



今回はトライスター商工業不動産 プリンシパルの  
沖川泰子さんから情報提供頂きました。

## アメリカでの商工業不動産取引の プロセスについて ~その2~

前回は JCCC NEWS 2004年 11月号で「アメリカでの  
商工業不動産取引のプロセスについて」と題して解説  
致しましたが、今回は物件の探索時にどのような点に  
留意されたら良いか、又ご移転を考慮なさる際に重要  
な不動産税の節約方法などについて解説致します。

### 事務所スペース

エージェントにはっきりと何時入居したいか伝えます。

家主は内装工事過程の段取り(先ず建築許可を取る  
為の図面を書くところから進めます)は必ずリース契  
約書に署名が入ってからでないと進めません。本社と  
の承認に手間取り入居までに工事が間に合わなくなり  
そうな場合など契約書に署名以前でも Letter of  
indemnification (これは万が一、契約書に署名出来な  
かった場合、それまでに家主が掛けた費用を支払うと  
いう意味を持つ)を出せば家主は工事の過程を進めて  
くれます。工事期間はその度合いにもより工事許可が  
必要か否かによっても異なります。真新しいコンクリ  
ートを打ったばかり、いわゆる raw space の状態です  
と署名後入居まで少なくとも約3ヶ月は必要としま  
す。

Letter of intent(仮契約書)に署名したからといって  
その物件を確保したことにはなりません。契約書に署  
名して初めてその物件を確保した事になります。

リース開始日は工事完了予定日にしますから、早く  
契約書に署名したから、早くレント支払い義務が生じ  
るといわけではありません。

大きさはどのように決めたら良いのでしょうか?

一人当たり 200 SqFが目安です。個室を多く取る場  
合やキッチン、会議室など一部屋以上取る場合は一人  
当たり 300-400 SqFt.の大きさを目安とされたら良い  
と思います。

ここでの注意点は複数階のビルは実際の Usable SqFt.  
(有効面積)と Rentable SqFt(その大きさをベース  
にしてレント代を支払う。廊下、ロビー、手洗い、エ  
レベーター等、テナントの共有スペースを含む)では

サイズが違い、家主が言うサイズは Rentable size で  
す。Rentable size は bss factr 12 20% を含む大きさ  
です。Loss factrはそれぞれの建物の構造などにより  
異なります。この場合、そのフロア全体を賃貸する  
と廊下、手洗いなどの面積が共同ではなくなりますの  
で、より有効面積を広く使う事が出来ます。この点、  
平屋造りの事務所は共有する面積が無くなりますの  
で、殆どの場合が Usable SqFt<Rentable SqFtです。

OFFICE WAREHOUSE FACILITY(倉庫・工業用物件)  
買取りか賃貸か決め入居希望日をエージェントに伝え  
ます。

取り扱う商品の種類又は作業の内容は:

Zoning 用途使用規制地域を確認します。多少でも汚  
臭が出る場合、噴煙が出る場合、水を多量に使う場合  
など注意してその作業が出来る所を調べて貰う事が大  
切です。

大きさを決めるには:

- ・倉庫・工業用物件も、例えばドックエリア、殊に  
interior dock はその物件サイズに含まれます。ドック  
が exterior dock であっても殊に小さめの1個建ての物  
件など、ドックエリアが全体のサイズに含まれる場合  
も有りますので、注意が必要です。

- ・事務所部分と倉庫部分、ショールームなど、それぞ  
れの部分の人数、機械の数 及びその大きさと配置、  
取り扱い商品の種類、作業するスペースの大きさ、な  
どで、全体のサイズを決めます。

ショールーム、倉庫などの天井の高さ:

(床下から梁下までの距離を clear heightとして表示)

トラックドック数、ドライブインドア数:(大型の  
機械など搬入する場合、ドアのサイズも確認する必  
要が有ります)

特別な電力、水量などの必要性:

機械などを動かす上で 全部の機械を同時に動かす  
場合などその倉庫・工場に備わっている以上の電力を  
必要とします。又、冷却用の水が必要な場合、倉庫の  
床には排水口(又はトレンチ)が無い所が多いのでご  
注意下さい。

特別な倉庫の床の強度が必要な場合は:

倉庫・工場の床は通常5~6インチ厚みのコンクリ  
ートで、金網で強化されています。大抵の重量はこれ  
で十分耐える強度ですが、床にかかる重量はどのくら  
いになるか調べる事も大切です。

空調:通常、事務所部分のみ冷暖房が付き、倉庫部分  
は暖房のみ、冷房は付いていません。温度に敏感な商  
品、機械など、又、ショールームなどに冷房が必用な  
場合はその旨エージェントに伝えて下さい。

駐車台数はどのくらい必要でしょうか?

