

かぼちやの馬車の被害者だから語れる、  
危険な不動産業者と銀行のダメ話

7 つの Point !

～不動産投資の甘い罠に気をつけよう～

花咲 美樹

このレポートは、花咲美樹の初の著書「おふたりさま」の賢いお金のまわし方」の出版を記念し、キャンペーン特典として作成したものです。

おかげさまで、アマゾン書籍ランキング不動産投資部門にて1位を獲得できました。

どうもありがとうございます。



#### ※注意事項

このレポートは著作権法により保護されています。

著作権は花咲美樹に帰属します。

その一部また全部を問わず、無断転載等禁止です。

このレポートの内容は著者自身の経験に基づくものですが、個人的な意見でもあります。

投資は自己責任で行ってください。

## 目次

はじめに.....	4
はじめりは不動産会社の無料セミナー.....	7
別の物件を薦められて. . .	9
こんな誘い文句にご用心.....	10
内緒話こそ、実はもっとも怪しかった.....	11
新築シェアハウス、契約はしたけれど. . .	12
借換目指して苦戦したけど. . .	14
まとめ.....	16

## はじめに

**昨**年(2018年)、ニュース等で取り上げられて話題となっていたシェアハウス事件のことを覚えていらっしゃいますか？

実は私はその話題のシェアハウス、「かぼちやの馬車」と呼ばれていたシェアハウスのオーナーです。

現在、私はフルタイム勤務の会社員をしながら、所有している物件のうち、シェアハウス1棟以外は全て「管理会社に頼まずに自分で管理」しています。このように自分の所有物件を自分で管理することを、自主管理と言います。

シェアハウスを新築で購入した時は、投資目的でした

シェアハウスの運営管理は、企画・運営会社の旧スマートライフ社に依頼して、「かぼちやの馬車」として家賃保証の約束で運営してもらっていました。しかし、購入してからたったの2年で保証家賃がストップ、計画倒産されてしまった為、別の管理会社を探るか、自分で管理しなくてはならない状態になりました。

現在はシェアハウス2棟のうち、1棟は別の管理会社に依頼し、もう1棟は自主管理をしています。

複業で働くことが、最近は「パラレルワーク」と呼ばれてメジャーになってきています。

「副業」ではなく「複業」という言葉の方が使われるようになってきました。以前は「本業があって、別に副業する」と言われてましたが、今はどちらの仕事がメインとも言えない、2つ以上の仕事「複業」を持つ人が増えているようです。

私の場合は、会社勤務と大家業で複業しています。

平日の昼は会社員として事務職、夜はシェアハウスの掃除や入居者の対応等の管理人の仕事をしています。週末土日は、シェアハウスの集客活動や、内覧希望者の対応等の営業的な活動を行っています。

自分が複業しているの実感ですが、複業は本当に大変なので、簡単にはお薦め出来ません。普通の人との2倍働く覚悟と体力、マインドが必要です。

なぜ私が、パラレルワークで働かなくはいけないのか、お話をさせていただきます。

それは、気軽に始めた不動産投資で、不動産業者と銀行に騙されてしまったから…。素人が適当に本を数冊読んだだけで、ろくに勉強もせずに、不動産投資の世界に飛び込んでしまったのです。

会社員の属性の融資が使えるからと、「新築シェアハウス」を、相場の不動産価値よりも高い金額で買い、銀行から高い金額の融資を、高い金利で借入してしまいました。それで、今は高いローン金額を返済していくために、必死に働いているわけです。

普通のOLでしたから、脇が甘く、コロッと海千山千の不動産業者や、管理会社、銀行たちの罠にひっかかりました。彼らの思惑通りに、手の平に乗ってコロがされてしまったのです。

実はシェアハウスで大変な状態になっているのは、私一人だけではありません。

かぼちやの馬車のオーナーは、約500名程度とされています。

また、今回のシェアハウスの事件は、かぼちやの馬車だけではなく、他にもあったようです。

マスコミ等で取り上げられたので、シェアハウス絡みの事件は公になりましたが、実は似たようなケースは、昔からアパート経営の不動産投資の世界ではあるようです。

私の事例を通して、なぜこのような状態になってしまったのかということ、これから不動産投資を始めようとする貴方に詳しく知っていただき、注意してもらいたくて、このレポートを書きました。

7つのPoint！を書いていますので、ぜひ、ご参考願います。

自著「**「おふたりさま」の賢いお金のまわし方**」にも事件の概要は記載していますが、出版物の為、自粛したところがあります。

こちらのレポートでは、事実を（一部、仮名等）記載しています。  
これらの情報をシェアすることで、私のような被害にあって苦勞する人を、一人でも無くせればと願っています。

