

スタートツサンノゼ

シリコンバレーエリアの住宅情報

STARTS PACIFIC INC -SAN JOSE-

111 N. Market St., Suite 300

San Jose, CA 95113

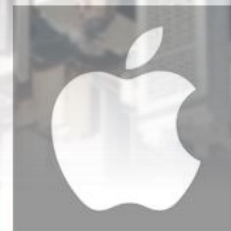
Tel: +1 408 380 2499 / E-mail: nogami@startssanjose.com

Cell: +1 310 803 6915

2020年4月13日作成



Google



intel®

facebook

YAHOO!



YAHOO!

ベイエリアの不動産のことなら、スタートへ

世界 **23**ヶ国 **36**都市のネットワークで

お客様の暮らしをサポートします



全都市で日本語対応可能
日本での当たり前を世界でも



賃貸 売買 管理

あらゆる不動産サービスをワンストップでご対応



会社概要

社名:Starts Pacific Inc - San Jose-

不動産ライセンス:01220379

設立:2015年7月

所在地:111 N. Market St., Suite 300, San Jose, CA 95113

連絡先:+1 408 380 2499

+1 310 803 6915 (日本語対応可)

ホームページ:<https://kaigai.starts.co.jp/sanjose/>

事業内容

- 賃貸住宅のご紹介
- 賃貸オフィス、店舗のご紹介
- 不動産売買(住宅、オフィス)
- 不動産管理(住宅、オフィス)
- 不動産に関するコンサルタント

お問合せ

電話:+1 408 380 2499

+1 310 803 6915 (日本語対応可)

E-mail: info@startssanjose.com

生活の基本

電気・ガス・水道

電気とガスの供給は、一部のエリア(サンタクララエリア)を除き、PG&Eによって供給されています。名義変更などのお手続きは、電話や最寄りオフィスでできます。その際に、身分証明書(ID)が必要になります。また、クレジットスコアが無い場合、デポジットが必要となりますが、こちらは、最初の請求書が届いた際に、自動引き落としとオンライン請求書を設定することで、免除することができます。水道はエリアを管轄する水道局に電話、オンライン、もしくは、オフィスで名義変更などのお手続きをすることができます。

インターネット・ケーブルTV

インターネットを開設するには、プロバイダと契約が必要です。プロバイダによっては、ケーブルTVとセットになっているプランもあり、値段も日々変動するのと、値段が安いと2年契約などとなっている事もあるので、プラン内容をしっかりと確認して、お申込みを行う必要があります。途中でプランを変更することも可能です。「テレビジャパン」というNHKを中心とした日本の番組をみることも可能ですが、これは追加で契約が必要になります。

主なプロバイダ:

AT&T: <https://www.att.com/>

Xfinity: <https://www.xfinity.com/>

Sonic: <https://www.sonic.com/>

Wave: <https://residential.wavebroadband.com/>

SSN・在留届

SSN(ソーシャルセキュリティーナンバー)は、日本でいうマイナンバーシステムのようなもので、納税やクレジットスコアなどの際に、個人を識別する番号になります。これによって、それぞれのクレジットカードの履歴などをチェックすることができ、家を賃貸するときやローンを組むときの評価などに使われたりします。アメリカに初めて居住される方は取得する必要があるため、最寄りのソーシャルセキュリティーオフィスでお手続きが可能です。

(このHPで検索可能です。 <https://secure.ssa.gov/ICON/main.jsp>)

お申込みに必要な書類

SS-5(申請書) (<https://www.ssa.gov/forms/ss-5.pdf>で取得可能)

パスポート(有効なビザ)

I-94 (<https://i94.cbp.dhs.gov/i94/#/home>でアメリカ入国後に取得可能)

※申請後3週間ほどでSSカードが郵送されてきます。

在留届

海外で3か月以上滞在する場合は、エリアを管轄する在外公館に届け出が求められます。在留届は、インターネット、郵便、もしくは、最寄りのサンフランシスコ領事館で届け出ることができます。

運転免許

カリフォルニア州法では、「州内に住居を定めた日から10日以内に州政府が発給した運転免許を取得しなければならない」と規定しています。国際運転免許はジュネーブ法では1年有効になっていますが、カリフォルニア州法では、観光、短期滞在者のみ有効と定められています。一方で、免許取得を手続きを行うDMVの予約がとても混んでおり、2か月先のアポイントしか取れないという状況もありますので、できる限り早めの取得お手続きをお勧め致します。

※運転免許取得のお手続きの内、筆記については当日飛込でも受けられるので、早めに取得するために直接行くというのも一つの方法になります。

※リアルID: 2020年1月1日よりカリフォルニア州など23州では、飛行機の国内線に乗る際に、通常の運転免許ではIDとして認められなくなりました。その為、運転免許を申請する際に、必要書類を準備するとリアルID+運転免許を申請することができるようになったので、国内移動など多い方は、こちらを申請しておくとお便利です。

お申込みに必要な書類

パスポート(有効なビザ)

I-94 (<https://i94.cbp.dhs.gov/i94/#/home>でアメリカ入国後に取得可能)

受講料(カードでの支払い可能)

現住所を証明する書類(電気、ガス、電話などの請求書など)2種類

SSカード(ソーシャルセキュリティーカード)



リアルID+運転免許

運転免許

賃貸：物件の種類、入居の流れ、サービス内容

物件は大きく分けると①戸建て②タウンハウス③コンドミニアム④アパートメントに分類できます。

①戸建て

個人が所有している一軒家になります。
(3BED以上の物件が一般的です)

●良い点

庭やプールなどがついていて、間取りが広く、プライバシーや広さを確保できるため、お子様の足音などの生活音が気になる方や、広いお庭でBBQや子供用のプールなど、アメリカらしい生活を楽しみたい家族世帯にお勧めです。

●注意点

ベイエリアの物件は、築30年以上の物件が多いため、トラブル対応(水漏れ、雨漏り、配管つまり等)は業者に依頼する必要があり、オーナーとの交渉や手配に時間がかかってしまうことがあります。また、個人オーナーによっては、不動産の法律など詳しくなく、一方的な条件になる場合もありますので、契約書の内容をしっかりと把握した上で、進める必要があります。特にガーデニングなどの責任の所在を契約書でしっかりと明確にしておかないと、退去時に芝が枯れたなどのトラブルになることもあります。

※物件によっては、外注の管理会社が間に入っているものもあります。

②タウンハウス

個人が所有している長屋タイプの物件で、壁が隣接している物件となります。室内以外は共有スペースとなり、物件によっては、プール、ジム、BBQスペースなどの施設がついています。
(2BED以上の物件が一般的です)

●良い点

壁が隣接している為、一軒家に比べると生活音は軽減されませんが、上下に他のお部屋がなく、2階建ての物件も多く、プライバシーや広さを十分確保できます。また、共有部にプール、ジム、子供の遊び場などがある物件もあり、小学生などのお子様がいる家族世帯にお勧めです。

●注意点

戸建て同様に築30年以上の物件が多いため、トラブル対応(水漏れ、雨漏り、配管つまり等)は業者に依頼する必要があり、オーナーとの交渉や手配に時間がかかってしまうことがあります。また、個人オーナーによっては、不動産の法律など詳しくなく、一方的な条件になる場合もありますので、契約書の内容をしっかりと把握した上で、進める必要があります。特に、管理組合費(HOA FEE)の支払い義務がオーナーにあるかなどを確認する必要があります。管理組合費(HOA FEE)には、ゴミ代、水道代などが含まれていることがありますので、管理規則や内容についても確認する必要があります。

※物件によっては、外注の管理会社が間に入っているものもあります。

③コンドミニアム

個人が所有している分譲マンションタイプの物件で、壁、床、天井が隣接している物件となります。室内以外は共有スペースとなり、物件によっては、プール、ジム、BBQスペースなどの施設がついています。
(Studio、1BED、2BED、3BEDの物件が一般的です)

●良い点

分譲マンションタイプの物件で、①②と比べるとコンパクトな間取りの物件となります。④と比べると比較的家賃がリーズナブルな物件があるので、家賃を抑えたい方にお勧めの物件です。また、共有部にプール、ジム、子供の遊び場などがある物件もあります。間取りのバリエーションが多いため、色々な世帯に対応しています。

●注意点

戸建て同様に築30年以上の物件が多いため、トラブル対応(水漏れ、雨漏り、配管つまり等)は業者に依頼する必要があり、オーナーとの交渉や手配に時間がかかってしまうことがあります。また、個人オーナーによっては、不動産の法律など詳しくなく、一方的な条件になる場合もありますので、契約書の内容をしっかりと把握した上で、進める必要があります。特に、管理組合費(HOA FEE)の支払い義務がオーナーにあるかなどを確認する必要があります。管理組合費(HOA FEE)には、ゴミ代、水道代などが含まれていることがありますので、管理規則や内容についても確認する必要があります。

※物件によっては、外注の管理会社が間に入っているものもあります。

④アパートメント

法人が一括で所有もしくは、管理している物件になります。
(Studio、1BED、2BED、3BEDの物件が一般的です)

●良い点

法人が一括で所有もしくは、管理している物件で、①②③と比べるとコンパクトな間取りの物件となります。一方で、敷地内に管理会社が常駐しているため、セキュリティ面が強く、トラブルが起こった際も、管理会社にテクニシャンが常駐しているので、すぐに対応して頂けます。費用に関しても、管理会社が負担してくれるため、安心してアメリカ生活を送ることができます。また、共有部にプール、ジム、子供の遊び場、クラブハウスなどがある物件もあります。契約書についても、カリフォルニア州の法律などに遵守したものであるのと、デポジット(敷金)の返金もシステム化されているので、安心してご入居することができるので、初めての海外生活される方にお勧めです。

●注意点

家賃が周辺の相場や空き状況によって、日々自動的に変わるようなシステムが採用されている物件が多く、物件に申込をするまで家賃を確定するや価格交渉を行うことができません。物件を決めたら、早めにお申し込みを行うことをお勧めします。また、エリアによっては、アパートメントタイプの物件が少なかったり、ランドリーが共有の物件となる場合もございます。



ご入居の流れとスタートのサポート内容

ステップ①物件条件の確認

ご要望についてのヒヤリング・お打合せ(間取り、ご予算、学校区、アパート、戸建て、通勤エリア等)を行い、エリアや物件種別などを絞り込んでいきます。最初は赴任日、家族構成、間取り、ご予算、会社までの距離など、大まかなイメージを頂き、その後、弊社より物件、地域、学校区などの情報や物件の写真(動画)などをご提供しながら、日本にいる間に、より具体的なエリア、物件に絞り込んでいきます。特に、ご家族で来られる方は、電話、スカイプ、ラインなどを使い、奥様も含めてお打合せを行い、ある程度エリアや学校などのご要望をご一緒に打合せしながら、方向性を決めていきます。また、単身者の方や企業留学生の方は、この時点で物件を確定して、申込みをする方もいらっしゃいます。

ステップ②物件のご案内

物件を実際にご覧いただきます。特に一軒家、タウンハウス、コンドミニアムのような個人オーナー物件等は内装、家具類はオーナーの意向によって大きくことなります。日本の物件との違いやトラブルになりやすい注意点、周辺環境や生活スタイルの違いなども併せてご案内いたします。

ステップ③お申込み、入居審査

気に入った物件があれば、お申込みの手続き(現地、もしくはオンラインでお手続き)に進みます。ここで重要なポイントとなるのが法人が所有しているアパートメントタイプと個人が所有している一軒家、タウンハウス、コンドミニアムの違いです。

A: アパートメントの場合

アパートメント物件については、お申込みもオンラインで行います。システムに沿ってお手続きを進めるため交渉などもできず、先方の条件に合うかどうかで、決断する必要があります。ご契約書もそれぞれの物件で、書式が確定している為、条文の調整などはできませんが、法律に遵守した内容になっているため、一方的な条項などなく、安心して契約を進めることができます。ただし、入居に必要な金額などは、管理会社のスタッフが手入力で行うため、間違いがないか確認が必要となります。

お手続き:

オンラインでお申込みを行います。(入居日、会社情報、所得情報、現在の住所、過去に強制退去歴、犯罪歴がないかなどの情報を入力します)

お申込費用(40-50ドル/お申込み人):18歳以上のご入居者はすべて入居審査が必要となります。

ホールディング費用:300~700ドル(物件や間取りによって異なります)※こちらは、物件を一時的に確保するための費用となります。24時間以内のキャンセルや審査を通過しなかった場合は、返金されます。入居審査が通過したあとは、デポジット(敷金)の一部として充当されます。

※お手続きが完了した時点で、物件は確保され、通常24時間くらいで入居審査は完了します。また、ご契約書のドラフトなどもこの申し込み後に発行されます。

B: 一軒家・コンドミニアム・タウンハウスの場合

個人オーナーの物件は、それぞれのオーナーによってことなりますが、条件、契約内容などの交渉ができます。間に不動産業者がいる場合は、法律に遵守していますが、オーナーが直接募集、管理を行っている場合は、一方的な契約内容になっていたりするので、注意が必要です。特に庭付き物件などは、メンテナンスの責任などがどちらにあるのかを明確にしておかないと、芝生などが枯れた場合に、退去時に請求されることがあります。

お手続き:

お申込み用紙をオーナー側が準備しているので、そちらを記入します。(入居日、会社情報、所得情報、現在の住所、過去に強制退去歴、犯罪歴がないかなどの情報を入力します)

お申込費用は、クレジットスコアが無い場合は、求められないことが一般的です。ホールディング費用のようなものではなく、契約が確定するまで物件を確保することができません。

