

【Hudorich】

「フドリッチ あなたも海外でロバート
キヨサキになれる不動産投資法」
ダイジェスト版



□ 著作権侵害について □

「あなたも海外でロバートキヨサキになれる“フドリッチ”ダイジェスト版」(以下、本書と表記する)の著作権は、Premier Life にあります。

- ・本書のすべての内容は、日本の著作権法、及び国際条約によって、保護されています。
- ・Premier Life が、事前に書面をもって許可した場合を除き、本書の一部、または全部をあらゆるデータ蓄積手段(印刷物、電子ファイル、ビデオ、テープレコーダ等)により複製、流用、転載、転売することを固く禁じます。
- ・著作権の侵害につきましては、**著作権法第 119 条**などの罰則がありますので、ご注意下さい。

第 119 条

次の各号のいずれかに該当する者は、5 年以下の懲役若しくは 500 万円以下の罰金に処し、またはこれを併科する。

1. 著作人格権、著作権、出版権、実演家人格権または、著作隣接権を侵害した者(第 30 条第 1 項(第 102 条第 1 項において準用する場合を含む。)に定める私的使用の目的をもって自ら著作物若しくは、実演等の複製を行った者、第 113 条第 3 項の規定により著作人格権、著作権、実演家人格権または、著作隣接権(同条第 4 項の規定により著作隣接権とみなされる権利を含む。第 120 条の 2 第 3 号において同じ。)を侵害する行為とみなされる行為を行った者、または 113 条第 5 項の規定により著作権若しくは著作隣接権を侵害する行為とみなされる行為を行った者を除く。)

2. 営利を目的として、第 30 条第 1 項第 1 号に規定する自動複製機器を著作権、出版権または著作隣接権の侵害となる著作物または実演等の複製に使用させた者。

～ 本書の使用に関する同意書 ～

本同意書は、本書を購入した個人または法人（以下、甲と称す）と Premier Life（以下、乙と称す）との間で、本書の使用に関する一切の關係に適用します。

本書を甲が受け取り、パッケージを開封した場合には、本同意書に記載されたすべての事項に同意したものとみなします。

第1条（本同意書の目的）

甲は、本同意書に基づき、乙が著作権を有する本書に含まれる情報（ノウハウ、テクニック等）を使用することができます。

第2条（知的財産侵害の禁止）

甲は、本書に関するすべての知的財産が乙に帰属することを承諾し、その権利を侵害しないことを約します。甲は乙の書面による事前許可が得られない場合は、以下の行為を行ってはけません。特に本書を他社者に貸与、譲渡、販売、公開することを固く禁じます。甲は、自らの事業、所属する会社及び関連組織（販売手、代理店等）においてのみ、本書に関する情報を使用できるものとします。

- （１）本書の複製、転写、転載、改ざん、部分使用
- （２）本書の内容の一部または、全部に関する出版、講演、広報活動
- （３）本書の内容に関して取材を受ける行為
- （４）本書の内容に関して不特定多数に告知する行為
- （５）その他、前各号に該当するおそれのある行為、またはこれに類する行為

第3条（損害賠償）

甲が本同意書の第2条に違反した場合、甲は乙に対し、その違約金として、違反件数と販売価格を乗じたものの10倍の金額を支払うものとします。

また、甲が本同意書に反した行為、または不正、違法な行為によって乙に損害を与えた場合は、甲は乙に対し損害賠償の請求を行うことができるものとします。

第4条（責任の範囲）

乙は、甲に対し、本書の情報の使用により発生した一切の損害について責任を負わないものとし、損害賠償の義務もないものとします。

第5条（本同意書の変更）

乙は、本同意書の内容をいつでも変更、追加、削除できるものとし、文書、電子メールによるお知らせなど乙が適当と考える方法により甲に通知します。本同意書の内容の変更がなされたことの通知を甲が受け取った後に、甲が本書の使用を継続する場合は、本同意書の変更を承諾したものとみなします。

