



ADVANCED ESTATE CAPITAL ADVISER INTERNATIONAL, INC.

business profile

ゆるぎない資産形成が求められる今、 「アメリカという選択」があります。

人口増による雇用増大

シェールガス革命による低廉なエネルギー資源

世界一透明性が高い不動産流通システム

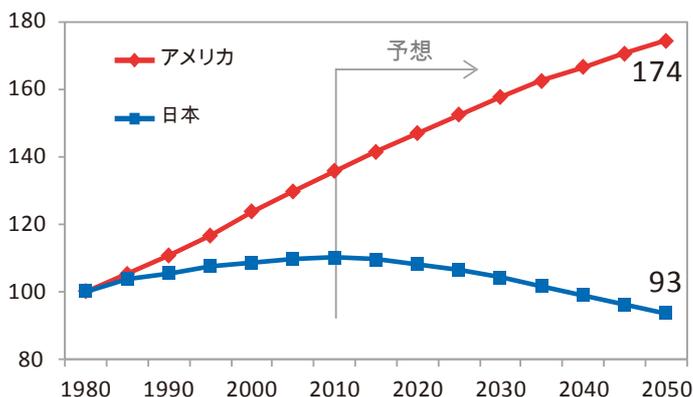
「人口増」や「シェールガス革命」により堅調な経済成長が見込める先進国 アメリカ

アメリカ、日本、ヨーロッパ（6カ国）の先進国三極の中で、アメリカは過去20年間で最も高いGDP成長率を達成しました。先進国随一の人口増加、シェールガスがもたらすエネルギーコスト革命により、2018年までに先進国三極の中で最も高いGDP成長率が見込まれます。

経済成長による雇用の増大は、賃貸不動産市場を成長させるドライバーの一つとなっています。

「不動産流通システム」をベースに、健全な市場を形成しており 世界中からの不動産売買に対応しています。

DATA 1 : 日米・人口推移実績と予想（中位推計：1980年=100）



出展：Population Division of the Department of Economic and Social Affairs of the United Nations Secretariat

DATA 2 : 不動産取引における透明性（アメリカは世界第1位）

総合ランク	市場	総合スコア
1	米国	1.26
2	英国	1.33
3	オーストラリア	1.36
4	オランダ	1.38
5	ニュージーランド	1.48
6	カナダ	1.56
23	マレーシア	2.32
24	チェコ共和国	2.34
25	日本	2.39
26	ハンガリー	2.53
27	ブラジル Tier1 都市	2.54
28	ポルトガル	2.54

売買金額や固定資産評価額、不動産税等を公開
誰でも閲覧可能な情報インフラの整備

アメリカ不動産への投資は、国内不動産では想像できない「醍醐味」にあふれています。

中古市場の成熟と価値上昇

持家比率の減少と賃貸志向へのシフト

「高家動」「賃料上昇」によるインカムゲインと値上

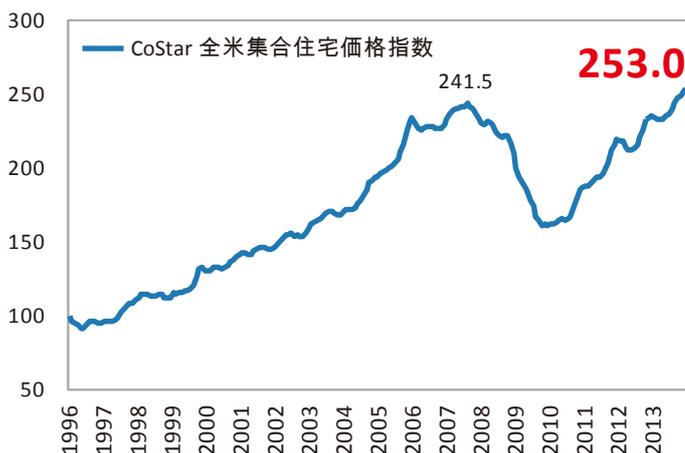
住宅が「資産として長期的に価値を生む」アメリカ社会

不動産流通市場における中古不動産の割合は、日本では 14%、アメリカでは 78%と高く、成熟した中古不動産市場が整備されています。中古市場の規模も日本の約 40倍と巨大であり、適正なメンテナンスにより 中古不動産はその価値を維持し、長期的な資産価値を形成します。

