

# 99万円以下の 資金で稼ぐ

## 築古物件運営術

少ない自己資金を上手く活用して  
高利回りの築古物件を入手。  
さらに安価にリフォームして入居を決める…。  
今月はそんな低リスクで収入が得られる  
賃貸運営の手法をご紹介します。

築古戸建てでも20戸所有すれば  
家賃月収100万円を実現可能!

コメンテーター  
脇田雄太



不動産投資家。脇田雄太事務所代表。立命館大学、政策科学部卒。新卒でリクルートグループに入社し、在職中に大阪府下に中古マンション1棟を購入したのを契機に独立。築古の戸建てを中心に、合計10棟(50室超)の物件を運営し、家賃年収は2,000万円を超えている。現在はセミナー講師としても活躍中。



高利回りの築古戸建てを安価に購入し、低コストでリフォームして貸し出す…。そんな少額戸建て投資で堅実に収入を積み重ねていくノウハウを満載した一冊。手持ちの現金を活用し、不動産投資で利益を上げる手法を網羅した、まさに低リスク不動産投資のバイブル的な書籍。

- 1,550円＋税
- 脇田雄太
- ごま書房新社

改訂新版「99万円以下」の資金で儲ける

「ワッキー流」「ポロ物件投資」術!

現在でも  
実質利回り  
20%以上のもの  
が手に入る!

### 最新の不動産市況を踏まえた

### 築古物件の購入事例

#### 現地の需給を見極め 善し悪しを判断する

2018年に入ってから、金融機関が融資の扉を閉め始めたとい

われています。ですから、これから賃貸運営を始めるつもりで「借り入れありき」の計画を立てていた方々は、厳しい時代に入ったといえるかもしれません。

そんな状況下で、私はこれまでと同じように長崎県の築古戸建てやアパートを現金で購入し、利回り20%以上で運営するスタイルを続けています。

この手法では、金融機関の融資情勢の影響はまったく受けません。基本的に現金購入ですし、売却時にも先方が現金で買える価格帯になるため、売買のペースが衰える

ことがないからです。むしろ、私自身の築古物件の運営スキルが向上していることもあって、紹介物件などが増えて、不動産投資がしやすくなっているほどです。私は、特別なルートから物件を購入しているわけではありませんから、このスタイルは誰でもやろうと思えば実践可能です。

それでは、近年(2017年以降)、実際に私が入手して高利回りを実現している事例を3つご紹介していきます。

#### ①子育て中の家族をターゲットに見据え5DKの戸建てを入手

この物件は、長崎県の観光地として有名なシーボルト邸の近くの山の上にあります。長崎県は江戸時代に開発された町で、山の上の方の道は非常に幅が狭く、クルマを置ける場所から物件まで10分近く細かい階段を登らないと辿り着けない場所にありました。

建物は二階建ての一軒家で、間取りは5DKという広い家です。魅力として、大きなL字型のキッチンと新しいユニットバスが入っているという点がありました。元のオーナーさんは高齢で、子育てを終えており「自分だけで住むには広すぎて不便」という理由で売却を決意されたそうです。

築40年でしたが、現地で物件をチェックした時点では誰も住んでおらず、庭がジャングルのように荒れておりシロアリの痕跡もありました。それでも、私はこの物件を30万円で購入したのでした。

基本的に、購入する際は立地を最優先に考えており、長崎市内に複数所有している物件も大部分が中心部から歩いている範囲にあります。それにも関わらず、山の上にある物件をこの時に購入したのは「広めのファミリー向け物件は、立地が悪くても子育て中の家族が借りてくれることが多い」ということを経験から知っていたからです。アパートなどの共同住宅に住んで

いて、小さな子供がいる家族は「泣き声や騒ぐ声の原因で近隣トラブルにならないか」常に気にしながら生活しています。そのため、家賃が予算内に収まる物件があれば、多少不便な場所でも良いので「騒音を気にしないのでいい戸建てに住みたい」という需要が常にあるのです。

実際に、購入した後は水まわりの設備を交換し、床・壁・天井の壁紙なども綺麗に張り替えました。そして、シロアリの駆除を終えて保険に入ってから募集を開始したところ、1カ月もせずに入居が決まったのです。家賃は5万5000円ですから、リフォーム費用を

勘案しても、私が基準にしている利回り20%を大きく超える物件になりました。

都心に住んでいる方は、クルマを駐車場に置いてから、細い道や階段を10分も歩かないと家に辿り着かない物件なんて「住む人はいない」と思うかもしれませんが、長崎県では、このような物件は決して珍しくはありません。

地方で物件を探している方は、自分が今住んでいる場所の常識だけで善し悪しを判断してはいけません。せっかくのチャンスを逃さないためにも、現地の需給状況などをきちんとリサーチしてから判断するようにしましょう。



(上) 30万円の戸建ては石調の外壁材で高級感があるのが魅力。広い庭や長崎湾が見える眺望の良さもポイント。(中) シロアリが発生していたので被害箇所の木材を交換し、駆除と予防工事を保険付きで実施。(下) 脱衣所外側の廊下にあった物入れを廃止し洗濯機置き場へコンバージョン。

事例 1 条件が悪くても広めの戸建てならファミリー需要が狙える