第6条（裁判管轄）

本同意書に関して訴訟の必要が生じた場合には、乙の所在地を管轄する地方裁判所を第一審の管轄裁判所とします。

はじめに・・・

この度はフドリッチダイジェスト版をご覧いただきありがとうございます。

海外不動産投資なんて大丈夫かな？
管理はどうするの？

と思いませんか？

このレポートの目的は

「海外不動産投資は特別な物ではなく、知識と行動力があれば誰にでも可能」ということをあなたに知って頂くことです。

海外不動産からの賃料があれば、**外貨での収入**の道が開けますし、**年金代わり**にすることができるのです。

また、会社経営者さんにはニュージーランドの不動産で**減価償却**できますので**大きな節税**となります。

先進国で、治安が良く、人口が増えるニュージーランド・・・

ニュージーランドでの不動産投資がどれほど可能性を秘めているか・・・

是非、このレポートをじっくりと読まれて見て下さい。



日系ブラジリアンビクターの秘密…

私がニュージーランド不動産投資の世界に入るきっかけとなった、日系ブラジリアン、ビクター・シャオリンのお話をさせていただきます。

名付けて、「リアル ロバート・キヨサキ 日系ブラジリアン・ビクターの秘密」です！

NZ の不動産が持つ底知れないポテンシャルに気づき、17歳から不動産投資を続けている男の実話です。

彼は、日系ブラジリアンで17歳の時にNZに移住してきました。

オークランドのあるホテルで彼に出会いました。

バーがその日に限ってガラ空きだったということと、日本語を上手に話す若者がいたので、一緒に飲んでいるうちに、彼の口から驚愕の事実を聞き出してしまったのです！

彼は、21歳の若さでNZに2棟の不動産を持ち、バーで働く傍ら、不動産のオーナー業を務めているというのです！

彼は17歳の時にNZに渡ってきたのですが、就労ビザを取得するとすぐに、友人と共同名義で小さな不動産を1棟、購入しました。

そして、自身は1ルームの小さな安アパートに寝泊まりをしながら、不動産にはフラットメイトを入れ、家賃収入を家のローンにぶつけ、支払いを完遂していきました。

えっ？

17歳でローンを組めるのかって？

日本なら絶対に無理でしょうが、ここはNZ！

【フドリッチ】
あなたも海外でロバートキヨサキになれる不動産投資法

なんと彼は友人と共同購入という形で物件を購入したのです。頭金から支払いにかかるものすべてを友人と折半しています。

しかも当時は、NZ の不動産価格が上昇し始め、イケイケの頃です！

銀行もお金を貸したくてウズウズしていた頃で、タイミングも良かったのでしょう。

おそらく、この２棟の物件は２０年を待たずして、ローンの返済を終え、彼のものとなるでしょう。

そうすれば、永遠に家賃収入が入り続けます。

まさしく、働かなくても家賃収入で食っていける生活、つまりはセミリタイア生活が手に入るのです！

また、NZ 独特の慢性の住宅難状況が、彼の不動産価値を上昇させるでしょうから、不動産を売れば売ったで大きなお金が手に入り、そのお金を NZ の銀行に預ければ、その利子だけでも大きな金額になります。

※NZ の定期預金金利は約６％（２００９年２月現在）！

ちなみに、NZ のビジネスに成功した人達のライフスタイルというのは、１億円くらいの現金を銀行に入れ、利息で食べていくというものです。

また、NZ の不動産事情は、慢性の住宅難ですので、不動産の価値は下がりにません。逆に世界中の富裕層の移住や、毎年１％の移民受け入れにより、上昇する一方です。

だから、不動産ビジネスは日本と違い、潤滑に回り続けるということです。

細く白い雲のたなびく国



ニュージーランドをマオリ名では Aotearoa「細く白い雲のたなびく国」といいますが、本当にそんな印象の国です。青い空、白い雲が広がり、青い海が一面に広がっています。

一度、来ると何度も来たくなる国がニュージーランドです。

羊、ヨット、自然そんな印象の国ですが、この国の美しさは世界中の誰をも魅了するでしょう。

たしかに、ニュージーランドは取り立てて産業があるわけでもなく、ニュージーランド製といえば羊を使った羊毛製品であるとか、蜂蜜などでしょうか？

娯楽や刺激がないので若い人には退屈かもしれません。

たまにニュージーランドがどこにあるか知らない人もいます。

私の友人はニュージーランドがオーストラリアの一部だと思っていました。(笑)

それでは、ニュージーランドの「売りは」なんでしょうか？

この国は人口400万人、産業もなければ娯楽もない、商品も豊富ではないという、無い無いづくしです。

が、自然と安全があるのです。

この「安心・安全」こそ暮らしていく上でもっとも大切なものです。

日本では、小学生がGPS つきの携帯を持ち、安心して学校へも通わせられない。

また、教育現場も機能しなくなっています。

「そんなことはない！教育改革は進んでいる！」と思われるかもしれませんが、実は、学校の先生方はボロボロだということをご存知でしょうか？

「何かあったら学校の責任だ！」「教師は何をやっている！」

昔のように体罰を与えようものならモンスターペアレンツの前にひとたまりもありません。

実は、多くの先生方が「鬱」に悩まされているというのが事実なのです。

そのような国に投資家が注目するのでしょうか？

そもそも、安心・安全な国に投資するべきではないのでしょうか？

日本の実態はご存知の通りです。残念ですが、私たちの国は崩壊しかかっています。

ニュージーランドは人間で言えばまだ若い、成長する子供と言えるでしょう。

誰もニュージーランドと戦争しようと思いません。

誰もニュージーランドでテロを企てようと思いません。

(羊だらけの国でテロを起こすなど順番から言って最後でしょう)

