

不動産投資の  
曲がり角

で、  
どうする？

住宅コンサルタント

寺岡 孝

とくに、不動産に対する融資は2019年4月以降、厳しくなっています。

そのような状況もあって、かつて加熱気味だった「中古一棟マンション」ブームは去りました。実質的に融資が下りないからです。しかし、その一方で「新築ワンルーム」「中古ワンルーム」をゴリ押しする業者の構造にも注意したいところです。

ここで話は少し変わります。バブル期の不動産価格の上昇は需要の喪失につながりましたが、現在の都心の新築マンションも**価格が高すぎて売れない物件**が続出して、似たような状況下にあります。

こうした現象を鑑みると、90年代の「バブル崩壊」を彷彿させるものであり、過去の教訓も喉元過ぎれば熱さを忘れるがごとくです。

投資家は、楽しくお金を手にしたいという強欲や、将来も永遠に不動産価格が上がるという幻想に流されています。これは、投資家自身のリテラシーの低さも手伝っているということなのでしょう。

ババ抜きの特ランブゲームは、最後までババ1枚を持っていると負けるわけですが、不動産投資をババ抜きのゲー

## フロローグ

# 90%の**失敗者**になるか、 10%の**成功者**に賭けるか

近年、不動産投資をめぐる話題では、「スルガショック」を皮切りに、レオパレス21の施工不良問題や偽装行為、加えて西武信用金庫やタテルによる不正融資といった暗いニュースばかりです。そういう意味で、不動産投資に対してはいいイメージを持っていない方が多いかもしれません。

こうした不祥事を見ていると、過去にあったバブル崩壊の前兆とよく似ていることがわかります。皆さんはお気づきでしょうか？ その当時の出来事では、耐震偽装で問題となった姉歯事件を皮切りにマンション販売業者は倒産に追い込まれました。

また、金融機関の不動産に対する融資が多すぎた結果、国が融資の引き締めをし、結果的に多くの不動産会社は倒産という流れになったのです。

姉歯事件のような不祥事はレオパレスの問題に該当し、金融の引き締めはスルガ銀行などの不正融資発覚後にローン貸出の引き締めという流れに該当しています。

「節税効果」「生命保険代わり」「年金代わり」「資産形成」「スケールメリット」——これらをキーワードに「将来への不安が、不動産投資で解消するかもしれない」というイメージを抱かせて、ほぼ儲からないであろう投資物件（経済状況、不動産市況がいい意味で激変すれば儲かる）を買わせるのが不動産投資会社の手法です。

不動産投資会社の営業は、大した資料も提示することもなく、イメージ先行で話を進めますから、株式投資などの金融商品とは異なり、目論見書も存在しません。したがって、収支計画を出す必要もなく、極端な話、物件さえ買ってもらえばいいわけです。

私は、こうした手法にまんまと乗せられてしまった人々を数多く見てきました。節税できると言われて2億円の物件を買わされた人、将来の生活不安から不動産投資をすれば収入も安定し、サラリーマンも辞められるという希望的観測で一棟マンションを買った人など、収入よりも借金の返済が膨らみ、逆ザヤで苦しんでいます。

2016年4月に上梓しました拙著『不動産投資は出口戦略が9割』でご紹介した失敗事例のような相談が、残念ながらいまも途絶えることがないのが現実です。

こうしてみると、改めて投資家が「お金と不動産のリテ

ムに例えると、ババの数は1枚ではなく、そのほとんどがババだと考えてもおかしくありません。現に弊社に相談に来られるほとんどのお客様が、そのババを引いている状況で、現時点で損切をした方がよいと思える方々が大半なのです。

## 業界が創り上げた「不動産はローリスク・ミドルリターン」という嘘

巷でいう不動産投資とは、ある意味、不動産の物件を買ってもらうために編み出した販売手法のひとつという側面があります。加えて、不動産会社が著者になっている書籍も多数出回っており、そこには家賃収入を得るメリットや、将来得られる不労所得について書かれています。しかも、借金状態にあるにもかかわらず、それを「資産」と定義しているものさえあり、読者を煙に巻いています。

不動産投資会社のセールストークは、将来の不安を煽り、弱い人間の心に巧みに付け込む要素が巧妙に展開されているため、知識のない投資初心者が騙されてしまうのは当然なのです。「不動産はローリスク・ミドルリターン」という根拠のない理論を展開している営業担当もいるようです。

れている投資物件なら、購入する価値はあるでしょう。

ただし、市場で取引されている物件で3つの価値を満たしているものは、**すでに買われてしまっている**と思います。

ですから、投資される場合は、まずは冷静な頭で検討されることをお勧めします。

さて、このような状況を知っていただければ、不動産投資は「曲がり角」にさしかかっていることがおわかりかと思えます。

- ・東京23区や大阪市内の過剰なワンルーム需要に、どうする？
- ・購入した年金代わりのワンルームマンションの今後に、どうする？
- ・購入した利回りの大きい地方ボロ物件を、どうする？
- ・購入したマンション・アパートの損切を、どうする？
- ・コロナ禍の賃料延滞と空室リスクを、どうする？