そのため、オーナーによっては、お申込みの期間を定めて、複数の申込内容から一番良い条件のものを選択する方もいます。



ご入居の流れとスタートのサポート内容

ステップ④ ご契約書の確認、必要書類の提出

入居審査が通過した後、正式に契約を進めるために下記のお手続きに入ります。
契約書が出た時点で、弊社の方でも内容の確認や注意点、アドバイスなどを行わせて頂きます。

A: アパートメントの場合

お申込み内容について間違いが無いかを確認するための下記書類を提出します。

所得証明(オファーレター、Paystub:アメリカの給与明細書等)、IDのコピー(パスポート、運転免許書等)、ペットがいる場合は、Pet Rabies Vaccination(狂犬病の予防接種)/写真など

上記書類を提出して問題が無い場合、オンラインにてご契約書が送付されてきます。その内容を確認して問題が無いようでしたら、ご署名を行います。

※基本的に始めてアメリカで生活する場合は、クレジットスコアが無いため審査不可となり、1カ月の追加デポジットが要求されます。

B: 一軒家・コンドミニアム・タウンハウスの場合

ご契約書のドラフトがメールなどで送付されてきますので、契約内容に間違いや修正が必要なポイントが無いかを確認します。

問題が無いようでしたら、ご署名を行い、デポジット(敷金)を先方に送ります。このお手続きが完了した時点で、正式に物件確保となります。

※デポジット(敷金)の金額は、1か月から2か月分のデポジットが要求されます。

カリフォルニア州の法律で、家具無し物件の場合:家賃の2か月分、家具付き物件の場合:家賃の3か月分がデポジットとして預かれる最高金額と決まっております。

ステップ⑤ 入居に必要なお手続き

ご契約書まで完了し、ご入居するために必要なお手続きに進みます。(アパートメント、一軒家、コンドミニアム、タウンハウスがほぼ同様のお手続きになります。)

●電気、ガス(会社:PG&E, Silicon Valley power)との名義変更を行う。(オーナー名義などで開栓したままになっていることが多いので、名義変更のお手続きを行います。)

SNNが無い場合は、オンラインでの申し込みができないので、パスポートのコピーを頂ければ、弊社が代理で電話にてお手続きすることが可能です。

※クレジットスコアが無い場合は、デポジットを請求されますが、初月の請求書が到着後アメリカの口座で自動引き落とし設定、オンライン請求書を設定するとデポジットが免除されます。

●Renters Insurance(賃貸人保険):賠償責任の保険が必要となります。

100,000ドル分のLiabilityがついていれば問題なのですが、Additional Interestに管理会社などを加える必要もありますので、注意が必要です。弊社でお手配することも可能です。

●前家賃、デポジットの準備: 入居に必要な前家賃とデポジットのご準備が必要です。最初の支払いのみ、オンラインもしくは、キャッシャーチェック(銀行で発行)の必要があることが多いです。この初期費用まで、弊社でお立替することが可能です。

●インターネット・ケーブルTVの契約: プロバイダと契約を行います。追加費用を払えばモデムもレンタルできます。テクニシャンに設置を依頼する場合は、設置費用が必要となります。

●(下)水道、ゴミ、ガーデナーのお申込み: 一軒家、コンドミニアム、タウンハウスの場合、契約の内容によって準備が必要となります。弊社が代理でお手配することも可能です。

●エレベーターの予約: アパート、コンドミニアムの場合、引越し日にエレベーターを予約する必要がある場合がありますので、事前に管理会社に確認を行う必要があります。

ご入居の流れとスタートのサポート内容

ステップ⑤ ご入居

実際にお部屋にご入居となります。入居は事前に管理会社もしくはオーナーと連絡を取り、入居立合いの時間を設定します。

入居立合い時には、前項に記載した「入居に必要なお手続き」にもれが無いことや、物件状態の確認を行います。

この時に‘move-in move-out checklist’ の書類を受け取るので、大体3日以内に物件のコンディションを確認して署名を行い、先方にメールなどで送付します。

弊社の方もご入居立ち合いを一緒に行い、物件のチェックポイントをお伝えさせていただきます。

move-in move-out checklistのポイント

アパートの場合

1年以上経過した場合、壁などの傷、穴、多少の汚れはwear and Tears :[通常の使用による]摩損、摩滅、傷みと判断され、新しくペイントされるので、そこまで気にする必要はありません。一方で、備え付けの家電(冷蔵庫、食器洗浄機、電子レンジなど)の表面の傷などは、修理費が高つくため、最も気を付けて確認する必要があります。また、すでに傷やシミがある場合、どの程度なのか表現することが難しいため、写真などを一緒にとっておき、退去時に自分の責任ではないことを証明するために保管しておくことをお勧めさせていただきます。家電のトラブルについては、入居時や入居中に行った場合でも、即対応して頂けるので、ここはそこまで気にせず、安心して入居することができます。

戸建て、コンドミニアム、タウンハウスの場合

オーナー物件においては、壁などを再塗装していることが少なく、前のテナントの状況を引き継ぐことが一般的です。そのため、アパートに比べて、時間をかけて、壁や家電(冷蔵庫、食器洗浄機、電子レンジ、洗濯機、乾燥機)など全体的に穴、シミなどを含めて、細かく記載し、また写真に記録することをおすすめします。また、家電や水の流れなどもしっかりと確認して、トラブルがある場合は、入居時に修理の依頼をしておく必要があります。特にキッチンのディスポーザーは故障することが多いため、水を流しながらつまりが無いことを確認しておくことをお勧めします。

物件探しによくあるご質問やポイント

入居可能時期	必要書類の準備時期	解約条項	物件の確保(個人オーナー物件)	備え付けの家具、家電
<p>急ぎであれば、物件がすでに空室の状態であれば、申込から、大体 3日～1週間に入居可能です。また、物件によりますが、あまり先の契約は難しく、大体申込から2週間以内に契約を開始するのが一般的です。また、いつから契約するかによって、金額が変動する事がございます。</p>	<p>物件をご見学するまでに、入居審査に必要な書類などをご準備しておけば、気に入った物件を確保し易く、ご入居までのお手続きがスムーズになります。</p>	<p>駐在員の方の場合、契約途中で帰国する可能性があるため、会社の確認事項として、途中退去の際の解約条項(early termination)がよくあります。基本的に、アパートメントは、家賃の1.5～2か月の解約条項がある物件が多いですが、戸建て、コンドミニアム、タウンハウスの場合は、契約書に記載する一般的な内容ではないため、オーナーと交渉が必要になり、加えることを拒否されることもあるので、確認が必要な場合は、契約書を作成するまでにオーナーと交渉を行う必要があります。この交渉の際の言い回しは注意する必要があります。</p>	<p>人気物件については多くのお客様が内見しておりますので、入居時期や契約締結が遅ければ物件が流れてしまう場合もございます。念のため、第2、第3候補を御案内時に決めておくことをお勧めいたします。</p>	<p>このエリアの賃貸物件について、アパートメントの場合、家電(冷蔵庫、電子レンジ、オーブン、コンロ(電気、ガス)、洗濯機、乾燥機、食器洗浄機)が備え付けられていますが、家具はついていません。戸建て、タウンハウス、コンドミニアムの場合は、家電も一部ついていない物件などもありますので、内見の際に見落とさないように注意し、状況によっては交渉することも可能です。</p>

【オファーレターとは】

オファーレターはアメリカで雇用を行う際に使われる書類です。
アメリカではじめて生活される場合は、家賃の支払いができるかを証明するための書類となります。
はじめてアメリカにお住まいになられる方は、アメリカでのクレジットスコアが無く、所得を証明する書類が無い方が多いため、この書類をご準備頂くことで、支払い能力があると認められ、入居審査を通過することができます。
この所得に関しては、家賃補助などの福利厚生も含め、合計の金額を記入します。

※この合計金額が家賃の2.5倍以上あることが、一般的な入居の条件になります。

【オファーレターに記入すべき内容】

会社のレターヘッド
作成日
所得(給与、家賃補助等の福利厚生)
アメリカの会社への入社日もしくは、開始日(この所得が始まる日付を記入します)
会社名、会社の住所
役職
ご本人のお名前
ご本人の署名(ご本人が署名することで、この内容を受けたという証明となります)
ご署名者の名前、役職、連絡先

※ご本人の署名が必要ない、Employment verification letter (雇用の内容を証明する書類)を提出することも可能です。この書類でも上記内容が記載されていれば受け入れられることが多いのですが、一部の管理会社はOffer Letterのみ認めるため、事前に会社にご確認の上、ご準備しておくことをお勧めしております。

【会社のレターヘッド】

We are pleased to offer you employment with(会社名)in the position of (役職).
Your immediate supervisor will be (上司名).

Your compensation package includes:

1. Salary
Base Compensation:
00000.00 USD (annual US Salary)
00000.00 USD (annual Housing allowance)
2. Title
3. Hire Date
4. Location

Employer Information

Name of Employer:

Physical Address:

Phone:

We believe that (会社名) will provide the challenges and opportunities that you seek and that you will be an asset to our organization. We look forward to having you join us.

Sincerely,

ご署名
お名前
役職(責任者、マネージャー、HR等)
日付

I accept this offer

ご署名(ご本人)
お名前
日付



ご退去の流れとスタートのサポート内容

1. 物件の退去手続き

ステップ①通知

管理会社、またはオーナーに対し、退去日をメールなどで通知を行います。（※退去日の30日以上前に通知が必要となります。）

ステップ②退去日の確定、退去日まで内見可能かなどの確認

A: アパートメントの場合

管理会社より退去通知書類が届きますので、退去日、デポジット(敷金)の郵送先などを記入して、ご署名します。

※この時に引越し日が決まっている場合は、エレベーターの確保など必要であれば、事前に予約を行うことをお勧めします。

B: 一軒家・コンドミニアム・タウンハウスの場合

オーナーからはメールなどで、メールを受け取ったなどの通知がきます。また、退去日までに次のテナントがいた場合は、お部屋を内見させて良いかなどの確認を行います。

ステップ③Pre-Inspectionの設定(アパートのみ)

管理会社より退去前にPre-inspection(物件状況の確認)に日程調整の連絡が来ることがあります。(こちらは、退去後にある程度かかりそうな費用を確認することができます。)

ステップ④退去立ち合い、鍵の返却

退去日に管理人、またはオーナーと物件の状態を確認して、退去時のMove-in Move out Listに署名します。その後、オフィス、または、オーナーに鍵を返却します。(チェックの郵送先の最終確認)

ステップ⑤デポジットの返金

退去後21日以内に最終的にかかる費用(クリーニング、修理、ユーティリティ)が差し引かれて、見積書とチェック(小切手)が指定された住所に郵送されてきます。

※注意: デポジットの返金については、ご契約者本人名義でチェックが発行されます。また、海外への郵送は基本的にできないところが多いので、アメリカ国内で受取れる先を決めておくことをお勧め致します。その際に、日本に郵送してデポジットを行うと、できる場所が限られるのと、手数料が多くかかります。Union bankで口座のお持ちの場合には、日本国内で口座を解約することが可能ですので、デポジットを入金したのちに、口座解約のお手続きを行う事をお勧めさせていただきます。

2. インターネットの解約手続き

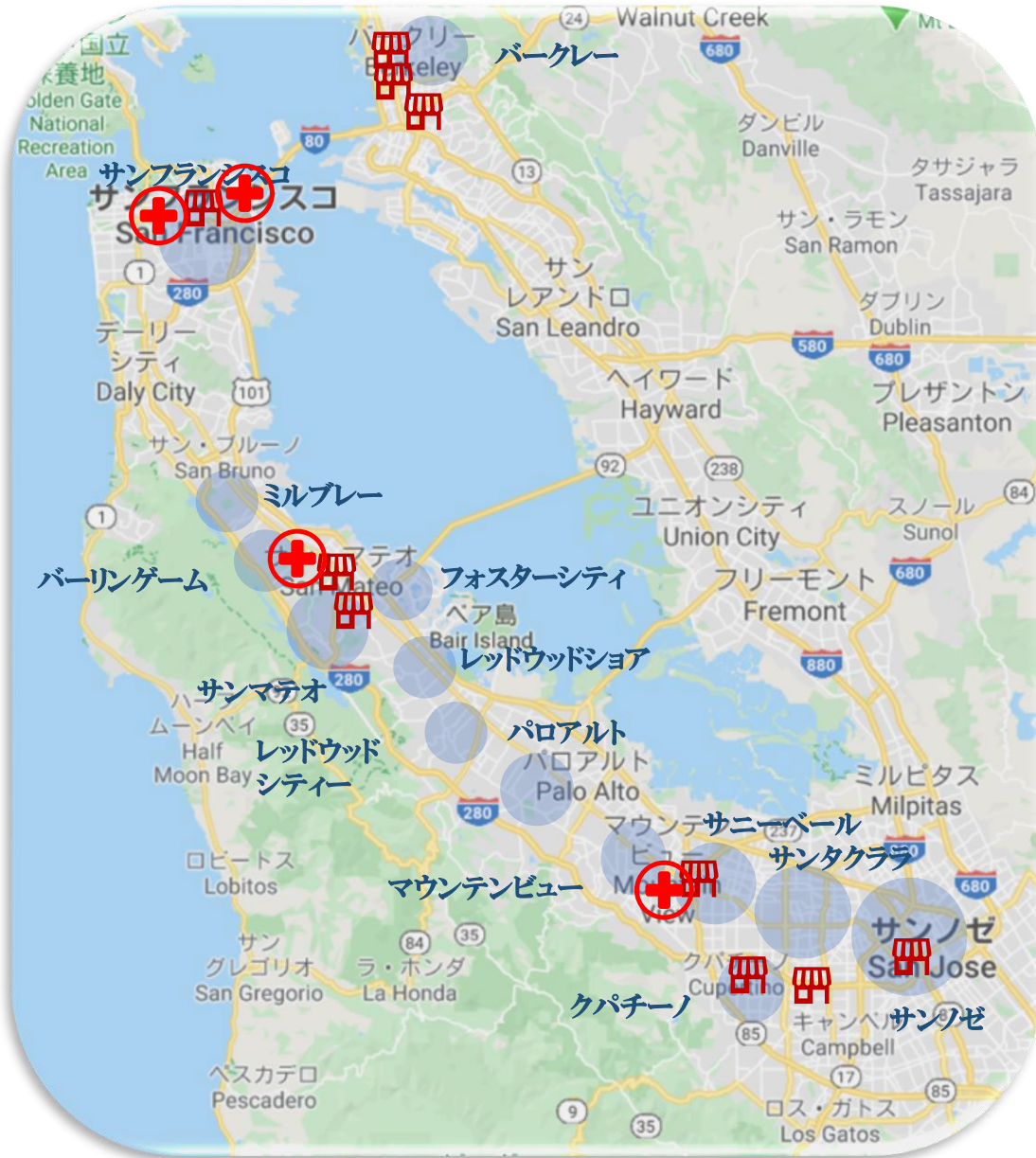
A: インターネット会社への解約通知を行います。(30日以上前の通知が必要となります。) 解約通知は、オンライン(ご自身のアカウント)、電話、各ショップで対応可能です。