実は、ニュージーランドの最大の産業は「移民」です。

「え、乳製品とか、自然食品などではないのか？」

それもあるでしょう、しかしそれでは国は潤いません。



世界各国から移民、しかもリッチな移民が集まってきているから、潤っているのです。ニュージーランドは日本の軽井沢のような別荘地です。

移民が増えれば当然、不動産が売れます。不動産が売ればすべての産業が潤います。新興住宅街には小学校の建設、公園、市役所、ショッピングセンターの建設がされ、どんどんとお金が落とされていくわけです。

ニュージーランド最大の産業は「移民」ですと、言いましたが、実際みんなどんな仕事をしているのでしょうか？

ちょっと街をでれば羊、羊、羊、山、山、山の連続でいったい何をしてご飯を食べてるの？そう思ってしまうです。

ニュージーランドは大した工業製品を作っている訳ではなく、みんな自営業などのビジネスをしているのです。

板金店
芝刈屋さん
不動産エージェント
ガーデニング屋
配管工屋さん
テレビのカメラマン
カフェオーナーのあの人

あらら、みんな自営業です。でも実は彼らは銀行のメインのお客様なのです。銀行の主な収入源は個人事業主や住宅ローンという訳なのです。

あなたは気分を悪くされるかもしれませんが、日本や世界中の治安が悪くなればなるほどニュージーランドに移住する人は増えてくるのです。

本書でお伝えする内容は、不動産投資だけでなく、ニュージーランドの税制についてももしっかりガイドしていますので、あなたの「資産防衛」という課題を解決することができます。



ニュージーランド不動産概要

ニュージーランドの不動産は一戸建てかアパートメント（日本でいうマンション）がほとんどです。それからタウンハウスと呼ばれる集合住宅があります。

こちらの投資家は主に一戸建て住宅に投資をしています。一戸建には主に家族向けですが、若いカップルなどが物件を購入した場合、空いている部屋に人を入れ、家賃をまかっています。

3ベッドルームの物件を購入した場合、1部屋は自分たちが使い、残りの2部屋は人に貸し賃料を得るシステムです。その他の設備、台所・バスルームなどは共同で使います。

物件選定方法（オープンホーム）

オープンホームは家を売ろうと思っている人が週末に1時間くらい、家を見学者に開放するシステムです。

不動産エージェントがオープンホームを取り仕切りますので、売主はその時間に合わせて、掃除をし、オープンホームの間は近所をブラブラしたいりと時間を潰します。

オープンホームはお宅拝見という感じでとても楽しいですよ。

一通り掃除はしてありますが、冷蔵庫の中にはその奥さんがさっき買ってきた牛肉の塊が入っていますし、子供がべたべた貼っているマグネットもついています。

（いくらオープンホームといっても冷蔵庫は開けてはダメですよ）

洗面所に行けば家族分の歯ブラシがコップの中に入っていたりもします。

外国の家族らしく、リビングには家族写真がたくさん飾ってあったりもします。

なんと、ワードローブに行くと服が散らかっていたりと見ているほうが焦ったりすることもあります。

すると、私のように、純粹に家を見ていても、家具やインテリアによって大きく印象が

変わってきて、いつの間にか、知らない人のお宅拝見になってしまうことがありますので、気をつけてください。

これがオープンホームなのです。
一度は行ってみたいくなったのではないのでしょうか？



希望するエリアにどんな人が住んでいるのか、お知りになりたい場合は地元スーパーマーケットに行ったり、学区内の小学校に午後３時に行ってみてください。

親が子供を迎えに行くためにぞろぞろと来ていますから、、

不動産を選定する際は、学区もとても重要です。子供の学校のためにわざわざ良い学校がある学区に引越しする人もいるぐらいなのです。

ニュージーランドのスクールゾーン



<http://www.schoolzones.co.nz/enrolmentzones/>

また、大きい道路に面していると、やはり車の音はうるさく購入は避けるべきでしょう。でも一本横にはいると結構静かだったりします。

モーターウェイと呼ばれる高速道路まで近くだと、どこにいくにも便利ですね。

日本では築３０年もすれば建て替えされたりしますが、ニュージーランドでは古い家だからと言って建て替えされたりすることは余りありません。

築３０年はまだまだ、かわいいほうです。築５０年という家はざらにありますので、、（中には築７０年なんていう家も・・・）

逆に、古い家の方が案外しっかりしている場合もあります。水漏れが多いのは築浅の家に多かったです。

また、１９５０年代に作られたコテージ風の家はキャラクターホームと呼ばれて、新築

の家と同じくらいのいい値段がつけられたりします。その頃に建てられた家は丈夫で床板なども厚い一枚ものが使われていたりしているそうです。

他に物件選びのポイントとして、

- ・坂の下の方地は車が坂を上るときのアクセルの音がうるさい

というようなことが上げられます。

不動産売り出し方法

では次にどのような販売方法がされているのか具体的に見ていきましょう。

日本で不動産が販売される場合、仲介不動産会社は売り手からも買い手からも手数料をとりますが、ニュージーランドは売り手しか仲介手数料（約3%）を払いません。

※買い手は手数料を払う必要はありません。

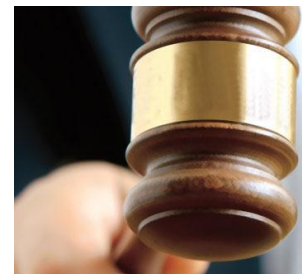
払わなくて良いなら「ラッキー」という感じですが、不動産業者は売り手からしか手数料を貰わないため、売り手側に立ったエージェンต์だともいえます。

