

為替は3年で40%円安
不動産価格2倍に上昇

夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

ブルゲインが狙える世界的にも希な都市であるということも述べてきた。

まず、この3年で為替は1・4倍になった。前回お知らせしたケースシラー住宅価格指数のグラフから見て取れるように、マイアミの不動産価格は11年11月から一度も下がることなく右肩上がりにより上昇し続け、筆者がターゲットとしている、マイアミ空港近くのドルエルエリアと全米2番の金融街に隣接しパナマ運河のハブとして将来世界最大の港になるマイアミ港に隣接したブリッケルエリアにおける不動産価格はこの3年間で少なくとも見積もっても2倍になっている。そして、3年前の水準での賃貸利回りは10%程度で回る不良債権物件はゴロゴロ転がっていた。

9月11日、約6年ぶりに1ドル＝107円台を付けた。日経平均株価を8カ月ぶりに1万5900円台に回復させるほどのインパクトだ。11年10月に記録した円ドル為替の史上最高値1ドル＝75円台と比較すると約3年で40%という急速な円安である。さらにその約4年前、07年7月には1ドル＝123円であったことを考えるとまさにV字のように円高・円安という傾向が見て取れる。

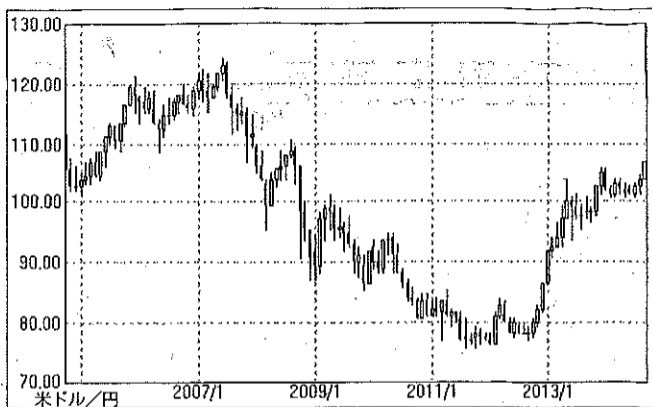
筆者が渡米した11年ごろには中長期トレンドで行き過ぎた円高は円安に戻り120円台まで推移するという予測を本連載においても述べさせていた。ただ聞いていたが、その足音が聞こえてきた感がある。

これまでも何度かマイアミ不動産投資はインカムゲイン・キャピタルゲイン・為替差益(エクステンジゲイン)のトリ

「トリプルゲイン」で3倍のリターンも

11年当時はまだ外国人投資家向けのローンが解禁されていなかったため、借り入れによるレバレッジを効かせることはできなかった。第1回マイアミ不動産ツアー(不動産は底値、為替も歴史的円高であったが残念ながら参加者の中で実際に投資をした人は皆無であった)を開催した11年12月に円からドルに変換して購入後、利回り10%の家賃で2年半賃貸運用し、現在時点で売却を完了した後に円転換したと仮定すると、この3年でトリプルゲインのトータル効果は3倍となる(税務は不換算)。

先日、筆者のコンサル先の日本人投資家の投資物件において賃料改定5%アップが完了した。まだまだマイアミ不動産市場は賃料も上昇しており、本格的な不動産上昇局面と言える。この先、円安基調が続くと判断できれば、投資対象となりうる国(都市)であることは明らかだ。これだけの投資効率を見いだせる不動産市場が今の日本に存在するのであるのか。今後の為替動向にも注目したい。(小原隆浩)



隔週掲載