

夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

アメリカでのビジネスは通常、個人事業主として行うことはレアカケースだ。Incという日本で言う株式会社のような会社、小規模な場合やパートナーシップを組むケースでは一般的にLLCという形態の会社組織を組成する。

不動産投資においても、単なる売り買いだけでなく、賃貸事業を数年にわたって運用する場合、また物件数が複数でありしかもその規模が比較的大きい場合はLLCを設立して、そのLLCに所有権を持たせるという手法が主流である。

これまでも、弁護士、会計士、モーゲージブローカー、プライベートバンカーなど仕事上関連する専門家からはまず、その手法を例外なく勧められる。またプレビルド開発案件のケースでも売り手がデベロッパーの会社自体または個人名義というわけではない。契約書などで見かける売り主名義は、そのプロジェクトごとにデベロッパーが設立したLLCとなっている。

その理由は税務面などのメ

訴訟リスク避け不動産投資はLLCで

リットもあるが、最大の理由は訴訟リスクの回避である。アメリカという国が訴訟大国であるということは日本国内でも一般的に知られていることであるが、実際にアメリカでビジネスをしていると耳を疑うようなとんでもない理由で訴訟が引き起こされているというケースを見聞きすることがある。

その訴訟により何らかの損害賠償を受けてしまう場合、その対象が個人であると制限なく遡及され他の個人資産にまでも及んでしまう。しかし、その対象をLLC等の会社組織にすることによって、法律上の責任追及はそのLLCの範囲内で収まり個人および個人資産にまで及ぶことはない。

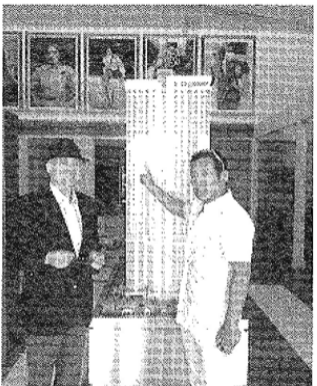
しかし、日本法人で購入する方法も、税務申告では日本法人の財務も関連させる必要があり、申告資料も複雑かつ膨大な量になってしまったためおすすめできない。

手間や経費面を考慮すると物件が一般的に単独で5000万円以下の不動産投資でLLCを設立することは稀であるが、不動産の保有期間が何年かにおよび、かつある一定規模の投資額以上の場合にはLLCに所有権も持たせる手法が好ましい。

ただ、実務的には日本居住者単独ではLLCを設立することはできない。アメリカ居住者でソーシャルセキュリティ(社会保険番号)またはITINナンバー(納税番号)を保有する者をマネージャーなどの名義でメンバーにする必要がある。LLCの設立はウェブ上で簡単に完了させることができ、設立直後に銀行口座も開設することが可能だ。

(小原隆浩)

隔週掲載



筆者と不動産コンサルの林弘明氏が共同でLLCを設立した