

## パートナーとして参加する不動産フリップ

### 概要要項

投資家様が私達のパートナーとして参加していただくこの投資は出資金に対して短期間でより良いリターンを獲得するものです。典型的な不動産フリップは物件の購入、修繕を短期間でこなし転売した時に利益を得るものです。投資家の方は、そのコストに対して出資をしていただくキャピタルパートナーとして参加していただくことが可能です。コストは物件購入、リモデル、ホールディングコストそれからアクアジションコストが含まれます。HBP, Inc. によりその物件の選択と交渉は行われ、正しい物件の購入とその後の購入までのプロセス、リモデルの現場管理それからその物件をより高い金額で売却するところまでを一環として行っております。又アクアジションパートナーとしてノンプロフィット団体と共同で物件獲得に至るケースもあります。

投資家の方による出資金は物件決定後、お客様のアメリカの口座又は日本の口座からその物件の指定エスクロー会社へ直接電子送金していただきます。\*金利はエスクローがクローズした日より発生いたします。

物件が決定し、資金がエスクローへ送金されると投資家様のお名前で Deed Of Trust (信託証書) が発行されその物件のある各カウンティへ登記されます。それと同時に Promissory Note(約束手形)が発行され投資家様へお約束したリターンやその期間などが記載されております。一つの物件に対し出資をする投資家様が1人以上の場合、最も高い出資金を投資された方が 1<sup>st</sup> lien position となり 2<sup>nd</sup>, 3<sup>rd</sup> と続きます。投資家様の資金は物件を担保に守られていることとなります。典型的な私達のフリップ物件は市場価格の 70% から 80% の価格です。物件を購入してから売却が完了するまでリモデルの経過などは写真やビデオをブログ等で報告させていただいております。



Home Brand Properties, Inc

### 【投資ターム】

#### カリフォルニア フリップ（\$ 80,000 以上）

出資金に対しての年利は 9%です。期間は 12ヶ月ですが殆どの場合は 5から 8ヶ月程で終了となり元金とリターンがその時点でエスクロー会社から各投資家様へリリースされます。

投資例:

出資金	\$500,000
9% 年利 期間 7ヶ月	<b>\$26,250 リターン</b>
(\$ 500,000 x 9% = \$ 45,000 ÷ 12ヶ月 = \$ 3,750 x 7ヶ月 = \$26,250)	
支払い	物件売却時に支払い

\* 投資終了後、元金を次のフリップへ運用することも可。（利益を除く）

### 【統計】

- 平均投資家様出資額 \$ 150,000
- 平均物件総額 \$ 450,000

〈典型的な投資物件例〉

物件購入価格	\$ 400,000
クローキング費用&保険	\$ 4,000
<u>リモデル費用</u>	<u>\$ 50,000</u>
合計投資募集額	\$ 454,000 (LTV 80%)
推定物件転売額	\$565,000

- **キャピタルパートナー数 1物件につき 1-2人、最大 3人まで。**

### 【投資家の選択】

キャピタルパートナーとなることを希望されている投資家様のお名前、連絡先、予算などはリストとなり Home Brand Properties, Inc. により保管されております。物件が決まり次第、希望投資額の多い投資家様を優先にキャピタルパートナーとしてご招待させていただいております。上記の通り、1物件に参加できる投資家様の数が限られておりますことをご了承下さい。

## 【保障】

- 全ての投資家様のキャピタルは Deed Of Trust (信託証書) で、それから利益のリターンやタームは Promissory Note(約束手形)により守られます。Deed of Trust (信託証書) は物件所在の各カウンティへファイルされ、エスクロークローズ後 30 日から 60 日で証書が弊社に届き、投資家様へは信託証書のコピーをお送りいたします。



