

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第27回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法⑫ 不動産投資は事業である

現物不動産への投資は、金融商品への投資と異なり、立派な事業であり、経営者としての能力が問われます。金融商品は出来上がった商品ですので、エンドユーザーとして買うか？ 買わないか？を決めるだけですが、現物不動産は、買うかどうかの判断のみならず、買った後の経営手腕が問われるのです。本日は、不動産投資の経営ポイントを解説します。

まず、戦略を持つこと

とです。どのような不動産を購入して、どうやって利益を上げていくのかについて、他の投資家と差別化する必要があります。例えば、立地が良い物件に限定して、しかも理由があって賃料が下落していたとしても、その状態で保有し、てもよいのですが（安く購入したので、利回りは高いはずですが）、すぐに売却します。さっさと利益を確定し、限られた資金・借入を他の物件に回して、より大きな利益を上げるのです。これは

自分の投資戦略を確立する

将来のニーズ見極めるマーケット感覚も重要

り空室率が高い物件（古くて管理がずさんであったり、不良債権人がいるなど）について、安く買うという戦略を組み立てます。購入後、リノベーションを行って、管理をしっかりすることで人気物件に生まれ変わらせま

買取転売業者のビジネスモデルですが、一般の方にも参考になりま



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るとする。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。

ながらマーケット感覚が欠如していると言わざるを得ません。将来、この物件の賃料は上がるのか、下がるのか、住宅、オフィス、店舗、ホテルなどの用途にどう自分の肌で感じてみましょう。住み慣れた土地で投資して成功する場合は、その地のマーケット感覚が醸成されているからです。ちなみに私の投資戦略は「賃料が上がっていく（下がりにくい）立地に、理由があって割安な物件を買う」というものです。（毎月第一週に掲載）