

# 地方の歪を 生かし 買い進める！

今は北陸エリア  
なども  
オススメ！



## 不動産 投資術

今月は地方の  
高利回り物件を  
上手に購入しながら、  
所有物件を増やして  
収益を上げていく手法を  
ご紹介します。



### 河上伸之輔

不動産投資家。北陸  
不動産投資支援会代  
表。シナジーコンサルテ  
ィング代表取締役。26  
歳で区分所有を購入し  
たのを契機に、不動産  
投資を拡大。現在はビ  
ルや旅館再生なども手  
掛け、総資産20億円  
を実現。



- 1,550円+税
- 河上伸之輔
- ごま書房新社

元手500万円から  
資産20億円!  
どんどん買い進める  
“北陸不動産投資”術

元証券会社勤務の筆者が、地  
方の地元で始めて総資産20億  
円、家賃収入2億5,000万円を  
実現した驚くべき手法を不動産  
投資の初心者にも分かりやすく  
解説した一冊。

## 1 高利回り狙いで需給バランスの歪を見出す！

### 賃貸経営が地方で 成功できる本当の理由とは？

#### 物件を購入した後は 事業目線で取り組む

不動産の価格は個別で見えて

くと、明らかに相場より安いものがあります。これは不動産投資家が少ない地方にいくほど歪みが大きくなり、物件が放置さ

れる期間も長くなるのです。土地が安い田舎に建つ築20年超の物件などは、一般的に見た資産価値（土地と建物の価格の積算

評価）が相当低いのですが、それでも満室稼働させて収益を生み出せることはあります。例えば、固定資産税評価で土地値500

万円、建物が300万円の10世帯の木造アパートで、年間家賃収入が300万円取れるケースもあるのです。不動産投資家は積算評価だけでなく、利回りから不動産価格を割り戻して計算する収益評価も行いますが、これを売主の地主さんや地元の不動産業者さんが、きちんと把握していないケースがあるからです。その場合、高利回りで購入できることがあります。

田舎なので価格が安く評価額は1000万円もありませんでした。建物も鉄骨で20年経過していたので、評価が出にくい状況でした。しかし、評価額には、建物のメンテナンス状況は加味されません。現地を見に行くと、し

っかり修繕されており良好な状態でした。通常、売却物件がメンテナンスされていることは少ないのですが、この物件は金沢市の裕福な大家さんが所有しており、高齢になり遠くの物件を整理したいとのことで売却に出て

いました。積算評価では2100万円の値付けも間違っていないのですが、収益評価で算出すると明らかに値付け間違いです。現況でも500万円を超える家賃が入っており、満室では30%近い利回りになるため、転売すれば倍の価格で売ることが可能

でした。このような話が数多くあるわけではありませんが、丁寧に探せば見つけることはできます。地方では、地元の不動産業者さんに良い物件が眠っていることがありますので、地道に訪問する価値はあると思います。

写真左は、2棟目で購入したマンション（15戸）で利回り約15%。写真右上は、3棟目（9戸）で利回りは20%超え、写真右下は、4棟目（8戸）で利回り約15%です。これら以外にも、数多くの高利回り物件を入手しています。

#### 河上さんが初期の頃に 入手した高利回り 物件の一例



また、購入した後は「事業」の要素が強い点を忘れてはいけません。リフォームなどの工事の時は、①相見積もりを取る、②デザインの勉強をして満足度の高い部屋に仕上げる、③管理会社さんと良好な関係を築く…地方では、このような努力をする人が、まだまだ少ないため「賃貸運営は事業」と肝に銘じることで圧倒的に勝てるようになります。

さらに、地方では「賃貸経営をするつもりがなかった人」や「元々やりたくない人」が大家さん全体の一定数を占めています。いわゆる、相続で引き継いで仕方なく始めた人、相続対策だけで運営する気がない人などです。つまり、ここにも歪みが生じているのです。例えば、私のケースでは石川県の七尾市という、人口5万人ほどの金沢市より田舎の物件（18世帯）を2100万円で購入したことがあります。土地は200坪ほどありましたが、