An aerial photograph of a suburban neighborhood, showing a grid of streets, numerous houses with varying roof colors, and lush green trees. The scene is captured from a high angle, providing a clear view of the residential layout.

**ブルーモーニングフィナンシャルが提案する
米国不動産投資**
— テキサス州の中古住宅投資 —

ブルーモーニングフィナンシャルが
なぜ米国不動産投資を推奨しているのか、
以下4つの観点からご紹介いたします。

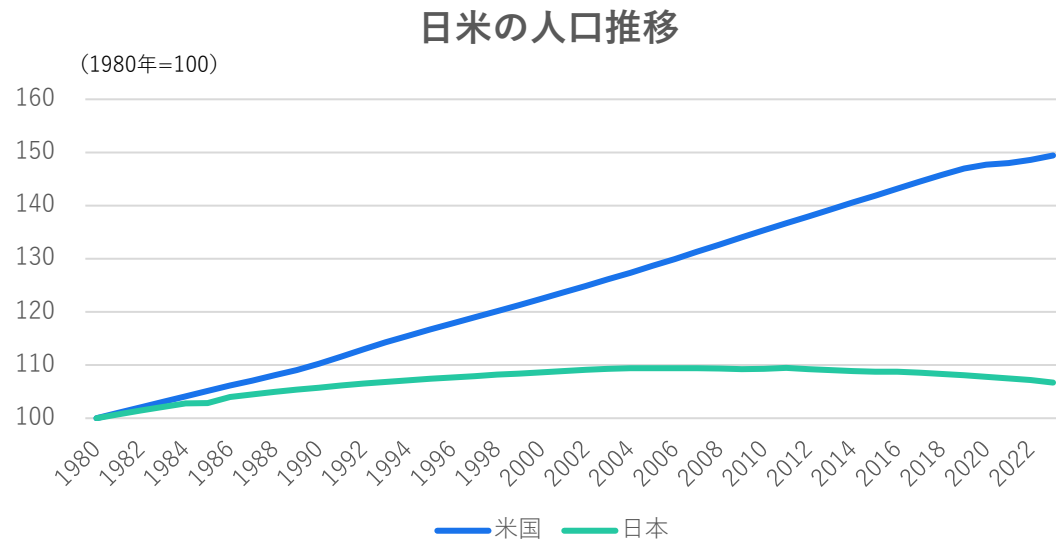
1. なぜ米国なのか？
2. なぜ中古住宅なのか？
3. テキサスがアツイ！
4. なぜ超富裕層投資家に必要なのか？