アメリカでは、若い世代を中心に進む所有から賃貸へのシフトによる「持家比率」は、2004 年をピークに減少が続いています。融資条件が厳格化されたことによる住宅ローンの難化・職業選択時の柔軟性が高い借家への志向変化などが主な理由です。そのため、若い世代を中心に集合住宅への需要が高まっています。

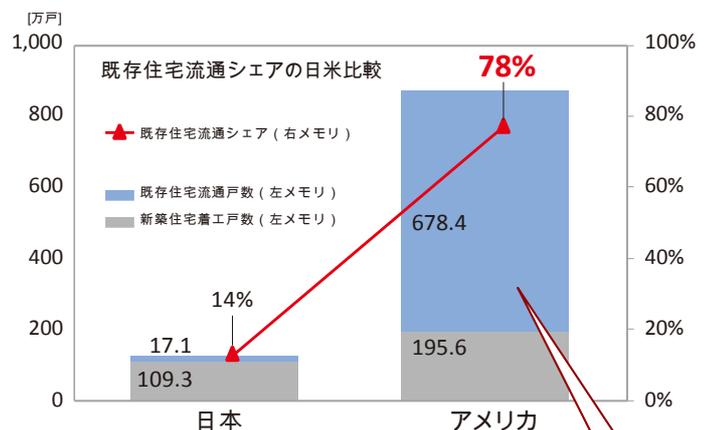
マンション価格（集合住宅）の比較では、この 18 年間、日本国内は価格が 40%も減価しましたが、アメリカでは 2.5 倍以上値上りしています。アメリカの集合住宅が優れたキャピタルゲインを達成していることがわかります。

DATA 3 : アメリカ集合住宅1 棟の価格指数推移



資料 : CoStar

DATA 4 : 米国不動産の流動性（既存住宅流通シェアの日米比較）



資料 : 日本 / 住宅・土地統計調査 (平成 20年) (総務省)
アメリカ / Statistical Abstract of the U.S. 2006

中古住宅市場
(日本の40倍)

資産形成には、資産を減らさない「節税」の視点が重要です。

償却資産の「比率」がポイントに

加速度償却がもたらすもの

総合課税所得との「損益通算」

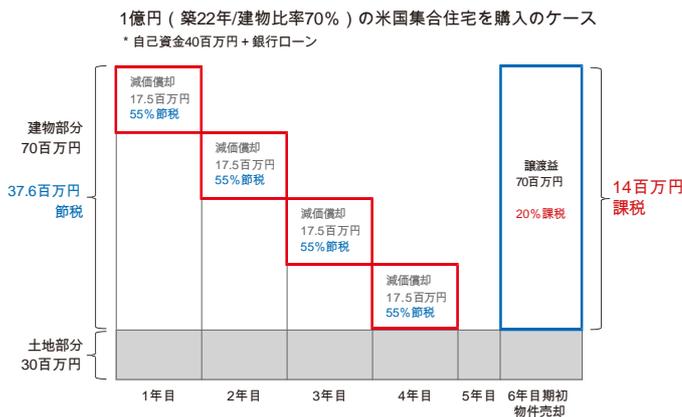
世界の投資家はキャピタルゲインがターゲット

日本国内は今後、課税強化による「税コストの増大」により今後も、一層の高い税負担が続き、抜本的な資産保全を考えると急務な状況であると言えます。資産形成のポイントは「資産総額を減らさないこと」が前提であり、有効な税コスト 対策により所得をコントロールできれば、節税効果までを含めたトータルなリターン が実現できます。

