



## 4月にテナント入居済み 2万5,000ドル 直近売却歴は8万1,000ドル 利回り29%の安心投資

物件所在地 ミシガン州デトロイト市 通り××番地 ( zip code )

築年数 1944年

土地面積 8,276スクエアフィート

建物面積 800sq. ft.程度

現状概要 3BR [ 寝室3つ ]、地下室は、登記簿の公称面積に入っていません。格安家賃の600ドルで2008年5月1日入居予定【本来700から800】

税金 1,247ドル ( 2007年度 )

[ 不動産税算出基準評価額 : ]

### アピールポイント

2007年の売却歴は、ちょっと過大の可能性がありますが【サブプライム案件】。格安でテナントを入れる安定を選びました。テナントは、当社管理会社でも審査を確認しましたが、前の賃貸でも7年間居住した安定履歴者です。ただし、投資家様が、より高いテナント付けを希望されるのであれば、オーナーチェンジ時退去可能です。テナント敷金600ドルも当方取り分となります。

デトロイトは、現在、値崩れ機運があるので、査定をとっても、近隣競売物件などの影響が出る場合があり、「資産価値性を評価する」ことは困難ですが、今銀行融資を取るという話でない限り、それを、大きな問題と考える必要はありません。大体、5万ドル以上、景気が安定すれば、6万ドル代後半の査定を期待できるでしょう。ただ、そうした動向を予測することは困難なので、売却については、投資家に売却する場合は、購入価格と同ランクを前提としてください。中長期保有によるキャッシュフロー戦略です。また、現地の実住希望者に売却する場合は、査定予想価格に近い金額での合意が可能です。オプションリースが通常ですので、「すぐ」には、売りにくいことをご承知おきください。

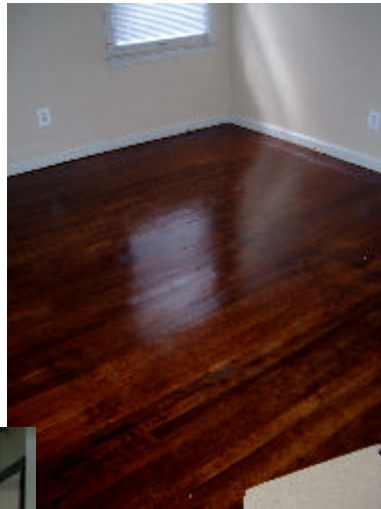
現状と説明が異なる場合、現状を優先します。

不動産売買手順について：誓約金は1ドル。名義変更代行会社口座に委託します。契約履行にあたり、売値が適正であることと、修繕状況（要否や費用概算）の事前確認を条件とすることが可能です。誓約金送金後、同州で認定を受けている専門業者にインスペクション [ 建物検査 ] とアプレイザル [ 評価 ] をそれぞれご注文いただけます（条件に満たない場合は誓約金返金）。契約締結、名義書換にあたっては、名義変更代行会社に、代行を依頼し、名義担保保険や火災等保険を購入します。

申告について：アメリカで確定申告をする必要があります（公認会計士ご紹介あり[日本語対応可]）。その後、日本でも確定申告を行い、日本の税制に基づいて最終的な合計納税額が算出されます。

有限会社マリポーサ 201-0014 東京都狛江市東和泉1-23-13

<http://usa-rei.com> メールアドレス：nakayama@usa-rei.com



4月19日現在、5月入居に向けて一部改装が続いています。修理後、入居後にお引渡しで安心スタートです。

下は地下室のバー。

