

## 新規事業に挑戦！（第10回）

### 「地方不動産投資」で成功する法則を編み出し伝授

2017.01.16

前は、ゴールドスワンキャピタルが「地方不動産」というニッチ市場で、どう事業を展開してきたかを紹介した。第2回は、同社の強みとその流儀について、伊藤社長の経験談を交えながら話を展開していく。

#### ゴールドスワンキャピタル（「地方不動産投資」で高収益投資市場を創出する事業）第2回

##### 地方物件のリスクとデメリット



伊藤邦生社長。地方にある優良な投資チャンスを探し、投資家に提供するビジネスモデルを構築、新たな投資機会を拡大中だ

不動産投資を株式で例えると、東京の物件は大企業の大型株、地方物件は小型株や未上場株といえるでしょう。

大型株は誰もが知っているような有名企業の株ともいえ、大勝ちはしにくいかもしれませんが、大きく損をすることもありません。小型株の場合は、もしその企業がヒット商品を1つ出せば、株価が3倍、5倍になることがあります。ただし、やみくもに株を購入してもうまくいきません。どんな会社なのか、どんな事業をしているのか、きっちりと調査し分析する必要があります。大型株と同様に東京の物件はローリスクローリターンであるのに対し、地方物件は小型株と同じようにハイリスクハイリターンだといえます。

そこで、伊藤社長は地方物件のリスクもきちんと投資家へ伝えることを方針にしています。中でも最も気を付けなければならないのが「空室リスク」です。地方は購入する物件を誤ると、空室リスクが非常に高くなります。

次に流動性の低さはデメリットにもなります。投資家が少ないため、自分が手にした物件を売りたいと考えたときに、東京の物件のようにすぐには買い手が付かないことが多くあります。換金したいときにすぐに現金化できるわけではありません。

また、地域性が強かったりよそ者に対して排他的なエリアもあります。地方の狭いコミュニティの中に入っていくことになるので、「東京者が来た」などと嫌われないように気を付ける必要があります。

そして、東京に比べて、街が常に変化していくリスクがあります。これは地方の最大の特徴といえるでしょう。

地方はその街ごとに中心地があり商業地がありオフィスエリアがあります。その中で、商業施設が新しくできたり閉鎖したり、官公庁や大学が移転するなど、都市の構造が変わるリスクがありますので、常にウォッチしておく必要があります。

ただし、街の変化は10年、20年単位で起こります。その変化を常に意識し、自治体が発表している都市計画も参考にしながら、今後どのように発展していくのかのビジョンを念頭に置いておけば、過度に恐れる必要はないともいえます。

「勝ち組エリア」で勝負する… 続きを読む