日本の税法では、国内不動産と海外不動産で適用される規定の区別はされていません。税率・耐用年数等、日本国内の規定がベースとなります。また集合住宅のような「居住用不動産」の場合、海外のリゾート物件投資とは違い給与・事業所得等、総合課税としての「損益通算」が認められています。

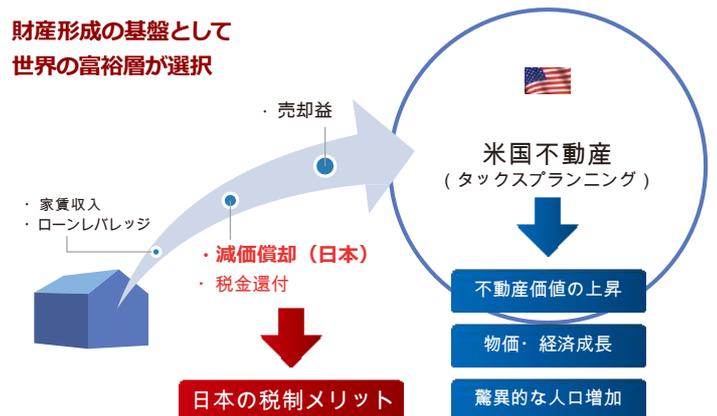
アメリカでは日本と異なり、加速度償却が可能でかつ償却資産比率の高い不動産が豊富に存在します。アメリカ集合住宅への投資は、オルタナティブなアセットクラスとして世界から注目されており、安定したキャッシュフローと共に築年・耐用年数の面からみた加速度償却利用により、他に類を見ない「税的なメリット」を創出します。

DATA5：節税効果イメージ



DATA6：世界の投資家が狙う「キャピタルゲイン」

財産形成の基盤として
世界の富裕層が選択



* 37.6百万円(節税) - 14百万円(課税) = 23.6百万円の節税効果(ネット節税)

「実績とネットワーク力」は 専門家チームとしてのプライドです。

アメリカの集合住宅投資に特化

信頼のアドバイザー実績

買付・ローン借入・運営～売却までをワンストップでご支援

「個人取引」では実現できないものがあります。

《アメリカ不動産取引に特化した一気通貫サービスをご提供》

AAI は、不動産エンジニア、鑑定士、土壌調査専門家、金融機関等の専門家を活用したデューデリジェンス（事前詳細調査）・一流の弁護士や会計士の活用による契約書作成やクロージング実行をご支援いたします。投資機会の発掘・評価、不動産取得・運営管理から将来の物件売却まで、一気通貫のサービスにより、安全な投資実行が可能になります。

《米国非居住の日本人投資家でもご利用可能なローン取得サービスをご提供》 現地金融機関との豊富なファイナンスアレンジの経験を活かし、より有利な借入れ条件での安全なローン取得サービスをご提供しております。



DATA 7 : 信頼のアドバイザー実績



DATA 8 : 物件視察ツアー（定期開催）

- 現地での物件視察はもとより立地条件や周辺環境の解説等、アメリカ不動産の「魅力」を実際にご体感いただけます。
- 大手旅行代理店様との連携により 渡航関連の手配もスムーズにご希望に添ったオリジナルの行程プランも承ります。



