

# 夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

投資家S氏が筆者のコンサルにより2013年11月末、空港近くのドラムの中古コンドミニウムを1年がかりで購入した。価格は20・8万ドル。1件目、2件目にオフア―を入れた不良債権物件（ショートセル）の返事が長引いた末に購入できず、狙いを通常物件に切り替え、オフア―3件目にしてやっとクロージングにたどり着いたからである。

その間に市場価格は上昇してしましたが、幸いにも投資の準備を開始した約1年前に1ドル＝82円で円をドルに両替していたため含み為替差益はすでに4百万円ほど出ている。価格情報が続くマイアミではこの1年余りで不良債権物件は投資対象として当てにならないものになってしまっている。

購入のクロージング後、すぐにリフォーム（1月20付掲載本欄68回参照）を済ませ、リーシングに取り掛かった。募集賃料は月額1650ドル。サイトに掲載して間もなく内覧希望が立て続けに入

ってきた。といっても、筆者が依頼した出し元のリアルタ―はいちいち案内には行く必要はない。客付け側のリアルタ―が案内希望の連絡が入っても鍵の授受はしない。アメリカでは空き家の場合、ロックボックス（中に鍵が入っている）を扉に設置し、リアルタ―だけに知らされる暗証番号でボックスを開け案内をする。

最近では「スープラ」という新型のロックボックスが登場し、事前にリアルタ―だけに許可された専用アプリをダウンロードしたアイフォーンをスープラに近づけると自動的にロックが解除され鍵を取り出すことができる仕組みになっている。しかも、案内開始と案内完了の日時（滞在時間もわかる）、担当のリアルタ―の名前が出し元のリアルタ―に自動的にメール配信されるようになっていて、非常に合理的な手法だ。

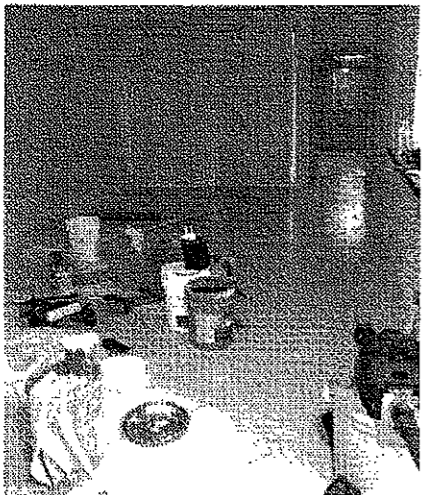
最初にオフア―が入ったのは若夫婦。勤務先もはっきりしており、一見問題ないかのように見えたがリアルタ―のMさんは39ドルをかけて信用調査を行った結果、3年前に軽微な窃盗（スリかと思われる）をして逮捕されているということが判明した。このオフア―を断ったがすぐに次のオフア―が1500ドルで入った。

単身者の男性で、同じコミュニティからの引越希望であった。審査の結果も問題なく、1550ドルの再カウンターが通り、賃貸契約を結んだ。もちろん、S氏は日本に在住のまますべてはEメールに添付する方法だ。原本

## オフア―通らず価格上昇も、為替差益を享受

ころとして両替・購入・賃貸まで終わった。あとは、賃料収入を得ながら上昇局面で売却し、円に戻すことで一連の投資が完了する。キャピタル

ゲイン・イン  
カムゲイン・  
エクステン  
シゲインの3  
つの利益を狙  
うのがマイア  
ミ不動産投資  
の王道であ  
る。



購入後すぐにリフォームした

（小原隆浩）

隔週掲載