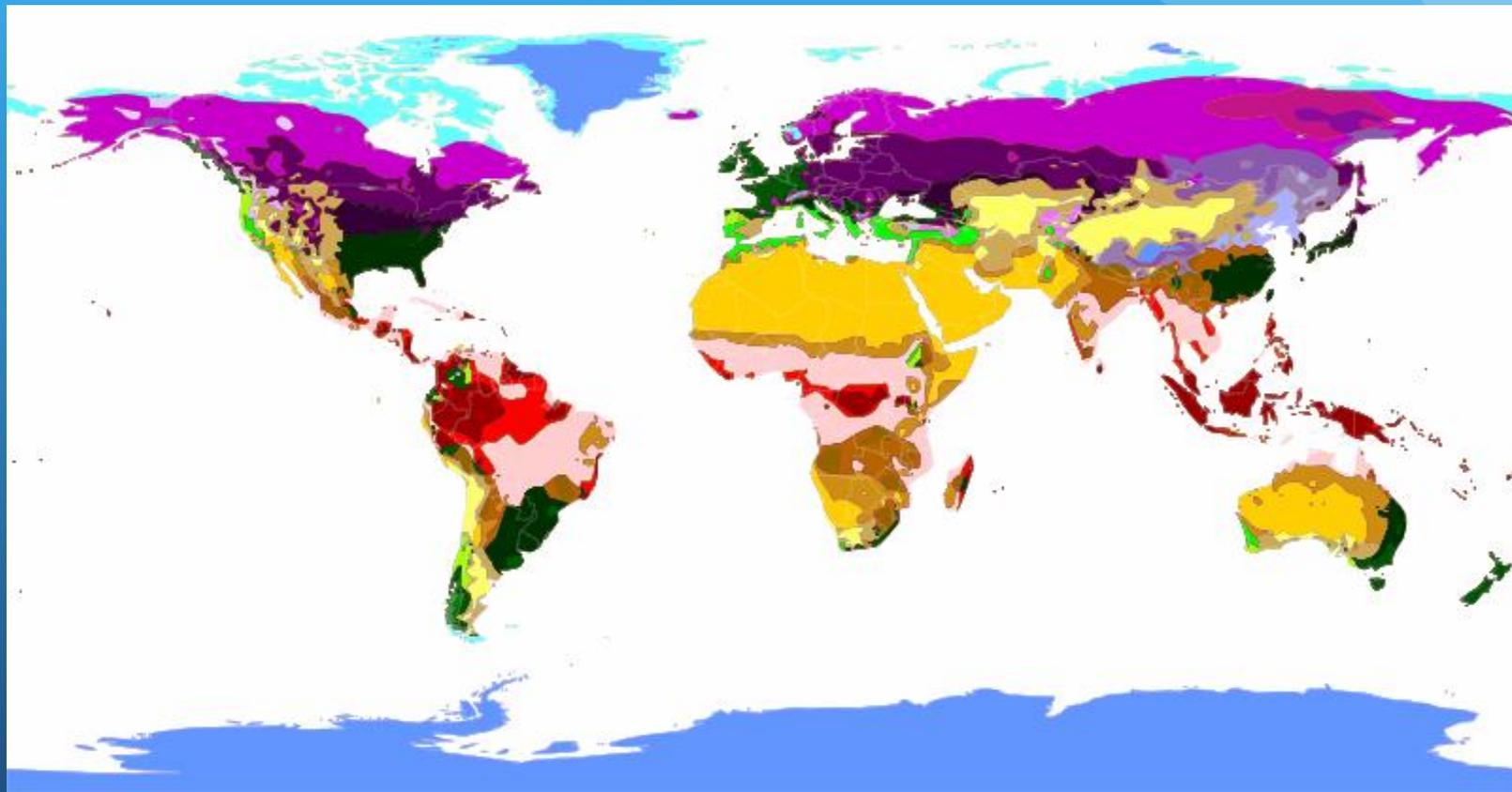
さらに、

最暖月平均気温が10°C以上22°C未満かつ  
月平均気温10°C以上の月が4か月以上。

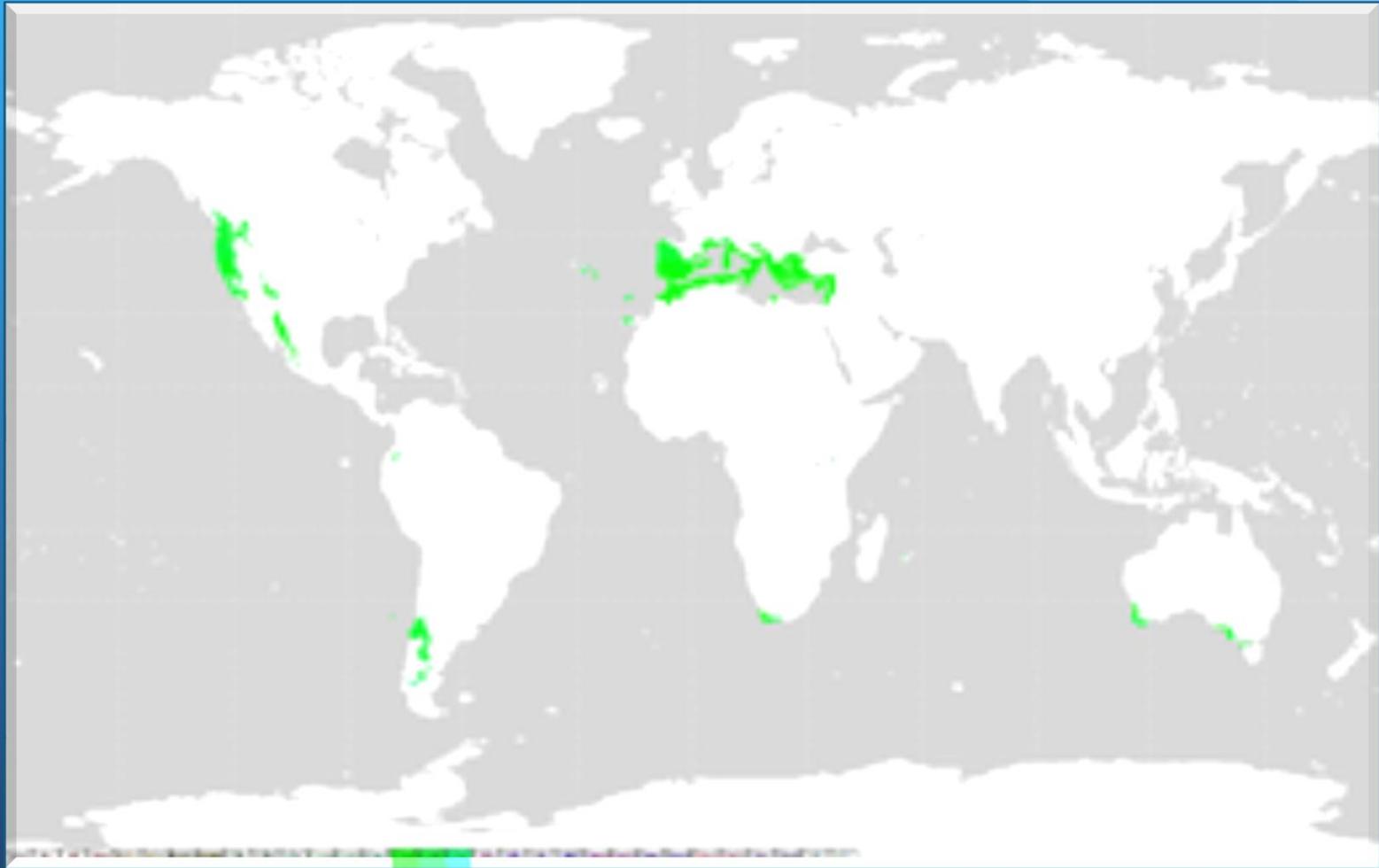
ローマやアテネなどヨーロッパ地中海周辺  
サンフランシスコなど北米大陸西海岸  
黒海周辺 - カスピ海周辺にかけた内陸部  
アフリカ大陸北端・南端  
南米大陸西岸の南緯30 - 40°  
オーストラリア南西端など



