

米国不動産投資の魅力とその選択肢

— シカゴという堅実な入り口を、メリットとリスクの両面からご紹介します —

作成：松山伸児／eXp Realty, Illinois

2026 年 7 月

本資料は投資の勧誘や個別助言を目的としたものではなく、一般的な情報提供を目的としています。詳細は本文最終ページの「免責事項」をご参照ください。

1. はじめに — 本資料の位置づけ

この資料は、シカゴ郊外を拠点に不動産仲介・投資支援を行う松山伸児（イリノイ州認定不動産ブローカー）より、資産運用の選択肢の一つとして「米国（シカゴ）不動産投資」の特性をご紹介しますものです。

目的は、米国不動産投資の実態—メリットとリスクの両方—を知っていただき、ご自身の資産ポートフォリオに組み入れるかどうかを検討する材料としてお使いいただくことです。最終的な投資判断、および税務・法務上の具体的な取り扱い、必ずご自身の税理士・弁護士等の専門家にご確認のうえ行ってください。

2. なぜ今、シカゴの不動産なのか

まず、**米国不動産という資産クラス全体**を見たとき、根底にあるのは①値上がり益（キャピタルゲイン）と②資産の分散という2つの構造的な魅力です。

米国は人口増加基調にあり、また日本の木造建物のように法定耐用年数に向けて機械的に減価する仕組みもありません。土地・建物とも市場実勢で評価されるため、長期的に見れば不動産価格が上昇していきやすい構造にあります。

また、資産の大部分が円建てである日本人投資家にとって、ドル建て資産を保有すること自体が、為替・地域という2つの軸での分散効果を持ちます。

こうした米国不動産全体の魅力を踏まえたうえで、**その中でもシカゴ圏は、利回り（Cap Rate）とエントリー価格の両面で優位性のあるエリア**です。

シカゴ圏の投資用不動産は、実質利回り（Cap Rate：物件価格に対する年間 NOI【Net Operating Income、家賃収入から運営費を差し引いた純収益】の割合）でリスクに応じて5～10%程度、6%台が一つの目安です。これは日本国内（都心の区分マンションで2～4%、新築の一棟アパートでも5%前後）はもちろん、ニューヨークやカリフォルニアといった沿岸部の主要都市と比べても高い水準です。沿岸部やサンベルト（テキサス・フロリダ等）は値上がり期待がすでに価格に織り込まれ、実質利回りが圧縮されやすい一方、シカゴは米国第3の都市規模を持ちながら、価格に対して相対的に高い利回りを得やすい市場です。

エントリー価格についても、ニューヨーク・カリフォルニア・サンベルトはもちろん、日本の都心部と比べても相対的に低く、まとまった自己資金がなくても着手しやすい価格帯です。

因みに融資面において、日本国内に保有する不動産を担保にした海外不動産投資用ローン（円建て）というものがあり、これを使えば自己資金をほとんど伴わずに購入することも可能です。この場合、日米の金利差をそのまま収益機会にできます。

※ 数値は把握している目安であり、エリア・物件タイプ・時期により変動します。

3. 投資機会の概要（日本 vs 米国シカゴ）

項目	日本不動産	米国（シカゴ）不動産
実質利回り（Cap Rate）の目安	2～5%程度（区分マンションで2～4%、一棟アパートで5%前後）	5～10%程度。6%台が一つの目安
借入コスト	低い（国内の低金利環境）	相対的に高め。外国人投資家向けはさらに条件が厳しくなりやすい
為替リスク	なし（円建てで完結）	あり（家賃収入・売却益はドル建て）
人口動態	全国的に人口減少局面	米国全体は増加基調。郊外の駐在員需要エリアは別要因も
値上がり期待	建物は法定耐用年数に向けて下落。土地は近年全国的に上昇基調だが、立地により差が大きい	主要な投資ベネフィットの一つ（5-1）。過去10年のイリノイ州の平均不動産価格上昇率は年率約5%（10年累計+67.7%、Construction Coverage 調べ）
通貨・資産分散	効果なし	円資産に偏った場合の分散効果あり（5-2）
管理の手間	現地にいるため直接対応しやすい	現地不在のため管理会社への依存度が高い
相続税	国内制度がそのまま適用	非居住外国人向けの制度上の建付けはあるが、全世界資産が概ね1,500万ドル未満であれば条約適用により米国遺産税は実質的にかからず、日本国内の相続税のみを考慮すればよい（9章参照）

