コアラ社長の 夢の街マイアミ

不動産投資事情

プレビルドコンドミニアム 3ユニットをクロージング

先日、予定より半年遅れでようやく「Nine at Mary Brickell Village」のクロージングが完了した。

この案件は2013年9月にプレビルドの状態でコンドミニアム全390ユニットの販売が開始され、日本人投資家の方々に合計17ユニット購入いただいた。先週、そのうちの3ユニットのクロージングを完了することができた。

現金購入の投資家による1ユニットと2ユニットは前回（本紙6月1日付）で紹介した共同投資案件である。

筆者が共同代表として設立したLLC名義での契約し、現地の金融機関から50％融資を受け購入。それを現地ではなく日本に滞在しながら最終クロージング手続きをするためにさまざまな手続きが必要であった。

デベロッパー側に対してはタイトルカンパニーとのやり取りになる。買い手側はクロージング業務を得意としている弁護士へ、クロージング当日現地でのサインの権限をマイアミ在住の代理人に依頼をした。

その方法は、いわゆる委任状（Power of Attorney略してPOA）を日本の公証人役場で2人の証人（Witness）を連れて身分証明書（日本の運転免許証）持参の上で公証人の面前で証人と共にサインをし、それを認証してもらう。基本的に公証人は本人がサインをすることを証明するだけであるが、書面の内容に不法行為があってはならないため翻訳文の提出が求められる。

代理人を駆使し日本で手続き

しかし、これも公証人次第であり都内の公証人役場などでは英文を理解する公証人も存在し、翻訳文が必要ないケースもあるが、その代わり英文の内容に関してクレームを付けられスムーズに認証に至らないこともある。POAの内容次第で公証人役場も使い分けするテクニックも必要だ。

次にその書類を代理人として受ける人がアメリカ国内で同じく2人の証人と共に公証人の面前でサインをし、POAを有効化する。

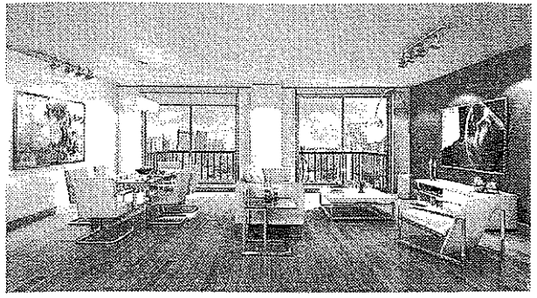
今回、この方法を取ることによって、日本人投資家は渡米せず、またアメリカ大使館へも行かずしてクロージングを完了することに成功した。

ちなみに、アメリカでいう公証人（Notary）の資格は不動産会社や会計事務所の社員の方でも保有している人が多く、銀行の各支店、ほとんどの宅配便の窓口などにも公証人がいるため、認証サービスは手軽に、リーズナブルに受けられる。

今回は現金購入だけでなく、米国内の銀行から融資を受けての投資を日本国内に居ながらして最終手続きの完了ができたことは今後、マイアミ不動産投資を検討する日本人投資家の方へは朗報となるであろう。

（小原隆浩）

隔週掲載



ナイン（室内イメージ）