

# アメリカの マーケット情報を読み解く

表2 ニューヨーク市抵当権ローン税 (NYC Tax Chart)

物件のタイプ (Property Type)	価格帯 (Price Range)	税率 (Tax Rate)
住宅 (Residential)	499,999ドルまで	2.05%
	500,000ドル以上	2.18%
商業用 (Commercial)	499,999ドルまで	2.05%
	500,000ドル以上	2.80%

Source: Madison Title Agency

護士の Samuel Shiel氏、Chief Financial OfficerのDaniel Kasten氏の3人です。

社名の由来は、現在のニュー・ジャージー州レークウッド (Lake - wood) に移転する以前、本社がマンハッタンのマジソン・アベニューに所在していたため、現在もマジソン・アベニューに2カ所、事務所を持っています。9人の弁護士を含めた150名の社員を抱える同社は、全米50州とカナダに顧客を持ち、年間1万件の取引を行っているそうです。同社は傘下に不動産交換 (Exchange) 業務、商業不動産のリース (Lease) 業務、不動産業界エグゼクティブ (Executive) のリクルート業務、ビル経営のコンサルティング業務をそれぞれ専門に扱う4社を設立して、

グループを形成しています。

## 権原保険業の団体

ALTA ( American Land Title Association) は、全米と国際間の権原保険業者の団体で、業界の業務水準を高めるためにさまざまな活動を行っています。同協会は、業界の規則・基準、保険証書で使われる標準的な用語を決めており、講習会を主催して試験に合格した受講者に修了書を発行しています。マジソン・タイトル社のカルロスさんによれば、ALTAが発行する「Title News」が権原保険業界誌の中で最も有用とのこと。

各州にもそれぞれの団体があります。ニューヨーク州には、NYSLTA (New York State Land Title Association) があります。上述したようにニューヨーク州の権原保険料率は州で定められていますが、NYSLTAは権原保険料率の適正な設定のために州政府に助言をしています。保険料は、物件の購入価格または抵

当権ローンの金額を基に算出されます。ニューヨーク州内を地域 (Zone) 1と地域2に分け、それぞれの計算式に当てはめて算出するよう定められています。地域1には、州都アルバニー (Albany) の北側にあるほとんどの郡が、地域2には、アルバニーの南側にあるニューヨーク市と、ナッソー (Nassau)、サホーク (Suffolk)、ウエストチェスター (Westchester)、ロックランド (Rockland)、パトナム (Putnam)、ダッチェス (Dutchess) などの郡が含まれます。

## タイトル・プロデューサーの資格

タイトル・プロデューサー (Title Producer) は、権原保険業務を専門に取扱う有資格者です。この資格を認定している州としていない州があり、ニューヨーク州にはありませんが、隣のニュー・ジャージー州には、資格認定制度があります。資格を得るためには、48~60時間の講習を受け、試験に合格することが要件となります。ニュー・ジャージー州では、60時間の講習と試験の合格が要件です。

## タイトル・エージェンシーの年俵

マジソン・タイトル社のダニエルさんにこの業界の一般的な初任給 (年収) をうかがいました。パラリーガルは、弁護士のアシスタント業務



National Business Director  
Carlos Alvarez氏



Title News Magazine  
March/April 2009



表3 職業別初任給

職業	初任給
権原保険専門弁護士(Title Attorney)	\$70,000~
営業 (Sales)	\$35,000~
パラリーガル (Paralegal)	\$40,000~
調査 (Researcher)	\$50,000
タイピスト (Typist)	\$35,000

です。法務の補佐をする仕事で、日本の司法書士に近いかと思えます。

### あとがき

不動産の所有権はとても重要なので、しっかりと調べて登記し、権原保

険をかける必要がありますが、アメリカは州によって法律が異なり、ビジネス上の間違いが多いうえに、築後数十年から百年という物件も多く、所有権関係の書類がどこにも見当たらないことすらあります。キャリアと経験あるプロに依頼することが肝要です。



山本みゆき

サンポップ・インターナショナル社マネージング・ディレクター。ニューヨーク大学大学院不動産修士課程修了。CCIM(米国不動産投資アドバイザー)、ニューヨーク州公証人、ニューヨーク州公認ブローカー。興和不動産本社海外事業部を経て、ニューヨークでは、大手投資顧問会社、大手不動産会社に勤務し、不動産開発にも携わる。サンポップ社では、不動産コンサルタント、物件評価、仲介・斡旋のほか通訳、翻訳にも携わる。早稲田大学「不動産投資実務講座(米国の不動産事情)」講師。



# ビル メンテナンス

月刊

清掃・衛生  
設備  
保全・保安の  
管理総合誌

(毎月1日発行)

▼社団法人全国ビルメンテナンス協会が、編集・発行する、ビルメンテナンスに関する唯一の総合専門誌です。

▼技術開発、新分野開拓、経営の合理化など、業界の抱える最先端の諸問題を取り上げ、知識向上のための多くの情報を提供しています。

▼清掃、設備管理、環境管理、病院管理、保安防災など、建築物管理に関する幅広い業務分野のほか、経営、教育、労働問題も取り上げています。

▼業界ニュースや行事日程、試験講習案内などのお役立ち情報のほか、コラムや頭の体操など、楽しい連載を多数掲載しています。



▼単品価格 682円(送料別)  
▼年間購読 8,184円(送料別)

## 清掃管理業務 インスペクションガイドブック

社団法人全国ビルメンテナンス協会は、ビルオーナー・ビル利用者の視点に立った「質の高いビルメンテナンス・サービス」を提供するため、ビルメンテナンス企業がビル管理の品質を自主的に点検・評価・改善する「品質インスペクター」資格者の育成に取り組んでいます。

品質インスペクターが行う点検・評価・改善のノウハウを掲載した「清掃管理業務インスペクションガイドブック」は、ビルオーナー・ビルマネジャーの皆様にも、適切なビル管理品質を見極めていただく際に参考となる一冊です。ぜひご一読をお勧めいたします。

■ガイドブックP<作業品質編>  
第1部 インスペクションの理論  
第2部 作業品質の評価

■ガイドブックM<組織品質編>  
第1部 インスペクションの理論  
第2部 現場業務管理  
第3部 組織品質の評価  
第4部 業務改善・提案

●価格  
P・M単品各 3,675円(税込)  
P&Mセット 6,552円(税込)



全国ビルメンテナンス協会・刊行物のご購入は、ウェブサイト

<http://www.j-bma.or.jp/>

## 社団法人 全国ビルメンテナンス協会

〒116-0013 東京都荒川区西日暮里5-12-5 ビルメンテナンス会館5F TEL 03-3805-7560 FAX 03-3805-7561