

# 資産upにつなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

## 第3回 投資リターンを最大化する②

前回8月3日号では、六本木土地(25坪)の有効活用について、土地または建物を建築して賃貸する方法(①~④)、土地のまま転売する方法(⑤)、建物を建築して売却する方法(⑥)を検討しました。今回からは具体的な解説をしていきます。

(以上、いずれも事例  
用に概算で算出してい  
ます)となります。リタ  
ス

## 贈与110万円の受け取り時期、いつが適切?

ローンの物差しが、表面  
利回りと売却益の金額  
とということ、ずれて  
しまっています。そこ  
で登場するのがDCF  
法(Discounted Cash Flo  
w)です。DCF法は、  
お金の時間的価値をも  
考慮して投資リターン  
を検証します。

例えば、あなたが祖  
父から110万円を生

に銀行に預ければ、1  
年後には利子がついて

返ってきます(現在の  
国内普通預金の金利で  
は考えられません)。  
仮に銀行の利子が2%  
だとすれば、1年後に  
は今の110万円は1  
12万2000円にな  
ります。ゆえに、11  
0万円を今すぐもらっ  
た方が有利なのです。  
では、同じ条件で考  
えたとき、将来の11  
0万円は今の価値では

るためにはいくら必要  
かということになりま  
す。これは次のように  
求められます。  
110 / (1 + 0.02)  
= 110 / 1.02 = 107万843  
1円  
つまり1年後の11  
0万円は現在の価値で  
は107万円(端数切  
捨て)に相当するとい  
うことになります。先  
の例で、今もらえる1  
10万円には110万  
円の価値が、1年後に  
もらえる110万円に  
は107万円の価値し  
かないということにな  
ります。  
(10月5日号へ続く)



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年にわたり参戦している。戦  
績は、プロアマ通算14勝11敗3分  
け。