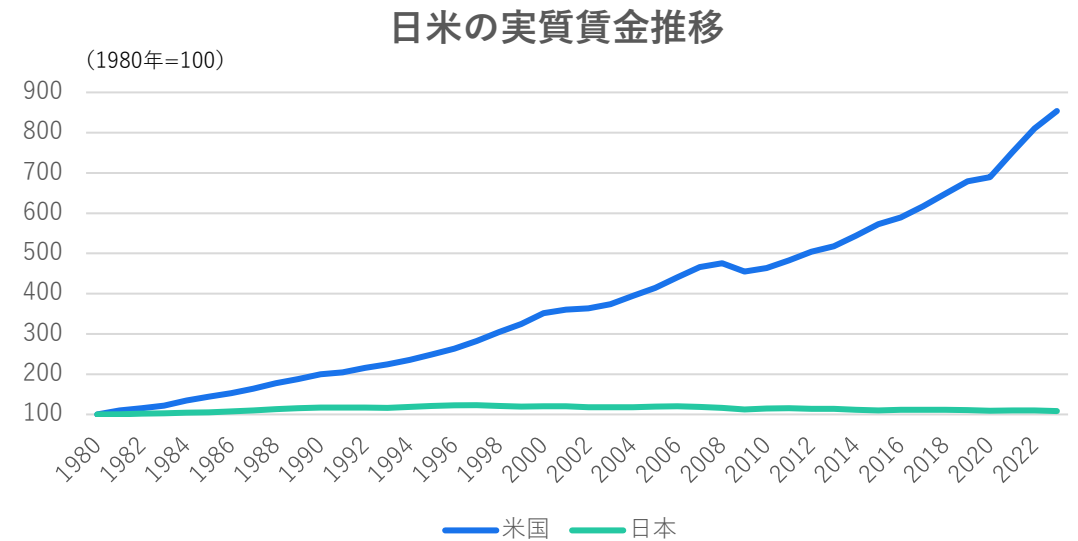
1. なぜ米国なのか？

1. なぜ米国なのか？

人口の増加と賃金の増加が、住宅需要を押し上げます。



出所：United Nations Statistics Division、International Monetary Fund



出所：Federal Reserve Economic Data、統計局

2. なぜ中古住宅なのか？

2. なぜ中古住宅なのか？

日本は新築志向が高く、
住宅市場の流通シェアは新築が8割ですが、
米国の住宅市場は「新築2割、中古8割」と
日本とは真逆です。



なぜ米国の中古住宅は流動性が高いのか、以下3つの理由をご説明します。

- ① 引越し回数が多い
- ② 築年数は重要視されない
- ③ 透明性が高い

2. なぜ中古住宅なのか？

① 引越し回数が多い

米国国勢調査局によると、
米国で一生の間に引越しをする回数は
推定「11.7回*」だそうです。

寿命を77.5歳**とすると、5-7年に1回は引越しをする計算になります。
引越し頻度の高さから、中古住宅の流動性の高さがうかがえます。



* 米国国勢調査局による、1年に1回以上の引越しをしない前提での推計

** 米国国立衛生統計センター(National Center for Health Statistics)のHPより

2. なぜ中古住宅なのか？

② 米国では築年数は重要視されない

日本では新築志向が高く、中古でも築年数を重要視しますが、アメリカではまず、物件の立地が重要視されます。ファミリーであれば、学区や治安の良い地域を求め、リモデルやリノベによって価値が保たれている、価値が向上している物件が好まれます。よって、築年数に関係なく、メンテナンスが施された状態の良い物件が豊富に流通しています。

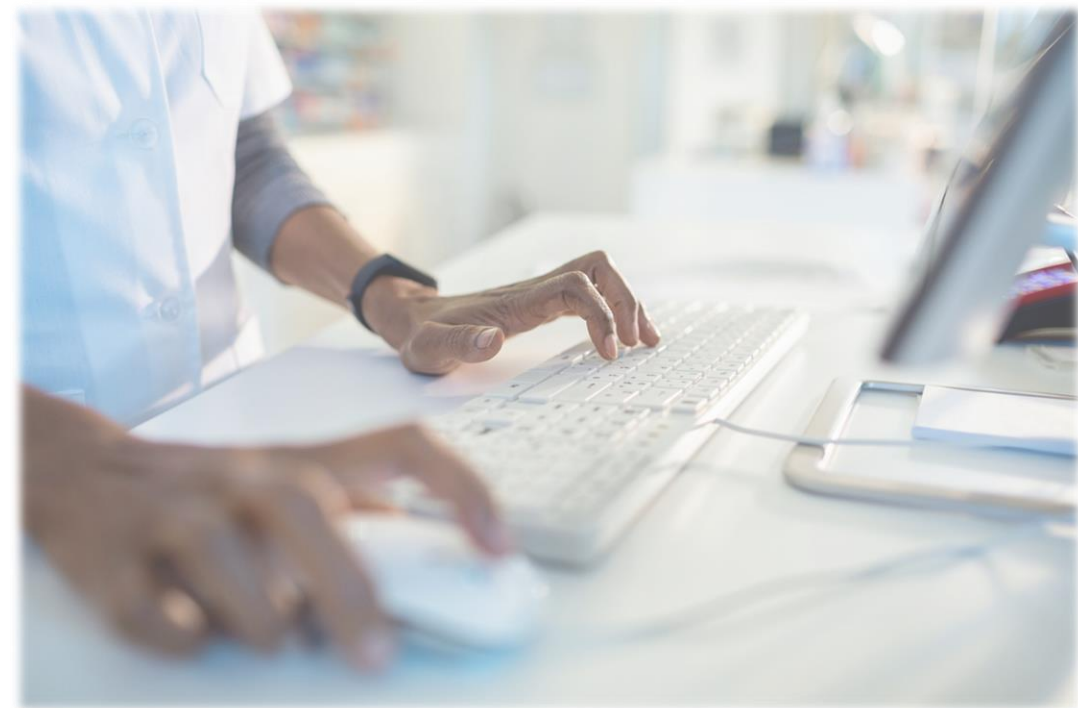


2. なぜ中古住宅なのか？

③ 透明性が高い

米国では、
マルチプル・リスティングサービス（MLS）という
エージェント同士で情報を共有する仕組みがあり、
仲介人が不動産の売り情報を得たら、即、情報共有システムへ入力せねばならない、
というルールがあります。

