

資産upにつなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第4回 投資リターンを最大化する③

もらえる100万円には107万円の価値しかないという理屈です。

DCFを表面利回り3・8%となる新築レジデンスの現在価値の判定に応用します。

まず、1年目の賃料収入から諸経費を減じ

前号(9月7日号)は、表面利回りのみ分かっている物件と短期売買した場合の売却益の金額のみ分かっている物件では、投資リターンの物差しが異なるので、比較できないというお話をしました。そこで、DCF法によりお金の時間的価値も考慮して投資リターンを検証することを提案しました。DCF法は、今すぐもらえる100万円には100万円の価値があり、1年後に

た純収益を680万円とすると、1年経過する前の現在の1年目純収益は660万円であると判断します(割引率の設定によって前後します)。同様に、2年目の純収益は2年経過時に入ってくる収入です。現在より低く算出し640万円と判断します。この計算

を、3年目以降も続けるのですが、賃料が下落していくと想定するのであればそれも加味して、5年目の純収益は620万円として、5年後の620万円を現在価値に割り戻すと500万円であると判断します。このように算出した1年目から10

年分の純収益の現在価値の合計が仮に5700万円だとします。次に、この物件を10年後に売却すると仮定して、その予想される売却金額が2億2000万円とすると、10年後に入ってくる2億2000万円の現在価値は1億6700万円であると判断します。

以上から、本件新築レジデンスは、単年度では表面利回り3・8%という分析しかできませんが、10年間に入ってくる純収益の合計と10年後に入ってくる売却代金の合計について、時間的価値も考慮して現在の価値に引き直すと、5700万円+1億6700万円=2億2400万円であると分析できます。

投資効果、時間的価値をも考慮

この金額は、土地仕入れ値と建築費の合計(1億7000万円+11月2日号へ続く)



弁護士法人Marital 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年にわたり参加している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。

2億2,000万円売却
=現在価値
1億6,700万円(①)
合計5,700万円(②)
①+②= 2億2,400万円

	1年目	2年目	5年目	10年目	
純収益	680万円	680万円	620万円	...	
現在価値	660万円	640万円	500万円	...	