

資産upにつなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第39回 闘う弁護士の不動産投資小話〜兵法②④

本日は、海外不動産投資の是非について解説します。

費を自身の役員報酬や給与所得に損益通算するスタンスの2つです。前者は、プレビルド方式といって、まだ更地の段階（多くは建築許可も取れない）で、数年後の完成・引き渡しを条件に、現地デベロ

パーが客に「青田売り」する売り方で、投資家は、建物完成前に買って置いて、完成と同時に含み益が出ているようなイメージです。販売会社は、その国の不動産価格が上がる理由について、経済成長や人口増加、人口動

態などで説明します。販売会社は客の購入意欲を刺激するため、完成前の段階で販売価格を徐々に値上げして、顧客に「早く買った方が得」という説明をします。例えば、4年後の完成時に100万マレーシアリング

この手の物件を一番早いタイミングで安く買えるのは、デベロッパの関係者・縁故者です。彼らは完成前に転売して利ざやを抜きま

売会社は、既に値上がりした物件に3%程度の手数料を乗せて、日本でセミナーをやって顧客に売ります。したがって、プレビルド方式がもうかるというのは販売当初に購入できる層であり、後から利益を乗せられて購入する層にうまみはないでしょう。海外は金利が高いので融資困難であること、また、現地デベロッパの倒産や工期遅れ等のリスクも大きいです。

新興国の完成前案件は要注意

日本の販売会社経由は売れ残り

「青田売り」する売り方で、投資家は、建物完成前に買って置いて、完成と同時に含み益が出ているようなイメージです。販売会社は、その国の不動産価格が上がる理由について、経済成長や人口増加、人口動

態などで説明します。販売会社は客の購入意欲を刺激するため、完成前の段階で販売価格を徐々に値上げして、顧客に「早く買った方が得」という説明をします。例えば、4年後の完成時に100万マレーシアリング

この手の物件を一番早いタイミングで安く買えるのは、デベロッパの関係者・縁故者です。彼らは完成前に転売して利ざやを抜きま

売会社は、既に値上がりした物件に3%程度の手数料を乗せて、日本でセミナーをやって顧客に売ります。したがって、プレビルド方式がもうかるというのは販売当初に購入できる層であり、後から利益を乗せられて購入する層にうまみはないでしょう。海外は金利が高いので融資困難であること、また、現地デベロッパの倒産や工期遅れ等のリスクも大きいです。

日本人の行う海外不動産投資については、主にキャピタルゲイン狙いと節税狙いの2パターンがあるようです。これから経済成長を遂げる新興国（マレーシア、タイ、フィリピン、カンボジアなどの東南アジア）の新築不動産を買って、値上がりを待つスタンスと、先進国で築年数の古い物件をあえて購入して、物件の減価償却

「青田売り」する売り方で、投資家は、建物完成前に買って置いて、完成と同時に含み益が出ているようなイメージです。販売会社は、その国の不動産価格が上がる理由について、経済成長や人口増加、人口動

態などで説明します。販売会社は客の購入意欲を刺激するため、完成前の段階で販売価格を徐々に値上げして、顧客に「早く買った方が得」という説明をします。例えば、4年後の完成時に100万マレーシアリング

この手の物件を一番早いタイミングで安く買えるのは、デベロッパの関係者・縁故者です。彼らは完成前に転売して利ざやを抜きま



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

資産アップにつなげ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。

国外の販売会社に声がかかりません。日本の販売会社は、既に値上がりした物件に3%程度の手数料を乗せて、日本でセミナーをやって顧客に売ります。したがって、プレビルド方式がもうかるというのは販売当初に購入できる層であり、後から利益を乗せられて購入する層にうまみはないでしょう。海外は金利が高いので融資困難であること、また、現地デベロッパの倒産や工期遅れ等のリスクも大きいです。