

# 資産upにつながる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

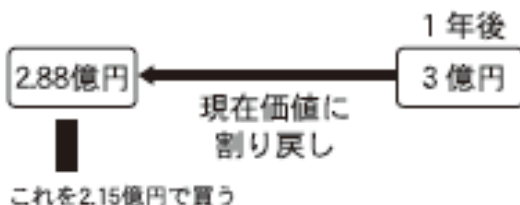
## 第5回 投資リターンを最大化する④

まで美味しくはな  
「ということであ  
り、初期投資額（上  
記2億2500万  
円）が現在価値の合  
計（上記2億240  
0万円）を下回らな  
いまでも、同程度で  
あれば、投資として  
は成り立ちますので誤  
解しないでください。

ますと、1年後に1  
0万円になる商品を現  
在107万円で買うと  
いうことと同じで、1  
年間で3万円の利益は  
出るので、この場合、  
いま現在107万円の  
価値の商品を107万  
円（いわば定価です）  
で買っているのです  
「儲け」はないのです

の3億円を現在価値に  
割り戻した2億880  
0万円がいま現在の価  
値であると検証できま  
す。そうしますと、土  
地仕入れ値と建築費合  
計（店舗用スケルトン  
仕上げなので内装設備  
分が安くなり、2億1  
500万円）との差額は  
7300万円となり  
ます。要するに、定価  
2億8800万円の商

### ※3階建て店舗ビルの例



## 転売と長期保有どちらが得か

以前の100万円の贈  
与の例に即して説明し

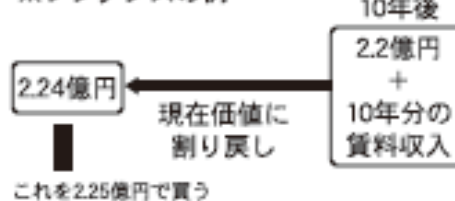
が、1年経過すれば、  
「利益」はきちんと出  
てくるのです。

品を2億1500万円  
で買えるということ  
で、儲かるのです。

この結果から判断す  
る、新築レジデンス  
を長期保有するより  
も、店舗ビルを新築し  
て転売した方がよそ  
うです。次号では、本  
当にそう判断してよい  
のか？ について、検  
証してまいります。

前回（10月5日号）  
は、六本木土地（25坪）  
の有効活用について、  
新築レジデンスを建築  
して表面利回り3・8  
％で10年間運用する場  
合、現在の価値として  
は2億2400万円で  
あると検証しました。  
そうしますと、土地仕  
入れ値と建築費合計  
（2億2500万円）  
と比較して、儲けはな  
いということになりま  
す。

### ※レジデンスの例



これに対して、3階  
建て店舗ビルを新築し  
て、そのまま売却した  
場合の価格は、想定賃  
料収入1200万円÷  
キャップレート4％＝  
3億円と想定でき、仮  
に1年後に売却できた  
とすると、この1年後



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。