地中海性気候は地球上にたった1%



# 地中海性気候は地球上にたった1%



# ロサンゼルス市の気候

月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年
最高気温記録 °C (°F)	35 (95)	35 (95)	37 (99)	41 (106)	39 (102)	44 (111)	42 (108)	41 (106)	43 (109)	42 (108)	38 (100)	33 (91)	44
平均最高気温 °C (°F)	18.72 (65.7)	18.78 (65.8)	18.61 (65.5)	19.72 (67.5)	20.61 (69.1)	22.22 (72.0)	24.11 (75.4)	24.78 (76.6)	24.78 (76.6)	23.61 (74.5)	21.28 (70.3)	18.78 (65.8)	21.33 (70.4)
平均最低気温 °C (°F)	8.78 (47.8)	9.61 (49.3)	10.28 (50.5)	11.61 (52.9)	13.5 (56.3)	15.28 (59.5)	17.11 (62.8)	17.89 (64.2)	17.28 (63.1)	15.11 (59.2)	11.61 (52.9)	8.78 (47.8)	13.06 (55.5)
最低気温記録 °C (°F)	-4 (25)	0 (32)	0 (32)	3 (37)	0 (32)	8 (46)	10 (50)	9 (48)	8 (46)	3 (37)	1 (34)	-1 (30)	-4
降水量 mm (inches)	86.5 (3.406)	100.2 (3.945)	67 (2.64)	22.7 (0.894)	7.5 (0.295)	2.4 (0.094)	0.6 (0.024)	1.8 (0.071)	7.5 (0.295)	14.5 (0.571)	26.2 (1.031)	49.7 (1.957)	386.6 (15.22)
出典: <sup>[9]</sup> {{{accessdate1}}}													

# カリフォルニアのイメージ

- 1年中暖かい（地中海性気候）
- 空が青く、冬はスキー、夏はサーフィン
- 映画の都ハリウッド、エンターテイメント（MDM,SONY）
- セレブが住んでいるビバリーヒルズ、サンタモニカ



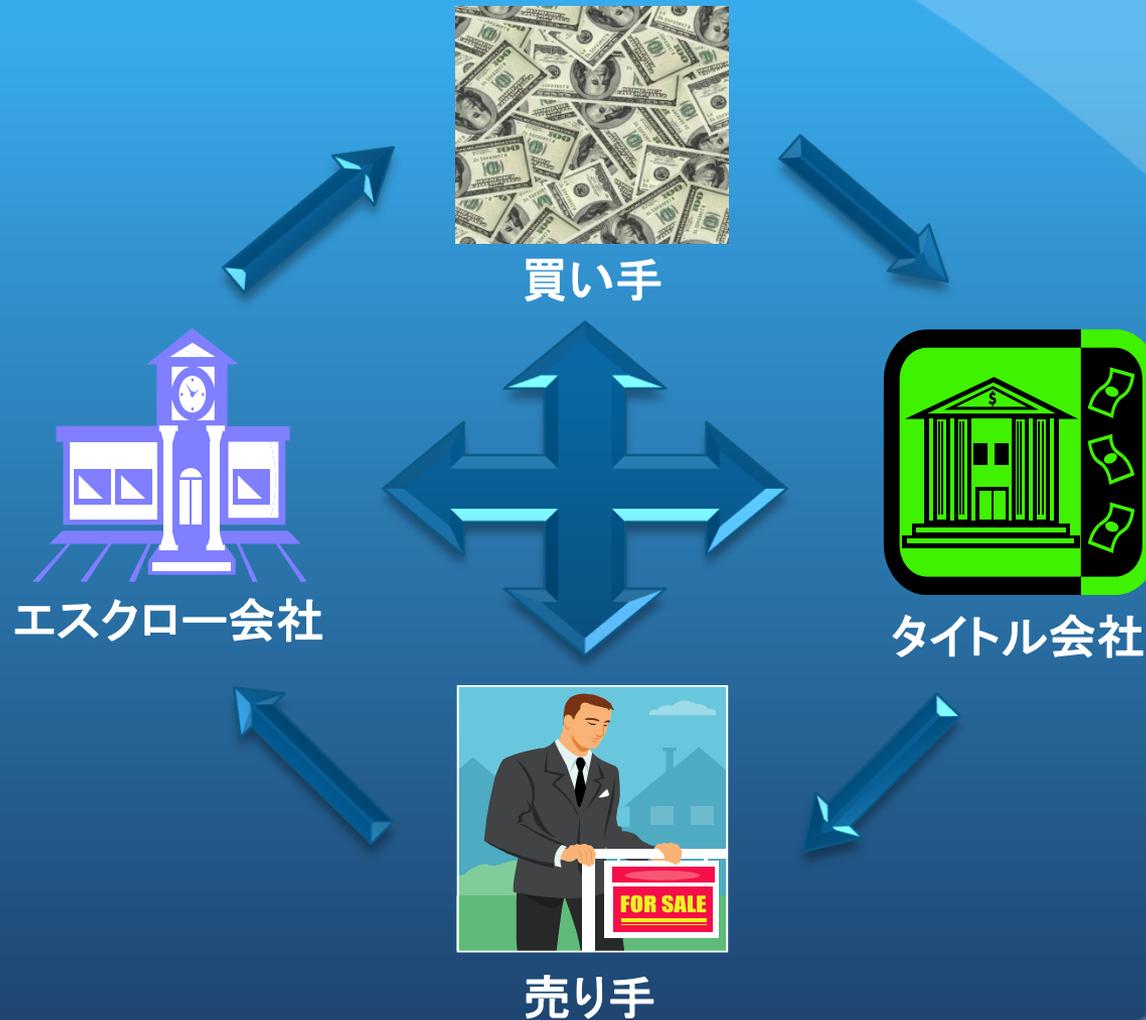
## ITの中心地

Google, Yahoo, Twitter, Facebook,  
Apple, Cisco, Microsoft(WA)