B: インターネット会社よりモデム、ルーターを借りている場合は、退去時にショップに返却する必要があります。その際に、領収書が発行されます。追加で支払いが必要な場合は、この時点でお支払いが可能です。

3. 電力、ガス会社(PG&Eなど)の解約手続き

A: 電気、ガス会社への解約通知を行います。解約通知は、オンライン(ご自身のアカウント)、電話、電力・ガス会社のオフィスで行うことができます。

賃貸:エリア・学校情報



日本語対応の病院

サニーバール、マウンテンビュー、パロアルト
 こばやしクリニック (Kobayashi Medical Clinic)
 小林秀一医師 (Dr. Shuichi Kobayashi)
 住所: 2490 Hospital Drive, Suite 105, Mountain View, CA
 電話番号: (650) 962-4630
 ホームページ: <http://www.kobayashi-naika.com/>

サンマテオ、フォスターシティー
 日本ベイクリニック (Nihon Bay Clinic)
 紀平昌保医師 (Dr. Masayasu Kihira)
 矢野文子医師 (Dr. Ayako Yano)
 住所: 40 North San Mateo Drive, San Mateo, CA 94401
 電話番号: (650) 558-0337
 ホームページ: <http://www.nihon-bayclinic.com/>

サンフランシスコ
 こばやしクリニック (Kobayashi Medical Clinic)
 小林秀一医師 (Dr. Shuichi Kobayashi)
 住所: 490 Post Street, Suite 1244, San Francisco, CA 94102
 電話番号: (415) 699-6495
 ホームページ: <http://www.kobayashi-naika.com/>

柴田路子小児科医
 柴田路子医師 (Dr. Michiko Shibata)
 住所: 3635 California St., San Francisco, CA
 電話番号: (415) 752-0277

サンノゼ、サンタクララ、クパチーノエリア
 マルカイ
 住所: 19750 Stevens Creek Blvd, Cupertino, CA 95014
 ホームページ: <https://www.marukai.com/>

ミツワ (紀伊国屋書店が中にあります)
 住所: 675 Saratoga Ave, San Jose, CA 95129
 ホームページ: <https://mitsuwa.com/sj>

ニジヤ (日本町にあります)
 住所: 240 Jackson St, San Jose, CA 95112
 ホームページ: <http://www.nijiya.com/>

サニーバール、マウンテンビュー、パロアルト
 ニジヤ
 住所: 143 E El Camino Real, Mountain View, CA 94040
 ホームページ: <http://www.nijiya.com/>

サンマテオ、フォスターシティー
 ニジヤ
 住所: 1956 S El Camino Real, San Mateo, CA 94403
 ホームページ: <http://www.nijiya.com/>

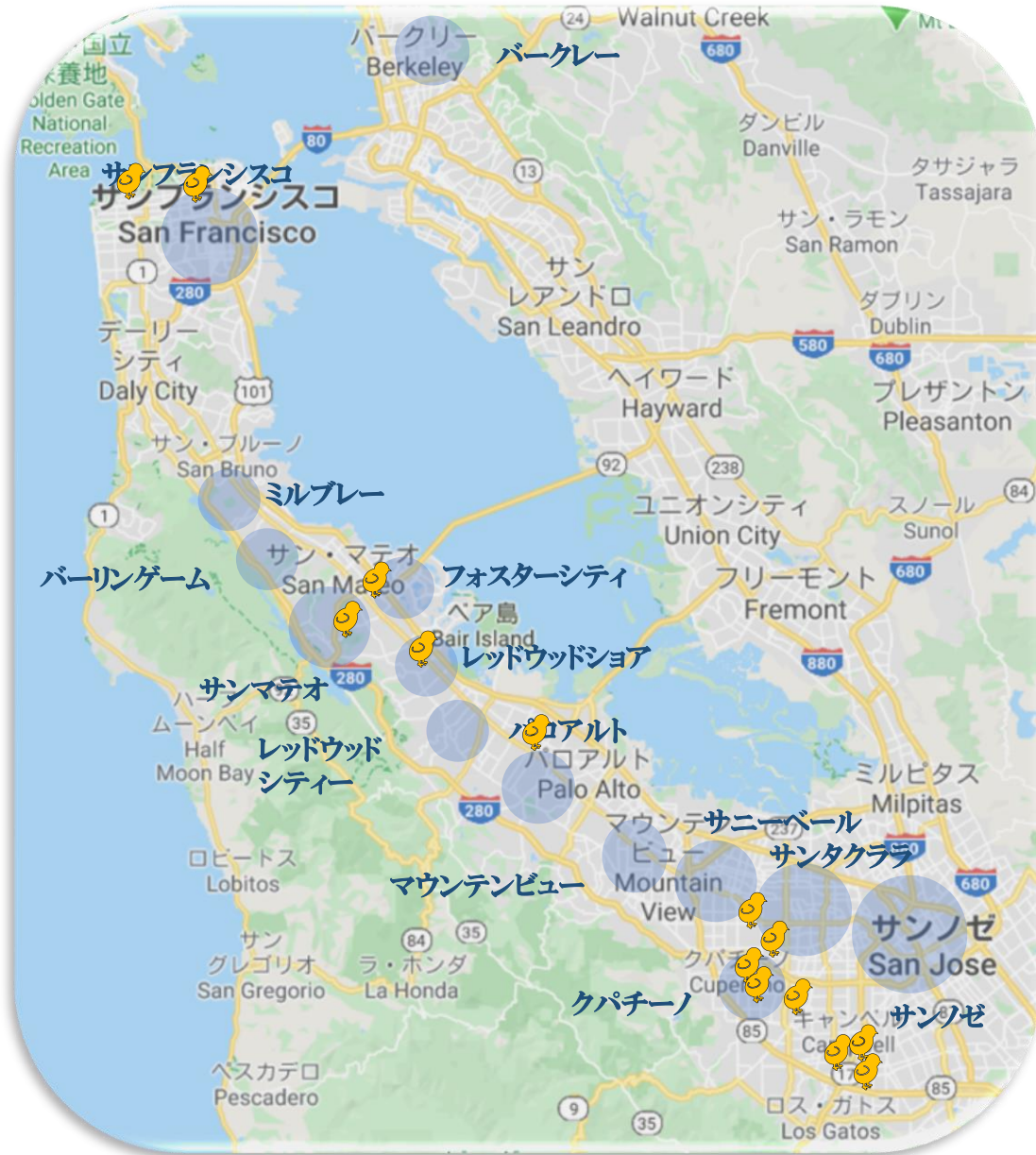
スルキ
 住所: 71 E 4th Ave, San Mateo, CA 94401
 ホームページ: <https://www.surukisupermarket.com/>

サンフランシスコ
 ニジヤ (日本町にあり、近くに紀伊国屋もあります)
 住所: 1737 Post St #333, San Francisco, CA 94115
 ホームページ: <http://www.nijiya.com/>

バークレー
 バークレーボウル
 住所: 2020 Oregon St, Berkeley, CA 94703
 920 Heinz Ave, Berkeley, CA 94710
 ホームページ: <https://www.berkeleybowl.com/>

トウキョウフィッシュマーケット
 住所: 1220 San Pablo Ave, Berkeley, CA 94706
 ホームページ: <http://www.tokvofish.net/>

ヤオヤサン
 住所: 10566 San Pablo Ave, El Cerrito, CA 94530
 ホームページ: <https://www.yaovasan.com/>



キャンベル

Springbridge International School (幼稚園)
 電話番号: (408) 370-7600
 ホームページ: <http://springbridgeschool.com/>
 住所: 1625 W. Campbell Ave, Campbell, CA 95008

ホップAfter School
 電話番号: 408-680-8744
 ホームページ: <http://www.hopafterschool.com/>
 住所: Bucknall Rdと San Tomas Aquino Rd のそば, Campbell

さくらデイケア
 電話番号: 408-460-4714
 ホームページ: <https://www.sakuradaycarecampbell.com/>
 住所: 289 Browning Ave Campbell, CA 95008

サンノゼ、クパチーノ、サニーバール

三育学院サンタクララ校(幼稚園)
 電話番号: 408-378-8190
 ホームページ: <http://www.saniku.org/>
 住所: 4660 Eastus Dr., San Jose, CA 95129

西大和学園サンノゼ校幼稚園
 電話番号: 408-601-8525
 ホームページ: <http://nishiyamatosi.com/>
 住所: 52 Harold Ave., Santa Clara, CA 95050

未来学園(6か月~6歳)
 電話番号: 408-391-3689
 ホームページ: <https://www.miraigakuen.com/>
 住所: 10268 Bandlely Dr., Cupertino, CA 95014

日本語学校 わおん
 電話番号: 408-391-3689
 ホームページ: <https://www.wawon.co/>
 住所: 19956 Homestead Rd, Cupertino, CA 95014

Vantage School (サニーバール校)
 電話番号: 408-616-8881
 住所: 826 E. Fremont Ave. #C, Sunnyvale CA 94087
 ホームページ: <http://www.vantageschool.com/classes/kosodate.html>

パロアルト、サンカルロス

Sora International Preschool (パロアルト校)
 電話番号: (650)-493-7672
 ホームページ: http://www.sorapreschool.com/Sora_Preschool/SIPPA_Home.html
 住所: 701 East Meadow Drive, Palo Alto California 94303

Sora International Preschool (サンカルロス校)
 電話番号: (650)-593-7672
 ホームページ: http://www.sorapreschool.com/Sora_Preschool/SIPPA_Home.html
 住所: 356 El Camino Real, San Carlos California 94070

フォスターシティー・サンマテオ

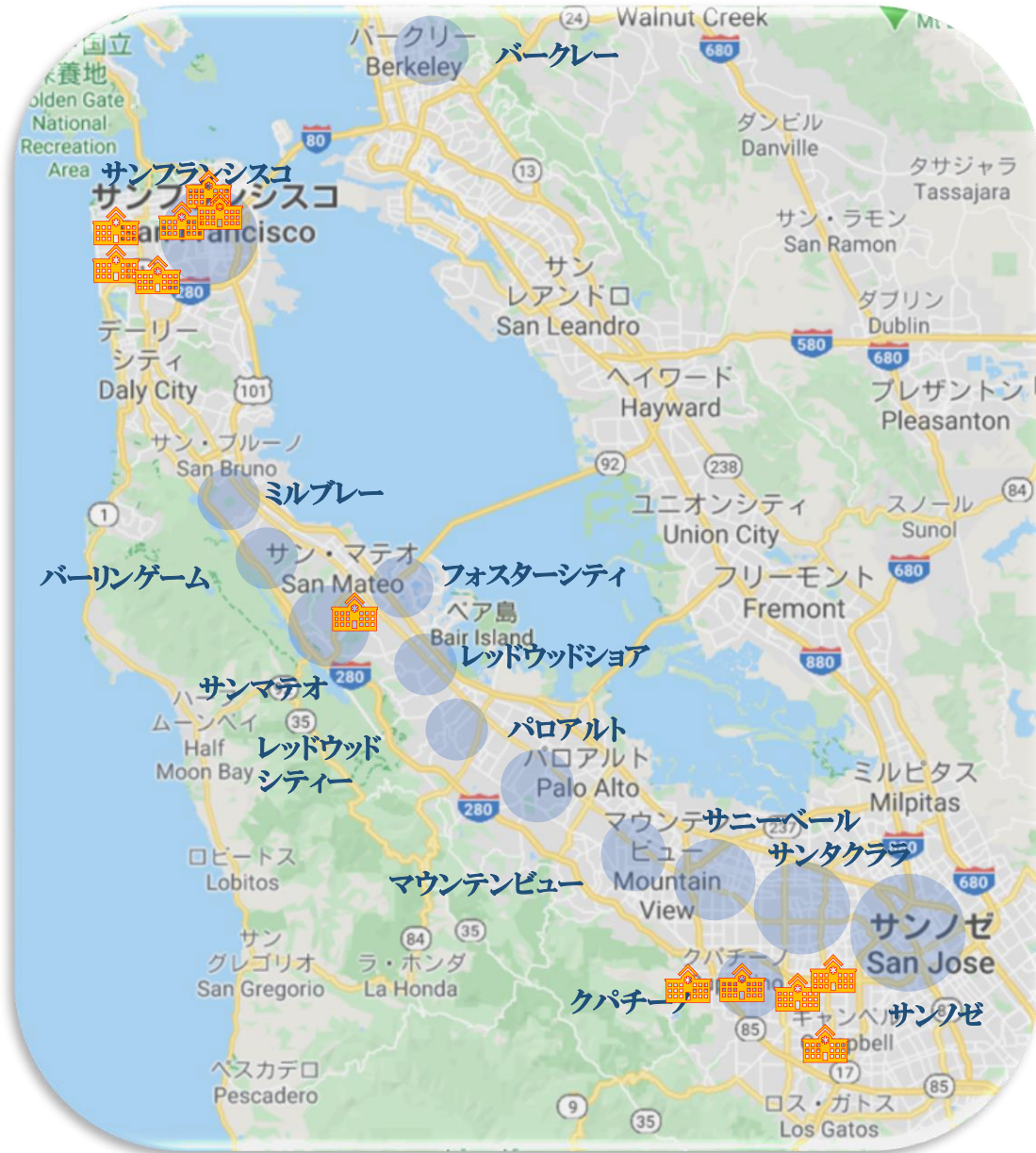
Vantage School (サンマテオ校)
 電話番号: 650-356-0826
 ホームページ: <http://www.vantageschool.com/classes/esl.html>
 住所: 1000 Park Place, Suite O, San Mateo, CA 94403

