

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第2回 投資リターンを最大化する①

前回は、投資を成功させるには、「節税効果」「投資リターン」「各種リスク」の3点セットで検討する必要があると述べました。先日、港区六本木に25坪ほどの土地を投資用に購入しましたので、私が考えたシミュレーションを等身大で紹介したいと思います。

①②③の建築後に売却トーンで4500万円、③はRC4階建てで豪華仕様8000万円

土地活用 6つの選択肢を比較

が最大となる活用法は何でしょうか。

まず、①④の年間想定賃料は、ざっくりですが①860万円②1200万円③1440万円④600万円となり、①④は3・8%、②は5・6%、③は5・7%、④は3・5%と想定できます。この結果、②か③が良いよ

うに見えます。ただし、空室率を想定した場合、②は賃料が景気に左右されやすい、③は借借人が1人ですので空室になると1内も賃料が入ってこないリスクがあります。ちなみに、④については古民家で飲食店を展開しているテナントを誘致予定ですが、借家権などを主張されるリスクが

あります(この点は後日解説します)。次に、⑤ですが、近隣事例では坪1000

万円で成約している事例がありました。こちらは角地で割高だとしても、坪860万円であればすぐに転売できそうです(2億1500万円)。⑥については、キャップレートは4%と想定すると、②は3億円、③は3億6000万円となります(時間をかけて戦略的に売却すれば可能と考えます)。そうしますと、⑤は利益4500万円、⑥は②について8500万円、③は1億1000万円。



弁護士法人Martial 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、2008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。