信頼のビジネス基盤 お客様をトータルにサポートいたします。

海外不動産投資をもっと身近に

資産運用の国際化が進む中、海外への直接投資の成功には信頼出来るパートナーの存在が不可欠です。

私たちは信頼出来るパートナーでありたいと考えます。

AAI は、お客様との長期的な信頼関係を通じて、投資家様レベルの高品質のサービスをカスタムメイドでご提供します。

AAI 業務内容

マーケット分析・投資機会ソーシング

- ・マーケット分析の実行
- ・AAI の強固なネットワークを駆使し、不動産オーナー、銀行、不動産ブローカー等を通じて投資機会を発掘

アンダーライティング

- ・投資機会のアンダーライティングの実施：
- ・キャッシュフローモデル/レントロール
- ・ファイナンス
- ・投資シナリオ/センシティビティ分析

売買条件の交渉

- ・LOI(意向表明書)の提出および取得条件の交渉・売買契約の交渉と締結

デューディリジェンスとファイナンスアレンジ

- ・専門家によるデューディリジェンス手配
- ・法務デューディリジェンス
- ・不動産鑑定評価書
- ・エンジニアリングレポート(建物状況調査報告書)
- ・建物環境調査、耐震診断
- ・金融機関とのファイナンスアレンジ

クロージング

- ・物件および所有権の移転・エスクロー書類手続き、クロージングのコーディネート

アセットマネジメント

- ・価値創造のためのアセットマネジメントおよびプロパティマネジメント戦略の立案および実施・定期的な顧客レポートイング・最適な出口戦略の立案および実施

ISホールディングスは、ITで次世代を拓く、 コングロマリット型多角化展開の企業グループです。

“AAI”はISホールディングス（多角的な金融企業グループ）の事業会社であり、ISホールディングスはTV-CMでもおなじみの「外為オンライン」をはじめとするIT金融のイノベーターです。



株式会社 ISホールディングス

- 事業内容：株式等の保有を通じた企業グループの統括・監理等
- 資本金：6億円



Advanced Estate Capital Adviser International, Inc.

- 事業内容：アメリカ不動産投資アドバイザー事業
- 資本金：\$ 1,000,000



株式会社外為オンライン

- 事業内容：金融商品取引業
(店頭外国為替証拠金取引)
- 資本金：1億6,000万円
金融商品取引業者【関東財務局長（金商）第276号】



株式会社ライブスター証券

- 事業内容：金融商品取引業
(証券取引・店頭外国為替証拠金取引)
- 資本金：21億円
金融商品取引業者【関東財務局長（金商）第8号】



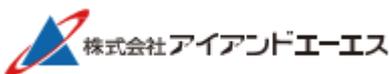
レオス・キャピタルワークス株式会社

- 事業内容：投資運用業 / 投資助言・代理業 / 第二種金融商品取引業
- 資本金：1億円
金融商品取引業者【関東財務局長（金商）第1151号】



株式会社日本ビルド

- 事業内容：不動産事業
(商業施設特化)
- 資本金：5億8,000万円
宅地建物取引業 国土交通大臣免許（4）第5826号建設業 国土交通大臣許可（特-22）第18125号金融商品取引業者登録 関東財務局長（金商）第1429号一級建築士事務所登録 群馬県知事 第4306号



株式会社アイアンドエース

- 事業内容：ASP事業（SaaS事業）
- 資本金：6,000万円



ひまわり証券株式会社

- 事業内容：金融商品取引業
(証券取引・店頭外国為替証拠金取引)
- 資本金：43億3,002万円
金融商品取引業者【関東財務局長（金商）第150号】



株式会社アイネット証券

- 事業内容：金融商品取引業
(証券取引・店頭外国為替証拠金取引)
- 資本金：11億円
金融商品取引業者【関東財務局長（金商）第11号】



株式会社朝日機工

- 事業内容：産業用送風機製造
- 資本金：4億9,000万円



株式会社アース・カー

- 事業内容：カーシェアリング事業
- 資本金：4億円



株式会社グランドホテル白山

- 事業内容：ホテル事業
- 資本金：8,000万円



会社名 : アドバンスド エステート キャピタル アドバイザー インターナショナル インク
事業内容 : 不動産投資アドバイザー事業
資本金 : \$1,000,000
代表者 : 代表取締役社長 遠藤 昭二
会社所在地 : 本社 (アメリカ ロサンゼルス)
879 West 190th Street, Suite 900, Gardena, California 90248, USA
: 日本支店
〒 100-0006 東京都千代田区有楽町 1-2-12 ダイハツ有楽町ビル 3 階