

日本在住者が米国不動産を購入するためのローン

米国の金融機関では、米国在住者以外にも米国の不動産を担保とした住宅購入ローンプログラムを提供しています。

大きく分けてセカンドハウス用のローンと投資用のローンの2つのタイプに分かれています。

【セカンドハウス用ローン】

セカンドハウス用のローンは審査が厳しく、金利も高くなっています。必要書類は以下になります。

1. 収入証明：お勤めの方の場合は、最新の給料明細書 1 か月分

直近の2年分の源泉徴収票

2. 資産証明：直近の2か月分の銀行口座の入手金履歴

3. 本人確認：パスポートのコピー

4. 在籍証明：勤務先からの雇用証明書

5. 信用証明：日本の金融機関2か所からの Reference Letter

或いは、クレジットレポート

6. 売買契約書：売主、買主がサインをした正式な売買契約書

上記の書類はすべて英訳する必要があります。また、最低の頭金は30%となります。

【投資用ローン】

投資用のローンは家賃収入を審査基準にしているプログラムです。具体的には、アプレーザルで確定されたマーケットレントの金額でローン、固定資産税、火災保険、（管理費）などの支払いが賄えることが条件となります。その為、家賃が低い場合は頭金を多く、家賃が高い場合は頭金を少なくすることが出来ます。最低の頭金は上記と同様に30%となります。

セカンドハウス用のローンでは、現在持っているすべての不動産+新たに取得する不動産に関わる費用（ローン支払い金額、固定資産税、火災保険、管理費）の合計支払い月額6か月から1年分の余剰資金が口座にあることを求められますが、投資用ローンの場合は不要となります。

必要書類は以下となります。

必要書類は以下になります。

1. 収入証明：不要
2. 資産証明：直近の2か月分の銀行口座の入手金履歴
3. 本人確認：パスポートのコピー
4. 在籍証明：不要
5. 信用証明：米国の銀行口座のステイトメント2か月分

もし、米国銀行の口座がない場合は、日本の
金融機 2 か所からの Reference Letter

或いは、日本のクレジットレポート

外国人ローンの申請に関する注意ポイント

1. セカンドホーム用のローンの借主は会社は不可
2. 投資用ローンの借主は、個人、米国法人いずれも可
3. 直近の 2 か月の銀行口座への大きな金額の入金履歴はその振込先と理由が確認できる書類が必要となります。他の金融機関からの借り入れは控えるか、事前の用意が必要です。
4. 投資の場合は家賃の受け取りと税金の支払いなどの手続きが必要な為、事前に米国銀行の口座開設をお願いします。
5. ローン申請から完了までの期間は 4 5 日を目途にしてください。
海外とのやり取りになる為、通常より多めに時間が必要です。
6. ローン契約書へのサインは公証（ノータリー）が必要です。
米国大使館或いは公証役場で公証人の前で行います。事前の予約が必要となりますので、ご注意ください。
7. 購入物件次第ですが、現状では、投資用ローンの申請が有利になっています。

* お問い合わせ・ご相談はお気軽に直接前川さんまでご連絡ください。

Yoshi Maekawa

Loan Consultant

New American Funding

6621 E Pacific Coast Hwy, #215

Long Beach, CA 90803

Direct: 800.450.2010 x 7431

Cell : 310-990-2721

Fax: 949269-9975

Email: yoshi.maekawa@nafinc.com

Web: www.newamericanagent.com/yoshi.maekawa