貴方は遠回りする必要なんてありません。

不動産投資の知らない世界、キケンな世界をあらかじめ知っておくことで、賢く不動産投資を行なってもらえれば何よりです。

※ 旧スマートライフ社は、2017年9月にスマートデイズに屋号変更しています。  
その為、本レポート内でも混在しています。

## はじめりは不動産会社の無料セミナー

それでは、シェアハウス事件に巻き込まれてしまった経緯を紹介していきます。

つまづきの一步は、2015年初頭に、品川の不動産屋「S不動産株式会社（仮名、以下同様）」の無料セミナーに行ったことが始まりでした。

その頃の私は、不動産投資を始めてしばらくの頃で、区分マンションを1つ購入して数ヶ月の頃でした。区分マンションのオーナーになっても、あまりに手がかからないものの、入ってくるお金（手残り）も2万円弱と少なかったので、「もっと儲けが大きい1棟の中古物件を買いたい」と思い始めていた頃です。

1部屋ではなく、1棟のオーナーになりたかったのです。

それで、建美家や、楽待といった不動産物件のポータルサイトで「無料の不動産セミナー」を探して、いくつか参加していました。

### 【POINT1】

このスタート時点で間違っていたのです。

無料のセミナーに行ってはいけなかったのです。

無料セミナーを開催する側の目的は「営業」ということを忘れてはいけません。

お試的に参加したつもりが、相手はプロです。その気になってしまうものです。

「S不動産株式会社」の無料セミナーを選んだのは、初心者向けセミナー、会社が品川にある、自宅に近い、というような単純な理由からでした。

セミナーの講師は、この会社のO社長。セミナーの先生ですから、業者という感覚ではなく、セミナーで話を聞いて、すっかり信用してしまいました。

セミナーの後には、**無料個別相談会**があり、個人情報を開示して年収や家計の貯蓄残高も全て伝えました。

### 【POINT2】

大抵どの不動産業者も、個人情報は求めてくるので注意して下さい。

こちらは「丸裸な状態」で対峙することになるので、信頼関係を気づける迄は気をつけないといけません。



## 別の物件を薦められて...

**数**日後、S不動産社のO社長から「希望条件に合う物件がある」と連絡があり、川崎の3階建ての中古アパートの内覧に行きました。物件や条件が気に入り、1週間程度で買い付けの申込書も提出して、こちらはすっかり購入モードになっていました。しかし数日後にO社長から「売り主側の意向で販売がストップになった」という連絡がありました。

O社長からは、「今回の件、大変申し訳ないので、お詫びにもっと収益性の高い、新築のシェアハウスを特別に紹介します。このシェアハウスシリーズは今人気の物件で、社員が販売する予定だったのですが、優先して紹介します」とのことでした。

### 【POINT3】

この展開は、後から考えると、怪しさ満載です。

初めに紹介してもらったアパートの売り止めが、本当かどうか分かりません。

「自分が販売したい物件を売りつける為の罠」だった可能性もあります…。

昔から不動産屋がよく使う手口だそう。魅力的な物件をオトリとして広告を出して、問い合わせに対しては「今さっき買い手が決まってしまった、代わりに別の良い物件を紹介します」と言って、もともと自分達が売りたい物件を紹介するというパターンです。

私達へのアプローチも、そんな手口だった可能性があります。

## こんな誘い文句にご用心

- 新**築シェアハウス物件、「かぼちやの馬車」の営業トークは、次のようなものでした。
- ・「30年間のサブリース保証。企画・管理会社のスマートデイズ社が借り上げて、シェアハウスとして運用します。入居率にかかわらず一定金額を保証するので**安心です**。」
  - ・「**東京23区内の駅近の新築で、8%の想定利回り**、貴重な物件です。高い利回りを約束出来るのは、一連のビジネススキームがあるからです。「かぼちやの馬車」は地方の女子を応援するプロジェクトです。「かぼちやの馬車」の収入は、シェアハウスの賃料だけでなく、**派遣会社と提携**して地方から上京してくる女子（入居希望者）に仕事を紹介します。また、調査会社と連携して、入居者には色々なモニターになってもらいます。そのような手数料がサブ的収入となる為、高利回りで運用出来る仕組みです」
  - ・「この物件なら、**自己資金を使う必要はありません**。諸費用も全て、スルガ銀行から借りることが決まっている=**オーバーローン**が可能な物件です」等々魅力的な話を信用してしまいました。

