

資産upにつながる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第34回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法⑱

今回は、私の投資に関する基本的スタンスについてお話しします。

私個人の金融資産はすべて円預金だったのですが、先日、その半分をドル転しました。

結構な金額でしたので、銀行に交渉して1ドル10セントの手数料でやってもらいました。普通は1ドル1円取られます。その後、（これも交渉ですが）金利2%で外貨定期預金に入れていきます。円とドルは、両方持

っておけば、損はしません。ドル転したときよりも円高に振れば、ドルのまま持ち続けられれば良いです。円安に移行したら利益確定してもよいでしょう。1ドル1106円でドル転しましたので、1ドル

投資でも言えます。私の投資手法は、都心駅近の土地を購入して、一棟レジを建築するものです。完成後、融資が緩かったり、景気が良かったりすれば、開発利益を乗せて売却します。完成時に景気が悪く、融資が引き締めら

は、上記のように外貨をメガバンクで定期預金するのと同じ安定性があります。要するに、「持ってもよいし、売ってもよいし」という投資ポジションを築くことが重要です。預金がギリギリで、生活や大きな買

た場合は、円高のタイミングで外貨を円転させるを得なくなります。また、余剰資金もないのに不動産をフルローンで購入すると、大規模修繕や金利上昇のタイミングで返済ができなくなり、景気の悪い時期に投げ売りせざるを得ないことになります。都心のレジ以外の物件であると、賃料下落のタイミングでも同じことが起こります。

「持つも売るもよい」投資を

景気見ながらコントロール

110円になれば1000万円以上の利益となります。1ドル1100円あたりで停滞されても、金利をもらい続けられれば問題ありません。そして、1ドル1107円以上になるのを待ちます。

れてしまうと売却は難しくなるのですが、その場合は、無理に売らずに、賃料を受け取り続けられればよいだけです。

急に必要なという

投資は、頭を使えばある程度コントロールできるのです。（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。

同じことは不動産投

かつて、リーマンショックが来ようと、都心の住宅の賃料は下が

りませんでした。これ