

# 資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

## 第37回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法②

自己資金0のフルローン(レバレッジ無限大)を組む場合もあります。

不動産投資に限らず、金融資産の運用でレバレッジを活用することもあります。FX取引では、業者によっては最大40

になる金融商品でレバレッジをかけることができます。例えば、1億円をドル転して(1ドル110円とします)、90万9090ドルを定期預金(1年で金利2.5%とします)に預けます。その預金銀行からこのドル定期

181ドルを定期預金に入れます。これにより、合計172万7271ドルを定期預金で運用して年利4万3181ドル(110円換算で475万円)の利息を得る一方で、借入9000万円の支払い金利はわずか49万50

いう安全な方法で年利4.25%のリターンを得ることが出来ます。リスクと言えば、為替リスクと日米の金利差が縮小することくらいです。2度目に定期預金に入れた81万8181ドルについても担保に提供しておけば、為替が高に振れた場合の追証も必要ありません。もしくは、この2度目の定期預金を担保に、不動産投資の借入れを起すやり方もあるでしょう。金融と不動産のハイブリッドなレバレッジです。(毎月第1週に掲載)

# ドルの定期預金を担保に活用

## レバレッジで収益効果高める

本日は、投資におけるレバレッジです。レバレッジとは、経済活動において、他人資本を使うことで自己資本に対する利益率を高めることを言います。原義は、てこ(レバー、lever)の作用です。不動産投資において、皆さんが銀行融資を活用するのもレバレッジをかけるためであり、資金効率を高めるためです。不動産投資では、自己資金1割(レバレッジ10倍)で物件を購入したり、

0倍のレバレッジをかける場合もあります。もくろみ通りにいけばハイリターンが望めますが、その分ハイリスクです。為替レートの少しの変動で証拠金が不足してしまうこともあり得ます。FXに限らず、担保

預金を担保に円で借入れをします。担保掛け目が9割と評価されれば、9000万円を借りることが出来ます。円での借入です。金利は0.55%程度とします。そして、再びこの9000万円をドル転して、81万8

00円です。手元資金1億円で、定期預金と



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。