

# 資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

## 第20回 闘う弁護士の不動産投資小話／兵法⑤ どの立場で投資するのか

低金利の国債や銀行預金ではインフレに對抗できないので、必然的に不動産投資を選択しているように見受けられます。不動産は現物に対する投資なので、心の都心築浅物件に投

をしている方の中に、自分の立ち位置というものが明確となっていない方はどれほどいるでしょうか。相続税の節税がメインなので、ローリスク×ローリターン

る立ち位置など、まずは自分の立ち位置をはっきりさせることが重要です。不動産投資で成功している人は、このように自分の立ち位置を決めた上で、それぞれのポジションの中

## 自分の立ち位置を決めて勝負

### リスクとリターンの乖離に利益の源泉

不動産投資は基本的に、ミドルリスク×ミドルリターンといわれています。ちなみに、国債の購入や銀行預金はローリスク×ローリターン、株式投資はハイリスク×ハイリターンといわれています。

不動産投資を好む方は、資産が一気に急落するリスクを抱える株式投資はやりたくないが（実際、昨年の英国EU離脱問題の際に、私の金融資産は一時3分の1ほど下落しました）、かといって、超

理的に所有欲が満たされること、不動産は担保となるので、レバレッジを効かせた投資ができること、また、不動産を保有することで相続税対策になることなども理由としているようです。

このように、さまざまな理由で不動産投資

ターンとする工夫をしています。例えば、ミドルリスク×ミドルリターンの立ち位置の人がミドルリスク×ハイリターンの投資に工夫する例としては、築古の物件を割安に購入した上で、リノベーションやコンバージョン（マンションをホテルにするなど、最適な用途に変更する）をすることで大きなリターンを得るといった手法が考えられます。要するに、リスクとリターンの乖離（かいら）に利益の源泉があるということです。

資する立ち位置、ある程度の利回りを確保できる物件を選んで、ミドルリスク×ミドルリターンで投資する立ち位置、土地から仕入れて周辺も開発し、建築した建物を売却してキャピタルゲインを狙っていくハイリスク×ハイリターンの投資をす



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。