

# 夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

ライムローン問題、リーマンショックという連続した経済ショックの後、アメリカ経済の立ち直りは早い。日本は失われた20年という歳月をかけて膨らんだ不良債権を圧縮してきたのと比較して、アメリカの回復スピードは劇的に早かったのである。現在のところ融資比率の上限はコンドミニアムで50〜60%、戸建ては65%前後で金利は5%程度である。借入年数に関して年齢制限は一切なく30年返済も可能だ。

日本に一時帰国中の筆者はマイアミから親しくしているモーゲージブローカーのLOIを6月2日より日本へ招聘した。11月に完成しクロージングを迎える投資案件の融資に関して日本人投資家の方々と融資手続きを開始するためである。

プレビルド物件へ投資する場合、完成の4カ月前から融資手続きをスタートするのが一般的である。LOIは、投資家の方々と面談し、売買契約書、英文の残高証明、運転免許証、英文の経歴書、所得証明、保有しているビザ(ESTA)、契約金の振り込みをした通帳のコピー、会計士からのレターなどを手際よくチェックした。

結果、すべての投資家がローンに関してOKの内諾を得ることができた。後は、クロージング直前に再度証明書類を提出すれば融資実行可能となり、クロージングの日を待つのみである。

1週間の間、多治見、京都、東京とタイトなスケジュールを一緒にこなし、8日に成田から飛び

## 立ち直り早い米経済、外国人向け融資再開

リーマンショック後、マイアミでは不動産に対する融資の引き締めが行われた。市場には不良債権が溢れ、購入はキャッシュオンリーに限られ、米国人でさえ不良債権物件以外の一般物件を購入する場合であっても融資不可であった。

そしてリーマンショック後の市況の回復に連動するようになり、徐々に融資が緩和され始めた。まずは米国人の融資が可能となり、2012年の終盤より、いよいよフォーリンナショナルローン(外国人向け融資)が解禁された。日本在中の日本人もアメリカの銀行で融資を受けてマイアミ不動産投資が可能となったのである。

マイアミでは頓挫してしまった開発物件はデベロッパーが入替わりすることで、原価を無視した価格で再販売され処理が完了し、融資も緩和され始めた。

タイミングで新規開発物件が続々と登場した。サブ

は2時間とハードな行程であったが、時差ボケも感じさせず終始精神的に活動し、ミッションを完了してくれたLOIとは強い絆ができた。マイ



アミに戻り次第、書類を組み上げた後、8行もの銀行をまわり、投資家にもっとも有利な条件を出してくれる銀行を選び出す予定だ。