未来学園(サンマテオ校)
 電話番号: 408-391-3689
 ホームページ: <https://www.miraigakuen.com/>
 住所: 3166 Campus Dr, San Mateo, CA 94403

サンフランシスコ

ABCプリスクール
 電話番号: 415-387-9111
 ホームページ: <http://abcpreschoolsf.com/abcpreschoolsf/home.html>
 住所: 426 33rd Avenue, San Francisco, CA 94121

Nihonmachi Little Friends
 電話番号: 415-922-8898
 ホームページ: <http://www.nlfchildcare.org/>
 住所: 1830 Sutter Street, San Francisco CA 94115



キャンベル

私立校(インターナショナル:日本人学校)

Springbridge International School
 電話番号: (408) 370-7600
 ホームページ: <http://springbridgeschool.com/>
 小・中学部
 住所: 1980 Hamilton Ave, San Jose, CA 95125

サンノゼ・クパチーノ

補習校

サンフランシスコ日本語補習校(サンノゼ校)
 電話番号: 事務局 415-989-4535(火~金)
 ホームページ: <https://www.sf.js.org/>

幼稚園、小学部
 住所: The Harker School
 3800 Blackford Ave., San Jose, CA 95117

中高部
 住所: Kennedy Middle School
 821 Bubb Rd., Cupertino CA 95014

三育学院サンタクララ校
 電話番号: 408-378-8190
 ホームページ: <http://www.saniku.org/>
 住所: 4660 Eastus Dr., San Jose, CA 95129

未来学園
 電話番号: 408-391-3689
 ホームページ: <https://www.miraigakuen.com/>
 住所: 10268 Bandlely Dr., Cupertino, CA 95014

フォスターシティー・サンマテオ(補習校)

未来学園
 電話番号: 408-391-3689
 ホームページ: <https://www.miraigakuen.com/>
 住所: 3166 Campus Dr, San Mateo, CA 94403

サンフランシスコ

補習校

サンフランシスコ日本語補習校(サンフランシスコ校)
 電話番号: 事務局 415-989-4535(火~金)
 ホームページ: <https://www.sf.js.org/>

幼稚園、小学部
 住所: A. P. Giannini Middle School
 3151 Ortega St, San Francisco, CA 94122

中高部
 住所: Lowell High School
 1101 Eucalyptus Dr, San Francisco, CA 94132

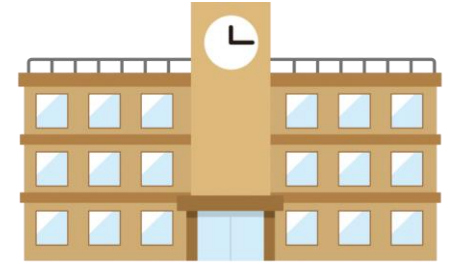
金門学園
 電話番号: (415) 567-4383
 ホームページ: <http://www.kinmongakuen.com/>
 住所: 2031 Bush Street, San Francisco, CA 94115

公立校
 通常プログラムとJBBP (Japanese Bilingual Bicultural Program) という二つのプログラムがある特殊な学校で、JBBPの方は、学区外から申込み可能。

Clarendon Elementary School
 電話番号: (415) 759-2796
 ホームページ: <https://www.clarendonjbbp.org/>
 住所: 500 Clarendon Ave, San Francisco, CA 94131

Rosa Parks Elementary School
 電話番号: (415) 749-3519
 ホームページ: <https://www.sfusd.edu/school/rosa-parks-elementary-school>
 住所: 1501 O'Farrell St, San Francisco, CA 94115

学校(アメリカと日本の学校の違い、入学手続き)



●**学制:**一般的に5、3、4制を採用している学校が多く、Grade(グレード)によって分かれています。

K(Kindergarden): 幼稚園(5歳~6歳), Grade1-5: 小学校(6歳~11歳), Grade6-8: 中学校(11歳~14歳), Grade9-12(14歳~18歳)

※基本的には9月1日時点での年齢で分けられるが、学校によって多少異なることがあるので、事前に確認が必要となります。

●**入学手続き:**学校区によって異なり、クパチーノのようにUnion School Districtと呼ばれる学校区を統括する事務所が一括で入学手続きを行うところと、サニーベールのようにそれぞれの学校が行うところがあります。それぞれの学校に確認しておく必要があります。また、お手続きはオンラインにて行う事ができます。

※近年は、人気の学校に関しては、定員オーバーすることもあり、その場合は、同じ学校区内の別の学校に通うことになり、空きが出た場合は、当初予定されていた学校に転入することができます。

入学に必要な書類:

- ①申込書
- ②身分証明書(パスポートなど)
- ③住所を証明するもの(こちらは、賃貸契約書のほかに、電気代、電話代、などの請求書)
- ④予防接種証明書

日本から来た場合、日本で通常行われる予防接種は種類も本数もアメリカに比べると少ないので、スケジュールを組んでおく必要があります。

学校によっては、アメリカの病院で予防接種を求められることもあり、日本で追加してうっても受け入れられないことがあるので事前に確認しておく必要があります。

必要な予防接種

ポリオ(OPV or IPV) 4回、ジフテリア5回、破傷風4回、百日咳(6歳以下では、DTaP, 7歳以上ではTdaP) 4回、麻疹2回、おたふくかぜ2回、風疹(MMR) 2回、B型肝炎3回、水疱瘡(Varicella) 1回 or 2回が望ましい(1回目を13歳の誕生日以降の場合は、2回以上)、結核ツベルクリン反応(PRD) 1回(Kindergarten入学の18カ月以内、小学校入学の6か月以内)

●**教科書:**基本的に教科書などなく、先生から渡されるプリントやワークブックを中心に授業が行われるので、購入する必要はありません。

●**ランチ:**日本と異なり、ランチはカフェテリアでとることが多く、自分で持っていくか、カフェで購入します。小学校低学年までは、スナックタイムを設けているところもあります。

●**通学:**学校への通学は親が送迎するのが一般的です。スクールバスを利用できる学校区もありますが、お申込みできる方の規制などがあるので、事前に確認が必要となります。

●**ELD:**英語で話しができない人達に対する特別クラスになります。日本人の多いクパチーノやフォスターシティーの学校はこのサポートが充実しております。

●**サマーキャンプ:**長い休みを利用して実施されています。民営のYMCAなどの団体が主催するものがあり、1週間単位で申し込むものが多いですが、延長も可能なので、期間は多種多様に選ぶことができます。

学校区を選ぶときのポイント

お子様が小学校、中学校、高校に通う際に、入居する物件のエリアによって決められた学校に通うことになるため、事前にどこの学校(区)にお子様を進学させたいかを定めることが重要なポイントになります。そのため、ご家族で物件を探される際、『学校(区)』選びが最初の基準になると思います。そこで今回は、学校(区)を選ぶ際のポイントとして、3段階の手順についてご説明させていただきます。

STEP① お子様の教育方針を明確にする

アメリカの学校は日本の学校と異なり、特に決められた教科書がなく、それぞれの教科に対する時間の割り当ても、学校区や校長の教育方針によって変わってきます。例えば、パロアルトやクパチーノ学校区はよりアカデミックな教育に力を入れており、学力を伸ばすためのカリキュラムが組まれています。そこで学ぶことで、高レベルな知識を身に付けられる可能性は高いと思います。その反面として、宿題の量も多く、学校が終わった後も勉強に費やす時間が必要となり、大変と感じる方もいらっしゃいます。その一方で、ロスアルトスやサラトガ学校区はアート(音楽や芸術)にも力を入れていて、芸術に対する感性を磨くことができるような教育方針をとっています。上記の学校区は学校を評価するサイトでは、同等の高評価を得ておりますが、その教育内容はかなり異なってきます。そのため、まずはお子様の性格や教育方針を明確にすることから始める事をお勧めさせていただきます。

STEP② 学校の情報を手に入れる

「Greats School: <https://www.greatschools.org>」というインターネットサイトで、学校の一般的な情報(10段階評価、APIスコア、学生人数、生徒と先生の割合、人種割合)を確認することができます。この情報を基にある程度エリアや学校区を絞っていきます。一般的に10段階評価中8以上が良いといわれています。その他、お知り合いの方で、実際に学校に通われている方がいらっしゃると、より具体的な情報を入手することができます。

STEP③ 学校(学校区)を訪問する

この学校訪問の目的は3つあります。一つ目は『学校の雰囲気を見る』という点です。学校の規模を確認したり、特に登下校中の雰囲気を見ると、どういった生徒や親が学校に通っているかが良くわかります。二つ目は、『学校の教育方針を実際に確認する』という点です。最初に記載しましたが学校の方針は、学校区や校長先生によって変わってきます。そのため、学校に行くといろいろな掲示物があったりするので、その内容を見ると学校の特色が見えてきたりします。また、時間をとれるようでしたら、学校に事前に連絡をしてアポイントを取り、校長先生とお話することをお勧めさせていただきます。三つ目は、『空き状況の確認』です。最近では、評価の高い学校に入学させたいという要望から、生徒数が定員オーバーとなり、せっかく決められた学校区内に住んだのにも関わらず、希望の学校に入れないという場合もあります。これは、Grade(学年)によっても異なりますので、事前に確認されることをお勧めさせていただきます。そのほか、日本から来られた方は、学校が終わった後や土日に、お子様を日本語の補習校に通わせることが多いので、学校の授業のほかにも勉強をする時間を取られてしまうことも考慮しておいた方が良いでしょう。

※お子様にDisabilityがある場合

お子様にDisabilityがある場合、重要ポイントとなるのは『学校』ではなく、『学校区』の方針になってきます。これは、『Special Education』の方針が『学校区』によって異なるからです。手順としては、①『お子様の教育方針を明確にする』という点は変わらないのですが、②『学校の情報を手に入れる』という点で、学校のサポート状況について、インターネットサイトから情報を取る事が難しいのが現状です。そのため、最初から、『Special Education』の担当者に連絡をとり、相談や面談を行います。そして、その症状によって、学校側がサポート体制(一对一のサポートをつける、セラピーをつける、普通クラスではなく特別クラスで教える等)を検討します。その後、一旦居住地の学校に通うことに変わりはないのですが、一定期間学校に通わせてみて、同じ学校区内の別の『学校のシステム』の方がより合っているという事がわかると、そちらの学校に転校する事もあります。この検討期間が、ロスアルトス学校区は30日なのに対し、クパチーノ学校区は60日となっている等、学校区ごとにサポート内容が異なっているため、どういったシステム、またサポート体制があるかという事を『学校区』に事前に確認することをお勧めさせていただきます。

※カリフォルニア州はIEP Program (Individual Education Program)を公立校は必ず行うことが義務付けられています。SST(Student Study Team)といい、校長、担任、カウンセラー、セラピストなどと面談を行い、Disabilityの程度によって、カウンセリングやテスト時間の延長などの細かい対応がしてもらえる権利があります。

賃貸：エリア情報、家賃相場、推移

サンフランシスコ・ベイエリア 賃料中間価格 都市ランキング

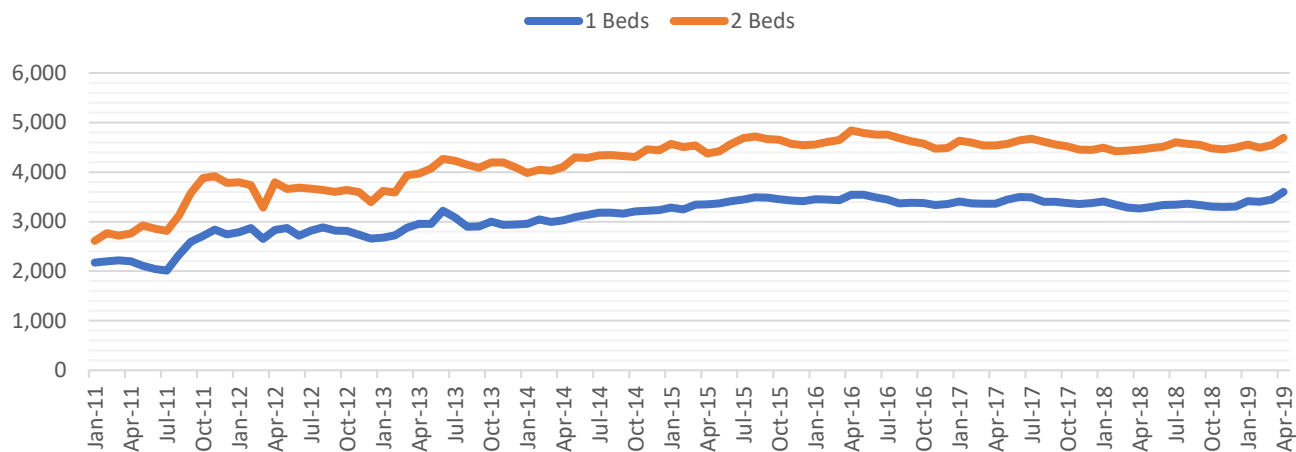
サンフランシスコ・ベイエリアは、ベイエリアとイーストベイエリアに分けることができるが、シリコンバレーを含むベイエリアにIT大手企業が集中しており、このエリアの方が賃料も高騰しています。



