

ニューヨーク 一棟収益不動産のご紹介

49 Greenridge Avenue, New York



所在エリア ニューヨーク州 ウェストチェスター ホワイトプレーンズ

土地 所有権 1,131.37㎡ / 342.24坪 / 12,196sqft

建物 所有権
構造 木造地下1階付地上3階建
貸室 全2区画 (住居×2)
延床 557.43㎡ / 168.62坪 / 6,000sqft
築年 1924年 (築102年) ※2016年に建物基礎以外全てリニューアル
部屋数 9室 (4 Bedroom×1区画、5 Bedroom×1区画)
風呂数 6個 (3つ×2区画)
ガレージ 4つ

賃貸収益 想定年間収入 US\$ 150,000 (約2,250万円)
想定年間支出 US\$ 41,320 (約620万円)
想定年間収益(NOI) US\$ 108,680 (約1,630万円)

販売価格 **US\$2,650,000** (約3.97億円) ※米ドルでのお取引となります
表面利回り：5.66% 実質利回り：4.10% 1\$=150円換算

評価割合 建物：79% (約3.14億円) 土地：21% (約0.83億円)

償却期間 4年(木造) / 単年償却額 約7,850万円





49 Greenridge Avenue, White Plains, New York 10605



Rent Roll

区画	間取り	テナント	FM or RS	面積		現況賃料	保証金	契約開始	契約終了	備考
1F	4 Bedroom	募集中	FM	3,000 sqft	278.7m ²	\$6,200	\$6,200			
2F	5 Bedroom	入居中	FM	3,000 sqft	278.7m ²	\$6,300	\$6,300	2025/8/1	2028/07/31	
合計				6,000 sqft	557.4m ²	\$12,500	\$12,500			

満室稼働時想定 年間支出 内訳	金額
Real Estate Tax (≒固定資産税・都市計画税)	\$29,890
Insurance (保険/火災等+損害賠償等)	\$2,930
Electric (共用部分電気代)	\$2,000
Water & Sewer (専有部を含む上下水道代)	\$2,000
Repair & Maintenance (小修繕費用)	\$2,500
Building Maintenance (建物管理に伴う諸費用)	\$2,000
Property Management (プロパティマネジメント業務報酬)	相談

満室稼働時想定 年間収入 \$150,000 (A)

満室稼働時想定 年間支出 \$ 41,320 (B)

満室稼働時想定 年間収益 (NOI) \$108,680 (A - B)

NOI利回り: 4.10%

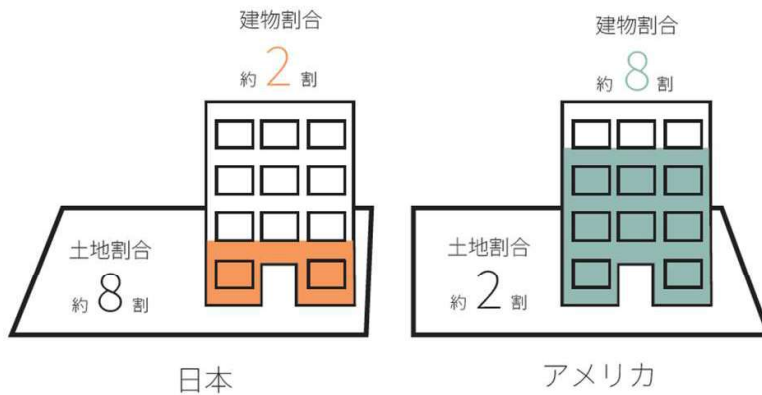
<FM/RSの説明> FM (Free Market) ⇒ オーナーが自由に募集賃料を決めることができる区画
RS (Rent Stabilized) ⇒ 法律で賃料及び賃料上昇率が定められている区画

<間取りの説明> 4 Bedroom ⇒ 日本の4LDK。リビングの他に別途居室が4つある区画
Duplex ⇒ 上下2フロアをつなげた一つの住居区画 (≒日本のメゾネット)
Garden ⇒ 専用ガーデンエリア

<その他>

- Electric、Water & Sewerについては、満室稼働時を想定した金額を記載しております。
- 支出項目の「ビル管理に伴う諸費用」は主に、庭の維持メンテナンス等が御座います。
- 詳細についてはNDA (守秘契約) 締結後に開示をさせていただきます。
- 支出について、市場動向や社会情勢により、記載している額に変更が生じる恐れがあります。予めご了承ください。

減価償却について



ニューヨークでは建物比率が約8割となっているため、**売買価格の8割**を、減価償却することができます。
また、法定耐用年数を超えている木造物件は**4年で減価償却**をすることができ、
日米租税条約により、日本の事業との**損益通算**が可能です。