なぜなら、売値が高ければ高いほど、彼らが手にする仲介手数料が多いからです。

オークション

家をオークションというのは日本ではまず見かけませんね。

見かけるとしたら、築地のようなお魚の市場でしょうか??
このくらいしかイメージが湧きません ^^)



オークランドでは家の売買にオークションはとても一般的です。

オークションで家が売れてしまうなんて、なんて強気な売り方なんだろうかねえ、

売りに出されているお宅の前でやってますよ。まさに市場でやっているあれです。
必ずしも最高値をつけた人が落札できるわけでもないのですが、、、というのも売主さんの希望価格もありますので、最低希望落札価格に届かなければオークションはお流れになることもあります。

（最高値をつけた人と売主さんが話し合い、お互い納得できる価格で折れ合うこともあります。）

また落札後のキャンセルは認められませんので、ご注意を！
（ヤフーのオークションでもそうですよね？）

「銀行融資が下りなかった」「検査したら雨漏りがした」
だから、キャンセルしようというのは出来ません。

もしどうしてもキャンセルしたいといった場合はキャンセル料を支払うことになってますので気をつけたいですね。

つまりオークションに参加するということは落札時には無条件で購入しますよ、ということの意味します。

- | |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none">・最低希望落札価格に届かなければ、必ずしも最高値が落札できるとは限らない。・オークションなのでキャンセルできない。 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

テンダー

これは一言でいいますと、入札になります。これまた日本ではお目にかかれない売買方法ですね。入札となりますと適正な価格を知る必要があります。不動産エージェントからおおよその価格を教えてもらえますが、売り手側の立場である不動産エージェントが提供する情報を鵜呑みにしてはいけません。Valuer と呼ばれる不動産鑑定業者に査定してもらうのが良いですね。

予め決められた日までに購入希望額、銀行ローン関係などの各種書類を提出し、売り手の条件と最も合う入札者が取引をできることになります。

※必ずしも高額入札者が落札できるとは限りません。

といいますのも買い手の中にも物件に瑕疵が見つかった場合はキャンセルできる権利もあります。

入札額は高いが、面倒くさそうなお客さんは敬遠されることもあるわけです。

売主としては出来るだけおとなしくて、なにも言わずに買ってくれそうな買い手がありがたいわけですね。（笑）

これで終わりではありません。実はこんな方法もあるのです。

モーゲージセールス

ご存知のように、ニュージーランドは高金利ですので、借りたは良いが「返済できない！！」という人も当然出てくることになります。

日本でも競売物件はありますが、ニュージーランドでもありますね。

競売！もしかして曰くつきの物件！？そうです。日本でもそうですが、競売物件は気をつけなければ大変なことになってしまいます。（日本は最近、法整備されてきているようですね^^）

というのは、家のオーナーはローンが払えなくなり、銀行に抑えられているわけですが、もしかしたら家を担保にお金を借りたのはそのモーゲージの会社だけじゃない可能性もあるそうです。

家を買ったはいいが、他のローン会社がその家を売ろうとするなど、問題が勃発する可能性が高いようです。

きちんと弁護士を通して、オーナーがその家を担保にお金を他のローン会社から借りてないか等、きっちりと調べないと大変なことになりかねません。

それから、条件無しの落札になりますので、家を渡される時の状態の保障がありません。目茶目茶に壊されてるとか、居候の住人いたり、などなど。

つまり、落札後は購入者がすべての責任を負わなければいけません。

一見いいお買い物が出来そうですがリスクが多いというのも覚悟しなければいけませんね。

（銀行は、とにかく売ってお金にしたいでしょうから、そのあたりの物件よりは格安で入手が可能でしょう。）

モーゲージセールの多くはテンダー（入札）ですが、銀行は、高い金額とアンコンディショナル（条件無し）の入札を優先してとると思われます。（必ずしも高額入札が落札というわけではありません）

いろいろと条件を出してくる買い手よりも、「どんな状態でも良いから買いますよ」という買い手の方が有り難いわけですね。

また、見学は絶対にしなければいけません。

物件は、立ち退いた者が、掃除もせず、汚かったり、空き家で進入され、窓等が壊されていたり、修繕が必要ということもあります。ただ、あまりに低い金額だと入札があっても銀行が売らないというケースもあります。

