

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第16回 闘う弁護士の不動産小話と兵法① 賃料を見よ!

私の主宰する勉強会において、ある物件資料をもとに「皆さん、対象不動産に投資する・しないの判断をする際に、物件資料をどのように見ていきますか?」と質問しました。そうしたところ、

④写真を見たところ、内装も古く、購買意欲を刺激されません。
⑤立地はとても良いので、立ち退き↓建て替えをしたら化けるのは分かりますが、1階がラーメン店なので難しいのでは?

①に悪化し、③④も価格を下げるべき方向に働きます。
ところが、私はそれでもこの物件を検討対象に入れました。理由は、現在の賃料が安すぎるからです。おそらく、現オーナーが賃借人と昔ながらの人間関係

古く、修繕もしてなかったようで、値上げしにくかったのかもかもしれません。相場の7掛けといったところで、とすれば、賃料を適正にすることで(現賃借人に値上げを要求する、法的手続きを取る、あるいは賃借人入れ替えのタイミングで適正に募集する)、利回りが8・5%に跳ね上がる計算が成り立つのです。

物件の目利きは、賃料の見極めから始める

①築年数が古いにもかかわらず、利回りが6%未満なので、それほど魅力を感じません。

②必要経費が記載されていませんが、実際の修繕費はもっとかかるのでは?

③旧耐震基準なので、買い手を見つけないのでは?

私は、とにかくレントロールの賃料を見て、相場との乖離をまずは見るようにしています。

前回まで、立ち退き交渉を利用した安値仕入れ術のお話をしました。立地の良い古ビルは、現段階では収益性が悪く、融資も付きづらいために価格が割安であるが、賃借人に退去してもらって建て替えるなどすれば、価値が飛躍的に上昇するというロジックでした。

今回からは一話完結型で、私の投資経験に基づいた小話をさせていただきます。

①築年数が古いにも関わらず、利回りが6%未満なので、それほど魅力を感じません。

②必要経費が記載されていませんが、実際の修繕費はもっとかかるのでは?

③旧耐震基準なので、買い手を見つけないのでは?



弁護士法人Marital Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得意とする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2006年3月から7年にわたり参加している。戦績は、プロアマ通算14勝11敗3分け。