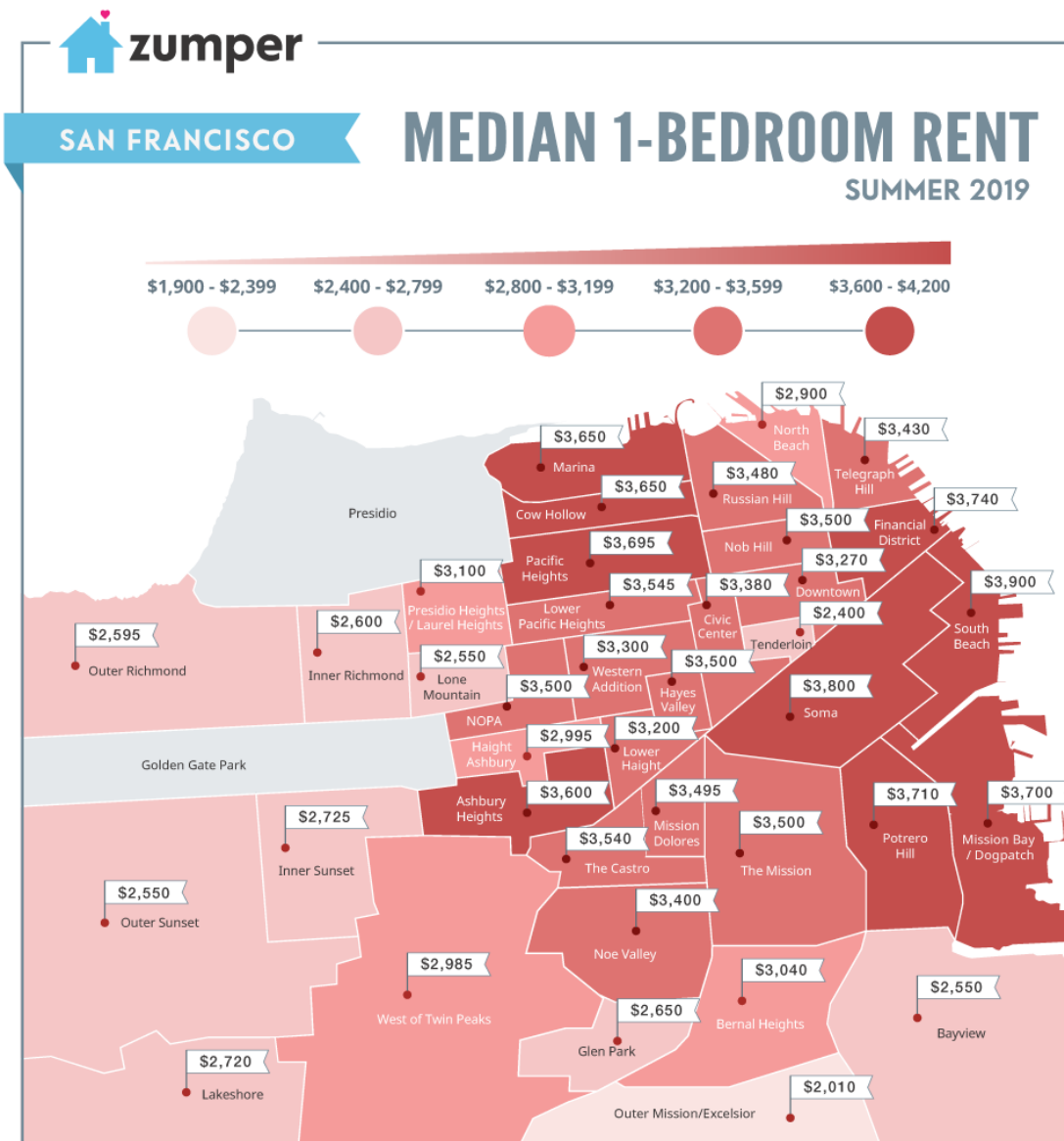
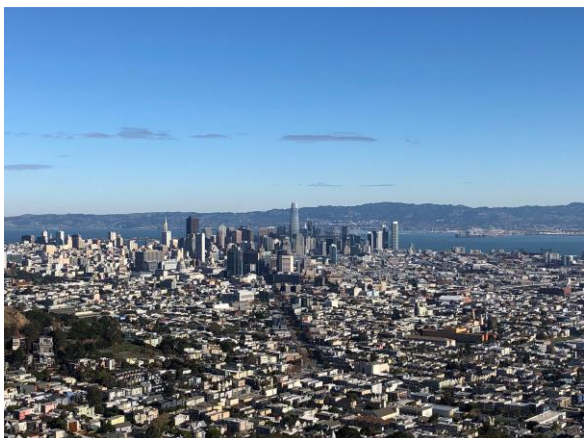
Pos.	City	1 Bedroom			2 Bedrooms		
		Price	M/M %	Y/Y %	Price	M/M %	Y/Y %
1	San Francisco	\$3,720	0.5%	6.3%	\$4,800	1.7%	2.6%
2	Mountain View	\$3,450	0.0%	-1.1%	\$4,100	0.0%	-5.1%
3	Palo Alto	\$3,150	0.0%	11.7%	\$3,880	0.0%	4.9%
4	Redwood City	\$3,010	0.0%	-4.7%	\$3,860	0.0%	-4.5%
5	Santa Clara	\$2,950	0.0%	0.0%	\$3,300	-4.6%	-6.0%
6	Emeryville	\$2,890	1.0%	-3.7%	\$3,690	-1.1%	-3.7%
7	Milpitas	\$2,830	0.0%	3.3%	\$3,030	0.0%	-2.9%
8	San Mateo	\$2,780	4.1%	4.5%	\$3,670	1.9%	-0.5%
9	Sunnyvale	\$2,700	5.1%	-11.8%	\$3,430	2.4%	-10.9%
10	South San Francisco	\$2,610	4.4%	-15.1%	\$3,690	5.1%	6.0%
11	Burlingame	\$2,590	4.9%	7.9%	\$3,720	5.1%	3.6%
12	San Jose	\$2,500	2.9%	0.8%	\$3,000	2.7%	-0.3%
13	Berkeley	\$2,400	0.0%	-4.0%	\$3,090	-4.9%	-11.0%
14	Union City	\$2,390	-2.8%	-6.6%	\$2,720	0.0%	4.2%
15	Daly City	\$2,330	0.9%	-9.3%	\$3,430	4.3%	5.5%
16	Walnut Creek	\$2,260	5.1%	-2.6%	\$2,710	2.3%	4.6%
17	Pleasanton	\$2,230	-0.9%	1.4%	\$2,760	0.0%	3.4%
18	San Ramon	\$2,210	4.2%	4.2%	\$2,590	0.8%	-1.1%
19	Fremont	\$2,200	0.5%	-4.3%	\$2,640	1.5%	0.8%
19	Oakland	\$2,200	-1.8%	4.8%	\$2,720	0.0%	9.7%
21	Alameda	\$2,160	1.4%	-0.9%	\$2,780	3.3%	4.5%
22	Petaluma	\$2,000	0.0%	7.0%	\$2,220	0.0%	-11.9%
23	Richmond	\$1,940	2.6%	8.4%	\$2,360	0.4%	8.8%
24	Hayward	\$1,930	1.6%	-15.1%	\$2,370	3.5%	-1.3%
25	San Leandro	\$1,850	-5.1%	-2.6%	\$2,400	-3.2%	2.6%
26	Livermore	\$1,790	0.6%	0.0%	\$2,360	0.9%	4.0%
27	Napa	\$1,750	4.8%	-0.6%	\$2,180	4.8%	9.0%
28	Concord	\$1,720	-1.7%	1.2%	\$2,060	-1.9%	2.0%
29	Santa Rosa	\$1,650	3.1%	5.8%	\$2,020	3.1%	-6.5%
30	Vallejo	\$1,410	2.2%	4.4%	\$1,670	-4.6%	3.7%

※赤で囲われた市はシリコンバレーがあるベイエリア

参照: <https://www.zumper.com/blog/2019/07/san-francisco-bay-area-metro-report-july-2019/>

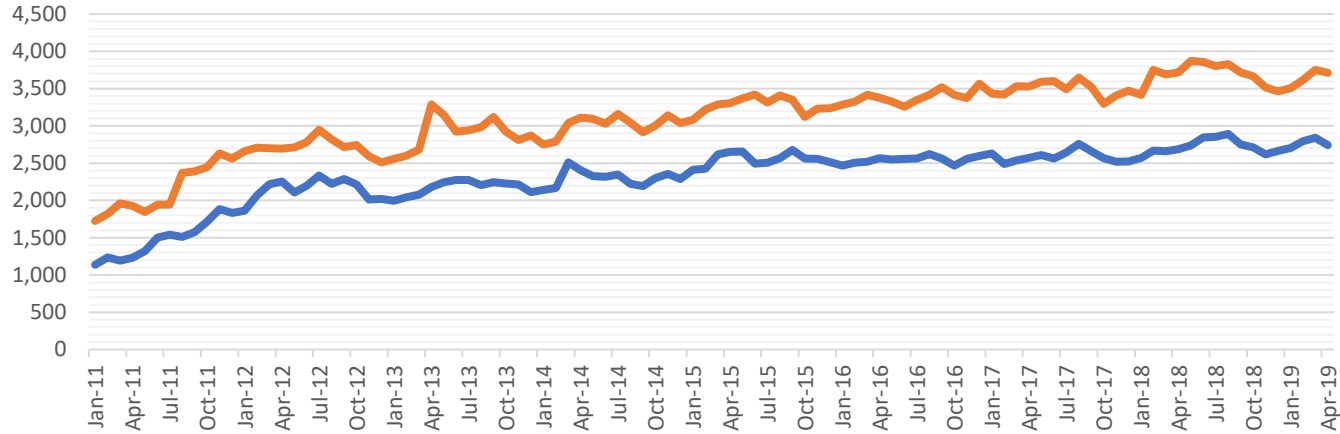


全米で最も高い家賃となったサンフランシスコは、エリアによって家賃が大きく異なります。現在人気のあるエリアは、再開発が進んでいるエリアで、メインストリートまで歩いて行けるSouth Beachやジャイアンツ球場の裏手にあるMission bayで、新築物件が増加して、スーパーができたりと、利便性もよくなり、全体的にきれいで安全になってきており、住環境はよくなっている。そのため、賃料が最も上がっているエリアとなっている。家族連れの場合は、ツインピークスのような学校の良いエリアも人気です。



バーリングゲーム Burlingame

— 1 Beds — 2 Beds

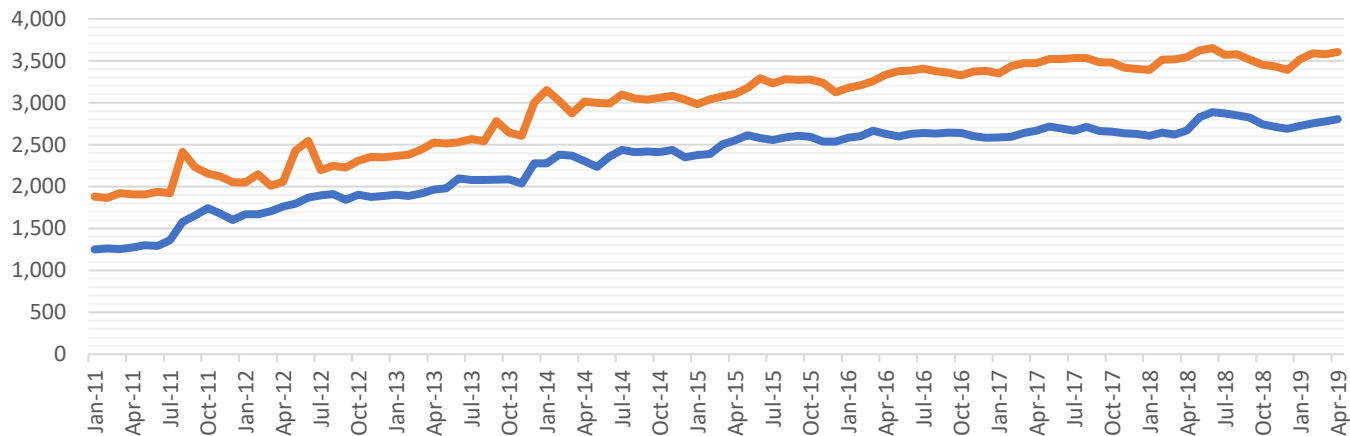


バーリングゲームは、駅前に雰囲気の良いショッピングやレストランが立ち並ぶ人気のエリアです。高級感のある街並みで、学区が良く、家族世帯に人気があります。昔から栄えている為、新しいアパートは少なく、昔から建っているコンドミニアムや一軒家が中心となります。