そのため、日本の不動産より大きな金額を短期間で償却することが可能です。

詳しくは税理士にご相談ください。

3つのポイント

1. 世界一の都市『NEW YORK』その中心に、長期安定資産を保有

長期的に「人口増加」及び「GDP成長(不動産価格上昇)」を続ける先進国「米国」、世界一の都市である「NEW YORK」にて、長期安定資産を保有することができます。

2. 国内法人の「短期間での減価償却と損益通算」

国内法人は、国外中古建物の短期間での減価償却が可能。
またその減価償却費用を日本でのご本業と損益通算することが可能です。
(日米両国のパートナー税理士・会計士のご紹介も可能です)

3. 大規模修繕工事・大規模リノベーションを実施「安定した物件コンディション」

本物件は、大規模修繕工事や是正対応等を行っているため、安心してご購入いただくことができます。また、売主様が日本人のため、NYの不動産慣習とは異なり、時間をかけて、じっくりと購入検討をしていただくことが可能です。
ご希望がございましたら、担当者が訪問させていただき、ご説明いたします。

詳細説明・Q&A

不動産購入契約時の手続き

ニューヨークでは、売主及び買主が双方弁護士を立て、弁護士を通じて契約や引渡しを行います。また、弁護士とは別にタイトル保険会社（税務調査や名義変更等、取引に関するトラブルの支払請求代金の保証など）に取引の保険を依頼します。契約時の手付金は10%以上であることが多く、売主側弁護士あるいはタイトル保険会社のエスクロー口座に入金をします。なお、契約書のやり取りはメール（PDF）となり、売主及び買主が立ち会うことはありません。

購入時の取得費用

仲介手数料、タイトル保険料、各種調査費用、弁護士費用等が必要となります。詳細はお問い合わせください。なお、当社フォーマットによる売買契約書（サービスと文付き）にて売買契約を行っていただける場合、買主様は必ずしも弁護士を雇う必要はありません。弁護士を立てられたい場合には、日本語対応が可能な弁護士をご紹介させていただきます。

主なQ&A

Q. 外国人（個人・法人）が土地（建物）の所有権を取得できますか？

A. 可能です。日本国内から直接投資をする方法や、現地に法人を設立する方法がございます。それぞれのスキームのメリット・デメリットなどの詳細は、担当者までお問い合わせください。

Q. 購入価格は消費税等込みですか？

A. ニューヨークでは、不動産に消費税等の間接税はかかりません。

Q. 賃料は源泉徴収されますか？

A. ニューヨークの税法上、賃料は源泉徴収されず、年度決算にて所得税を算出し、米国内にて納税を行います。当該納税額は、国内での確定申告において、税額控除を受けることが可能です。

Q. （法人の場合）外形標準課税はありますか？

A. ございます。外形標準課税もしくは法人税のどちらか高い方を支払います。

Q. 売却時のキャピタルゲインに掛かる税金について教えてください。

A. 日本同様、米国でも個人は分離課税、法人は総合課税となり、現地の税法をベースにキャピタルゲインを算出し、米国内にて納税を行います。当該納税額は、国内での確定申告において、税額控除を受けることが可能です。また、米国内にも買い替え特例（1031 Exchange Rules）がございます。

Q. 税務相談は可能ですか？

A. パートナーの税理士法人ネイチャー様にて、税務相談（初回無料）が可能です。減価償却や米国不動産における相続対策など、幅広くご対応いただけます。ご希望の場合は、担当者までお知らせください。

Q. ローンでの資金調達は可能ですか？

A. 取り組み可能な国内の金融機関がございます。詳しくは担当までお問い合わせください。

Q. 準拠法はどちらになりますか？

A. 米国連邦法・ニューヨーク州法が準拠法となります。

免責事項

- ここに記載されているデータ、意見等は弊社が公に入手可能な情報に基づき作成したものです。その正確性、完全性、情報や意見の妥当性を保証するものではなく、また、当該データ、意見等を使用した結果についてもなら保証するものではありません。税務・会計・法務等に関する事項に関しては、予めお客様の顧問税理士、公認会計士、弁護士等の専門家にご相談の上、お客様の責任においてご判断ください。
- 本資料に記載している見解等は本資料作成時における判断であり、経済環境の変化や相場変動、制度や税制等の変更によって予告なしに内容が変更されることがありますので、予めご了承ください。
- 弊社はいかなる場合においても、本資料を提供したお客様ならびに直接間接を問わず本資料を受領したお客様から受け取った第三者に対し、あらゆる直接的、特別な、または間接的な損害等について、賠償責任を負うものではなく、お客様の弊社に対する損害賠償請求権は明示的に放棄されていることを前提とします。
- 本資料は弊社の著作物であり、著作権法により保護されております。弊社の事前の承諾なく、本資料の全部もしくは一部を引用または複製、転送等により使用することを禁じます。
- 上記各事項の解釈および適用は、日本国法に準拠するものとします。