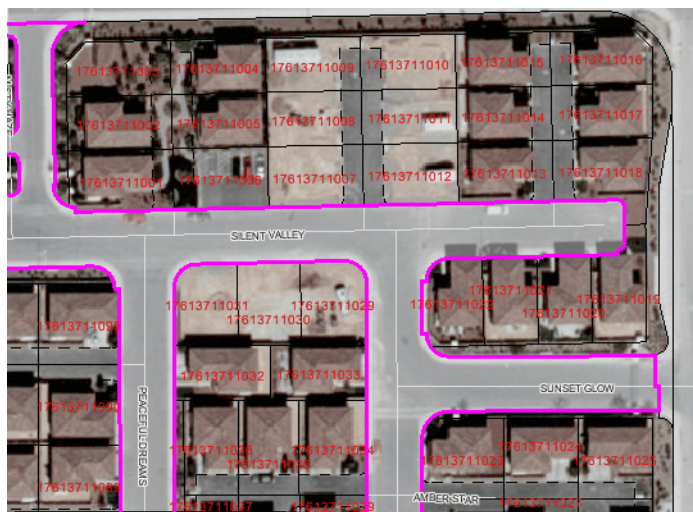


まだ航空写真は古いですが、周りは、もう、スーパーなど便利になってきているということです。分譲規模自体は小さめで、クラブハウスやプール、共有エリアはまったくありません。



一部の物件の詳細です。

この物件については、投資家様には、以下のようなご注意やご案内を、ブリーフィングと  
していたしました。

収支想定【以下は概要です】

	注記
家賃	1,250 1,250から1,400目算
管理会社	-125 7から10%
管理組合	-35 HOA
税金	-190 購入価格0.9%程度
保険	-30 火災他家屋
ローン返済	-330 変動金利。2.5%時
	540

以上のように、満室時、特段修理が不要な状況で、当該物件は、当面、500ドル以上のプラス  
キャッシュフローを生む想定です。大体、更新時に、毎年、25から50ドルの値上げを見  
込めます。

私が、ベガスで客付けに利用しているマーケティングカンパニーにも、賃貸需要につい  
て、この物件の事を聞いておきました。

大変需要が多いエリアだということでしたので、総合的にいって、家族持ちが好む庭や共  
有エリアのないことは、大きなハンデにはならないと判断しました。現在のアメリカでは、  
「標準的な家族」というモデルは、あまりなく、中年の離婚男性などで、年収が安定して  
いれば、3-4BRの一戸建てに住んだりといったことは、普通にします。

これで、価格帯が、もっと高額だと困るのですが、1,200から1,400は、現地では、「普通  
の家賃」層ということで、高収入の職業を選ぶような家賃ではありません【賃貸基準は、  
通常、家賃三倍収入証明】。

関連して、庭についての追伸ですが、今、土が露出したままになっているマッチ箱のよう  
な裏庭があるので、それに装飾用の石をつけて体裁を整えるのに、1,000ドル弱でできるそ  
うです。「航空写真から見ても、あるかないからしないような、見たところ、ほんの、箱庭  
に、石を敷き詰めるのに、1,000ドルか！」と驚かれるかもしれません。このように、庭が  
あると逆に大変お金がかかるので【木を植えるといったことをすると、1本2,000ドルと  
か、、、】、その意味では、この物件は、それでも、一軒家ですが、タウンホームに準じ  
たハンズフリー物件に近いと考える方向ですね。

また、当然共有エリアが大きかったりプールがあったりすると、管理組合の管理費【HOA 費】が高くなりますので【プールの人身事故などは、HOA の保険ではカバーできなくなり、大きな痛手になりうる】、その意味では、この物件は、投資家にとっても、借りるほう、実住するほうにとっても、「そういうことが面倒な人」向けなわけです。

相当大きい condominium・コンプレックスでしたら、まだ、そうしたリスクが標準化されえますが、投資家向けは、こうしたロスの確率が低い物件が、効率がむしろ高いというのが、現地リアルターさんの判断です。

これは、私自身も賛成で、例えば一戸建てで、裏庭にプールがあるようなちょっとリッチ目の物件だと、保険も、毎月のメンテも、水道代も、高く、逆に、テナントに、子供でもいようものなら、セーフティ用の柵を取り付けることも検討するなど、いろいろ悩まなければいけません。それに比べ、価格への見返りというのは、プールというのは、思ったよりないのですね。このように、一見アメニティがあるほうが魅力的ですが、その実情を考えると、「割高に売れるという皮算用をするよりは、経費で必要以上のロスを出さない」ことを考えた方が手堅いのが通常です。同様に、この物件は、管理組合費が小さく【100ドル台、200ドル台になっていきます】、プールなどがあることによる訴訟などの可能性を最小化できる、そういう手堅い物件と見るわけです。

次に、私的なイメージとしては、ごくごく一般論としていえば、やはり、利回りが高い物件のほうが、空室率も高くなる確率は上がると思います。この物件、値下げしたので、6%半から7%近くで、このエリアとしては、高いほうです。

なので、家賃が安めで、豪華なジムなど、アメニティが敷地内に豊富な 1-2BR の高級 condominium のような物件は、利回りは、劣る半面、稼働率 95%UP で回っておかしくない場合がありますが、この物件は、たとえば、シーズンオフである、11月から1月に空室になってしまった場合は、家賃を多少下目の 1,150 で、出してみるとか、1 month free といったキャンペーンをやる形で、カバーしていくことも、想定しておくともよいかもしれません。私の経験では、「一ヶ月無料」はよいですが、敷金は必ず取り上げないといいません。こうしたインセンティブで、広く、希望者を募集して、その中から、与信が一番強い人を選ぶ戦略にするわけです。

そもそも、最初から、多少、残るお金が多めだと思うので、空室率や割安家賃で出さなければいけないかもしれない可能性がある場合は、それをこの部分でオフセットする考え方をとっていきます。円ローンはこのためのローンで、空室時の毎月の支払いも、600ドルで、

低いですので、はっきりいって、1,000ドルの家賃でもおつりがくるというのがポイントですね。【隣家、周辺物件と、家賃引き下げ争いになっても、向こうがアメリカのローンを組んでいる限り、必ず勝てる】

一般的に、一戸建ては、契約が1年単位、空室が、1ヶ月ですぐ埋まったとしても、 $12 \div 13 =$  満室率92%となります。更新する率が、50%前後ありますので、長期に見ていけば、92%より満室率が高くなる可能性もあります。

ちなみに、現地のリアルターさんによると、生活保護は今、3BRで1,300ドルだそうなので、高級感のある物件ではありますが、管理組合の制限がないようなので、そちらに絞ってしまっても、かまわないようです【当然ながら、管理組合によっては、グレードを維持するため、生活保護を拒否しているところがある】。

2008年4月13日