## 2.不動産システム

# 信頼性の高い不動産取引のメカニズム



### 3. 中古市場 VS 新築市場

# 欧米では中古住宅販売が主流

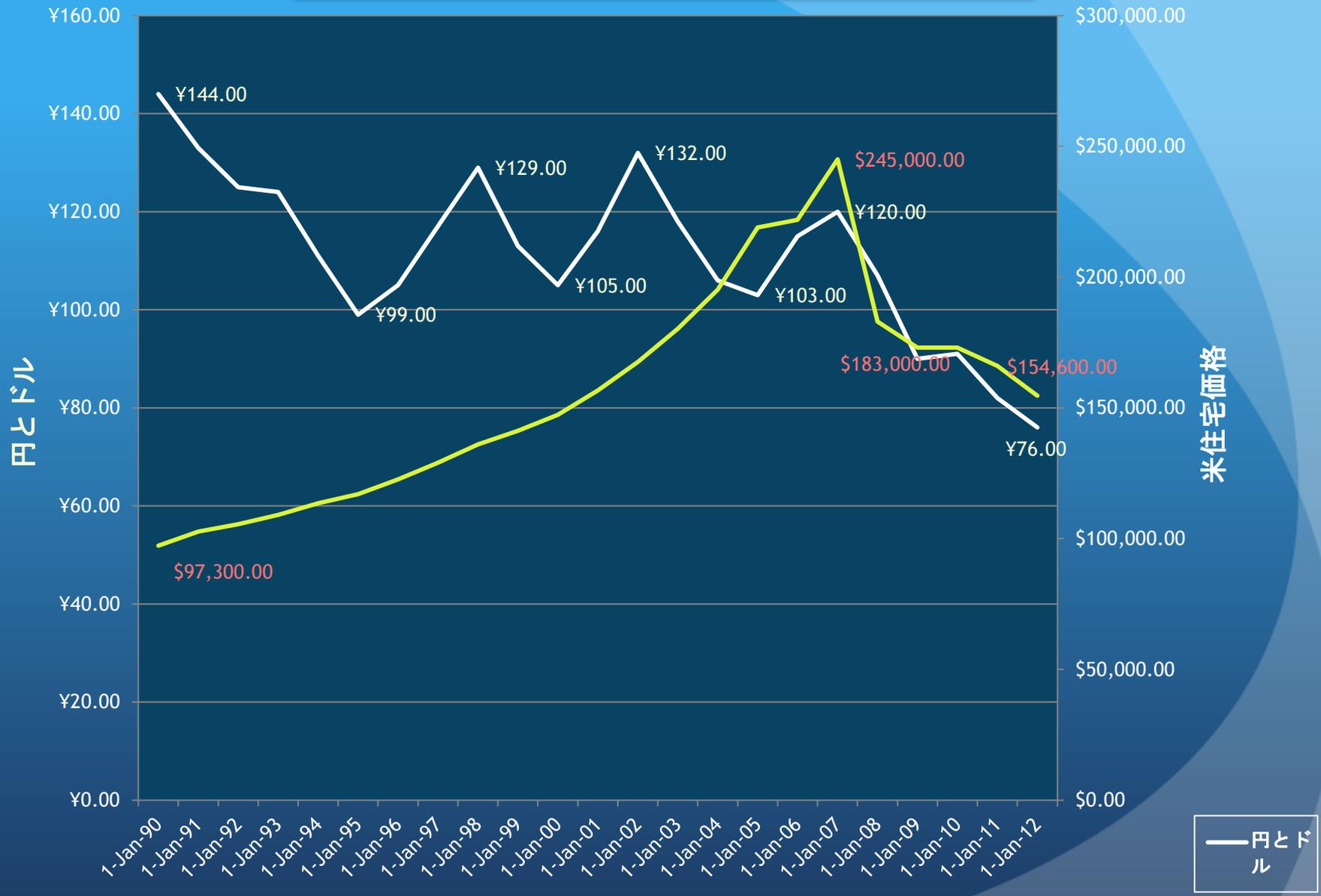
	日本	米国
中古住宅販売戸数	<b>18万</b>	<b>610万</b>
新築住宅着工戸数	<b>119万</b>	<b>185万</b>
耐久年数	35年	100年



2007年11月29日日経新聞

この資料は、教育資料であり募集資料ではありません。

# ドル・円と米中古中間住宅価格の過去の歴史



— 円とドル

## 4.人口

# 人口増加による安定的な住宅市場

## 2012年度日米比較

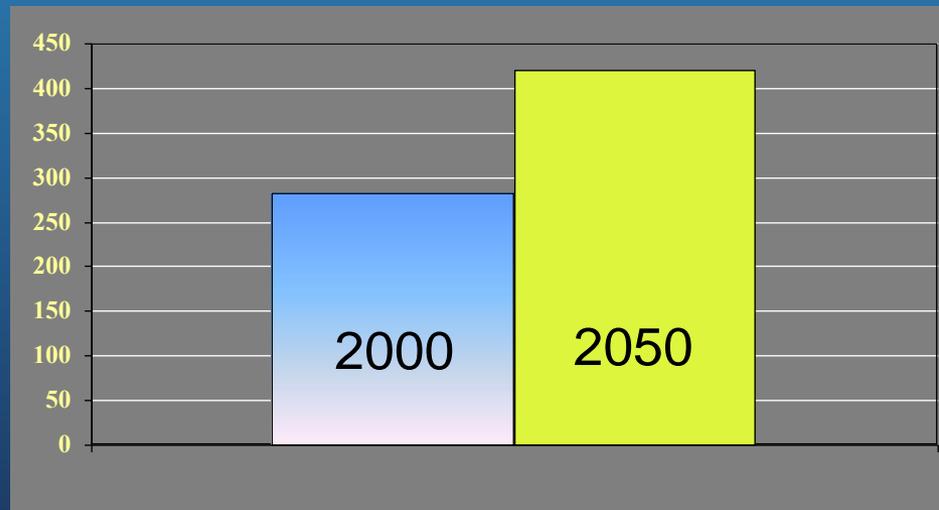
	日本	アメリカ
人口	1.28億人*	3.14億人*
増減	25.9万人減	274万人増