もしモーゲージセールにご興味があるかたは <http://www.trademe.co.nz/>（ニュージーランドのオークションサイト） <http://www.realestate.co.nz/> で mortgagee といれて検索してみてください。

- ・ 通常取引とは違いますので、資金の決済日ではなくオークションにて落札した日に保険加入がよいでしょう。
- ・ 前の住人がまだ住んでいる可能性もあります。彼らを退去させるのは買い手の責任となります。

モーゲージセールは市場が冷えているときには特に良いお買い物となるでしょう。

見学は必ずする。
安く購入することができるが、リスクもある。

キウイ流？ 不動産投資

高金利で低貯蓄率のキリギリス的なニュージーランド人の投資方法をちょっとのぞいてみましょう。

日本でもありますが、ホームエクイティーローンを利用するニュージーランド人は多いのです。

※ホームエクイティーローンとは、不動産を担保として低利のローンを比較的容易に借りることが出来るシステムのことです。例えば、ローンで購入した自宅などの不動産が購入後に値上りした場合、値上がりした分と返済した分を新たな担保にして借金をするのです。

この間家を買ったと思ったら「また買ったの？え、しかも海が見える広い家？」

どこにそんなお金があるのだろうと、思ったのは1度や2度ではありません。

私が前の職場の上司がまさにそうでした。

「広い土地に家を買ったの！ちょっと古いけど良い投資になると思うわ！」

彼女はせっせと家電製品などを買い揃えました。

1年後、

「オレワ(オークランドから車で30分)にまた家を買ったの！海辺にあっていい所よ」

不思議です。どうやってお金を借りたのでしょうか？

1件目もほとんどローンだと言っていましたし、どこからお金が出てきたのか？

聞けば1件目を担保に追加融資を受けたそうです。

彼女がお金を借りた流れですが、、、

【フドリッチ】
あなたも海外でロバートキヨサキになれる不動産投資法

例えば、30万ドルで購入した家が50万ドルになったとします。この差額の20万ドルを担保に融資を受けるというものです。

これぞ、ニュージーランド流不動産投資方法！

住宅価格が伸びている状況では「いけいけドンドン」でしょう。彼らは家を買えばテレビや家具などを買い揃えますが、どこからお金は出ているのでしょうか？

ただ、売却益が期待できない、利回りもそれほどではない場合はどうなるのでしょうか、、、

彼らは慌てて売りに出すことになるでしょう。

そうして彼らの家はモーゲージセールとして売りに出されていく運命なのです。
(モーゲージセールについては後半をご覧ください)

DIY (Do it yourself)

日本では困ったことがあるとすぐに専門の業者が来てくれるでしょう。

しかし、ニュージーランドでは家は一生物ではなく、綺麗に使い、リフォームして売りに出し、またそれを繰り返す、、、、ということをして、生活環境にあった家に移り住む家庭が多いのです。

NZ では、趣味と実益を兼ねて購入した家をきれいに使い、庭の手入れをすることに莫大な時間をかける人が多いですね。

彼らは、古い家を購入し、自分で手直ししながら、小奇麗になったところで売りに出し、売却益を得るのです。

(大工さんに頼むと結構高くついてしまうという理由もあります)

- ・ 外装はペンキを塗り、
- ・ 柵を直し、
- ・ 庭にせっせと植物を植え、

【フドリッチ】

あなたも海外でロバートキヨサキになれる不動産投資法

- ・ カーペットを替え、
- ・ 裏庭にウッドデッキを作り

もちろん、この間賃貸人を自分で募集し入居させます。

中にはガレージを改装し賃貸に出す人もいます。

ガレージにカーペットを敷き、ペンキを塗ればあら立派な 1 ベッドルームの出来上がり。

これで家賃の収入増になり、利回りがグッと上がります。

本章ではニュージーランドの不動産概要について見ていきました。

次章では、購入の流れをご紹介します。



不動産購入の流れ

日本と同じように物件担当者がそれぞれいます。

大きな違いは、日本の不動産営業マンはサラリーマンですが、NZ では皆、不動産会社に所属する個人事業主です。

お給料はすべて歩合制。売れなければお給料は入ってきませんので、売る方も必死です。売りたいオーラ全開で迫ってくるエージェントなどは鬼気迫るものがあります。笑

また仲介手数料ですが、売り手のみ物件価格の3%支払います。（買い手は支払う必要はありません。）

ですので、ニュージーランドの不動産エージェントは売り手の立場に立ったエージェントと言えます。（購入価格が高ければ高いほど彼らの手数料も上がります）

いろんな面を考えれば信頼できる買い手側の不動産エージェントを見つけるのが良いですね。

※日本人のエージェントであれば、もちろん物件探しから、契約締結、ローン借入れ、賃貸契約までお願いできる方もいます。

気に入った物件が見つければ、値段の交渉に入りますが、当然、言い値ではかわずに多少なりとも値交渉をすることが大切です。

（データーでは当初の値段より約8%、ディスカウントされて契約成立しています。）

買い手は手数料を支払う必要はありませんが、諸費用は発生します。

事務弁護士への手数料が5～10万円かかります。

（売り手、買い手双方が弁護士を選定する必要があります。）

なお、一般住宅物件を購入ということであれば、消費税はかかりません。

【フドリッチ】
あなたも海外でロバートキヨサキになれる不動産投資法

(ニュージーランドの消費税は GST と呼ばれます。)

