

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第31回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法⑬

物件を買う頻度が減って、予測賃料が年間100万円程度となり、そのような市況です。最近の私の投資スタイルは、都心優良立地の土地を購入して、建物を建築して、保有・あるいは売却するというものは、売却するというのは、予測賃料が年間100万円程度となり、建築費込み投資額を3億2000万円とすると、表面利回りは5.63%となります。新築時にこの立地での利回りであれば、保有しても悪くありません。

入れから売却までの期間を1年半、譲渡利益1億円と仮定すると、2億円(土地仕入代金) + 8000万円(建築費の3分の2) = 2億8000万円の投資額に対して、利益は1億円ですので、おおよそ利回りは1億円÷2億

とが分かります。

上記を比べると、開

発してすぐに売却する方が利回りは高いのですが、資金を銀行借入する場合は、短期で返済できない場合もありますし、また、他に良い物件が見つからない場合は、無理に現金化せず保有しておく方が長期で安定収入が入ってくるという利点もあります。

開発案件で利回り確保

都心好立地の新築、保有か売却か

最近、「都心部で買うものがない」という声をよく耳にします。土地が売りに出ているのに、収益物件や区分マンションは価格が高止まりしているということでしょう。

利回りが低すぎて、金融機関も融資しにくい物件が増えており、また、今後、東京オリンピックを境に価格が下がってくるという予測の基、投資家が買い控えているということもあるでしょう。かくいう私も、以前ほどは

現在進行形で投資検討している一例を挙げますと、東京の港区で人気駅徒歩3分ほどの土地があります。40坪程度で2億円なのですが、ここに3階建て地下1階のマンションを建設すると、専有面積が80坪ほど確保でき

仮に売却する場合、建築確認を得た後に販売活動を開始して、建物完成までに売却してしまい、完成と同時に決済することになります。

8000万円÷1.5年 = 23.8%となる

(毎月第1週に掲載)



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。