また、その情報は誰でもネットで確認でき、様々な情報が開示されているため、
透明性の高さが、中古住宅市場の流動性を高めています。



3. テキサスがアツイ！

3. テキサスがアツイ！

米国の中でも、テキサス州の中古住宅市場に魅力を感じております。
その理由は以下の3つです。

- ① テキサス州への企業の本社移転・オフィス開設
- ② 人口増
- ③ 相続時にTODD (Transfer of Death Deed) 適用可能
 - a. TODDとは
 - b. TODDの使い方



3. テキサスがアツイ！

① テキサス州へ企業の本社移転・オフィス開設

米国は州によって法律や税制が異なります。

テキサス州は2024年時点で、個人所得税、法人税のない州です。

また、世界中からのフライトが就航している世界有数規模のダラスフォートワース空港がダラスとフォートワースの間に位置しています。それらの利点を求め、米国内からテキサス州へ、本社移転やオフィス開設が続々と行われています。



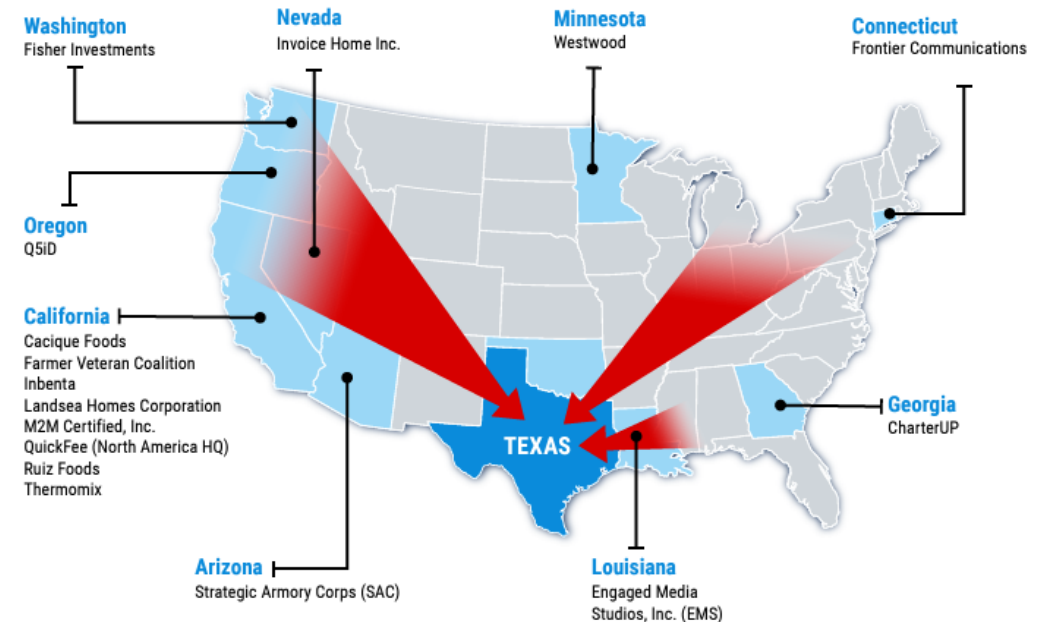
出所：Texas Economic Development & Tourism

3. テキサスがアツイ！

2023年は17社の本社移転

2023年は17社、2024年4月時点では7社の本社移転が行われたと、テキサス州がレポートを発行しており、2024年7月にはスペースXがテキサス州ブラウンズビルへ、8月にはシェブロンがテキサス州ヒューストンへ本社を移転すると発表しています。

2023 U.S. COMPANY HEADQUARTER RELOCATIONS TO TEXAS



Office of the Governor | Texas Economic Development & Tourism
gov.texas.gov/business | @TexasEconDev