物件購入時には、必ず弁護士に依頼をして、物件に問題がないかなど調べてもらいましょう。市の規制に違反した増改築などがあると、強制的に取り壊しになったりすることもあります。また、登記上の法的手続きなど全てを行ってもらいます。その他、必要に応じて、物件調査、弁護士・銀行仲介等の費用が発生します。

弁護士料	約 \$ 1 0 0 0 ~ 2 0 0 0
物件評価額査定量	約 \$ 4 0 0 ~ 5 0 0
建物調査料	約 \$ 4 0 0 ~ 5 0 0
固定資産税	約 1 0 0 0 ~ 2 0 0 0

また、Valuer と呼ばれる不動産鑑定業者に査定してもらうのをお勧めいたします。立地から、建築素材、工法など詳細に調べてくれるので、購入後に家が傾いている、排水関係が悪い、土台が不安定など事前に把握することが出来ます。



物件を検討する際には、なにが含まれているのか気をつけてみる必要があります。

「家財まとめて売りましょう！」というオーナーさんがいますので何が一緒に売られているか一つ一つチェックが必要です。

食器洗い機、テーブル、ベット、タンス、カーテン、カーペットなど、

当然付いているものとして売買契約をしたが、実は付いていなかった！なんてことにならないように要確認です。

時々、スパ（家庭用温泉）なんてものがついていたりしますが、壊れていたりするものもあります。

このようなものは意味がありませんので、値段交渉しなければいけませんね。

さて、契約が大詰めに入ったところで、破棄になってしまうこともよくあります。

どのようなことが多いのでしょうか？

契約がお流れになる理由の一つとして多いのはローン付き条件の場合です。
（「銀行融資が下りれば本契約しますよ」という条件付きの契約です。）

せっかく契約までしたのに銀行融資が下りなかったから契約を断念！
ということがあります。

そうなのは売り手にとっても時間と労力が無駄になってしまいますね。
多額のローンが必要な買い手は敬遠される傾向があります。

逆に、銀行融資を受ける必要がないということであれば、売り手は「申し込み」を受けやすくなりますし、買い手のあなたは値段交渉しやすくなるのです。
事前融資の許可を得ていれば現金での購入と同じことになります。

では次に買い手からの条件を見ていきます

先ほど見ましたように、銀行融資を受ける場合は、金融機関からの融資を受けることを条件に契約が可能です。

ただ、事前に金融機関の審査を依頼し、融資OKという許可が出れば、融資を条件に入れる必要はありません。

※売り手はローンが確実に取れる買い手を選びます。 売買契約締結後、買い手のローンが取れなくて購入できなくなった場合、売り手は、新たに買い手を探さなくてはならなくなるからです。

事前融資の許可を得ていれば現金での購入と同じことになります

エスケープ条項 あなたの外に高額買い付けの買い手が現れたら、売り手はあなたとの契約を破棄できる。

バックアップ条項 売り主はあなたの外に2番手の買い手ととりあえず契約できる

外国からの投資に対しての制限

例えば日本で外国人が不動産投資をしようとした場合、いろいろな規制があります。

しかし、ニュージーランドは OECD 諸国のなかでもとても規制がゆるいのです。

下記のようにいくつか規制もありますが、通常の住宅に関してはニュージーランド人と同じように購入が可能です。

具体的には下記のような物件を購入する場合は許可が必要になります。

- \$ 1 0 0 0 万以上の物件
- \$ 5 0 0 0 万 NZ ドルを超える商業用の土地やビル、建物
- 5 ヘクタール以上の農業用地
- 海岸沿いすべての不動産
- 8 ヘクタールを超える規模の湖に隣接する、4, 0 0 0 平米を超える不動産。
- 史跡等に指定されている4, 0 0 0 平米を超える湖に隣接する、4, 0 0 0 平米を超える不動産。
- NZ は国土の約 2 % が小規模の島々で構成されますが、そのうち国が指定した島の土地。

※投資目的だと基本的に許可はおりません。

例えば5ヘクタール以上の土地を購入する場合は海外投資委員会の許可が必要となりますが、「これは単に土地を購入しますよ」というのは認められません。例えば、牧場経営しますとか、モーテルなどを作り、従業員を何人雇うという事業計画書が必要になってきます。

知り合いで40ヘクタールの牧場を買った人がいたのですが、農場経営をするために何人雇用し、家畜を何頭飼育し、といった計画書を委員会の方へ提出し、許可を得て購入しました。

