



夢の街マイアミ 不動産投資事情

コアラ社長の

債権案件) 販売価格にはお値打ち感を感じられるものであった。リーマンショック以後最初に計画・竣工した大型開発案件としては最初であるため、今後続々と竣工する開発案件の基準として、その動向は注目的である。

筆者のコンサル先の日本人投資家にも数多く投資していたが、また2ユニットを10口に小口化して実験的に共同投資も行ったのもこの案件だ。1ベッドルーム:45万ドル前後の売買価格であり上層階からは海を眺められる部屋もあるため上に行くにしたがって販売価格も高くなる。検索サイトを確保すると、クロージングが終わったコンドミニ

ウムが早速レントに出されていた。1ベッドルームが平均2300ドル(月額)ほどだ。単純利回りで6%前後の計算になる。

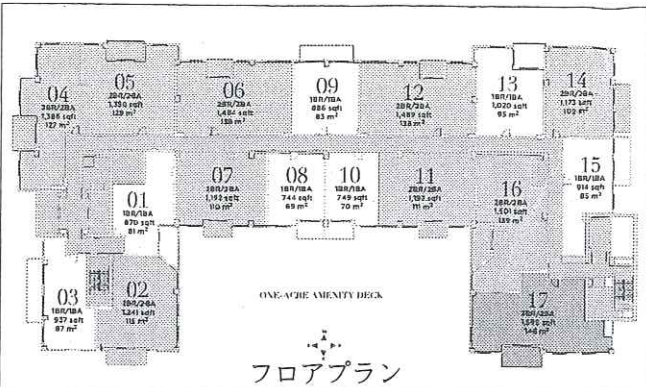
先日円ドル為替1ドル=124円台を12年半ぶりに記録したが、円換算だと1ベッドルームで月28万円の賃料になる。管理費は1スクエアフィートあたり55セント、平均的な1ベッドルームで400ドルと施設の充実度からすると比較的小値打ちだ。当然、管理費はオーナー負担となるため、固定資産税等を考慮すると実質利回りはもっと下がってしまう。

やはり、マイアミでの不動産投資はインカムゲインはついでであり、キャピタルゲインが狙いである。また契約段階での為替は1ドル=90円前後であったため、円換算だと為替だけでも1・4倍になっている。

ほとんどの日本人投資家の方がローンを利用する関係で手続きにおいて膨大な英文の書類を提出することにもなり、クロージング専門の弁護士にタイトルカンパニーとの手続きを依頼した。1ユニット当たり3000ドルの当りが必要になる。ファイが必要になるが安全確実に決済をするためには必要経費だ。

(小原隆浩)

隔週掲載



フロアプラン

アメリカ第2の金融都市にまで駆け上がったマイアミ中心部のブリツケルは大小さまざまな開発案件が続々と計画され、竣工を迎えている。リーマンショック以後に計画された案件の中で一番早く完成したのが、以前にも紹介している全390戸の複合コンドミニウム「Nine at Mary Brickell Village」であり、予定より約半年遅れたこの5月に竣工した。元々集客力があるショッピングやレストランが入居するMary Brickellというモデルの上に増築する形で開発が計画された案件で、リーマンショック前には最初のデベロッパーが計画変更を引継いだ経緯がある案件であった。したがって積み上げ式の原価があるわけではなく(いわゆる不良

マイアミ投資は、やはりキャピタル狙い