皆さんの頭の中で「で、どうする？」という言葉がリフレインしていると思われます。

ラシー」を持ちあわせていないということを痛感させられます。

## 改めて問う、不動産における、3つの価値

不動産には「**使用価値**」「**希少価値**」「**市場価値**」の3つの価値があります。

**使用価値**とは、戸建てやマンションなどの不動産を購入したときの満足感です。投資目的・住居目的でも共通の価値として問われますが、主に住居目的のときに重視される価値です。

**希少価値**とは、立地条件の良し悪しです。駅近・徒歩圏、環境がよい、などです。生活の利便性などがかかわるため、投資目的・住居目的共通の価値になります。

**市場価値**とは、収益還元法とかわかります。都市部などで資産性の高い不動産を持っている方が該当します。投資目的・住居目的共通の価値にはなりませんが、投資目的の場合はとくに重要になります。

簡単に説明いたしました。以上のことは不動産投資を行う際に絶対外せない視点になります。この3つが満たさ

## プロローグ

90%の失敗者になるか、10%の成功者に賭けるか…… 2

### 1章

## コロナショックで不動産投資は どう変わるか？

- [1] アフターコロナで変化する不動産市況…… 16
- [2] アフターコロナの住まいはマンション？  
それとも戸建て？…… 20
- [3] アフターコロナの不動産投資は  
どこに向けていくべきか…… 28
- [4] コロナ禍で迷走するサラリーマン大家…… 32
- [5] リスク回避の第一歩は？…… 36
- [6] 家賃の支払猶予でサラリーマン大家は  
破産に追い込まれる？…… 40

### 2章

## 不動産投資の歴史を紐解き、 本質を知る

- [1] 不動産投資と言われるものはいつから始まったのか…… 48
- [2] 書籍に見られる不動産投資の実態…… 58
- [3] 不動産投資の原点はマンション投資…… 65
- [4] 不動産投資は賃貸業であり賃貸経営…… 69



2019年末から世界中にパンデミックをもたらした新型コロナウイルス感染症の影響下、様々な業態が経営の危機に瀕し、あるいは転換点を迎えています。また、不動産投資の世界における淘汰のスピードもこれから加速するでしょう。コロナ禍で誰が生き残り、誰が市場から退場していくのか。実は、これから物件の購入を検討している方、すでに複数戸を購入した方も、その未来はすでに見え始めているのです。

はたして、いま不動産に投資すべきかどうか。

いまある投資物件を保持すべきかどうか。

改めて不動産投資を考え直すときなのではないでしょうか？

- [4] 不動産投資会社のタイプを見極める …… 158
- [5] プロの大家業とは何か？ そのことを考えてみる …… 162
- [6] 不動産投資をする前に、ライフプランを考える …… 164

## 5章

不動産投資で  
カモられないための

## 相談事例



- Q1** 〈区分マンションの相談事例〉  
4年前に購入した2つの物件を売却したい。 …… 172
- Q2** 〈区分マンションの相談事例〉  
中古ワンルームマンションでよさそうな物件があるというのですが…。 …… 175
- Q3** 〈区分マンションの相談事例〉  
投資マンションの勧誘に合いましたが、どうすればいいでしょうか。 …… 177
- Q4** 〈区分マンションの相談事例〉  
投資物件を繰上返済して、月々の負担額を下げるのは間違っていますか …… 182
- Q5** 〈区分マンションの相談事例〉  
投資用ワンルームマンションを購入する基準について知りたいです。 …… 184

- [5] そもそも不動産投資とは、どんなスキームなのか …… 74
- [6] 「投資」と言いながら金融商品ではない不条理 …… 79
- [7] 「金持ち〇〇」への憧憬 …… 82
- [8] 不動産投資スキームの臨界点 …… 87

### 3章

## 不動産投資の現実、 何が問題なのか？

- [1] 不正融資の実態 …… 94
- [2] スルガショックとはなんだったのか …… 103
- [3] 家賃保証とサブリース問題 …… 109
- [4] 投資対象としての不動産は欠陥だらけ …… 119
- [5] 巧妙な営業手口 …… 124
- [6] 不動産投資が抱える根本問題 …… 134

### 4章

## サラリーマン大家という幻想

- [1] 「オーバーローン」「フルローン」は、投資ではない …… 143
- [2] 節税・生命保険や年金代わりなら、  
不動産を買う理由になっていない …… 147
- [3] サラリーマン大家は、なぜ破たんするのか …… 151



- Q6** 〈区分マンションの相談事例〉  
新築ワンルームマンションを売却すべきかどうか。…… 188
- Q7** 〈区分マンションの相談事例〉  
新築ワンルームマンションを  
保有すべきか売却すべきか。…… 192
- Q8** 〈一棟モノのマンションやアパートの相談事例〉  
マンション投資をして成功しますか。…… 195
- Q9** 〈一棟モノのマンションやアパートの相談事例〉  
老後のためにアパート経営を考えています。…… 197

#### **エピソード**

ビジネスパーソンの心の隙間 …… 200















