投資情報

ABC賃貸物件(以下「物件」という)は、XYZ不動産会社(以下「XYZ」という)が所有する融資利用を前提とした共同投資用の共同住宅である。XYZは全米で賃貸物件の開発と投資を行う不動産管理会社である。本投資案件は物件への共同出資者を募集するもので、これにより物件の再調達原価を低減し、入居率を最大化させ、賃料を増加させるための主体的マネジメントを行い、また売却価値の適正な上昇に向けた戦略を推し進める計画である。そのため、取得から約10年が経過した物件を市場一般に向けて売りに出すこととする。

本物件の取引に関する投資情報：

・物件は過去２年の間に広範囲にわたって改装されており、外装と内装合わせて一戸当たり約1万ドルの費用をかけて修繕済みである。外装ではペンキの塗り替え、窓の交換、庭園の改修、材木の補修が施されている。内装部分ではキャビネットの交換、全体にわたる塗装とカーペットの新調、キッチン周りの調理台と調理器具(主に皿洗い機と電子レンジ)の交換、バスタブの塗り替え、および鏡つきスライドドアの設置が完了している。

・物件はロサンゼルス郡で５番目に大きい都市であるトーランス市に位置している。トーランスはロサンゼルス郡サウスベイの商業地域にあり、当地域には42.5万件の雇用がある。この数字はロサンゼルス全体の雇用割合よりも10%大きい。

・ロサンゼルス大都市統計地域では過去５年にわたり平均して毎年5.9万件の雇用が生み出されてきた。同地域は2009年までで雇用数を毎年7.2万人以上のペースで増やし続けることを見込んでいる。

・同地域の人口も雇用の増加と同様に堅調に伸びている。1999年以来、同地域の人口は毎年10.7万人以上のペースで増加してきた。向こう５年でも毎年10万人増のペースで人口はさらに増加する見込みである。

・ロサンゼルス地域の経済は航空宇宙開発や国防関係の産業で発展してきた。後にバイオテクノロジー、ヘルスケア、エンターテイメント産業が加わり、ロサンゼルス地域の経済活動はより多様になっている。国防産業は現在も活発であり、軍予算の増加により今後もさらなる経済活動の活性化が見込まれる。

・2005年現在、ロサンゼルス郡の世帯のうち同地域の平均的な価格の家を購入する余力がある割合31%のみであり、一方で全米では57%である。

・ロサンゼルス郡全体の賃貸空家率は2005年6月時点で3.3%である。過去５年を通した同地域の空家率は平均して3.4%で、賃料は年7.0%のペースで増加している。

・ABC物件の空家率は2005年6月時点で2.6%である。過去５年間で当物件の平均入居率は97.6%であり、賃料は年6.8%のペースで増加している。

・ABC物件の購入価格一戸当たり11.9万ドルは、正規価格の20万ドル超から再調達原価の40%を割引いた価格となっている。

・トーランス市では新規に建造物を建てることが禁止されており、市内では過去20年以上にわたり賃貸向け施設が造られていない。