

日本からの投資家が ローンで戸建て購入

コアラ社長の 夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

9月10日、昨年1月に
ドルエリアのプレビル
ドの戸建て物件に正式
オフアールした日本人投資
家のH氏がマイアミ入り
した。投資物件が完成し、
最終クロージングを行う
ためである。

つい一年前までは外国
人投資家に対してはプレ
ビルド物件に関してモキ
ャッシュバイヤーだけで
あった。ローン利用での
オフアールを受け取っても
らえなかったのである。
今年に入り、ようやくフ
ォーリンナショナルロー
ンを組んで投資ができる
気運になってきた。その
タイミングですかさずH
氏は、物件価格に対して
70%融資を前提にオフ
アールを行い、クロージン
グを迎えたのだ。

H氏による今回の投資
は今後、アメリカの銀行
でローンを組んで投資を
行う日本人投資家の方々
のための先駆となる実験
的要素を含んでいる。金

米銀行ローン利用の先駆事例に

利は5%とアメリカ人が利用
できる住宅ローンの金利と比
較してそれほど高くはなく、
返済年数は25年となった。フ
ォーリンナショナルローンを
得意とするモーゲージプロ
カーとのやり取りは膨大な量
の資料となりH氏が要した翻
訳書類は300枚を超えた。
ローン実行のためには相当な
英語力と忍耐力が必要であっ
た。

クロージングを控えた後
は、アメリカ国内の銀行の残
高証明を提出するのみとなっ
た。通常のバンクステイトメ
ントではなく、銀行担当者の
サイン入りの書類が必要だと
いうのだ。しかし、この書類
を入手するためにいろいろな
支店をまわることにな
り、モーゲージブローカ
ーがOKを出すまでに3
日を要した。

9月18日、現地確認と
設備関係の立ち合いの
後、クロージングは無事
タイトルカンパニーのエ
ージェント立ち会いのも
と、デベロッパーの自社
ビル内の事務所で行われ
た。すでに変更して遅ら
せてあったH氏の帰国の
予定は翌日に迫ってい
た。クロージングの翌日
には水道、電気などの名
義人の登録、管理会社へ
の各種申請などを行っ
た。家賃設定を2700
ドルと設定した。次はテナ
ントを募集する準備だ。
H氏は数年、家賃収入を
得ながら物件価格の上昇
と為替変動をチェック
し、売却を最終目的とし
ている。トリプルゲイン
狙いである。

マイアミ時間で9月11
日の深夜、「海外不動産
投資・5年で5倍儲ける
法」の著者であ
る不動産コンサル
タントの林弘
明先生が、日本
人投資家の方々
を同行されてマ
イアミ国際空港
に降り立った。
11月に行われる
ツアーに先駆け
て物件の視察が
目的だ。次号か
らはその模様を
お伝えする予定
である。



H氏の投資物件

(小原隆浩)

隔週掲載