\*4/17/2012現在

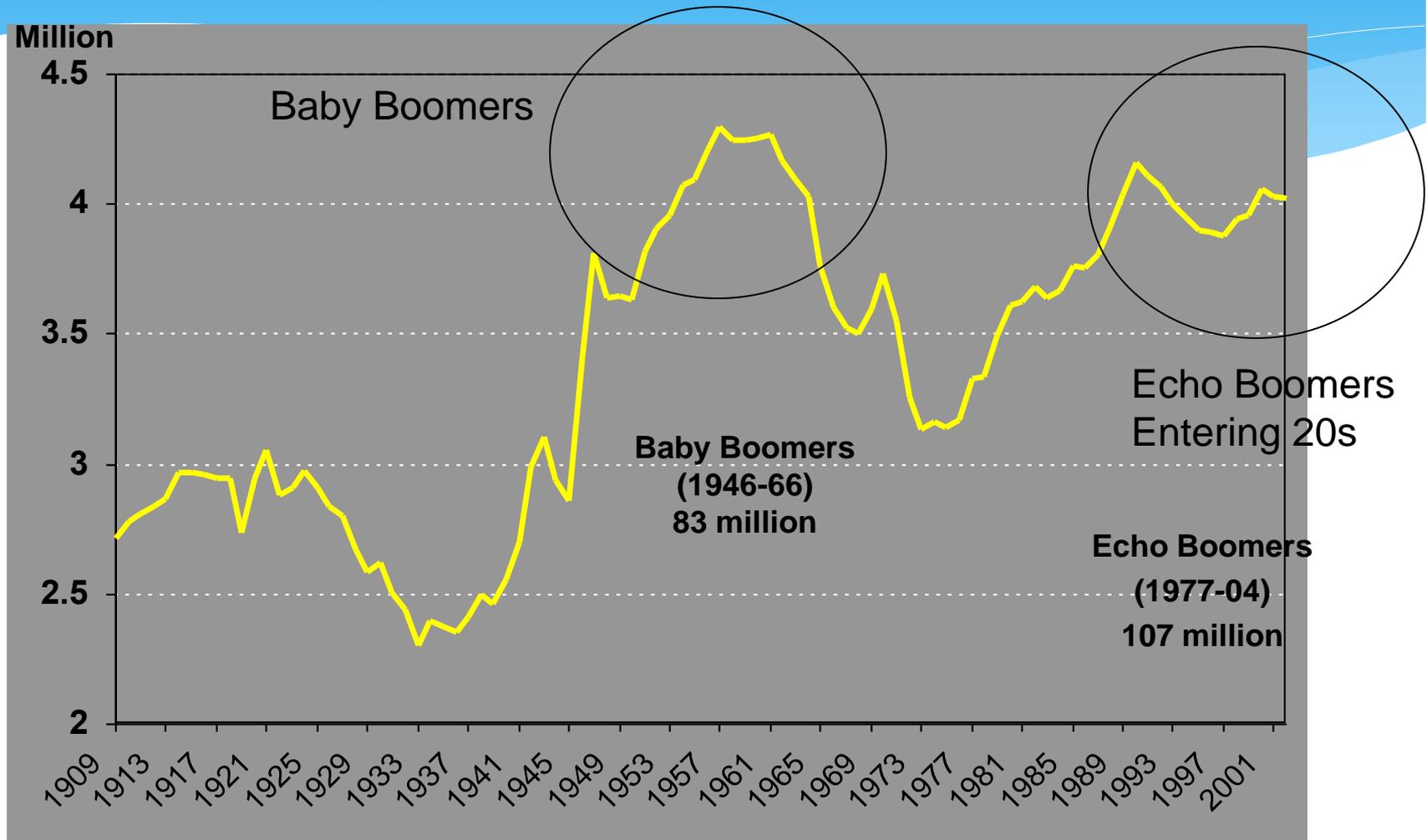
資料：2008年度厚生労働省人口動態統計 2008年度米国勢調査局

## アメリカの予想人口 2050年に4億突破



# アメリカの出生人数 ベビーブーマー < エコブーマー

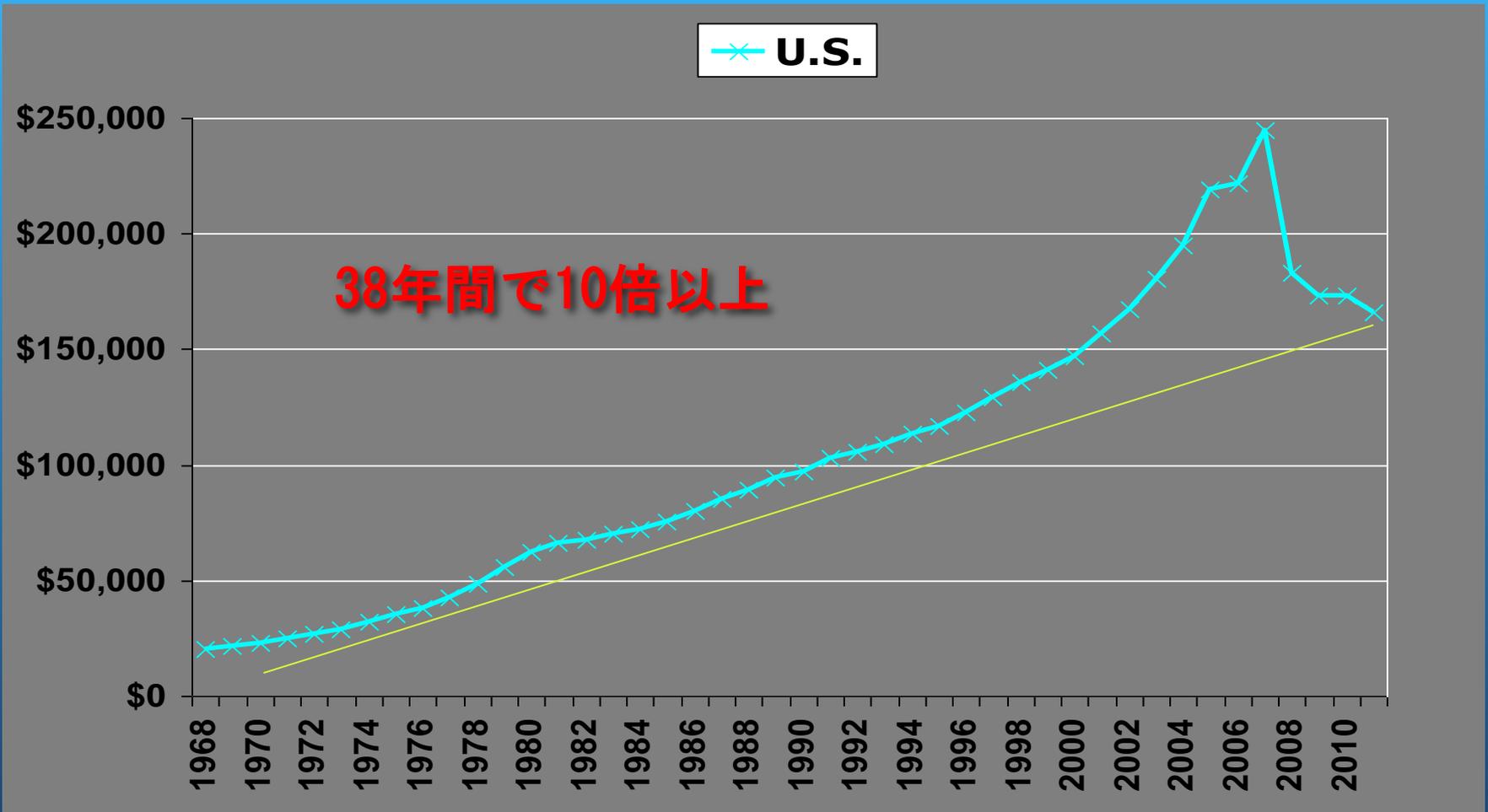
U.S. workforce to grow +1.0% year/year through 2014 – U.S. Labor Department