サンマテオ San Mateo

— 1 Beds — 2 Beds

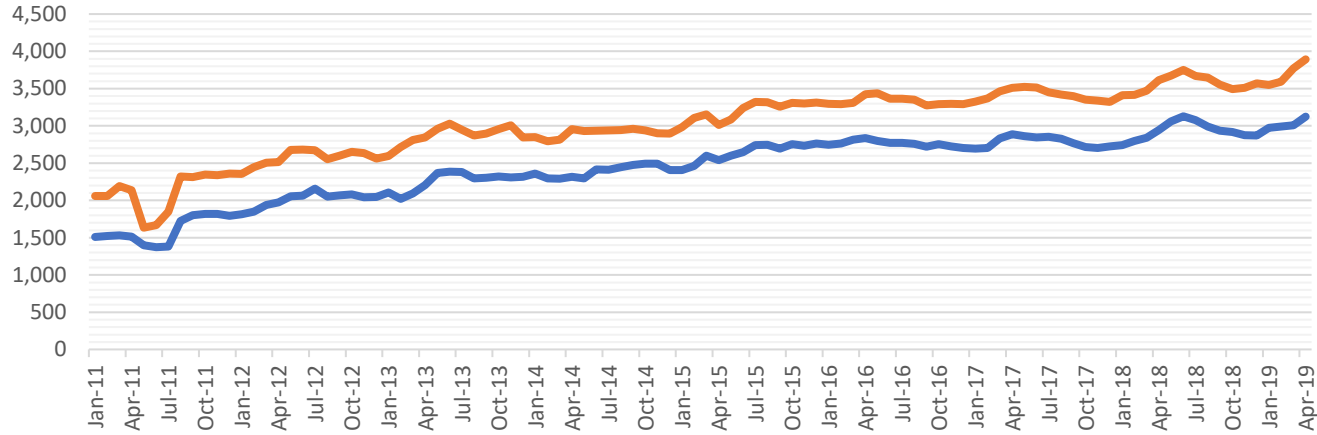


サンマテオは、面積が大きくエリアによって大きく異なります。カルトレイン駅の近くのダウンタウンエリアは、日本食レストランや日系のスーパーも充実しているため、利便性の良いエリアとなります。また、高速道路101号を挟んで、フォスターシティとの反対に位置するエリアは、スーパーや公園、カルトレインの駅まで徒歩圏内で、利便性が良く人気のエリアとなります。ただ、学区の関係上ご夫婦、就学前のお子様がいいらっしゃるご家庭世帯に人気のエリアとなります。



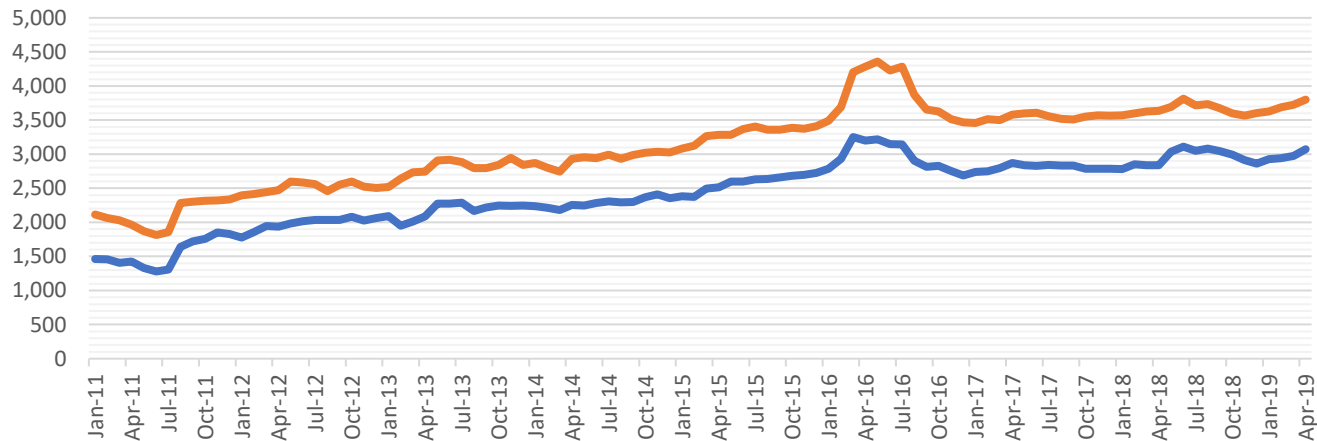
STARTS フォスターシティー Foster City

1 Beds 2 Beds



レッドウッドシティー Redwood City

1 Beds 2 Beds



フォスターシティーは、街の中に運河を引き込んだ埋立地です。運河や緑が多くあるため、街並みもゆったりしており、治安も良く、学区も良いため、日系の駐在員に人気のエリアとなっております。スーパーもフォスターシティー内に4件あり、日系スーパーのニジヤも車で15分の所にあるため、はじめて海外に赴任される方も安心して生活できるような環境になっています。一方で、近年は新しいアパートが開発され、人口が増えたため、小学校の人数が定員オーバーになることもあります。

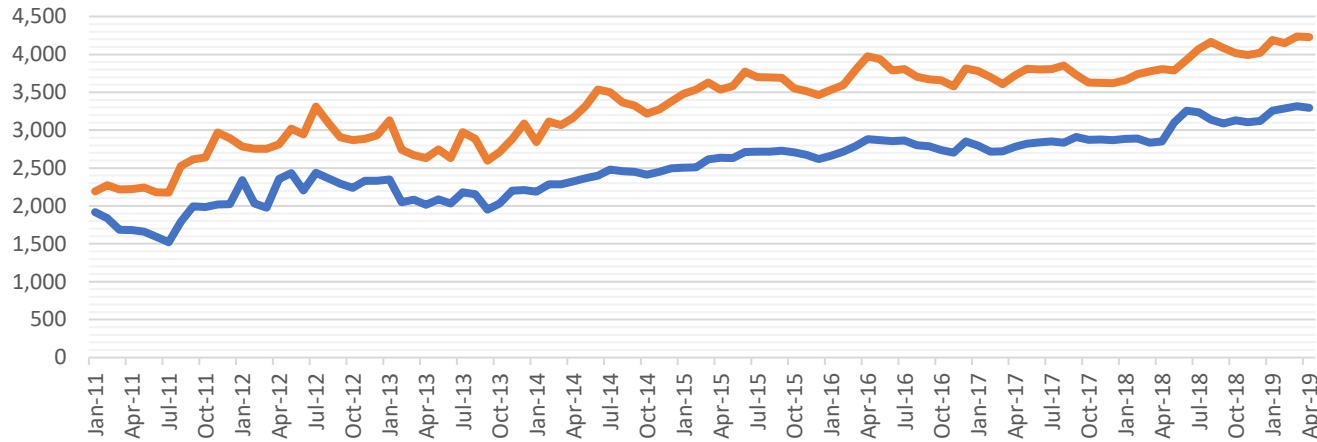


レッドウッドシティー全体的にはあまり治安も良くないのですが、二つエリアのみ人気となっております。一つ目、は学区が良く家族世帯に人気のレッドウッドショアです。こちらは、フォスターシティーに似た住環境で、運河沿いで安全なエリアとなっております。二つ目は、駅周辺のエリアです。ここは再開発で新しい物件が建ち並び、物件が綺麗なのと、レストランが充実しているため、スタンフォードに通う人も多く、人気のエリアとなっております。ただ、学区の関係上ご夫婦、就学前のお子様がいいらっしゃるご家庭世帯に人気のエリアとなります。



パロアルト Palo Alto

1 Beds 2 Beds

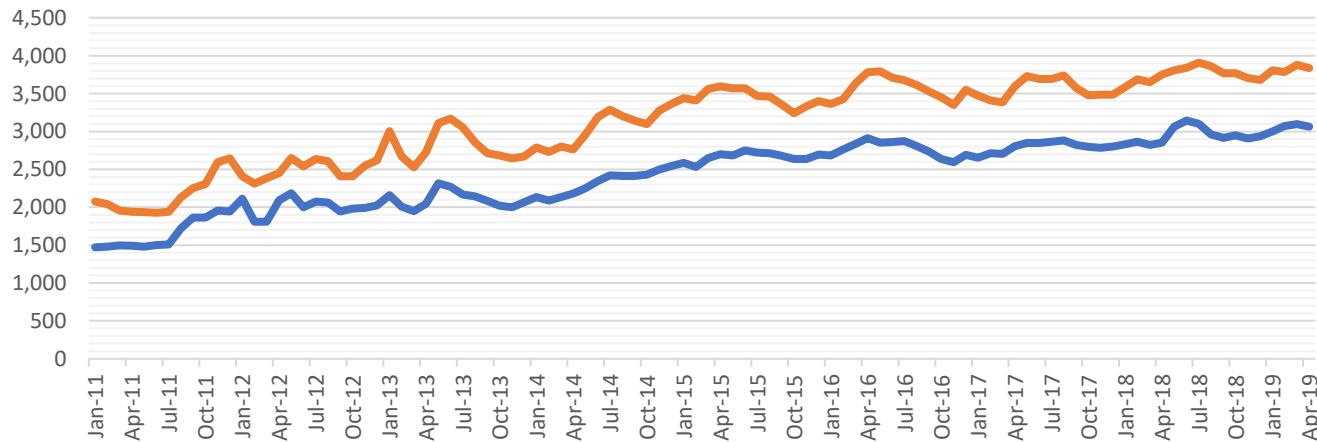


パロアルトはスタンフォード大学があり、駅前に雰囲気の良いショッピングやレストランが立ち並ぶ人気のエリアです。緑が多く、高級感のある街並みで、学区が良く、家族世帯に人気があります。昔から栄えている為、新しいアパートは少なく、昔から建っているコンドミニアムや一軒家が中心となります。ベイエリアで最も人気のあるエリアの一つになります。



マウンテンビュー Mountain View

1 Beds 2 Beds

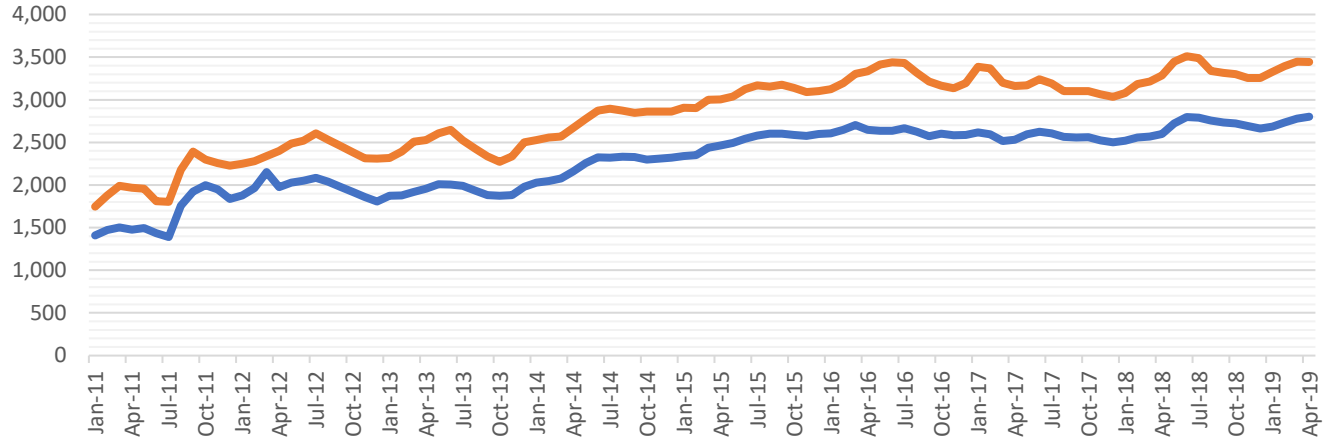


マウンテンビューは、Googleの本社があるエリアで、カルトレイン駅周辺のダウンタウンは、この周辺で最もレストランが充実しているエリアです。日本食やアジア系のレストランも多く、利便性が高いため、若い世代を中心に人気のエリアとなっております。ただ、学区の関係上、単身、夫婦のみの世帯が多くなっています。新築のアパートが少なく、少し古めのコンドミニアムが中心のエリアで、近年完成したアパートは高額な家賃となっております。



サンタクララ Santa Clara

— 1 Beds — 2 Beds

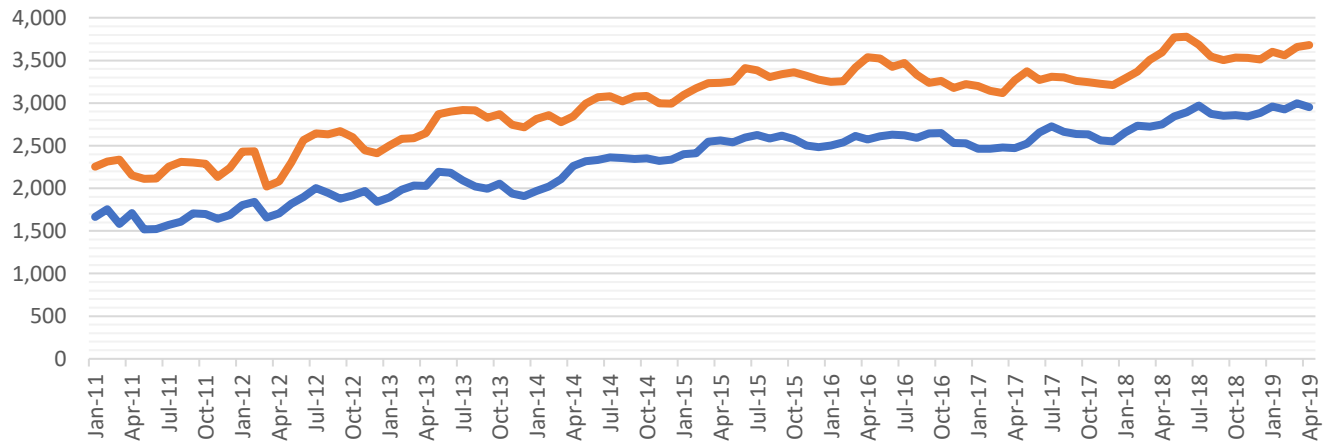


サンタクララは、北側がオフィス街で、インテルなどのハイテク関連の企業が多くあります。南側は住宅街で、サンタナロウなどの高級ショッピングモールや韓国スーパーなどがあり、アジア系が多く住むエリアになります。近年オフィス周辺にもショッピングモールと住宅を複合させたような開発も増えてきます。ただ、学区の関係上ご夫婦、就学前のお子様がいらっしゃるご家庭世帯に人気のエリアとなります。



