

# 弁護士の不動産投資

平成29年9月26日

横浜パートナー法律事務所

代表弁護士 大山滋郎

# 簡単な自己紹介

- サラリーマンとして15年
- 企業法務の経験
- 米国留学
- 会社の常識と弁護士の常識
- 外資系の法律事務所
- 横浜で独立して10年
- 不動産投資の実践

# 不動産投資の経験

- 親の賃貸物件
- 会社員時代の賃貸
- サラリーマン、経営者、投資家
- アメリカでの不動産投資
- 競売物件での投資

# 金持ち父さん・貧乏父さん

- 収入を使わない
- 収入を投資に回し、そこからの利益を使う
- お金の為には働かない
- 学ぶために働く
- 「明治 父 アメリカ」

# 不動産投資とは何か

- 不動産を購入して、利益を得る
- バブルの頃の不動産投資
- 10億の物件が、翌日15億になる世界
- キャピタルゲインを得る
- インカムゲインを得る
- 生命保険と不動産投資

# 不動産投資と銀行融資

- 株を買うお金は貸してくれない
- 不動産を買うお金は貸してくれる
- 安い金利で借りて、高い利回りの物件を買う

# 私の不動産投資

- 九州の物件
- リーマンショックと空室問題
- 京都の戸建て
- 東京と横浜の物件
- 銀行融資での購入
- 問題物件を現金で

# 不動産投資の法律問題

- 売買契約
  - 建築契約
  - 融資契約・担保契約
  - 管理契約
- 賃貸借契約
- サブリース契約

# 不動産の売買契約

- 何をいくらで買うのか
  - 利は元にあります
  - 新築マンション投資
- 物件に問題があったとき
  - 表明保証条項
  - 重要事項説明書

# 賃貸借契約

- 借地借家法
- 悪質賃借人
- 家賃不払い
- いつの間にか夜逃げ
- 保証人

# サブリース契約

- 土地を持っている人が狙われる
- 30年保証する？
- 高い建築費用
- 税金対策の問題

# 法律の規制と事実上の規制

- 規制があるから、他の人はやらない
- 駅中での床屋さん
- 借地借家法の規制
- スターマイカの事例

# スターマイカさんの話

- 凄い人の話を聞きに行く
- 株の世界ですでに成功
- 実需物件と投資物件の価格のゆがみ
- 借地借家法を逆手に取る
- 確率論の考えを不動産投資に

# 規制と不動産投資

- 再建築不可物件
- 事実上、新しい建物に生まれ変わる
- 近隣の土地の購入
- 借地上の物件
- 非常に強い権利があるのに、嫌われている

# 弁護士の不動産業務

- 弁護士ドットコムの不動産戦略
- 足で不動産関連会社を回る
- 事実上の全国制覇
- 大家さん専門の税理士事務所
- 不動産会社にセミナーを売り込む司法書士

# 弁護士として不動産問題を支援

- 借地借家法など法的規制
- 契約書の確認
- 自分自身の経験を生かしてのアドバイス

# ご清聴ありがとうございました

- 横浜パートナー法律事務所
- 代表弁護士 大山滋郎
- メールでご質問いただければ回答します
- [oyama@ypartner.com](mailto:oyama@ypartner.com)