この資料は、教育資料であり募集資料ではありません。

## 5.住宅價格

# アメリカの典型的住宅の価格推移

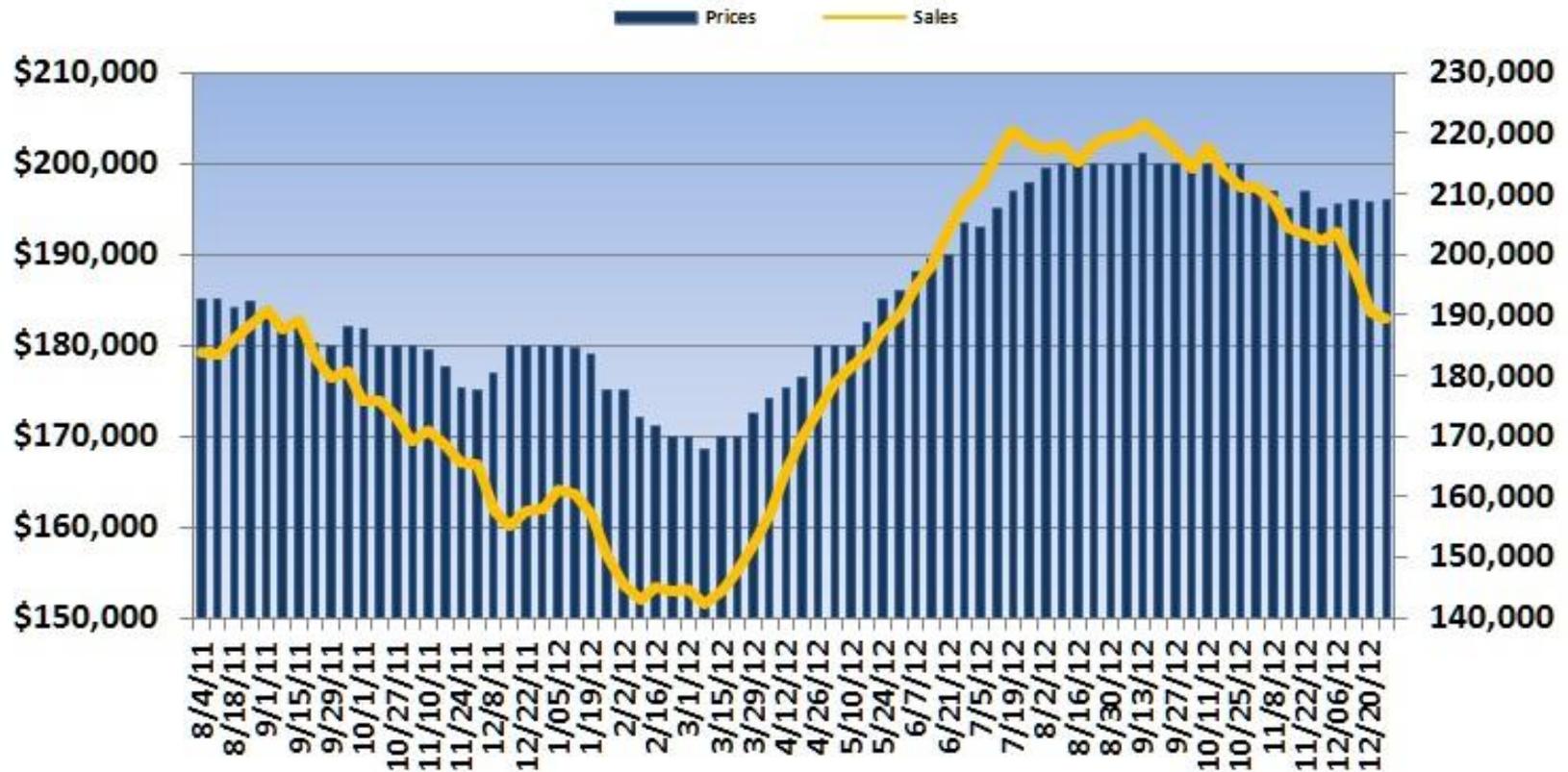


資料: 全米不動産協会

この資料は、教育資料であり募集資料ではありません。

# 全米不動産販売戸数と価格

## US Home Sales and Prices\*



\*Based on the Top 100 MSAs (excluding Louisville and Wichita)

Source: DataQuick; DQNews.com

# 南カリフォルニア販売戸数と価格

	Sales Volume			Median Price		
	Nov-11	Nov-12	%Chng	Nov-11	Nov-12	%Chng
<b>All homes</b>						
Los Angeles	5,859	6,637	13.3%	\$308,000	\$350,000	13.6%
Orange	2,297	2,879	25.3%	\$400,000	\$450,000	12.5%
Riverside	2,971	3,274	10.2%	\$195,000	\$229,000	17.4%
San Bernardino	2,378	2,304	-3.1%	\$155,500	\$183,000	17.7%
San Diego	2,754	3,371	22.4%	\$315,000	\$358,000	13.7%
Ventura	625	820	31.2%	\$349,550	\$370,000	5.9%
<b>SoCal</b>	<b>16,884</b>	<b>19,285</b>	<b>14.2%</b>	<b>\$275,000</b>	<b>\$321,000</b>	<b>16.7%</b>

Source: DQNews.com Media calls: Andrew LePage (916) 456-7157

## 6.实例

# ¥13,532,000の物件を購入した場合



	US\$	JPY¥ (レート 80円)
物件価格	\$ 169,900.00	¥ 13,592,000.00
申請価格	\$ 149,900.00	¥ 11,992,000.00
頭金 (3+37%=40%)	\$ 59,960.00	¥ 4,796,800.00
ローン (60%)	\$ 89,940.00	¥ 7,195,200.00
ローン返済額 (360ヶ月払い)	\$ 403.83	¥ 32,306.40
賃料	\$ 1,800.00	¥ 144,000.00
月額共益費	\$ 240.00	¥ 19,200.00
月/固定資産税	\$ 156.15	¥ 12,492.00
不動産管理費	\$ 180.00	¥ 14,400.00
利益	\$ 820.02	¥ 65,601.60

利益率  
14.40%  
6.56%

# ¥17,600,000の物件を購入した場合



	US\$	JPY¥ (レート 80円)
物件価格	\$ 220,000.00	¥ 17,600,000.00
申請価格	\$ 235,000.00	¥ 18,800,000.00
頭金 (3+37%=40%)	\$ 94,000.00	¥ 7,520,000.00
ローン (60%)	\$ 141,000.00	¥ 7,195,200.00
ローン返済額 (360ヶ月払い)	\$ 633.15	¥ 50,652.00
賃料	\$ 1,950.00	¥ 156,000.00
月額共益費	\$ 260.00	¥ 20,800.00
月/固定資産税	\$ 244.79	¥ 19,583.20
不動産管理費	\$ 195.00	¥ 15,600.00
利益	\$ 617.06	¥ 49,364.80

利益率  
10.63%  
3.37%

## 7.短期と中期のTERM

# 短期投資 V.S. 中期投資

## 短期投資 flip 期間2年

物件を購入してリモデルし、また市場に売りに出す。短期間で利益が出せることから人気の高い手法で“フリップ”と呼ばれています。年9%の利息が保証。

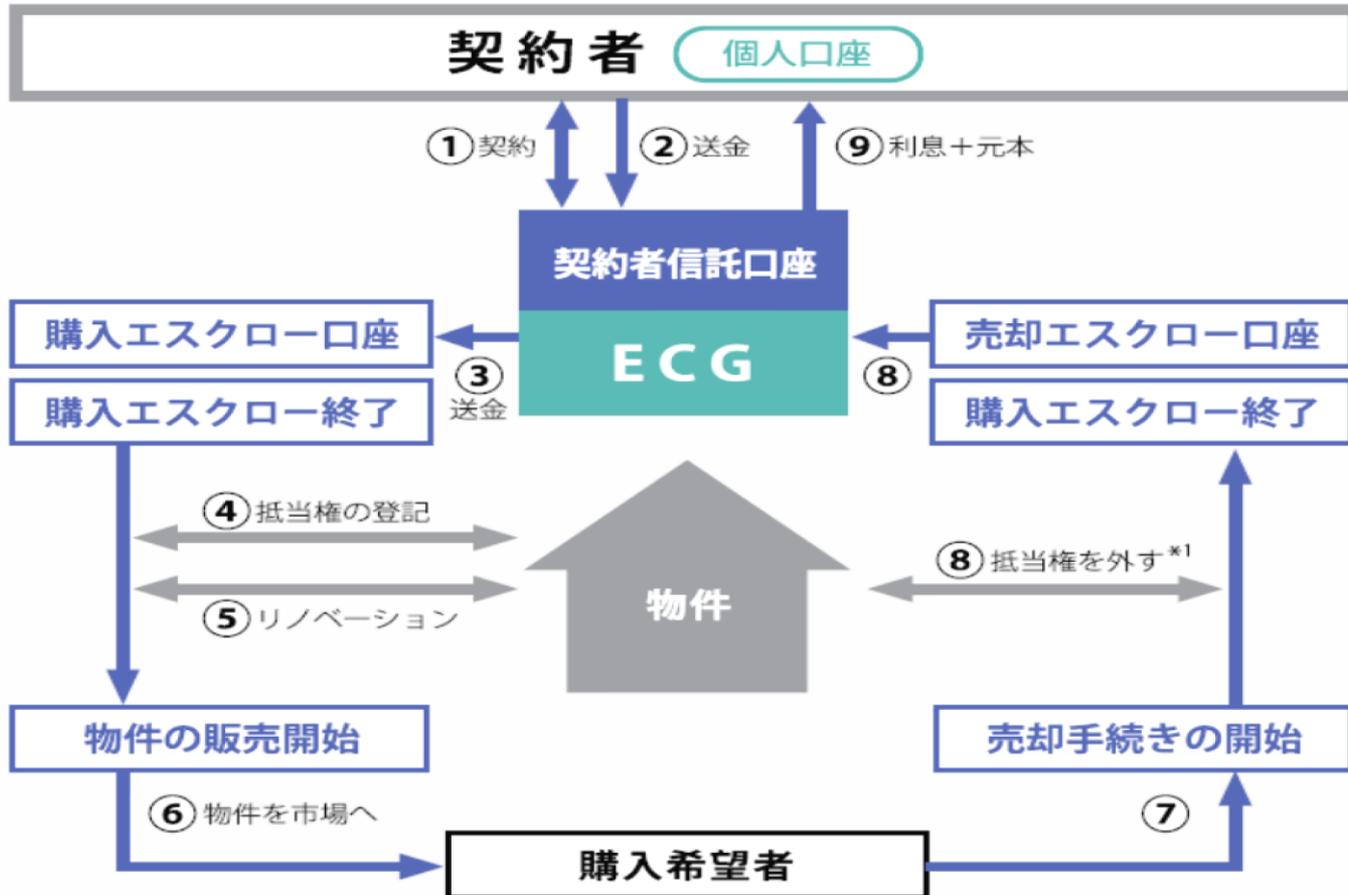
## 中期投資 Buy and Hold 期間5~6年

物件を購入してリモデル。市場には出さずにキャッシュフローを目的に賃貸する。経済・為替の動向を見ながら転売。為替益とキャピタルゲインのダブルメリット。年利回りは10%以上になる可能性が大！？