購入後、なにもせずほったらかしにしていると、海外投資委員会の方から、「ちゃんと農場経営やってる？」と報告を求められたのです。

売却命令が出てしまえば、叩き得らなければいけなくなってしまうです。

【フドリッチ】
あなたも海外でロバートキヨサキになれる不動産投資法

この方は、その後慌てて売却することになってしまいました。

十分な販売期間を得られないとすると、相場より安く売らなければいけないことも考えられます。

強制的に売却になってしまうと、十分な時間をかけて売ることが出来ない上に、キャピタルゲインを得たとしても召し上げになってしまうのです。

本章では購入の流れについて見ていきました。

次章では、円で借り入れるノウハウをご案内いたします。



ローンについて

ニュージーランドにある銀行で住宅ローンを組みますといくらぐらいかご存知ですか？

大体8～9%です。(2008年8月22日 現在)

「そんな高金利うそだろ！」

そんな声が聞こえてきそうです。



こちらをご覧ください。



ANZ 銀行（オーストラリア ニュージーランド銀行）の住宅ローン金利です。

期間	金利
6ヶ月	9.75%
1年	9.20%
2年	8.95%
30年	9.20%
3年	9.10%
4年	9.10%
5年	9.10%

(2008年8月22日 現在)

「ニュージーランド人はこんな高金利で借りているの？」

「はい」

彼らは住宅ブームに沸き立つ彼らは家が値上がりすると信じてせっせと利子を返済しています。

しかし、私たち日本人が、まさかこんな高金利で借りてはいけません。

日本人にはこんな裏技が使えるのです。

↓

「円建てローン」

これこそが、ニュージーランド不動産投資の**最大の旨み**と言っても良いでしょう。

この円建てローンですと、日本の住宅ローン並みの金利で NZ の投資物件に融資をしてくれます。円建てですので為替の影響は受けませんし、何より金利が安いのです。（2008 年 11 月現在 2.55%）

日本人の投資家には打って付けのローンです。しかも、NZ の住宅ローンはほとんどがノンリコースローンです。ノンリコースローンは保証人も不要ですし、万が一の場合も他の財産に影響はありません。

HSBC（香港上海銀行）では、低金利で円建てローンを組むことができ、返済面での為替リスクがなくなります（収入面での為替リスクはあります）。

この円建てローンですと、日本の住宅ローン並みの金利で NZ の投資物件に融資をしてくれます。円建てですので為替の影響は受けませんし、何より金利が安いです。

実は、私たち日本人は NZ の不動産物件を購入する際に、NZ の銀行でもなく、日本の銀行でもなく、イギリス系の銀行「HSBC 香港上海銀行」からの低金利にてローンを受けられるのです。



【フドリッチ】
あなたも海外でロバートキヨサキになれる不動産投資法

この「香港上海銀行」はロンドンに本店を置くイギリス系の銀行で総資産では世界最大級を誇る銀行です。

「香港上海銀行」を利用し、レバレッジを生かして資産を増やしましょうというのが、「円建てローン」なのです。

これが、「日本人で良かった」と私が思う理由です。

何しろ、ニュージーランド人が高金利で銀行ローンを組むところを2.5%ほどで借り入れるのですから...

レバレッジ（テコ）を使って小さい力で大きな岩を持ち上げようというのが、円建て不動産投資です。

なんとこれを利用すれば、お金を借りれば借りるほど、儲かってしまうのです。

それでは具体的に円建てローン利用のノウハウを公開していきましょう。

審査の際、銀行も融資するに値する物件であるか審査しますが、万が一、この銀行審査が物件に対して融資が下りなかった場合は銀行が「融資に値しない物件」と判断したわけですので、購入を再検討したほうが良いといえます。

■利用者資格

円建ローンは日本円で収入がある人だけが利用でき、融資対象はニュージーランドの投資物件に限られます。

円ローンメリット

1. ニュージーランドの投資物件を購入する際に日本円で融資が受けられます。
(日本の銀行金利に順ずる) 一般的な住宅ローンと同様に給料など、日本の収入をそのまま返済に充てることができます。
2. 日本円でローン返済ができるので、返済時の為替リスクがありません。一般的な住宅ローンと同様にローン残高や毎月の返済額が日本円で計算されるので、為替レートの変動の影響を受けません。

3. 日本円でローンの返済をするので、返済計画が容易に立てられます。為替相場が変化しても毎回の返済金額は一定です。（但し3ヶ月に一度金利の見直しが行われます。）
4. 原価償却できます

円建てローンのデメリット

1. 家賃収入を円に換え返済することも可能ですが、円高局面ではマイナスに転じる可能性もあります。
2. 円建て住宅ローンの融資は投資物件のみに限られます。
※ローン返済後は自宅として自由に利用できます。
3. 一戸建て物件への融資枠は物件価値の最大70%までですが、アパートやタウンハウスを購入する場合はこれよりも少なくなる場合があります。
※円建て住宅ローンは為替レートの変動により最大貸出枠が60%～70%となります。

