

住宅価格の推移と 住宅ローンの動向



夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

終返済年齢による制限はない。極端な話90歳で30年返済のローンを組むことができる。海外不動産投資において融資を利用する場合、マレーシアなどでの金融機関では最終返済年齢の都合で投資家の子どもなどを借り主にしないと投資できない国も多いが、その点においてアメリカ不動産投資はハードルが低いと言える。アメリカでは年齢によって制限することは差別になるというのが理由だと知人のモーゲージブローカーから聞いたことがある。

担保比率は戸建住宅で60%、コンドミニウムで50%程度の融資が可能である。基本はノンリコースローンだが、投資物件の数が多い場合や融資比率をさらに上げる場合はリコースローンが条件となるケースもある。

モーゲージブローカーは外国人向け融資を積極的に扱う何社にもおよぶ銀行に借り主に代わって交渉し、もっとも好条件の金融機関を選択しクロージングまでの手続きを代行してくれる。プレビルドの場合、販売会社もしくはデベロッパーが取引関係のあるモーゲージブローカーを紹介してくれる。

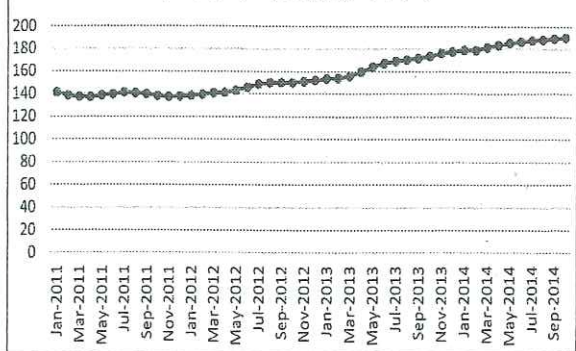
通常は紹介を受けたそのブローカーを利用した方が無難である。プレビルドの場合、工事の進捗が予定より遅れることが多く、その過程に必要な書類の提出タイミングなどを把握してくれているからだ。また物件に関する書類も直接販売会社やデベロッパーとやり取りをしてくれるため物件に関する書類を買い手側から何も提出する必要がなくなる。

万一、モーゲージブローカーのミスで融資手続きが遅延しクロージングの時期に影響が出ってしまった場合でも、販売側も紹介した手前そのことを強く責任追及できないという抑止力も働く効果もある。

(小原隆浩)

隔週掲載

ケースシラー住宅指数・マイアミ



米は返済年限なし、開発案件なら紹介も

マイアミではリーマンショック後の不良債権物件がまだ市中に大量に出回っていた2012年ごろから、金融機関により引き締められていた米国人向け住宅ローンがプレビルド物件に対してようやく解禁された。そして同年の終盤からは、投資向け外国人向けの融資（フォーリンナショナルローン）も利用可能となり、融資比率も徐々に緩和される傾向が見られた。まさに、その同時期である12年11月が住宅価格の底であったことが米ケースシラー住宅指数のグラフからも確認できる。

米国人向け住宅ローンの再開に続きフォーリンナショナルローンの解禁により投資が活発になったことで住宅価格は右肩上がりには上昇し始め、それ以来2年にわたって一度も値下がりすることもなく上昇を続けている。

フォーリンナショナルローンに関しては日本と違って最