4. 数字でみるイメージ（簡易試算）

※ 以下はあくまで制度の骨格を理解いただくための簡易シミュレーションであり、特定の物件・個人の状況を前提としたものではありません。個別の物件に基づく詳細な試算は、シミュレーションシートを用いて行うことができますので、ご関心があればご相談ください。

前提：円借入 80,000,000 円（フルローン、金利 3%、元利均等返済・返済期間 30 年）、建物・土地比率 80:20、シカゴ物件は\$500,000・Cap Rate 6%・為替 160 円/ドルと仮定した場合のイメージです。

日本側は、区分マンション（2～4%程度）ではなく、条件を揃えやすい新築一棟アパート（Cap Rate 5%を目安）で比較しています。

項目	米国シカゴ物件（Cap Rate 6%）	日本新築一棟アパート（Cap Rate 5%）
NOI（現金収入）	約 480 万円（\$30,000）	約 400 万円
支払利息	約 240 万円（\$15,000）	約 240 万円
元本返済	約 165 万円	約 165 万円
現地納税額	約 1 万円前後	0 円
日本側の節税効果	小さい（約 1.3 万円）	相応にある（約 36 万円）
年間キャッシュフロー（現金手残り）	約 75 万円前後	約 31 万円前後

米国物件・日本物件とも、元利金の返済まで含めて年間キャッシュフローはプラスで着地します。ただし米国物件の方がキャッシュフローは大きく、これはほぼ「Cap Rate の差（6% vs 5%）」がそのまま反映されたものです。節税効果自体は米国物件の方が小さくなりますが、それでも Cap Rate の優位性がその差を上回ります。

なお、元本返済分（年間約 165 万円）は支出である一方、借入残高を減らし、その分だけご自身の自己資本（エクイティ）を積み上げる効果があります。この点は 5-5 で説明します。

※ 元利金の返済は、便宜上、元利均等返済・返済期間 30 年を前提とした概算です。実際の返済条件は借入先・商品により異なります。上記は日本国内の資産を担保にした円建てフルローンを前提としており、自己資金の追加負担をほぼ伴わない設計です。

※ 日本側の Cap Rate 5% は、新築一棟アパート投資における個人投資家向けの実質利回り目安（概ね 5～6%）を参照しています。参考として、日本不動産研究所「不動産投資家調査」による機関投資家の期待利回り（東京近郊の一棟賃貸住宅）は 3.8～4.7% 程度です。

5. メリット

米国不動産投資の優位性は、「資産クラスとしての構造的な魅力」と「シカゴという市場ならではの優位性」の 2 層で整理できます。

5-1. 値上がり益（キャピタルゲイン）

米国は人口増加基調にあり、また日本の木造建物のように法定耐用年数に向けて機械的に減価する仕組みもないため、長期的に不動産価格が上昇しやすい構造にあります。実際、イリノイ州の住宅価格は過去 10 年で年率 5% 前後（累計 +67.7%）の上昇を記録しています（Construction Coverage 調べ）。

※ 過去の実績が将来の値上がりを保証するものではありません。

5-2. 通貨・資産の分散

資産の大部分が円建てである日本人投資家にとって、ドル建て資産を保有することは、為替・地域という 2 つの軸での分散効果を持ちます。

5-3. エントリーしやすい不動産価格

シカゴ圏は、カリフォルニア、ニューヨーク、サンベルト（テキサス・フロリダ等）や日本の都心部と比べてエントリー価格が相対的に低く、まとまった自己資金がなくても着手しやすい価格帯です。

5-4. ややプラスのキャッシュフロー（手出しなし）

シカゴ圏では、元利金の返済まで含めても、NOI が返済額を上回るため、毎年の運用で追加の自己資金負担（持ち出し）が発生しにくい構造です（4 章の試算では年間キャッシュフローは概ね 75 万円前後のプラス）。

5-5. 元本返済によるエクイティ（自己資本）の増加

毎年の返済には元本部分（4章の試算では年間約165万円）が含まれます。これは支出であると同時に、借入残高を減らし、その分だけご自身の純資産を積み上げる効果があります。