# 短期投資プログラム

## ローン契約スキーム



# 過去の事例

## < 事例: 売却済み物件A - 一戸建て >



住所: 13015 Cullen St., Whittier, CA 90602

寝室: 3 浴室: 1

築年: 1928年

家屋面積: 1,016sqft (約29坪)

購入日: 2010年04月14日

購入価格: \$190,000

売却日: 2012年8月6日

売却額: \$298,900

## < 事例: 売却済み物件B - アパート >



住所: 11862 Inglewood AV , Hawthorne 90250

ユニット : 5

築年: 1921年

家屋面積: 16,729sqft (約5060.53坪)

購入日: 2012年1月9日

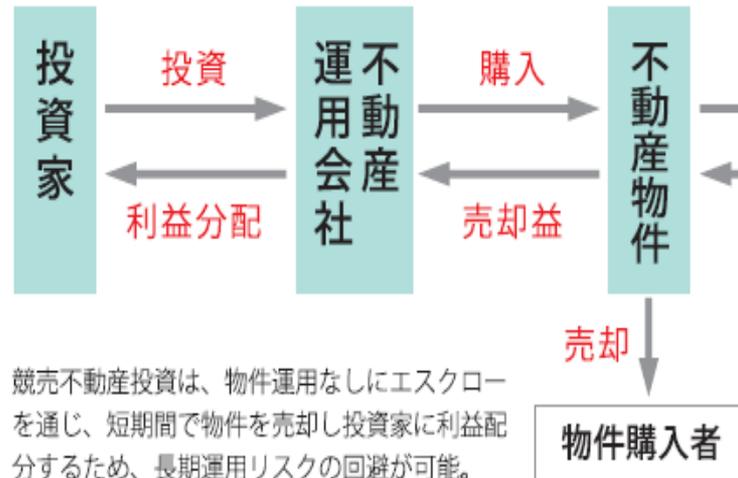
購入金額: \$500,000

売却日: 2012年2月29日

売却額: \$630,000

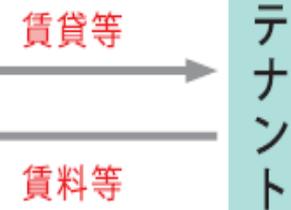
# 一般の不動産投資

## 競売物件不動産投資



競売不動産投資は、物件運用なしにエスクローを通じ、短期間で物件を売却し投資家に利益配分するため、長期運用リスクの回避が可能。

## 一般的不動産投資



一般的な不動産投資は物件購入後、改築、賃貸、賃料回収などの物件運用から投資家に利益を分配。

# 1500万円中期当左飛から購入出来る南カリフォルニアの物件 中期件投資の例題

MLS登録番号: Y1204561      購入価格: \$ 180000 (1500万円)  
 APN: 8295010181      家屋面積: 74.32㎡ (約22.48坪)      土地%: %  
 寝室: 2      土地面積: 約---㎡ (約---坪)      建物%: %  
 浴室: 1      築年: 1999      賃貸料(月): \$1350  
 戸数: 1      共益費: \$157/月      表面利回り(%): 9.0%



	US\$	JPY¥ (レート 80円)
想定賃料	\$1,350.00	¥108,000.00
月額共益費	\$157.00	¥12,560.00
月/固定資産税	\$187.50	¥15,000.00
不動産管理費	\$135.00	¥10,800.00
その他(保険など)	\$24.00	¥1,920.00
経費合計(月)	\$503.50	¥40,280.00
収支	\$846.50	¥67,720.00
年利周り	5.64%	

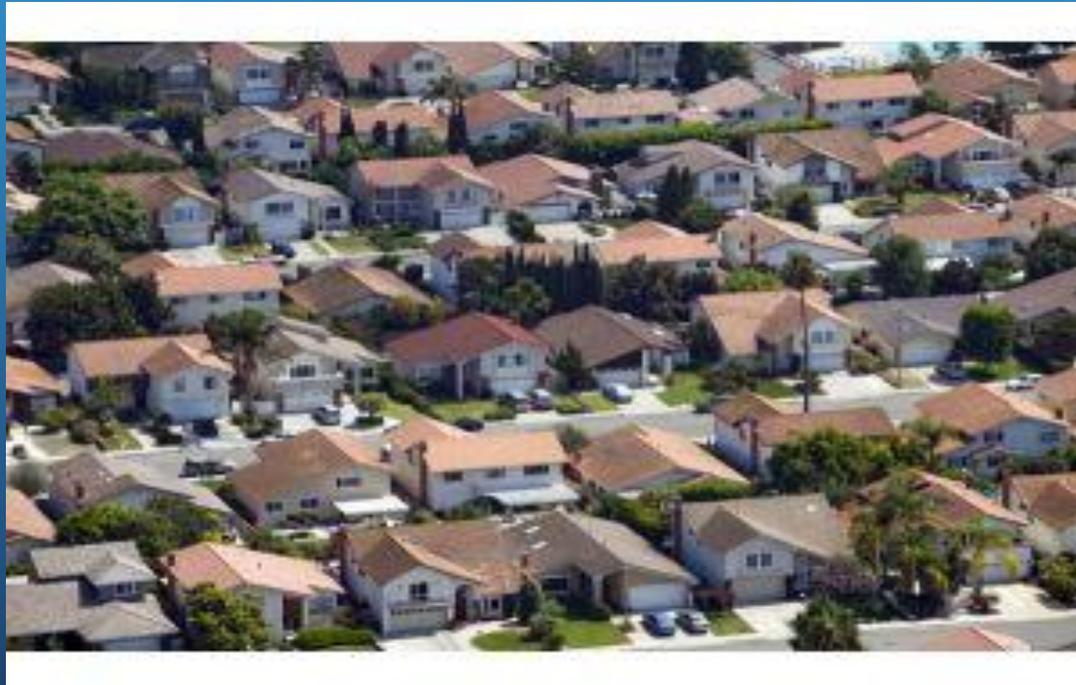
# 5年後に売却

	為替	物件価格	5年間の賃貸料合計
購入時	80円	\$180,000 (¥14,400,000)	\$50,790 (¥4,063,200)
5年後	80円	\$229,730 (¥18,378,450)	\$50,790 (¥4,063,200)
	90円	\$229,730 (¥20,675,760)	\$50,790 (¥4,571,100)
	100円	\$229,730 (¥22,973,060)	\$50,790 (¥5,079,000)

5年後の合計	利回り
\$280520 (¥22,441,650)	11.17%
\$280520 (¥25,246,860)	15.07%
\$280520 (¥28,052,060)	18.96%

# Big-money funds buy foreclosures -- to rent

Private equity funds are buying foreclosed homes and turning them into rentals with an eye toward selling them after home prices rise in a few years.