■ 返済について

毎回必ず元金部分と利息部分の両方を返済してください。（利息部分だけの返済はできません。）円建て住宅ローンの金利は3ヶ月固定型で、3ヶ月毎に見直されます。住宅ローンの申込み時にはHSBC規定の手数料がかかります。

以上、ほんの一部ですが、ダイジェスト版【“フドリッチ”あなたも海外不動産投資でロバートキヨサキになれる不動産投資法】をお読み頂きありがとうございます。

プレミアム ライフ
山下象二郎

このマニュアルを手に入れた方からお手紙を頂きました。

海外不動産投資に対する考えが180度変わりました。

「物件なんて買っても無駄。損するだけだ」というのが、私と夫の共通の考えでした。現在も、友人たちが新築マンションを購入していくのを横目でみながら、頑固に賃貸生活を続けています。

しかし、「フドリッチ」を読んでからというもの、その考えは180度変わってしまいました。**海外の不動産を買う**という方法があったなんて、思ってもみなかったからです。

最もためになったのは、第三章の「円建てローン」です。

日本円とNZドルでは利回りが違うので、借入利率をすればするほど儲かってしまうというシステムは、本当にビックリしました。

不動産投資は、1000万くらい自己資金がないとダメだと思っていたので・・・。

その他にも、リフォームの方法、**賃貸管理**、**税制**など、不動産のフの字も知らない私でもわかりやすく書かれていると思いました。

幸い、夫が英語のできる人なので、将来はニュージーランドの物件を買って、そのオーナーになるという目標ができました。素晴らしいヒントを、本当にありがとうございます！

東京都 I. K 様

「インスピレーションを感じました。」

最初にレターを見たときにインスピレーション的なものを感じ、購入させて頂きました。元々、将来のインフレ対策をしたいというのが発端で、海外投資を考えていましたが、英語が出来ないことや現地の税制面などが全く分からなかったり、ハードルが恐ろしく高いと感じていました。しかし、フドリッチを拝見し、実際の不動産購入の方法から、住宅ローンの借り方などのやり方が詳しく書いていたもので、そのハードルも低くなりました。また、思った以上にニュージーランドでの不動産投資が日本人にとって取り組みやすいことが分かりました。

現地のエージェントを紹介していただけるということで、非常に心強いと思っております。現地にコネも人脈も無い私にとっては、本当にありがたいです。

大阪府 吹田市 F 様

本編＋特典を見られたい方はこちらから

【“フドリッチ” あなたも海外不動産投資でロバートキヨサキになれる不動産投資法】

<http://www.toushi-nz.com/>

著者 プロフィール

大学卒業後、中小人材派遣会社に就職。27歳にて営業所長（秋葉原営業所）となり、月間売り上げ3000万円の営業所に育てる。その後、リクルートへ転職。住宅情報事業仲介部の所属となり、大手不動産会社から、街の不動産会社を担当。しかし、日本の不動産業界は先細りになると判断し、若く成長が見込める国でビジネスをしようとニュージーランドへ渡る。現在は、ニュージーランド不動産販売資格（日本でいう宅建）を取得し、日本からの不動産投資のお客様をサポート。ニュージーランド不動産投資の魅力や将来性を分かりやすく伝えるセミナーは大変好評♪

追伸

ビジネスパートナー大募集！

山下と一緒にニュージーランド不動産投資・移住セミナーをやりませんか？
ニュージーランドから山下があなたの地元でセミナーを開催したいと思っています。

お願いしたいこと！

- ・ニュージーランド不動産投資・移住セミナーに参加者募集をお願いします。
- ・セミナー会場の準備をお願いします



セミナー参加費は一人5000円としますが、参加者が10人いるとすれば5万円になります。

会場費を除いた金額から7割を報酬として受け取って頂き、残り3割を私が頂きます。

【フドリッチ】
あなたも海外でロバートキヨサキになれる不動産投資法

20人、30人と増えていけば報酬も増えていきます。
エリアは九州から関東までです。私の拠点が広島なので……

お問い合わせはこちらから！！お気軽に！！

↓

nzjiro@gmail.com

本編＋特典を見られたい方はこちらから

【“フドリッチ” あなたも海外不動産投資でロバートキヨサキになれる不動産投資法】

<http://www.toushi-nz.com/>

追伸1

このレポートには**再配布の権利がついています**。海外不動産投資に興味のある方にご自由にお配りいただける権利がついています。

追伸2

先着30名様にニュージーランド不動産トレンドレポートを差し上げます。価格動向、販売物件数、在庫物件数などが説明されています。

ご希望の方はこちらからお申し込みください。

↓

<http://my.formman.com/form/pc/UpMYhGnCn0PR4q0R/>



ありがとうございました。

お問い合わせはこちらまで

山下象二郎

nzjiro@gmail.com