

先進国ならではの高賃料  
『投資利回りは8〜10%』

## 夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

間に関しては1年とサイクルが短く毎年再契約が必要となる。リアルターを通して依頼する場合は、その手続きのため1カ月分の手数料もかかるが、毎年賃料改定するチャンスがあるとも言える。現在の市況であれば賃料アップもさほど難しくない。

日本では慣習上、テナントが家財保険に加入することは必須となっているが、マイアミではほとんどのテナントが加入していない。日本では2年で1万5000円程度で加入できるが、マイアミでは1年で300ドル前後と負担が大きいため加入が任意となっており、大家が契約の特約としてつけない限り、加入するテナントはいない。もしそれを条件とした場合、賃料を下げない限り比較物件に負けてしまうため実質インカムゲインが少なくなってしまう。このことに関しては日本の慣習のほうが優れていると感じる。

マイアミ不動産投資の旨みは為替差益（エクスチェンジゲイン）、キャピタルゲイン、インカムゲインと3つの利益が狙える点にある。現在、世界的に見わたしてもこの3つのゲインを得られる都市は数少ない。今回は、マイアミにおけるインカムゲインに関して触れてみる。

賃料に関しては、発展著しい都市ではあるが、やはり先進国であるため売買価格の割に高い賃料収入が見込める。つまり利回りが高いということである。筆者のコンサル先の投資家の事例も8〜10%で運用ができている。コンドミニアムの場合、管理費は大家負担であり、物件によっては水道代が含まれるケースもある。賃貸管理を任意のアセットマネージメント会社に依頼をする場合、賃料の10%が相場と日本と比較して高めである。

そして居住系の賃貸契約期

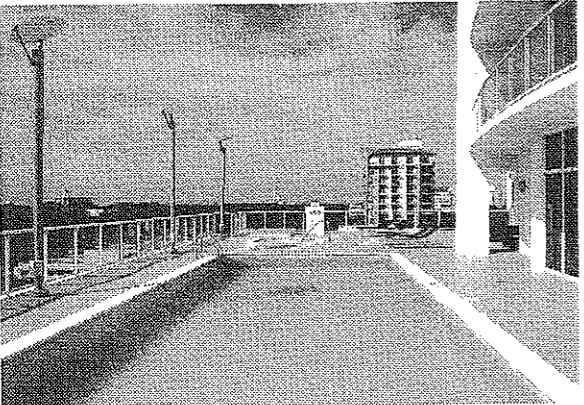
### 管理費は高めも、毎年賃料改定のチャンス

先日も、コンドミニアムの室内でスクリーンプラムが誤作動を起こし、室内が水浸しになってしまった。日本であれば、テナントの家財保険でカバーできる話であるが、確認を取ってみるとやはりテナントは保険に加入しておらず、大家負担で処理する事態となってしまう。

日本と比較して施工上、建物の不具合は多いと感じられる。今後、テナント保険に関しては何らかの工夫が必要である。

◇◇

読者のみなさまからのご要望で、10月と12月にマイアミ不動産投資ツアーを組むことが決定した。詳細が決まり次第、ご紹介します。ぜひぜひいい勢いで発展を続ける現在のマイアミを、ご自分の目で見るチャンスです。



プーレのNONTIナムニアム

(小原隆浩)

隔週掲載