## 8. その他

(ソーラーパネル、債権、ワイン、車ディーラー)

# 648 Monterey Pass Road

---

## Investment Overview

---

December 2012



MONTANA AVENUE CAPITAL  
Real Estate Investment & Management

# 648 Monterey Pass Road

## Overview

### TRANSACTION OVERVIEW

- Opportunity to acquire three loans with a total UPB of \$3,346,701 from Wing Lung Bank (the “**Bank**”) for \$1,200,000 (35.86% of UPB) consisting of:

LOAN SUMMARY				
Loan ID	Borrower	Loan Type	Loan Amount	Unpaid Principal Bal
011L000271	Dennis & Ida Lee	CRE Term Loan	\$1,200,000	\$1,111,183
011L0002000	TWH of California, Inc.	ABL Line	2,150,000	2,149,889
011L000330	TWH of California, Inc.	C&I Term Loan	100,000	85,629
<b>Totals</b>			<b>\$3,450,000</b>	<b>\$3,346,701</b>

\*TWH of California, Inc. is wholly owned by Dennis & Ida Lee

### PROPERTY OVERVIEW

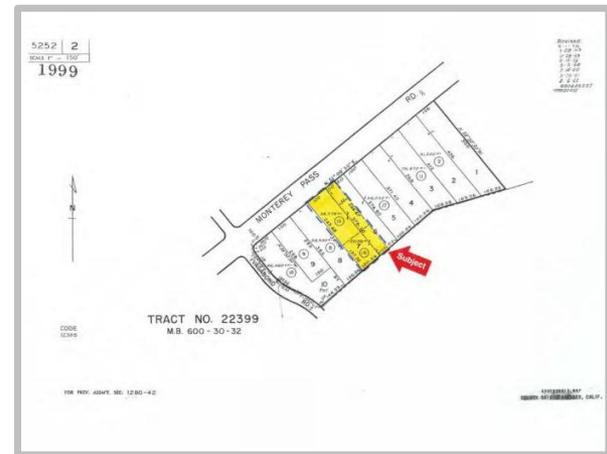
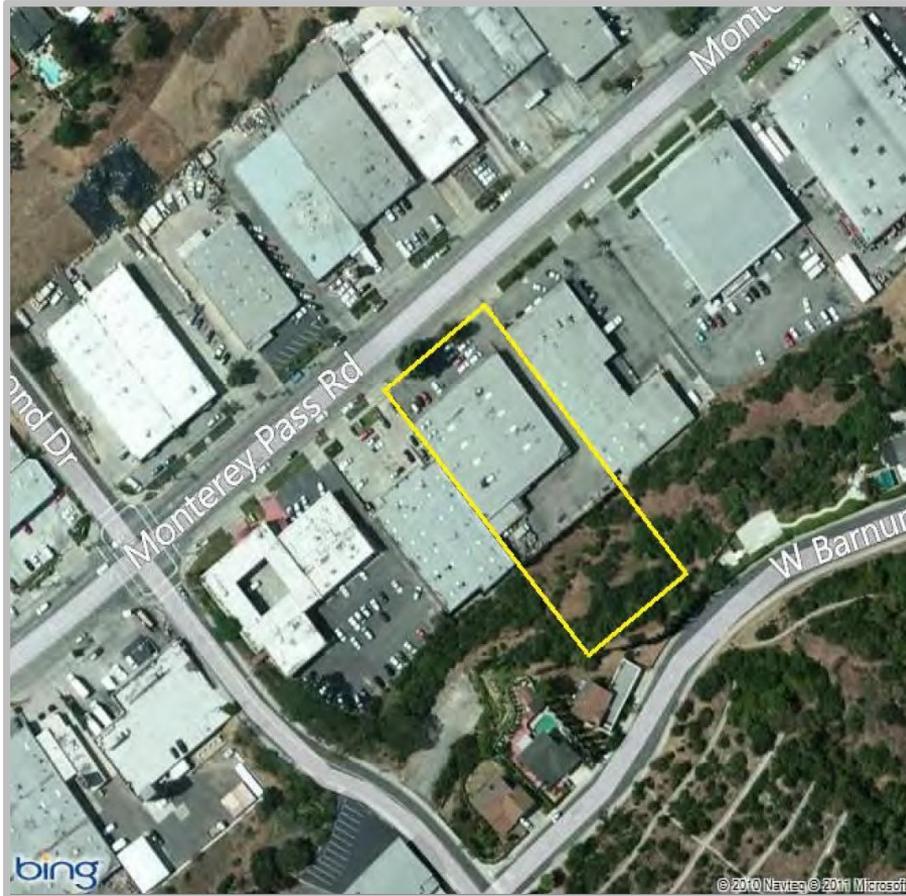
648 MONTEREY PASS ROAD	
<b>Property Type:</b>	Industrial Owner-User
<b>Building Size:</b>	17,980 SF
<b>Occupancy:</b>	100% Vacant
<b>Appraised Value as of 1/10/12:</b>	\$2,375,000

### TRANSACTION TIMELINE



# 648 Monterey Pass Road Overview

## LOCATION & PHOTO



# 648 Monterey Pass Road

## Overview

### BUSINESS PLAN

- Acquire loans on 12/31/12
- Meet with Borrower to negotiate Deed in Lieu of Foreclosure, if unsuccessful, begin 121 day foreclosure proceedings
- Complete foreclosure & renovate property
- Sell property for \$2,000,000 less \$120,000 in brokerage commissions (\$1,880,000 in net sales proceeds)
- Return capital to investors and split profits 80/20:
  - Investors receive  $\$1,450,000 + (80\% \times \$430,000) = \$1,794,000$  (24% annual return)
  - Montana Avenue Capital receives  $20\% \times \$430,000 = \$86,000$

Use of Funds		
	Budget	Per SF
Acquisition:	\$1,200,000	\$66.74
Closing Costs:	25,000	1.39
Renovation Budget:	35,000	1.95
Past Due Taxes:	100,000	5.56
Operating Expenses:	50,000	2.78
Working Cap/Contingency:	40,000	2.22
<b>Total Renovation Budget:</b>	<b>\$1,450,000</b>	<b>\$80.64</b>

Sales comparables since April 2011	
<b>Average sales price:</b>	<b>\$97.14 per SF</b>
<b>Median sales price:</b>	<b>\$96.08 per SF</b>
<b>High sales price:</b>	<b>\$149.22 per SF</b>
<b>Low Sales price:</b>	<b>\$73.85 per SF</b>
<b>Total Transactions:</b>	<b>10</b>



*“As is” (pre-renovation) value is estimated to be \$1,750,000 (\$97.33 per SF) based on average sales price for comparable properties within a one-mile radius.*

# 648 Monterey Pass Road

## Overview

### SALES COMPARABLES

PROPERTY	ADDRESS	DISTANCE	SIZE (SF)	SALE DATE	SALES PRICE PER SQ FT	YEAR BUILT	COMMENTS
	648 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	Subject	17,980	TBD	\$1,708,100 \$95.00	1963	
<i>PHOTO N/A</i>	505 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.4 mi	15,906	07/11/11	\$1,960,019 \$123.23	1967	
	583 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.2 mi	24,347	08/08/12	\$1,850,000 \$75.98	1960	Large front parking lot, large setback from street, income lease component, monument signage. Initial asking of \$85psf
<i>PHOTO N/A</i>	595 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.2 mi	31,052	04/05/12	\$2,300,000 \$74.07	1969	More clear height than subject property, similar build quality.
	601-5 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.1 mi	10,500	10/06/11	\$1,021,508 \$97.29	1989	Setback from street, window façade, good condition and parking, office use.
<i>PHOTO N/A</i>	608 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.1 mi	30,000	04/27/12	\$3,300,000 \$110.00	1956	Good clear height, multiple loading docks, 2 acres of on-grade circulation
<i>PHOTO N/A</i>	700 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.1 mi	14,073	01/20/12	\$2,100,000 \$149.22	1978	Retail showroom with warehouse, 3 dock high doors, corner location

## 648 Monterey Pass Road Overview

### SALES COMPARABLES (CONTINUED)

PROPERTY	ADDRESS	DISTANCE	SIZE (SF)	SALE DATE	SALES PRICE PER SQ FT	YEAR BUILT	COMMENTS
	707 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.1 mi	16,113	06/19/12	\$1,190,000 \$73.85	1966	Set back from street, large amount of parking, L shaped building w/high ceilings and multiple roll-up doors.
	721 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.2 mi	21,400	01/27/12	\$2,030,000 \$94.86	1960	Decent clear height, building looks abandoned, good circulation (large lot).
	850 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.4 mi	20,682	04/22/11	\$2,170,000 \$104.92	1959	Older brick building, very good comp for subject property.
	1350 Monterey Pass Rd Monterey Park, CA	0.8 mi	15,862	02/29/12	\$1,500,000 \$94.57	1960	Occupied by Freeway Towing, undergoing extensive rehab, similar frontage to subject property, parking lot located to side, less busy area.

