

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第6回 投資リターンを最大化する⑤

直した額)に対して、2・15億円で投資した方が賢明というものでした。

これには落とし穴が2点あります。

まず、DCF法は、あくまで投資判断の目安に過ぎない点です。10年後の売却価格はおろか、1年後の売却

ん。実際に、DCFのエクセルの数値を操作すれば分かりますが、想定賃料の坪単価を2000円上振れさせるだけで、現在価値が数千万円上がるといふことになりかねません。

2点目として、土地に建物を建築して、すぐ転売というのでは、銀行の信用を得られないという点です。銀行は、基本的に長期保有目的の不動産投資に対して、長期低金利で貸し付けを行います。昨今の超低金利下では、銀行も融資による利益はあまり期待できませんので、顧客と「長い付き合い」をして、融資以外に預金をしてもらったり、あるいは金融商品を購入してもらうということをお前提に、好条件で融資するという姿勢がうかがえます。にもかかわらず、1年後にすぐに返済ということでは、その顧客は同じ銀行から二度と融資を受けることはできません。短期転売を狙うのであれば、現金で投資するか、ノン

やはり不動産投資は「総合」格闘技

却価格すら確実に読むことは困難です(逆に、出口を確実に読むことができる投資家は強いです)。また、賃料収入というのも、レジデンスの場合はオフィス賃料に比べれば景気に左右されないといわれていますが、人口動向や供給状況で上下するのは間違いありません

銀行の信用を得られないという点です。銀行は、基本的に長期保有目的の不動産投資に対して、長期低金利で貸し付けを行います。昨今の超低金利下では、銀行も融資による利益はあまり期待できませんので、顧客と「長い付き合い」をして、融資以外に預金をしてもらったり、あるいは金融商品を購入してもらうということをお前提に、好条件で融資するという姿勢がうかがえます。にもかかわらず、1年後にすぐに返済ということでは、その顧客は同じ銀行から二度と融資を受けることはできません。短期転売を狙うのであれば、現金で投資するか、ノン

場合、利息の支払いに耐えられずに倒産するという業者が出てくることになります。

土地の最有効活用というの、単なる単年度の利回りだけではおおよそ判断できません。まずはDCFのような客観的な指標に基づいて、必要があります。その上で、長期保有のインカム重視か短期売買のキャピタル狙いかについて、各種リスクと、市場の動向や経済・為替の動きまで見据えて、まさに「総合的に」判断していくことになります。

前回(11月2日号)は、新築レジデンス長期保有と店舗ビル短期転売をDCF法で比較すると、後者の方が利益は出そうだと述べました。10年間レジデンスを保有して売却する場合の価値2・24億円(10年分の収入と10年後の売却価格を現在価値に引き直した額)に対して、2・25億円で投資するよりも、店舗ビルを建築後すぐに転売する場合の価値2・88億円(1年後の売却価格を現在価値に引き

直した額)に対して、2・15億円で投資した方が賢明というものでした。

銀行の信用を得られないという点です。銀行は、基本的に長期保有目的の不動産投資に対して、長期低金利で貸し付けを行います。昨今の超低金利下では、銀行も融資による利益はあまり期待できませんので、顧客と「長い付き合い」をして、融資以外に預金をしてもらったり、あるいは金融商品を購入してもらうということをお前提に、好条件で融資するという姿勢がうかがえます。にもかかわらず、1年後にすぐに返済ということでは、その顧客は同じ銀行から二度と融資を受けることはできません。短期転売を狙うのであれば、現金で投資するか、ノン



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。