5-6. 減価償却による節税効果（法人のみ）

米国の住宅用不動産は27.5年の定額償却が可能です。ただし、この償却を給与所得等との損益通算という形で節税に活かせるのは、実質的に法人（LLC等の法人形態）で保有する場合に限られます。個人保有の場合は、2021年以降の税制改正により大きな制約があります。詳細はよくある質問（9章）でご説明します。

6. リスク・留意点

実務を進める中で特に重要な5つのリスクを、優先度順にお伝えします。

6-1. 為替リスク

家賃収入・売却益はドル建てで発生する一方、投資元本は円からの持ち出しになります。購入時、将来の売却・送金時、両方の為替水準が最終的な円ベースのリターンに影響します。

6-2. 借入条件

外国人投資家向けのドル建てローンは、金利・頭金要件が米国居住者向けより不利になりやすい傾向があります。

6-3. 物件選定における情報の非対称性

現地の相場観がないまま購入すると、実勢価格より高く値付けされた物件を掴んでしまうリスクがあります。日本の一部の販売会社が、物件情報を非公開にしたまま独自の価格を提示するケースも指摘されていますが、日本にいる投資家側で相場を検証するのが難しいという問題もあります。

6-4. 現地不在での管理

現地に住んでいないため、プロパティマネジメント会社との連携が、投資の成果を大きく左右します。

6-5. 申告義務が複数国にまたがる

家賃収入の申告は、米国連邦・イリノイ州・日本の最低3系統にわたります（+ITIN（Individual Taxpayer Identification Number：米国の納税者番号）取得等の初期手続き）。

※「非居住外国人の米国遺産税」「保有形態（個人 vs 法人）の設計」は、条件次第で結論が大きく変わる論点のため、上記のリスク一覧には含めず、9章「よくある質問」でまとめて解説しています。

7. 実行体制 — 5つのリスクへの対応

前章で挙げた5つのリスクに対して、当社では以下体制を整えています。

7-1. 為替

借入を円建てで行った場合、借入、購入時点での為替変動の影響は限定的ですが、賃貸経営、売却時には影響を受けることになります。複数の為替変動と収益変動シナリオでのシミュレーションを行い、リスクとリターンを正しく把握した上での投資判断をお手伝いします。

7-2. 借入

円建ての借入先の一つとして、東京スター銀行との与信・実行面での確認を行っており、選択肢としてご紹介できます。ドル建てでの借入をご希望の場合は、American Mortgages という選択肢もあります。いずれも数ある調達方法の一つとしてお考えください。

7-3. 物件選定

当社はシカゴ圏での投資家向け取引を数多く手がける米国人チームに所属しており、豊富な情報力と交渉力を活かして物件をご提案できます。契約業務や管理体制まで含めて、安心してお任せいただける透明性を重視しています。

7-4. 物件管理

所属するチームは、現地のプロパティマネジメント会社とも強固な関係を築いており、契約書作成・入居者対応・家賃回収等の実務を安心して任せられる体制があります。

7-5. 申告

米国側（連邦・州、ITIN 取得）の申告について、経験豊富な日本人 CPA（Certified Public Accountant：米国公認会計士）をご紹介します。日本側の申告については、投資家様ご自身の税理士と連携して進めていただく形になります。

弁護士・タイトル会社・インスペクター等、現地で必要なその他の専門家についても、信頼できる紹介先をご案内できます。

8. 進め方・次のステップ

この資料は概要情報共有であり、この時点で何かをご判断いただく必要はありません。ご関心があれば、以下のような形で個別にお話しできればと思っています。

- ・現在の資産状況・目的に照らした壁打ち
- ・具体的な物件イメージ（エリア・価格帯・利回り）のご紹介
- ・税務・相続まわりの論点について、CPA・弁護士を交えた確認と進め方の相談

ご興味があれば、まずは気軽にご連絡ください。

9. よくある質問

Q1. 日本の不動産投資で十分ではないか？

通貨・地域の分散に加え、2章で触れた**円建て融資の活用により、まとまった自己資金を伴わずに着手できる点**が大きなベネフィットです。

※ この方法は、担保にできる資産をすでに保有していることが前提です。また借入面の為替リスクは軽減されても、家賃収入・売却益のドル建てという為替リスク（6-1）は残ります。

