

# 資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

## 第9回 闘う弁護士の安値仕入れ術と兵法② 好立地の古ビルを購入する

また、賃借人が残っている状態なので、購入後すぐに建て替えるということもできません。建物が古いので、残っている賃借人から入る賃料も安く、空室も目立つので、購入価格に対する賃料収入の利回りが低い。購入価格に木駅至近の新築ビルで

失いともいえます。ところが、もしその古ビルを解体して、新しくビルを建てるといふことになれば、立地が良いため賃料が飛躍的に上昇し、新築時の表面利回りで8〜10%程度を確保できます。六本木駅至近の新築ビルで

## 法律知識を生かしたアービトラージ

前回(2月1日号)からアービトラージ(裁定取引)市場のゆがみに着目した取引、投資)による、物件を安値で仕入れる方法をパターン別に紹介しています。

私は先日、六本木駅至近の築50年程度の古ビルを購入しました。近隣相場よりも、土地の坪単価で150万円ほど安く仕入れることができました。

築50年ともなれば、建物の価値は0で、銀行融資が付きません。

は1%程度と、話になりません。したがって、近隣の更地と比べて、土地坪単価が安くなったのです。

ところで、このままの状態では保有するのであれば、安い商品を安く購入したというだけのことであり、そこに着目はありません。むしろ、安物買いの銭

これだけの利回りを出せば、投資として大成功ですが、そうなった場合の勝因は、仕入れ値を坪単価150万円も安くできたということに尽きます。

問題は、建物を建て替えることができるのか、要するに、賃借人との賃貸借契約を無事に終了させて、古ビル

のです。更新拒絶には正当事由が必要ですので、通常ハードルが高いのですが、私の経験上、可能と判断したのです。従って、更地よりも坪単価が150万円安いというのは、一般の方にとっては相場どおりなのですが、私にとっては激安となります。これは、法的知識の格差に着目したアービトラージです。

ナントとの賃貸借契約期間満了時に更新を拒絶して、建物を明け渡していたかというも

では、なぜ私がこの物件の賃借人の立ち退きが「可能」と判断したのかについて、次回以降、順にご説明します。



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年にわたり参加している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。