

急激に強まる円安基調
6年ぶりに1110円突破

夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

2014年8月後半から円安基調が強まった米ドル/円為替レートは、10月1日にはとうとう約6年ぶりに1ドル＝110円台を付けた。その動きが急激で節目の110円を突破したところであったん円高方向へ振れているが、それは調整局面であり大きなトレンドとしては円安基調で120円を目指すという予測がされている。

約1年前程にマイアミ不動産投資を行ってもらった多くの投資家の方々にはもちろん朗報であるが、これからアメリカ不動産に投資を検討している投資家にとっても、まだ為替差益を狙える局面が続くということが言えそう。

不動産購入において現地でドル建てのローンを利用すれば、為替差益にもレバレッジが効くことになる。同じ100万ドルを不動産購入に充てる場

合、100万ドルの不動産をキャッシュで購入した場合と、50%融資を受けて100万ドルの不動産を二つ購入した場合、単純に為替差益の効率は2倍になる。つまり、不動産の値上がりが見込める時期はもちろん、為替が円安基調であると判断できた場合は為替差益の効率を高める上でもローンを利用し、投資効率を上げるのが効果的である。

日本在住の日本人がマイアミで不動産を購入する場合、現在、プレビルド物件のコンドミニアムで通常50%60%融資を受けることができる。

中古物件への融資も可能であるが、購入からクロージングまでの1カ月という短い期間で日本に住む投資家が融資に必要な書類(翻訳を含めて)を用意することは困難であり、売り主からオファーを断られることが目に見えている。ローンを利用しての中古物件の投資は実質不可能であると考えていただきたい。

リーマンショック以後、サブプライムローンによって行き過ぎた金融が引き締められ、外国人向けの不動産投資の融資が解禁されたのもほんの2年前。それ以前はローンを利用して不動産投資はできない時代が続いていたのである。

当然、その時期は為替も今よりはるかに円安で不動産価格も値下がりが続いていたため投資時期としては不適合であった。

不動産価格および賃料相場の上昇が続く、為替が円安基調の中、さらに融資を利用できるようになり、まさにここ数年がマイアミ不動産投資のチャンス到来という機運と言えるであろう。

次回は外国人向け融資(フォアリンナショナルローン)について最新情報をお伝えする。(小原隆浩)

隔週掲載

モーゲージブローカーと販売センター

1177