なお、この投資は日本国内の不動産購入と資金・担保を奪い合う関係ではないと考えています。海外不動産ローンは既存の日本の不動産の担保余力（エクイティ）を活用するのに対し、日本国内で新たに収益不動産を購入する場合は、一般的に購入対象の物件自体を担保・審査対象とするローンが使われることが多いとされています。担保に取る対象が異なるため、両者は独立した投資として並行して検討しやすい構造です。

※ 日本国内のローンの審査基準・商品性は金融機関により異なり、この点は税務・法務と同様に専門外の領域です。詳細は各金融機関・専門家にご確認ください。

Q2. 米国の中でなぜシカゴなのか？

中西部は、サンベルト（テキサス・フロリダ等）と比べて値上がり期待がまだ価格に織り込まれておらず、エントリー価格が相対的に低い一方、供給不足を背景に賃貸需要は底堅い市場です。

サンベルトのような値上がり益狙いの市場は、頭金を厚く入れる、または毎月のキャッシュフロー赤字を受け入れる、のいずれかを前提に将来の売却益を狙う投資で、より高い保有耐性が必要です。本投資が重視する「無理のないキャッシュフロー」とは、そもそもアプローチが異なります。

加えて日本人投資家にとっては、現地ですでに実行体制（7章）を整えている、投資用不動産を扱える日本人エージェント（当社）の存在は大きなメリットになりうると自負しています。最終的な投資成果は、市場選定そのものだけでなく、個別物件の目利きと管理の質に左右される部分も大きいと言えるからです。

Q3. 米国の遺産税（相続税）は心配しなくていいのか？

非居住外国人の米国遺産税は、制度上、対策をしなければ基礎控除がわずか\$60,000 という建付けになっています。米国居住者・米国人の基礎控除（数百万ドル単位）と比べると、この差だけを見ると大きなリスクに見えます。

ただし、日米相続税条約の「比例的基礎控除」を選択適用すれば、米国内資産／全世界資産の按分計算により、米国居住者・米国人と同じ基礎控除枠（2026年時点でおおむね1,500万ドル前後）を按分して使うことができます。全世界の資産規模がこの範囲内（目安として概ね1,500万ドル以下）であれば、実質的に米国居住者と同様の扱いで計算されるため、通常のご資産規模の方にとって大きなリスクにはなりません。

※ この扱いを受けるには全世界資産の開示・評価と条約適用の手続きが必須です。保有形態（個人保有 vs 法人保有）によって税務・訴訟リスク・相続の扱いも変わるため、資産規模がこの水準に近い場合は、個別に試算のうえ専門家と設計することをお勧めします。基礎控除の具体的な金額は毎年の税制改正により変動するため、実行時点の最新情報をCPAにご確認ください。

Q4. 減価償却による節税効果は、実際のどの程度期待できるのか？

「米国不動産投資で日本の給与所得を節税できる」という話は、かつて日本人富裕層の間で広く語られていましたが、現時点ではその前提が大きく変わっています。

- ・ 2020 年度の税制改正（2021 年分の所得税から適用）により、国外の中古建物を「簡便法」で減価償却して赤字を作り、給与所得と損益通算する節税スキームは、実質的に封じられています。
- ・ 通算できなかった減価償却費は将来の売却時の取得費からは引き続き控除されるため、「今年の節税メリットは消えるのに、将来の譲渡益課税は増える」という構造になり得ます。
- ・ 新築物件や、一定の書類を添付した見積法であれば通算の余地が残る可能性がありますが、具体的な適用可否は CPA の確認が前提です。

この投資の軸足は「給与所得の節税」ではなく、「日米金利差によるキャッシュフロー」と「通貨・資産の分散」に置くのが、税制改正後の実態に即した考え方です。5-6 で触れた通り、節税効果を活かせるのは法人保有の場合に限られます。

10. 免責事項

本資料は一般的な情報提供を目的としたものであり、特定の商品の勧誘、投資助言、税務・法務上の助言を目的としたものではありません。記載されている数値は現時点で把握している目安・概算であり、将来の運用成果や税務上の取り扱いを保証するものではありません。実際の投資判断にあたっては、必ずご自身の税理士・弁護士等の専門家にご確認のうえ、自己の責任において行っていただきますようお願いいたします。米国税務・日本税務における取り扱いは、個人の状況や税制改正により変わり得るものであり、本資料作成時点（2026 年 7 月）の情報に基づいています。