Deed of Trust



Promissory Note

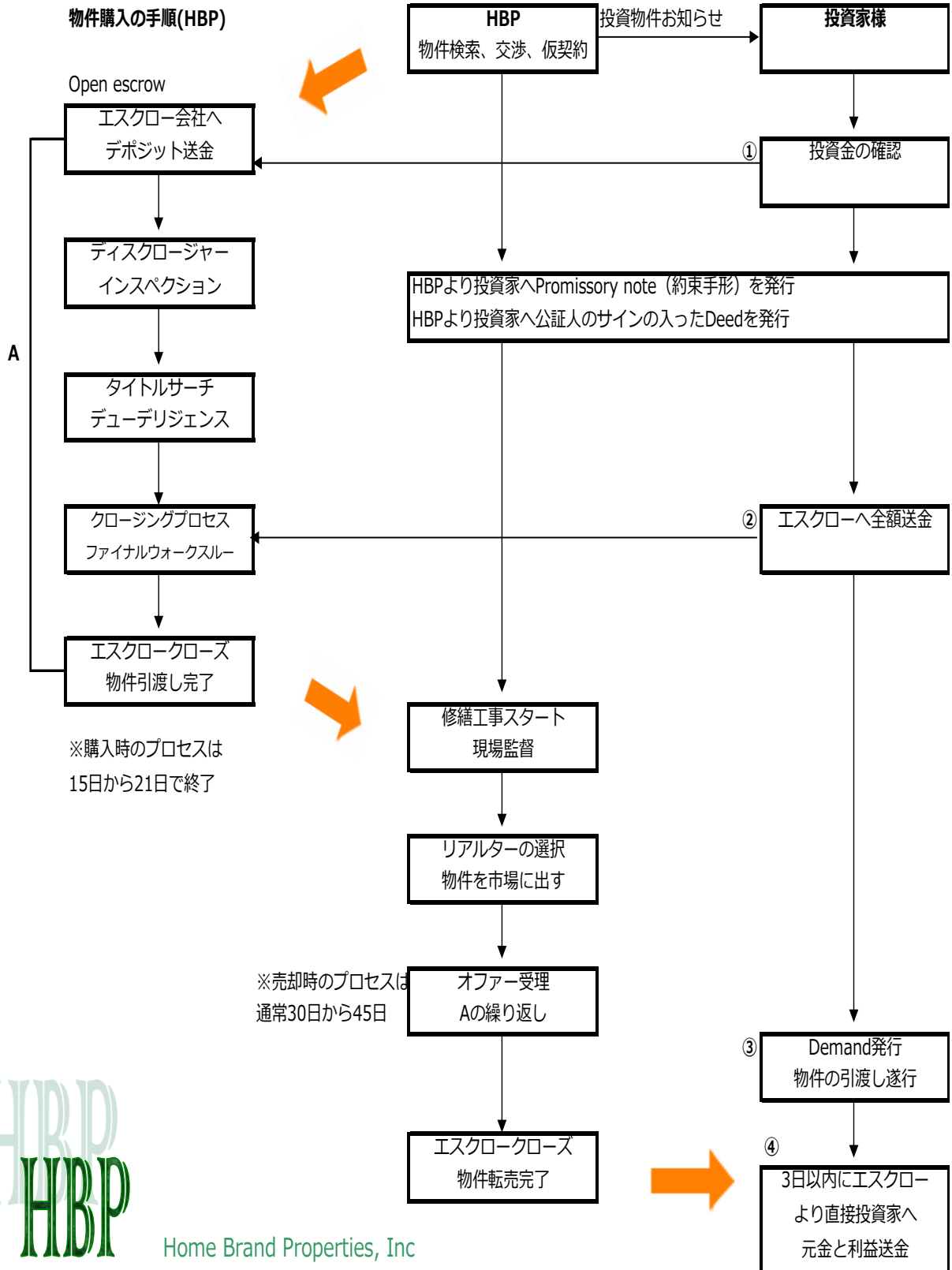
- 物件は購入してからリモデル、転売が完了するまで Vacant Insurance により守られます。
- 物件のタイトルは Title Insurance により権原がクリアであることが保障されます。

## 【出口戦略】

リモデル後の転売時の対象となるバイヤーは物件を自邸として購入したい方で、ファイナンスはコンベンショナルローン、FHA ローン、VA ローン、現金などが主な対象となります。よりすばやい転売を目指し、ローカルのエリアに精通した不動産エージェントを雇い、コミッションを支払います。私達の物件を購入するエリアはハウジングマーケットの需要が高いエリアとなるためにリモデル後 2-6 ヶ月の間で完売することを目標としています。(フリップ投資の期間は 12 ヶ月) 又は Note を購入したい投資家へ同じ額を販売しローンを差し替えることもあります。

万が一物件がお約束した 12 ヶ月以内に物件が売れなかった場合、物件をリースすることにより投資家様へ毎月利子をお返しし、経済の状況を見て再び転売に試みます。こういったペイメントプランを行うまでに至るには短期間の間に想像を絶する経済の下落が今までにない短期間で起こった場合のみの対象となります。万が一そういった事態になり物件が売れ残ることを防ぐ為に投資物件の選択やデューデリジェンスには最大の注意と努力を費やしております。そしてその調査は常にコンサバティブに行うことにより投資のリスクを最小に抑えることに成功しています。

# Flipの流れ



Home Brand Properties, Inc

## 過去の不動産フリップ実績

サイト内の“動画から学ぶ”のカリフォルニアフリップページで過去の実績を動画でご覧いただけますので参考にしてみてください。

## 不動産フリップへのジョイント投資を決意したら

アメリカに銀行口座をお持ちでない場合は下記より口座の開設をしましょう。

日本にいながら無料でカリフォルニアのユニオンバンクへ口座を開設することが可能。

その後も引き続き日本語カスタマーサービスをご利用いただけます。

東京三菱 UFJ 銀行

<http://www.bk.mufg.jp/tsukau/kaigai/kouza/cali/index.html>

あとはフリップ物件が挙がってくるまで待機していただき、物件が決まった段階で指定のエスクロー銀行口座、または HBP Inc.の銀行口座へ送金していただきます。

\* HBP の銀行口座へ送金いただく場合は米国の政府系銀行から購入する場合のみ。

\*フリップは送金期日が短いため、あらかじめ投資資金をアメリカのご自分の口座へ送金されることをお勧めいたします。

## アメリカに銀行口座を所有する意味

フリップ物件は購入が決定すると 7-10 日でエスクローを完了するので至急の送金が必要となります。アメリカに資金がある場合、通常は 1 日で送金が可能となります。リターンをお返しする際も為替による影響を受けることなくアメリカ国内のご自分の口座を日本から管理できます。

アメリカで発生した利益に対しての税金に関してのアドバイスはオレンジカウンティ在住日本人 CPA を紹介させていただいており、各投資家様に安心して税金の相談を受けていただいております。質問は随時受け付けておりますのでお気軽にお尋ねください。

*Happy Investing,*

*Mark and Yuko McMahon*

Home Brand Properties, Inc.

1072 Bristol St. #204

Costa Mesa, CA 92626

[info@usafudosan.com](mailto:info@usafudosan.com)