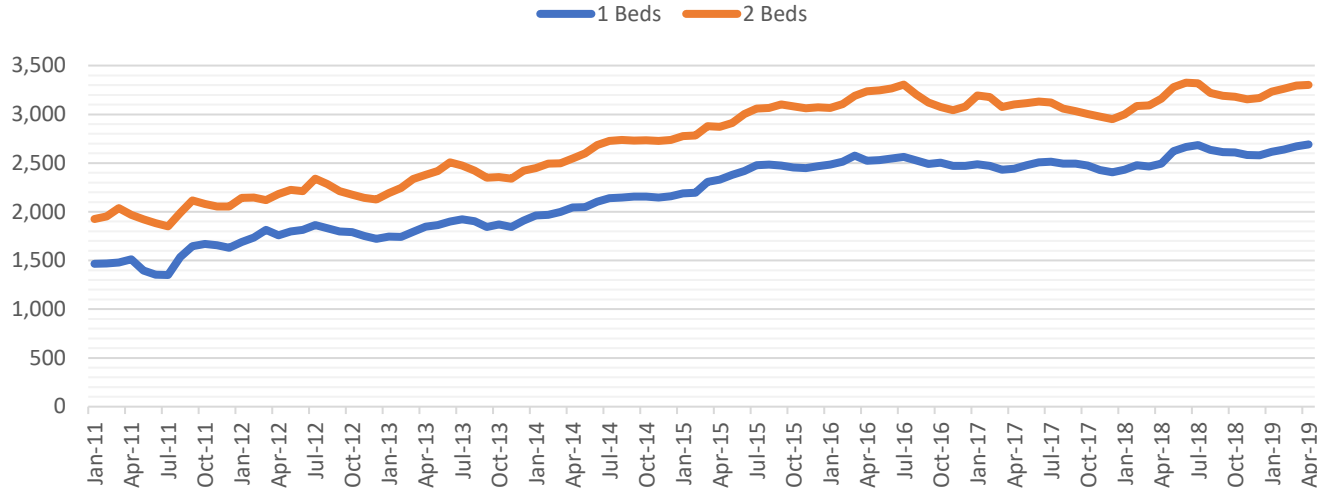
クパチーノ Cupertino

— 1 Beds — 2 Beds

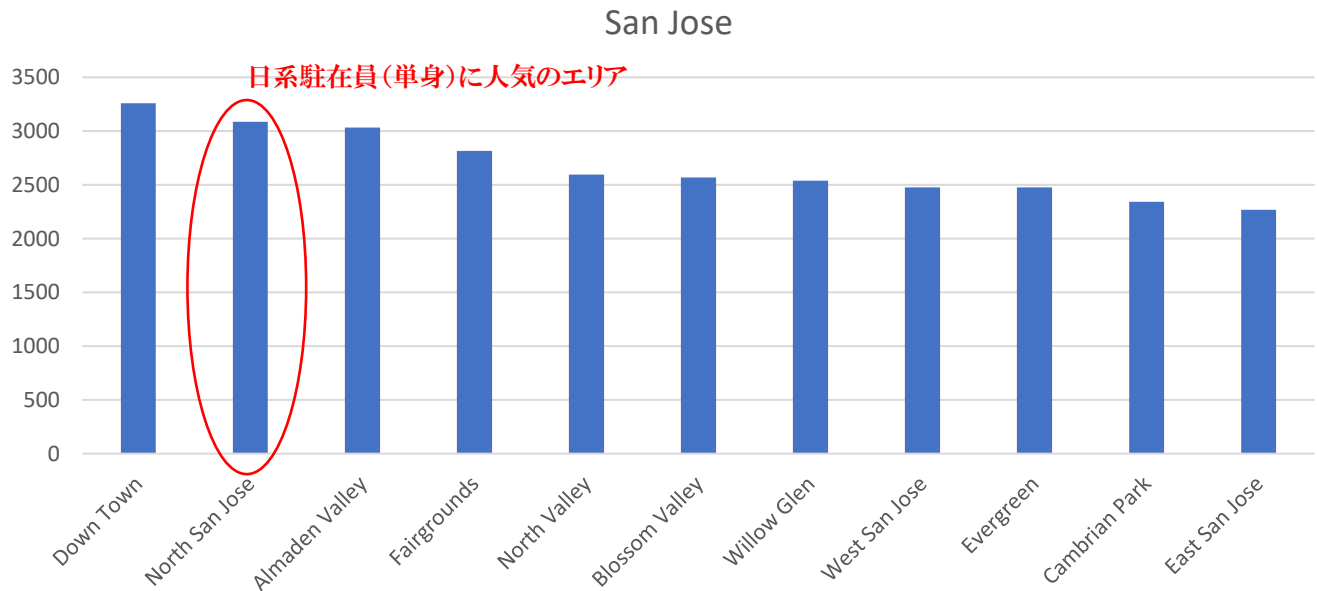


クパチーノはアップルの本社があるエリアです。このエリアは、日系のスーパーや日本食レストランが充実していて、治安も良く、学区も良いため、日系の駐在員に人気のエリアとなっています。このエリアは人種の割合が偏っていて、アジア系が80%近くを占めるといふエリアになっています。





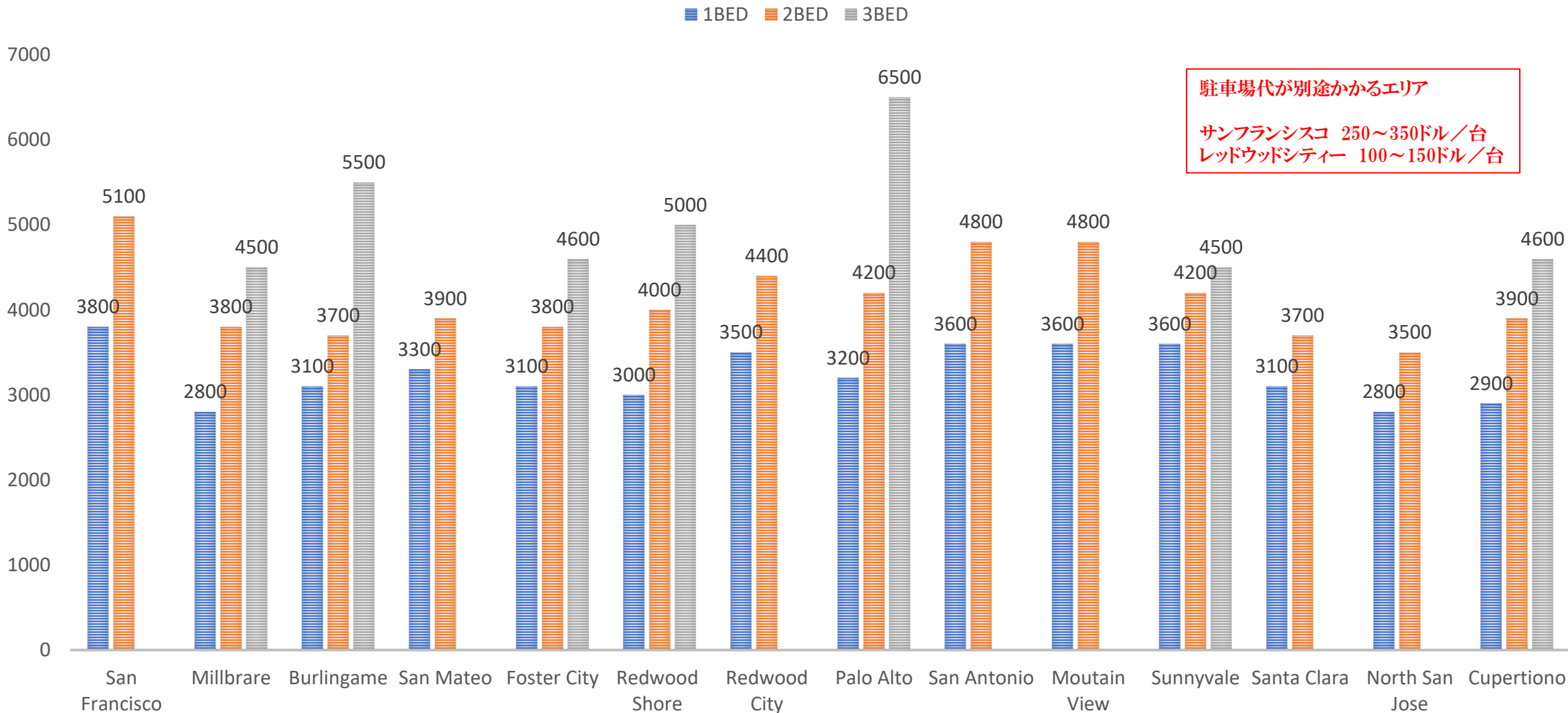
サンノゼはシリコンバレーで最も大きな都市で、半導体やIT産業が集積する町です。ダウンタウン近くには、米国内で最古の日本町もあり、日系スーパーのニジヤがあります。面積が広大なため、エリアによって特色が大きく異なります。ダウンタウンは治安の問題もあり、日系の駐在員はあまり住んでおらず、北側に位置する、North San Jose というエリアに集まっています。このエリアは、もともとオフィス街だったため、スーパーなどは少ないのですが、再開発で新しいアパートが増加しており、家賃も比較的割安なため、単身者や、学校区の関係上ご夫婦、就学前のお子様がいいらっしゃるご家庭世帯に人気のエリアとなります。



サンフランシスコ・ベイエリア 日系駐在員が選択する物件の家賃相場 (2019年7月時点)

日系駐在員の好む条件

- ・洗濯機／乾燥機が室内(共用でない)
- ・治安が良いエリア
- ・セキュリティーの高い物件
- ・物件状態が良い



駐車場代が別途かかるエリア

サンフランシスコ 250~350ドル/台
レッドウッドシティ 100~150ドル/台

不動産売買：取引の流れ、ポイント、参考例



不動産購入の流れ

アメリカ不動産を購入するには
購入検討スタートから

2ヶ月

が目安となります。
(日本で融資を利用する場合)

■ アメリカ不動産購入 スケジュール例 (カリフォルニア州の場合)

【1か月目】

- 金融機関・融資打合せ
- 予算決定
- 物件選定
- 買付入れ、売買成立

【2か月目】

- 手付金入金(エスクローオープン)
- 売主からの物件情報開示
- 建物検査
- 決済
- 募集スタート

	月	11月					12月					備考
	週	1週目	2週目	3週目	4週目	5週目	6週目	7週目	8週目	9週目	10週目	
融資打合せ	節税希望額決定 (投資額決定)											投資地域決定
	金融機関 打合せ											自己資金で購入の場合は 不要
	仮・融資承認取得											自己資金購入の場合は 残高証明を取得
物件選定	投資物件選定・決定											拠点社員との打合せ (メール・電話にて)
	買付金額の打合せ と 買付入れ(オファー)											電子署名手続き (メールにて)
	売買金額成立											金融機関への報告 と 物件概要・送金スケジュールの伝達
所有権移転作業	手付金入金											自己資金で立替える ケースが多い
	物件詳細情報取得											売主より建物の傷みや 自然災害情報などを取得する
	ホームインスペクション (建物検査)											建物の内外装、内外設備など 建物の痛みを調べる(任意)
	売買成立											物件最終チェックを経て 建物の引渡しを受ける
	残金入金											日本の米国大使館で配偶者 所有権放棄手続きを進める
	募集スタート											賃料など、募集条件を決定し 募集スタート