(用地の「駐車台数」をご参照下さい)

用地（更地）を決めるには：

ご希望のロケーション（例えば空港近く、ハイウェイ近く、従業員が通勤しやすい所、又は顧客先近くなど）を決めます。

どのような用途の建物を建てたいか：Zoning 用途使用規制地域 が決まっています。従って工場など、作業内容をエージェントに説明しその作業可能な所を選んで貰う必要があります。

建物の大きさは？建物の大きさにより必要な用地サイズが決まります。目安として建物の大きさのほぼ3倍を土地の大きさと考えられると良いと思いますがその建物に占める事務所スペースの大きさ等によっても変わり、各市町村の規制も有りますのでご注意ください。又、将来の拡張の余地が必要か否かも必ずお伝えください。

竣工希望日、いつからその建物を使用したいか？建物の設計、施工に1年ぐらいかかりますのでその日から逆算して約1年前には既に購入した土地に工事を始められる状態で準備をしておく必要があります。

駐車台数：勿論の事、社内で働く人数に顧客数を足したものによりますが、各市町村ではその建物に対して最低数の駐車台数を確保しないとイケないという規制が有ります。各市町村によっても異なりますが、一般に事務所部分は1,000 SqFtに対して4台、倉庫部分は1,000SqFt. に対し1台、工場部分は何人の人が働いているかにもよりますが、大体 1,000 SqFtに対して2台になっています。

ロケーションを決める上で考慮すべき点の一つにその市町村の不動産税を調べる事も大切です。

市場価値で決まる税額はテナントにとっても家主にとっても毎年大きな出費です。不動産税は物件の市場価値をもとに査定されます。購入時に不動産税が安くても、もし買い手が高い値段で買うと、次の査定ではそれを反映し、税が高くなる場合があります。リース物件又は買取物件が長期間空いていた場合、不動産価値を低く査定されており、（リース物件はレントの収入から市場価値を査定することが多いので）不動産税も安くなっている場合もあります。ところがテナントが入居してレントを支払い始めると、不動産価値がそれ 収入 により上昇したと査定され、不動産税が大きく上昇する事があります。又、買取物件もその購入価格で同じ事が言われます。

気をつけなくてはならない点は新築の建物を購入したり、リースする場合、不動産税がフルに査定されていない可能性があります。これは不動産税はその前年度の税を支払いますので、前年の状態、つまり更地の状態での査定額になっているかも知れないからです。その場合、1～2年後にフルに査定されると税金は大幅に上がります。又、カウンティ別でも税額は異なります。

Cook Countyの場合：

一般住宅に対する不動産税は周りのカウンティに比べ約半額です。しかし悪い点は商工業不動産の税金は他のカウンティに比べ2倍から2.5倍します。それはイリノイ州の他のカウンティでは住宅も商工業不動産も同じアセスメントレートで査定するのに対し、Cook Countyでは住宅、工業用不動産、商業用不動産に対し、それぞれ異なるアセスメントレートが適用されるからです。

なお Cook Countyでは、企業が他のカウンティに逃げる事を防ぐ為、Cook Countyのみに適応する不動産税対策を考え実行しています。その対策とは：1994年よりCook County Class 6 industrial incentive (6B) と呼ばれ、これに申請して承認されると最初の8年間は約55%、9年目は36%、10年目は17%の減税が適用され、11年目から通常額に戻ります。

この対策はどのような企業に適応されるのでしょうか？

これは倉庫又は工場などの建物に適用され、新築、並びに大幅な改装が必要とする物件、2年間以上の空家の物件を再利用し始めた場合だけに限ります。

新築の場合は土地の取り引き成立以前、1年以内に市に申請する必要があります。10年過ぎた時点で税金が元どりの高い税額になり又、企業がCook Countyから逃げて行く事を恐れ、この恩典を更新する事も出来ると言われていますが、実際にはケースバイケースのようです。

弁護士を使って節税を。不動産税の節税を専門にする弁護士を使い、毎年不動産税をプロテストなさる事をお勧め致します。弁護士費用は大抵の場合、成功報酬のかたちでチャージしますので、もしも節税出来なかったら、無料です。弁護士さんにご相談下さい。

Tristar Associates LLC 社の概要

企業名（英）：Tristar Associates LLC.  
 企業名（日）：トライスター商工業不動産会社  
 所在地：1699 Wall St., Suite 215  
 Mt. Prospect, IL 60056

代表者：沖川 泰子  
 電話：847-690-0910  
 ファックス：847-690-0916  
 コンタクトパーソン：  
 沖川 泰子、ローハン 賀代子、Ray Okigawa  
 URL：www.tristarassociates.com



問い合わせメール：yokigawa@tristarassociates.com  
 会社概要：トライスターアソシエーツは商工業不動産会社を専門に取り扱う会社で、経験豊かなフルサービスの商工業不動産会社として事務所、倉庫、工場、土地、投資物件などのリース、売買、それに伴う建設業者の紹介をしております。

1998年初頭に 沖川 泰子、ローハン 賀代子、沖川 礼の3名で、設立、それぞれの1978年、1985年、1993年来の経験と実績、そして各パートナーの長所を活かしたチームワークでお客様の為、ベストの価格と条件を勝ち取る交渉をしております。  
 “誠実”をモットーに長期間にわたる信頼関係の成立を大切にお客様の大切な商工業不動産の コンセプト、完了まで、プロジェクトを責任を持ってご満足のいくよう見届けるのが、弊社の使命です。