

不動産価格反転上昇と 外国人向け投資家ローン

夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

リーマンショック以後、しばらく凍結されていたマイアミ不動産の投資における日本在住の日本人投資家向けの外国人向けローン（フォールリナショナルローン）が、実質解禁されてから約2年が経過した。

リーマンショック以後、しばらく凍結されていたマイアミ不動産の投資における日本在住の日本人投資家向けの外国人向けローン（フォールリナショナルローン）が、実質解禁されてから約2年が経過した。マイアミ不動産価格の下落が止まって反転し、一度も下がることなく右肩上がりに上昇し始めた時期と重なる。タイムリーなアメリカの金融機関の対応は日本のそれと比較して非常にフレキシブルに感じる。

逆に、キャピタルゲインを狙って高値で売り抜くタイミングは、金融の引き締めが始まる時期と重なるはずであり、売り時を外さないためには、金融機関によるローンの引き締め・緩和についても注意が必要である。

フロリダ州において不動産購入に関するローンは直接銀行の窓口が対応することはなく、通常モーゲージブローカーが対応する。

現地で歓迎される日本人投資家

常に大小の複数の金融機関に出入りし、金利面など、投資家にとって最適な条件を引き出す銀行を選択し手続きを代行する。フィードは基本的に融資銀行から支払われ借入者は負担しない。

現在、ドルエリアにあるプレビルドのコンドミニアムに関する融資をメキシコ在住の日本人投資家とモーゲージブローカーのエリックと進めている。その条件は、融資比率が物件価格の50%、金利は4・75%のノンリコースローンで30年返済を予定している。最終返済年齢に制限はなく、80歳の投資家でも30年返済を組むことができる。

物件完成の4カ月前ほどから必要書類をそろえ、事前に金融機関に打診する。その後、完成およびクロージングの直前にその時点でのファイナンスに関する書類をそろえ直す。当然、パスポートのコピーなどの書類は必要だが、日本での住宅ローンと違い、手付金などを支払った振込書類やそのお金を拠出した通帳の履歴、銀行との取引関係を確認する書類、会計士からの手紙等が必要となる点に注意が必要である。

基本的に融資実行とクロージングは同時に行われるため、投資家はそのタイミングでマイアミ入りする必要はある。しかし、ほとんどの開発物件はその建設が遅延するため、前もって渡米のスケジュールを設定することが難しいのが現状だ。

ありがたいことに、日本人ならまず大丈夫だと今までお会いしてきたモーゲージブローカーたちは口をそろえる。マイアミでは日本人投資家は歓迎されているのである。



写真中央はモーゲージブローカーのエリック氏

11月に入り、いよいよ米ドル円為替は7年ぶりに115円の円安となった。マイアミ投資家の方々にとっては含み利益が増大している円安傾向はうれしいニュースが続いている。1ドル＝120円台の足音もかすかに聞こえはじめた。

（小原隆浩）

隔週掲載