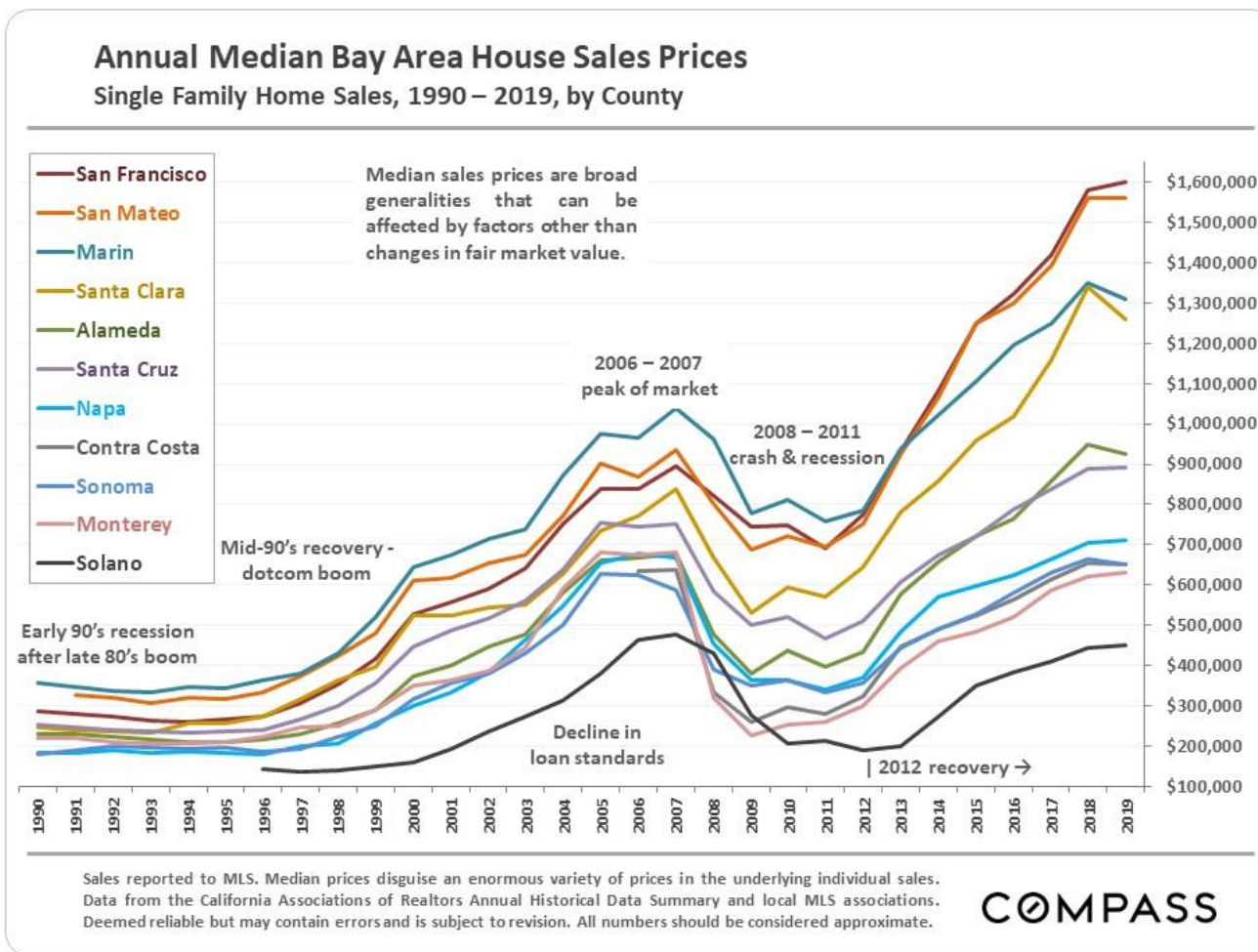
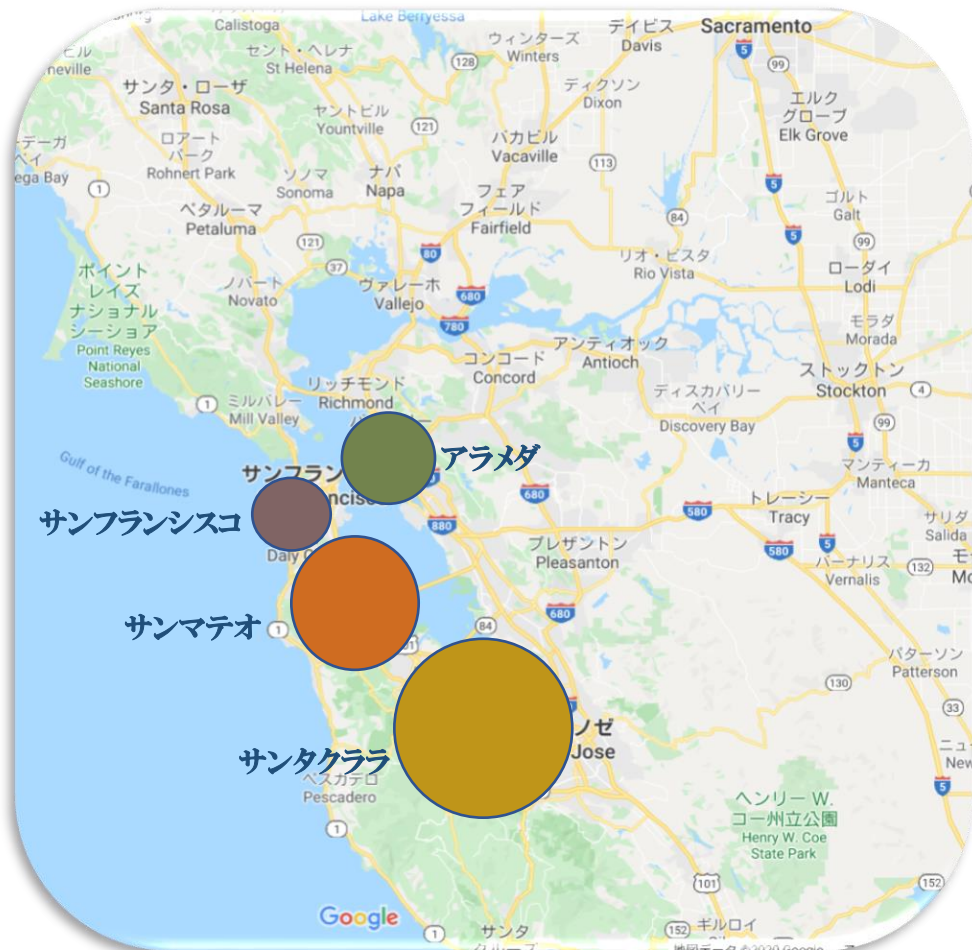
不動産投資のポイント(エリア)

シリコンバレーエリアの特徴

- ①経済:世界トップクラスの企業が集結している
- ②所得:世界中から優秀なエンジニアが増えており、平均所得が上昇している
- ③立地:ベイエリアの土地や開発できるエリアが限られている



エリアによって不動産価格の上昇率が大きく異なる



シリコンバレーエリア 投資物件実例

戸建て (Single Family Home)

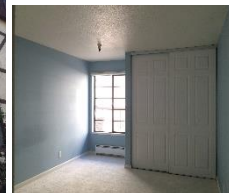
分譲住宅 (Condominium/ Townhouse)



エリア	Hillsborough
面積 (Sqft)	2,860
間取り	4BED + 3Bath
築年数	1973 (44)
価格 (\$)	2,800,000
建物比率	50%
賃料 (\$/月)	7,500
グロス利回り	3.2%
ネット利回り	1.2%
学区区 (評価)	10 / 10 / 8
募集期間 (日)	3



エリア	San Jose
面積 (Sqft)	2,024
間取り	4BED + 3Bath
築年数	1973 (44)
価格 (\$)	1,170,000
建物比率	78%
賃料 (\$/月)	3,850
グロス利回り	4.0%
ネット利回り	1.8%
学区区 (評価)	10 / 8 / 8
募集期間 (日)	20



エリア	Burlingame
面積 (Sqft)	1,001
間取り	2BED + 3Bath
築年数	1981 (36)
価格 (\$)	800,000
建物比率	70%
賃料 (\$/月)	3,300
グロス利回り	5.0%
ネット利回り	1.9%
学区区 (評価)	9 / 10 / 10
募集期間 (日)	8



エリア	Foster City
面積 (Sqft)	998
間取り	2BED + 2Bath
築年数	1965 (52)
価格 (\$)	650,000
建物比率	80%
賃料 (\$/月)	2,900
グロス利回り	5.3%
ネット利回り	1.8%
学区区 (評価)	10 / 10 / 8
募集期間 (日)	30



エリア	Menlo Park
面積 (Sqft)	1,135
間取り	3BED + 2Bath
築年数	1965 (52)
価格 (\$)	930,000
建物比率	80%
賃料 (\$/月)	3,900
グロス利回り	5.0%
ネット利回り	2.1%
学区区 (評価)	10 / 10 / 8
募集期間 (日)	4

不動産管理：サービス内容・エリア情報・管理事例

建物管理

建物のメンテナンス:

外壁の痛み具合、給湯器、給排水管の劣化具合など、将来トラブルが発生しそうな場所を事前に調べ、修繕工事が必要かどうか確認します

工事の実施:

オーナーに代わり、業者に対して工事の範囲の指定や工事の発注を行います。

現状回復工事:

内装に関し、現状回復工事の見積りの取得、現状回復工事の内容の整理、現状回復工事の実施といった業務を行います。

定期点検・清掃:

ガーデナー、プールサービス業者の手配を行います。

水漏れなどの事故発生時の対応:

建物の劣化によって問題が発生した場合、業者からの見積りの取得や入居者への通知などの業務を行います。

募集

広告活動:

空室の部屋を周知させるため、広告活動を行います。

内見対応:

入居希望者から部屋を見たいというリクエストが来た際に、実際に部屋を案内します。

入居審査:

入居希望者から正式にオファーを受けたら、入居審査を行います。

賃貸借契約書の締結:

入居審査後に、契約書を作成し賃貸借契約を締結します。

レントーズ保険契約の締結:

入居者にレントーズ保険(賃貸人保険)に加入して頂きます。

鍵の受け渡し:

契約締結後、引渡日に鍵の受け渡しを行います。

報告

毎月の管理報告:

会計書類として、毎月報告書をメールにて送付致します。

募集条件の提案:

入居者を決めるためにどのような条件で募集を出せば良いのか、具体的な提案をオーナーに対して行います。

リフォーム内容の提案:

入居者を決めるために必要なリフォーム内容の提案を行います。

家賃の送金:

家賃は入居者から弊社のトラストアカウント(信託口座)に入金/管理されます。お客様の必要に応じて送金手続きを行います。

トラブル発生時の報告:

修理費が1000ドル未満の場合、トラブルに対して迅速に対応し、月次報告させていただきます。修理費が1000ドルを超える場合、オーナーに対してその旨を迅速に報告し、許可を頂いた上で、具体的な対応をさせていただきます。

入居者管理

家賃の回収:

毎月入居者から家賃を回収します。

滞納者への督促:

家賃を期日通りに払ってこない入居者がいた場合に、家賃の督促を行います。

入居者からのクレーム対応:

入居者から寄せられるクレームに対し、円満に解決するべく調整を図ります。

保険事由発生時の対応:

賃貸物件の入居者は基本的に火災保険に加入しますが、この火災保険契約にもとづく事故が発生した場合、事故現場の検証や保険会社への書類の提出といった業務を行います。

入退去時の立会い:

入居者が退去することになった場合、オーナーに代わって部屋の立会いを行います。

現状回復費用の請求:

上記の退去立ち合い時の部屋の状況に応じ、現状回復費用の請求を賃借人に対して行います。

賃貸借契約の更新:

賃貸借契約は基本的に1年契約で、通常は自動的にMonth to Month 契約に変更されるか、必要に応じて契約を更新するお手続きを行います。



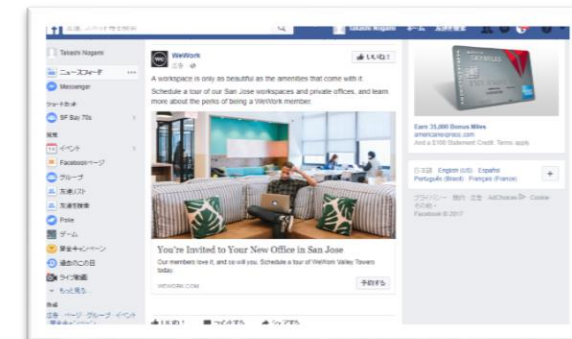
不動産購入、募集、管理を一括でお任せ

ソーシャルメディア: Face Book

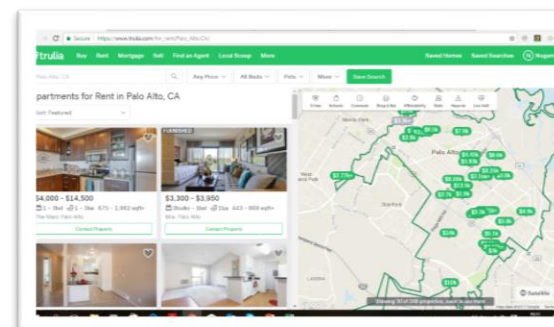
スタートは様々なデータを把握した上で、売買、賃貸の両方の視点から判断し、物件をご紹介しますので、購入後、スムーズにテナント付けができます。

※募集期間の平均日数は15日間(4/10/2020時点)

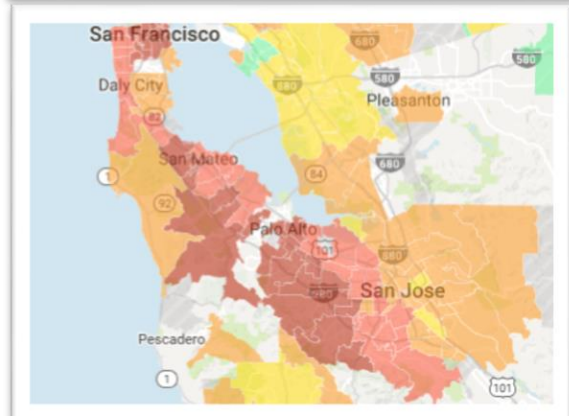
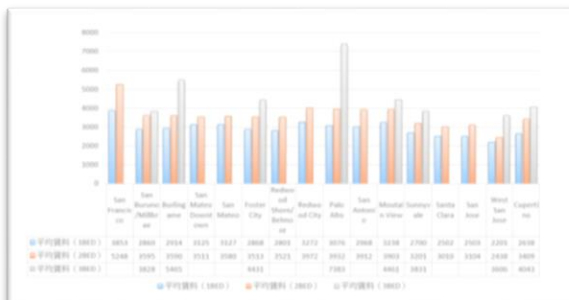
募集の情報媒体



インターネット: 賃貸物件サイト



広告: 日本人向け情報誌



PALO ALTO CITY MARKET REPORT

DEC 2017

18 Closed Sales **\$3.42M** Median Sales Price **8** Median DOM **115%** % List Price Rec'd

Changes from Last Month

- 18 homes were sold in Palo Alto in December 2017, which is 51% down from 37 sales the month before.
- Median Sale Price showed a 4% increase from \$3,300,000 in November 2017 to \$3,419,000 in December 2017.
- Days on Market (DOM) stayed the same at 8 from 8 in November 2017.
- On average, sellers in Palo Alto received 115% of their asking price in December 2017 compared to 109% in November 2017.

Single Family Homes	This Month	A Year Ago
Closed Sales	18	17
Median Sales Price	\$3.42M	\$2.42M
New Listings	7	6
avg Sale Price per SqFt	\$2513	\$1439

Red DOM vs. % List Price Rec'd - Last 12 months

Successfully navigating the current market means paying attention to key market statistics. This report provides an up-to-date snapshot in order to set your expectations, while also defining trends via a 2-year graph so that you can make a more informed decision about your transaction.

Takashi Nogami
License #: 01975147
nogami@startspacific.com
408-380-2499

Starts Pacific, Inc.

Produced by ACUVIST

