

# 住宅ローン 投資物件購入編

にしもと 弘美

Loan Officer

First California Funding

4550 Kearny Villa Road, #215

San Diego, CA 92123

(C) 909-223-8003

hnishimoto4@gmail.com

License CA 01275449

NMLS #330249



# 投資物件購入のプロセスと申請準備

## 1. Pre-qualify (仮審査)

この過程は一般の物件(持家の購入)とほぼ変わらず、Pre-qualifyには同じ条件で

Pre-qualify をします。必要とされる書類と質問事項

- 所得証明 (給与明細、Tax Return、その他の所得証明書類)
- 資産 (Bank Statement、退職金、株、定期預金など)
- クレジットスコア (Credit Report)
- アメリカでのStatus (Citizen、Green card、VISA、Non-permanent Resident)
- ローンを組んでいる投資不動産の数 最高10件まで ほとんどの銀行は4つまで
- (持家は数えない)

# ローンの種類

## ローンの種類

1. **Conventional Loan (在来型)** 銀行が提供するもっとも一般の住宅ローン
2. **FHA Loan - Primary Home** のみの為、投資物件には不適合
3. **VA (Military & Veterans) - Primary Home** のみの為、投資物件には不適合

## ローンプログラム

1. **固定金利プログラム 10、15、20、30年間の返済期間にて金利は固定**
2. **変動金利プログラム 初期固定 変動金利** ローンは  
－3年、5年、7年、10年の初期期間が固定され、その後から変動金利となる。  
－変動の動きを決めるのが**Prime Index Rate**、年1度その金利に合わせて変動する
3. **Balloon** プログラム 一定の期間、ローンを払いその決められた期間を過ぎると残高すべてを返済することになる。
4. 金利のみ一定の期間払う **Interest Only Program**.

# Pre-qualifyのプロセス

## 1. 申請書に記入する必要事項

- 氏名、**Social Security Number**, 生年月日
- 過去2年の住所暦と自宅電話番号、携帯番号、**E-mail Address**
- 過去2年の職歴、役職、住所、代表番号、所得
- 学歴(年数のみ)、婚暦、子供の年齢のみ
- アメリカでの**Status - Citizen, Green Card, VISA** (最低6ヶ月の有効期間必要)

## 2. 必要書類

- 最新2ヶ月分の**Bank Statement**
- その他の流動資産の**Statement(401K、退職金、株など)**
- **Drivers License**とその他の**ID** 裏表のコピー

### 会社員の場合

- 過去2年間の**W-2**と**Personal Tax Return**
- 最新1か月分の**Pay Stubs**

### 自営業の場合

- 過去2年間の**Personal & Corporate Tax Return**
- **Profit/Loss Statement**

## 3. Credit Report

以上の書類と情報をもとに**24時間**以内に**Pre-qualify** 完了！

# クロージングコストについて (Closing Cost)

## Estimated closing Cost (クロージングコスト)

- \* **Lender(Origination Fee) - Underwriting**などと呼ばれるローンの審査費などその他
- \* **Escrow社の費用 - Closing Fee, Messenger費、Wire費**など
- \* **Title社の費用 - Title Insurance( ), Endorsement( )** など
- \* **Appraisal Fee(査定費)**
- \* **HOA Certification(ある場合), Recording Fee(登記), Notary Fee(公証人)**など
- \* **Sellerの費用の1部がBuyerのCost**として項目に入り、その**Sellerの費用はCredit**として**Buyer**に払われる為、最終的には相殺されて**\$0**となる。

## Prepaid Expense

- \* **Prepaid Interest(閉める月の金利)**
- \* **Escrow Impound (固定資産税と火災保険(支払い義務がある場合)1年分の納税額を毎月ローンの支払いと一緒に収め、銀行がEscrow Accountに預かり、納税期日に支払いを代行するシステム**  
(手数料なし)

## Estimated Settlement Charge (Good Faith Estimate)

- \* 上記のClosing costとPrepaid Expenseの経費の合計

## Annual Percentage Rate (Truth-In-Lending)

- \* 経費の一部を金利と合わせて逆算して金利に見立てたもので実際のローンを組む為の金利とは異なる。

## Final Settlement Statement

- \* **SellerとBuyerの費用とがすべて最終調整され項目ごとに表示された最終のStatement**