

New York 投資不動産のご紹介

ニューヨークの不動産物件を買うことのメリットとして、市場の取引制度が成熟している点が考えられます。買主保護がしっかりしており、必ずしも本人が実際の物件を内見しなくともアプレイザー (appraiser) やインスペクター (inspector) に依頼することで遠隔地であっても物件の状態を把握することが出来ます。物件によっては、オンラインによって現場にいるような臨場感をもって個々の部屋までも見ることが出来ます。また、日本の不動産は建造物の価値は新築時が一番高く、あとは築年数に比例して減価していきます。しかし、ニューヨークでは築年数は必ずしも重視されず「実際の使用に堪えるか？」の観点で重視されます。それゆえに数十年から百年以上前の物件であっても修繕を積み重ねながら未だに物件の価値がゼロにならずに資産として評価されます。日本であれば賃貸で得る収益が経年による物件価値の減価による影響が顕著に現れます。ニューヨークの不動産は修繕をしっかり行えば物件価値を維持したまま同時に賃貸収入も得られますので、投資家にとって有利な運用が可能となっています。日本の不動産は「スクラップ アンド ビルド」の考えがあるので、そのため経年に応じて物件価値が下がっていきませんが、ニューヨークにおいては「使えるもの＝資産」という捉え方をしますので、修繕を重ねながら物件価値が維持されてゆくのです。このことは物件を転売するときも有利に働きます。

特にニューヨークのような市場は、絶えず世界中からの人と金とが流れ込み不動産に対する需要が衰えることがないので、不動産価値の平均値はその時の景気によって多少の上下はあるものの、その動向を長期的スパンの中で見れば着実に右肩上がりになっていることが分かります。

他方、ニューヨークの物件を取得する際に不安になることは、言語、文化、習慣の違いだけでなく、現地の法律についての知識がないことではないかと思えます。また、物件取得するための資金として正しくローンを組む上での知識があるかなどです。こうしたリスクを解消するためには、なによりも信頼できるエージェントと弁護士を選ぶことが重要になります。日本にいる自分に代わって日本語で、投資家の視点に立ち物件探し、紹介や説明ができるエージェント、そして買主としての権利の確保と保護を正しく実行し、きちんと日本語で説明してくれる経験の深い弁護士を得ることで、リスクを回避することができます。弊社では、日本人であり信頼できる New York 州 弁護士をご紹介する事が可能でございます。

ご紹介の物件は、New York City マンハッタンの中心地に位置しグランド・セントラル駅、国連ビルなどがある一体で、住むにも便利ですし、賃貸に出しても直ぐにテナントが付くような高級な優良物件ですので、収益投資物件として所有しインカムゲインを得つつ、将来のキャピタルゲインを見込めるのではないかと予想します。

所在地 235 East 40th Street , New York , New York 10016
階数 28 階
物件名称 The Vanderbilt Condominium
間取 別紙をご覧ください (One-bedroom)
面積 850 square feet (850 × 0.09290304 ≒ 78.96 m²)
価格 829,000 ドル (参考為替レート 7 月 25 日 1 ドル = 78.23 円)
支払条件 契約時 10% 85,000 ドル 最終決済時 765,000 ドル
諸費用 コンドミニアム管理会社諸費用 約 1,000 ドル
購入手続きを担当する弁護士費用 約 2,500 ドル
不動産税前払 約 2,600 ドル
タイトル保険会社及びタイトル会社費用 約 3,000 ドル
合計 約 9,100 ドル (参考為替レート 7 月 25 日 1 ドル = 78.23 円)
コンサルティング料 売買価格の 3%

取得後ランニングコスト

月々のコンドミニアムの Common charges (共益費) 約 890 ドル 不動産税が年間 9,500 ドル

現在の賃貸料

現在の相場賃貸金額は、約 3,400 ドル

売主様は東京在住の日本人の方です。決済を円での決済が可能かどうか折衝は可能です。来週の初めには市場に出てしまいますので、成約の際はご容赦下さい。

参考 URL

<http://thevanderbilt.cityrealtly.com/>

<http://nycvertical.com/building-sale-bid-512>



ウエストサイド

ミッドタウン

ラグーナディア空堀
グズディー空堀

プロダクションセンター

ミッドタウン

ミッドタウン

マレビル

グランマシ

チェルシー

ダウンタウン

ウエストビレッジ

イーストビレッジ

グリニッジビレッジ

ソーホー

ローウーイースト

リトルイポー

トライベッカ

チャイナタウン

世界貿易センター新地

ウォール街

サウスストリートシーポート