

2007年9月23日



**エクイティ最低20%！
5万5,000ドル以上割安
優良地域で長期資産に！
デルレイ通り
31万5,000ドル以上が 26万ドル**

物件所在地 ネバダ州ラスベガス市8013口マデルレイ通り

築年数 2004年

土地面積 0.1acre(約404平方m)

建物面積 1,669sq.ft.(約155平方m) (2階建て)

概要 3BR [寝室3つ]、2 and half BA [バストイレ2つ、トイレ]、2GA [車庫2台分]

現状 補修なし、想定家賃は、約1,300ドル前後

税金 約2,892.32ドル (2006年度)

[不動産税算出基準評価額 : 275,863ドル]

アピールポイント

Silverstone Ranchというコミュニティ内 (HOA - 管理組合あり、月額50ドルの管理費があります)。高級なビルダーとして有名な、パルティ (Pulte) ホーム建築。クラブ制タイプでないながら、Silverstone Golf Courseというパブリックゴルフコースがコミュニティ内にあり、高額物件は、80万ドルランクのものも並存します。エリアは、ストリップからは、35分で、いわゆる昔ながらの有名エリアではありませんが、215という管状道路の近くで (インターセクションは、バッファロー通り)、現在、コミュニティ全体の建築進捗状況は、最終的な段階にあり、今後、値段が戻ってきたとき、大きな見返りが期待できる良好エリアです。家賃は、1,200ドルから1,300ドル。現状利回りは、5.5% (ベガスでは平均以上)。人気のある価格帯なので、賃貸に問題はないでしょう。円ローンで、25%の頭金を投入した場合、19万5,000ドルを返済していく形ですが、そうすると、毎月のローン返済額は、4万台予想。最初から、プラスキャッシュフローなので、10年持つうちに、思わぬ資産効果をエンジョイできます。現オーナーは、2004年に、28万5,000ドルで購入。調整中の現地でも、値下がりしていない人気エリアの証明です。

不動産売買手順について：誓約金は5000から1万ドル。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。

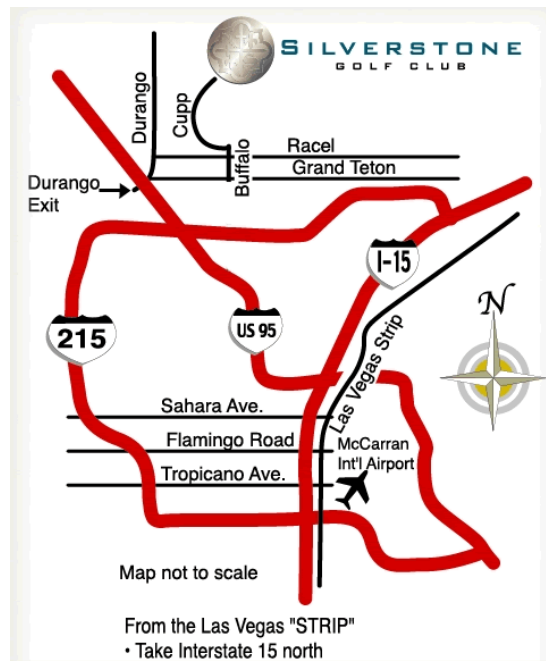
有限会社マリポーサ 201-0014 東京都狛江市東和泉1-23-13
中山道子 080-3250-3240、ファックス03-4496-6059
<http://usa-rei.com> メールアドレス : nakayama@usa-rei.com





隣接エリアにゴルフコース。写真は、クラブハウスです。HPは、www.silverstonegolfclub.com

マッカラン空港から約40分。ストリップ通り近くです。



ゴルフコースに近い区画で環境最高。