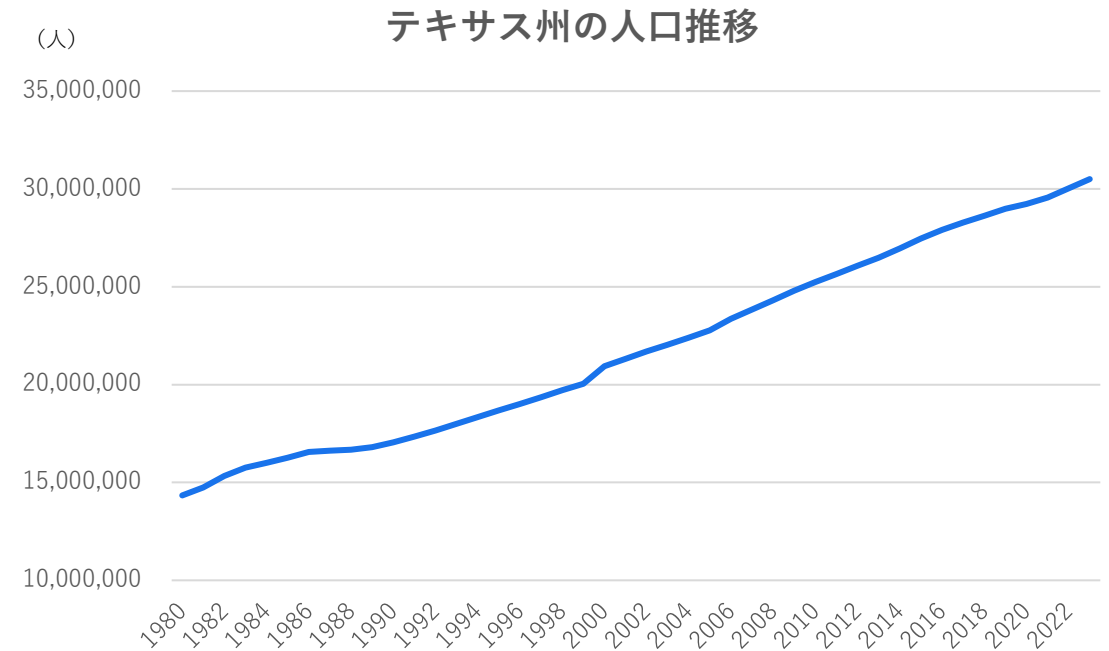
出所：Office of Texas

3. テキサスがアツイ！

② 人口増

テキサス州への本社移転・オフィス開設に伴い、移住・雇用創出 ⇒ 人口増 が進んでいます。2023年以降も本社移転が増加しているため、引き続き人口の増加が予想されます。