# 648 Monterey Pass Road Overview

## PREVIOUS EXPERIENCE

### Nissan Campus Building Sales \$93MM (\$137psf) / 680k sf



# 648 Monterey Pass Road

## Overview

### CASE STUDIES

After Renovation	Nissan: Building 9	Nissan: Building 10
		
<i>Description:</i>	One-story brick industrial	One-story brick industrial
<i>Year Built:</i>	1962	1962
<i>Use:</i>	Industrial	Industrial
<i>Building Size:</i>	14,009 SF	14,009 SF
<i>Sales Price:</i>	\$2,200,000	\$2,400,000
<i>Less: Closing Costs</i>	116,229	126,232
<i>Less: Purchase Price</i>	1,450,000	1,450,000
<i>Less: Renovation Costs</i>	104,387	172,664
<b><i>Total Profit:</i></b>	<b>\$529,384</b>	<b>\$651,104</b>

## 648 Monterey Pass Road

# Overview

---

### SUMMARY OF TERMS

<b><i>Requested Investment:</i></b>	\$1,400,000
<b><i>Ownership Entity:</i></b>	Newly formed LLC.
<b><i>Acquisition Fee:</i></b>	1.0% of total acquisition cost (e.g. assuming purchase price of \$1,200,000 and \$25,000 in closing costs, acquisition fee would be \$12,225)
<b><i>Property Management:</i></b>	\$2,000 per month
<b><i>Construction Management:</i></b>	10% of renovation costs (e.g. \$100,000 rehab would be a \$10,000 construction mgmt. fee)
<b><i>Incentive Management:</i></b>	Return of Investment, then 80% to Investors / 20% to Montana Avenue Capital

---

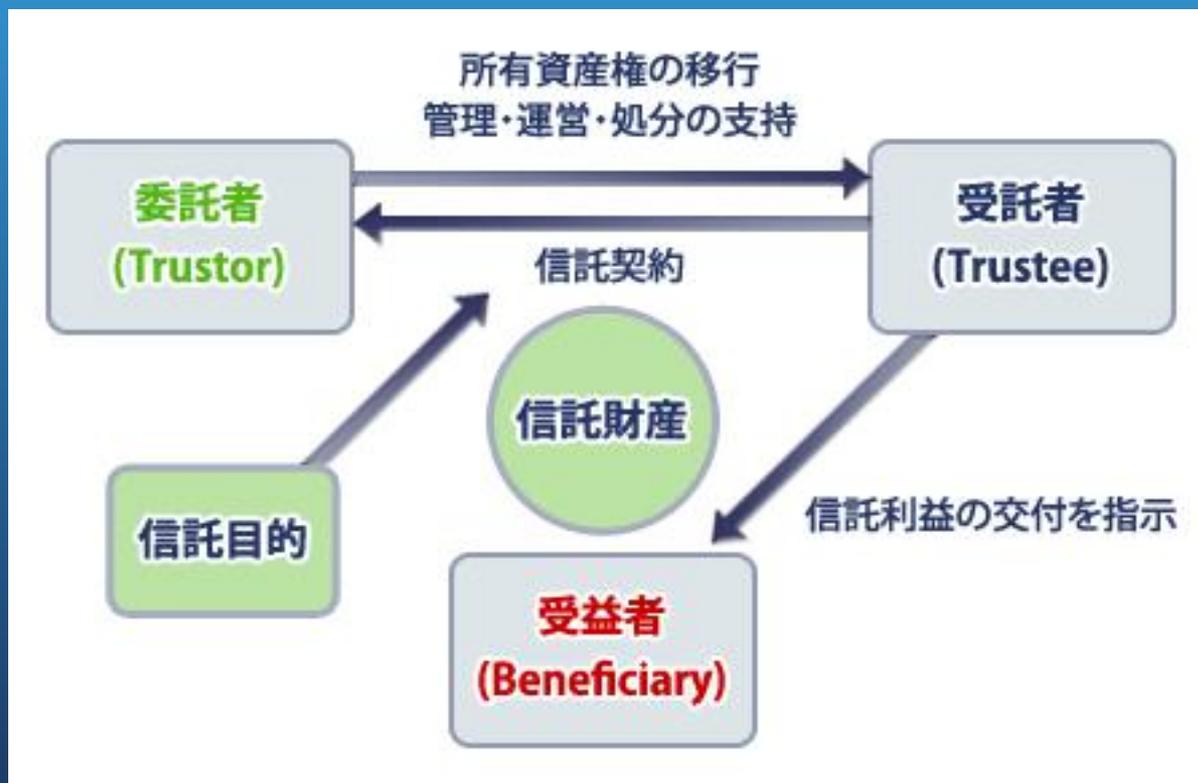
# 9.信託

# 米国の信託サービス



# 信託（トラスト）とは？

信託とは、委託者（Trustor）の所有資産権を受託者（Trustee）に預け、一定の目的（信託目的）のために管理・運営または処分を委託するものです。この信託による利益を受ける人を受益者（Beneficiary）とといいます。



## 生前信託（リビングトラスト）のメリット

アメリカの不動産は、名義人が亡くなると、検認裁判（プロベート） にかかけられます。検認裁判とは、亡くなった方の資産状態を把握し、遺書や州の法律に基づいて法定相続人に分配するという裁判所の管理のもと行われる手続きです。この処理には長い時間と多額の費用がかかります。生前信託は、この行程を回避するために、非常に有効な制度で、アメリカでは多くの方が利用しています。

- 信託委託者が精神的・身体的に判断ができなくなった際に、あらかじめ家族や友人に信託を通して資産や健康の判断を依頼できます。
- バイパス信託（ABトラスト）をリビングトラストに組み込むことにより、夫婦それぞれの法定限度額までの相続税の軽減が可能となります。
- 米国市民権を持たない配偶者は相続税の婚姻控除がないため、QDOT信託をリビングトラストと一緒に設立することにより、相続時に発生する税金を繰り延べすることができます。

## 信託（トラスト）の種類

アメリカには、全部で60種類以上のトラストがあり、それぞれ目的・用途が異なります。トラストは大きく分けて、撤回可能なもの（revocable）と撤回不可能なもの（irrevocable）の2種類があります。またトラストの設定者が生きている間に有効になるものもあれば、亡くなってから初めて有効となるものもあります。

- リビング・トラスト ----- 検認裁判を回避が可能  
-----  
ご夫婦での設立
- A Bトラスト ----- 自宅・投資物件の保全が可能  
-----  
ご夫婦いずれかが非米国籍の場合
- 資産保全信託 ----- 生命保険での相続対策  
-----  
譲渡所得税回避
- QDOTトラスト -----  
-----

# ご質問、又はニュースレターお申し込み

## US Office

1218 El Prado Ave., #134  
Torrance, CA 90501

電話: (310) 320-0588

Fax : (310) 320-0622

E-Mail : [info@reavans.com](mailto:info@reavans.com)

## Japan Office

東京都中央区日本橋茅場町  
2-17-5 Canall Nihonbashi #202

電話: (03) 5614-9877

Fax : (03) 5614-9878

E-Mail : [japan@reavans.com](mailto:japan@reavans.com)