

「(・○・)」

コアラ社長の夢の街マイアミ 不動産投資事情

不動産投資物件を購入するために初めてマイアミを訪れたのは、07年9月。今から4年近く前だ。翌08年5月にも訪問。相当数のエリアで物件を見てきた。そして、10年11月。3度目は物件を購入する前提での訪問であった。投資金額は上限37万ドル（日本円換算で約3000万円）と決めていた。日本を発つ前に、3000万円の英文による残高証明書を銀行から入手。手付金相当額5000ドル程はトラベラーズチェック。これで物件を押さえることができる。今回もお世話になったのはUNA安達さん。Miami beach realtyのリアルターだ。過去2度の物件めぐりで、ある程度の地理感はできていた。ここで

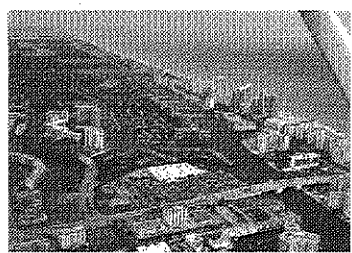
不良債権に候補物件絞る

UNAさんから提案があった。なんと、物件をセスキで空から眺めるといふことだった！パイロットを含め3人で搭乗。プロペラの音が大きく会話ができないのでマイク付きヘッドホンを着用し、無線で会話をするという具合だ。上空から見ると、より位置関係を理解できる。海との距離、マイアミ中心部の摩天楼群、ダウンタウンの街の様子、空港、高速道路、そしてマイアミビーチ。市街地を上空から見るとは、日本でも自社の商圈を把握し、戦略を立てることに必ず役立つ手法であつて。

約1時間のフライトで位置関係はより把握できた。いよいよ地上からの見学だ。今回、私の

空からの見学は商圈把握にも

2



今回購入した Cutler Cay 上空より撮影

投資物件は購入するだけでなく、小学生3人を含む家族で住むことも目的としているため、治安の問題、学校区の問題などを検討材料に入れなければならぬ。マイアミの中心部は治安や学校のことを懸念して選択肢から外れた。以前何度か訪れた公立の学校のレベルが高いドル地区もすでに価格が上昇しており断念。さらにその北部で少し内陸に位置するウェストン地区（同じく公立の学校のレベルが高い）とマイアミの中心からUS1沿いに30分程南下したカトラーベイ地区の2カ所に限定し、物件を見学した。

現在、市場に出ている物件の半数は、不良債権物件。任意売却状態の物件に相当するのがシートセールと呼ばれるもので、さらにその状態が進行したREO（銀行差押物件）の2種類である。当然、不良債権処理のプロを自負してきた筆者は通常の物件を購入するつもりは毛頭なく、不良債権物件にのみ絞り込みをかけた。中には日本の競売・任売物件のように内部が荒れている案件もあり、また逆にREO物件ではリフォームが施されている案件も存在した。アメリカでのフリッパー（買取転売業者）を目指す筆者はプロの目で少々痛んでいても、スクエアフィート単価が安いものを狙った。そして、最終的には一つの案件に照準を合わせ、売出価格に少し金額を上乗せし、すべてキャッシュであることを添えて勝負をかけた。続きは次回に……

（小原隆浩） 隔週掲載