また、人口の増加に伴い、住宅需要増 ⇒ 底堅い住宅価格 ⇒ 治安好転 という好循環が生まれています。



出所：Macrotrends LLC

3. テキサスがアツイ！

② 相続時にTODD（Transfer of Death Deed）適用可能

a. TODDとは

不動産オーナーの死亡時に、誰へ所有権を移転させるか？

TODDは、その受益者をあらかじめ設定しておくための書類です。

米国では相続が発生すると、裁判所による検認手続き（Probate：プロベートと呼びます）を介する為、相続手続き完了までに1年以上かかります。

このプロベートを回避できる方法が、TODDです。



3. テキサスがアツイ！

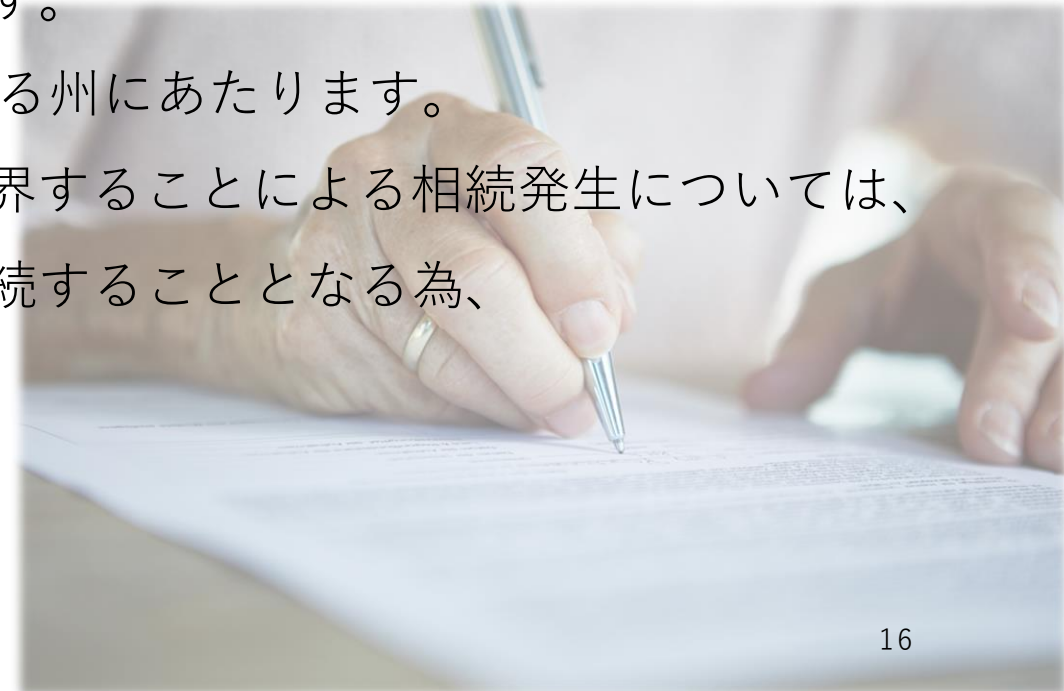
② 相続時にTODD（Transfer of Death Deed）適用可能

b. TODDの使い方

あらかじめ受益者を登記しておくことで、オーナーの死亡時は英文の除籍謄本を登記所へ提出することで速やかに受益者へ所有権が移転します。

2024年10月現在、テキサス州は、TODDが適用される州にあたります。

一方、日本法人名義で所有する場合、オーナーが他界することによる相続発生については、オーナーが保有されていた当該日本法人の株式を相続することとなる為、不動産の相続には当たりません。



