

融資をご利用のお客様へ

株式会社オープンハウス
ウェルスマネジメント事業部

米国不動産のご購入にあたって、以下のリスクに関してご説明申し上げます。

リスク資産とは：

アメリカ賃貸不動産投資には、以下の価格変動リスク、流動性リスク、為替変動リスク、レバレッジリスク、資産/負債ミスマッチリスク、税務リスク等、様々なリスクが付随するものであり、投資元本が何ら保証されるものではなく、また換金したい時に直ちに換金出来る投資属性を持ちえておりません。

価格変動リスク

不動産価格は空室率、家賃騰落率等の保有不動産の状況、人口動態、近隣の雇用基盤や供給状況、市場金利の変動、銀行等の貸付機関の与信姿勢、不動産市況等により変動します。投資元本は何ら保証されるものではなく、価格下落により、損失を被り、投資元本が割り込むことが有り得ます。

流動性リスク

アメリカ不動産投資の換金は、通常、売却の準備、交渉、契約の成立、精査期間を経て、資金決済及び所有権の移転という手続きを経ますので、売却の準備からクロージングでは最低でも2~3ヵ月を要し、不動産市況によっては数年間も売れないことが有り得ます。

為替変動リスク

アメリカ不動産投資は為替変動の影響を受けます。外国為替市場の変動により、日本円による投資成果は著しく変動する可能性があります。

レバレッジリスク

不動産購入資金を一部借入により調達する場合、レバレッジ効果により自己資金ベースの投資成果を拡大させる可能性を有する一方、購入不動産のキャッシュフローや時価等の動向によっては、貸付金融機関の管理下となり、キャッシュフローの用途制限、強制売却等、投資ガバナンスに大きな制約を受ける可能性があります。

資産/負債ミスマッチリスク

不動産購入資金を一部借入により調達する場合、資産から得られる実質利回りの変化率と、負債の金利負担変化率が正の相関とならず、ミスマッチを生じさせる可能性があります。

税務リスク

日本国税法及びアメリカ税制かつ日米租税条約の税務上の解釈は、全て現行法や過去の税務実例に基づくものであり、その文言、文言解釈における通説、判例等をベースにしており、将来の法改正等による偶発リスクは存在します。

その他、一般的な不動産投資に関わるリスクは以下となります。

空室リスク・所有者責任修繕/維持費用リスク・災害リスク・賃貸延滞リスク・賃料下落リスク・運用費用増加リスク・テナントの建物使用態様リスク

以上