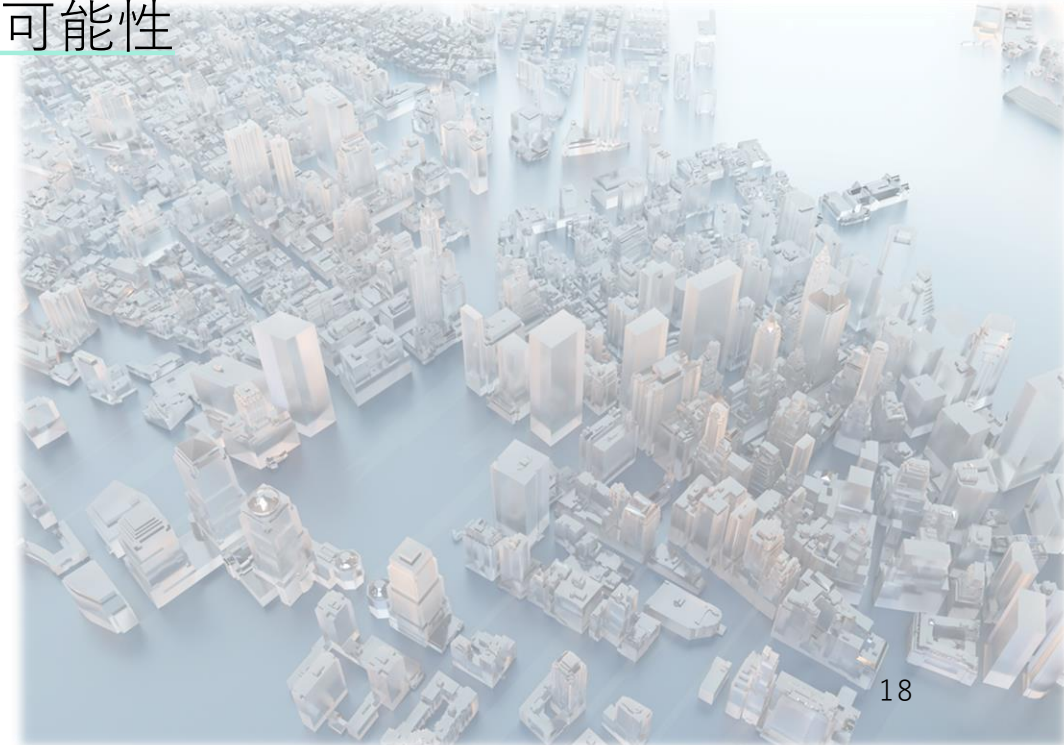
4. なぜ超富裕層投資家に必要なのか？

4. なぜ超富裕層投資家に必要なのか？

ブルーモーニングフィナンシャルが超富裕層投資家のお客様に、米国不動産投資が適していると考え理由は以下の3つです。

- ① 安定した賃料収入に加え、売却益も見込める可能性
- ② 建物の評価割合が高い
- ③ 法人名義での投資における短期償却

詳細をご説明いたします。

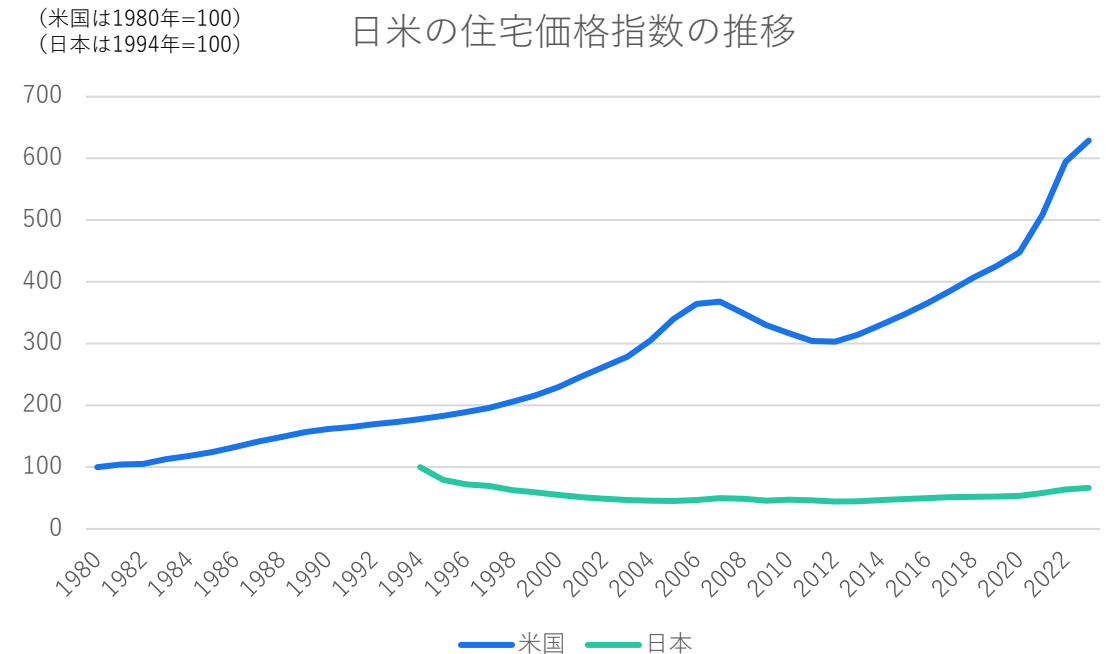


4. なぜ超富裕層投資家に必要なのか？

① 安定した賃料収入に加え、売却益も見込める可能性

米国の人口増・所得増による住宅需要から、安定した賃料収入が見込め、また底堅い住宅価格推移から、売却益も狙える可能性があります。

右のグラフは算出開始時点を100としたものですが、2013年から2023年の直近10年間で、99.75%の上昇でした。



出典：Federal Reserve Economic Data、一般財団法人日本不動産研究所

4. なぜ超富裕層投資家に必要なのか？

② 建物の評価割合が高い

米国の土地と建物の評価割合は、建物の割合の方が高い傾向にあります。

「2. なぜ中古住宅なのか？」の章でもご説明しましたとおり、

築年数に関わらず、リモデルやリノベによって

価値が保たれている物件に関しては建物の評価が高く、

評価の割合は「土地 2割、建物 8割」という傾向にあります。

これは、「減価償却の対象となる建物の評価割合が高い」

と、捉えることもできます。



4. なぜ超富裕層投資家に必要なのか？

③ 法人名義での投資における短期の減価償却

木造の法定耐用年数である22年を超えている築年数の中古物件に投資をすることで、建物部分に対する「法定耐用年数×20%」により、4年の減価償却が適用となります。前述の「2. なぜ中古住宅なのか」でご説明しましたとおり、築年数にこだわらない国民性と、メンテナンスが施された中古住宅の流通により、築年数が22年を超える物件は豊富に取引されています。税務面におきましては、ブルーモーニングフィナンシャルが提携をしている税理士によるアドバイスも可能です。



ご留意事項

- 本概要書は、取引を行うことを検討するための情報を提供することのみを目的として作成されておりますが、必要と考える全ての情報を網羅しているとは限りません。
- 弊社は、提供する情報について、書面または口頭であるかを問わず、その内容を随時修正する権利を有しますが、これらの情報について更新または改定する義務を負うものではありません。
- 本資料は、現在弊社が入手し得る資料及び情報に基づいて作成したものです。弊社は、その資料及び情報に関する信憑性、正確さを独自に確認していません。
- 本資料において一定の仮定を用いた試算を行っている場合、その試算結果は仮定に基づいた概算であるため、別途詳細な検討が必要です。
- 本資料は貴社内での参考資料としてのご利用を目的として作成したものであり、他の目的で利用されること、本資料の貴社外でのご利用もしくは第三者への開示がなされることのないようお願い申し上げます。

MEMO

ブルーモーニングフィナンシャル株式会社

名古屋市中区栄三丁目6番1号
栄三丁目ビルディング（ラシック）11階
052-990-3730