### 【POINT4】

「家賃保証があるから安心」という言葉ほど、キケンな言葉はありません。

30年間も固定で賃料が支払われるなんて、ありえないんです。

契約書を締結しても意味はありません。相手が倒産したら、ただの紙切れです。

例え倒産しなくても、法律的にはオーナーよりも物件を借りている側の方が弱者という考えがあるので、家賃は借り手側の要望で簡単に値下げが出来るのです。

相手が大手の会社だとしても注意してください。期間固定のサブリース契約を宣伝している建設メーカー等がありますが、その話を鵜呑みにしない方が利口です。

## 内緒話こそ、実はもっとも怪しかった

**物**件購入前には、〇社長と私達夫婦と一緒に現地を見学しました。

大田区蒲田の建設予定地は、JR線の蒲田駅と京急本線の京急蒲田駅から、それぞれ10分程度の好立地でした。

現地見学の時には、まだ、古いアパートと戸建ての家が建っていました。

その時に、〇社長が言った一言を、今も覚えています。

「この話は他の方には話さない方がいいですよ。うまい話ですから、やきもち焼いて反対されますから…。」

それもあって私達夫婦は、素直に社長の言葉を信じて、誰にも相談しませんでした。

賃料固定で安心、リスク無し、自己資金不要、新築、人気、特別というような、数々の甘い言葉に惹かれて、自分達だけで、1億円以上の物件の購入を決めてしまったのです。

### 【POINT5】

かぼちゃの馬車のオーナーは、「社会的意義のある活動」という部分に魅力を感じ、そこに自分もリターンも得られるならと、投資を決めたオーナーも多かったようです。

私もその一人です。であればその話を、内緒にはせずオープンにすべきでした。

心の中に「欲を独り占めしよう」とした、ずるい気持ちがあったのだと反省しています。

失敗したくなければ、一人では始めないでください。

信頼出来る人に相談して、意見を聞きながら進めて下さい。

## 新築シェアハウス、契約はしたけれど. . .

2015年の春、銀行融資を申し込み、年末には、部屋数10部屋の木造建ての新築シェアハウスが大田区蒲田に完成しました。

融資金額、約1億2千万円。金利4.5%で、スルガ銀行から借入れしました。

管理会社によるサブリース保証料が、毎月約80万円、年間960万円。完成後、3か月後から家賃が支払われ、その時は、嬉しかったことを覚えています。

サブリース契約の場合、「募集期間中(3ヵ月間)は家賃フリーレント(無料)」という条件を入れられることが多いようです。

借入期間は30年間で、銀行への元金と利息を合わせた毎月の支払い金額は約64万円。

毎月16万円は手元にお金が残る試算でした。

但し、このうちの10万円は積立定期預金をすることが、スルガ銀行からの融資条件だった為、月に使えるお金は6万円程度で、このお金も税金の支払や、万が一の為、そのまま手付かずで銀行に預けておく感じでした。

ただ何もしなくても、毎日の収入が入ってくることに旨味を感じていました。

当時は運用丸投げで、まさに不労収入だったのです。

それで続けて、2棟目の世田谷区のシェアハウスを購入してしまいました。

この時のO社長からのお誘いのトークも絶妙でした。

「この物件は社員のお客様が希望されていたのですが、スルガ銀行の融資が通らず購入キャンセルになりました。花咲さん夫婦なら、スルガ銀行の融資は問題無いので買いませんか？今ならスルガ銀行はキャンペーン中で、融資金利は3.5%なんですよ。」というような勧誘でした。

かぼちゃの馬車のシェアハウスは、全てパッケージ化されていました。

シェアハウス用の土地は、S不動産から購入し、建物は指定された建設会社で建設、資金の借入先はスルガ銀行、シェアハウスの運営管理はスマートデイズ社が行うという形です。

スルガ銀行への融資手続きを始めとして、購入に関する一連の手続き、借入先のスルガ

銀行とのやり取りや、必要な書類等の準備は、全て不動産会社が窓口でした。

不動産会社の〇社長が自らが窓口になって、やってくれました。

一棟物件の購入は、そんなものだと思って、全てお任せ、丸投げ状態でした。

まさか銀行へ提出する書類が、銀行の指示によって不動産会社が改竄<sup>かいざん</sup>していたなんて知りませんでした…。例えば、年収や、資産状況、不動産の販売価格等が書き換えされていたようです。

事件が公になって、後から知った事実が多いのですが、辻つまをあわせる為に、不動産業者が銀行へ提出する関連書類を用意して、手続きを行うことが必須だったようです。

#### 【POINT6】

銀行が融資を条件に、定期預金や保険に入ることを強要することは、銀行法に抵触することになるそうです。スルガ銀行は、行員に対するノルマ強かった為、このような一連の行為がされてしまったようです。他の金融機関でも、似たようなことを、同様にお願いされることが多いようです。嫌ならNOと断っても大丈夫です。

## 借換目指して苦戦したけど...

**当**時は、銀行からの借入金額が、物件の担保評価額以上だとは知りませんでした。

担保を提供してお金を貸してくれるということは、担保にそれだけの価値があるからというのが普通ですが、スルガ銀行の場合は違っていました。

借入してくれる人の属性によって、貸し出す金額が決まっていたようです。

スルガ銀行は借入金利が4.5%と高金利だった為、スルガ銀行から借り入れる時から、早めに他の銀行に借換しよう決めていました。

不動産会社の〇社長にも借換の件は確認していて、「手数料はかかるが、借り換えは可能」と言われていました。

でも、借換先の銀行を見つけることは容易ではありませんでした。

借り換え先を探す為に、金融機関をまわった際、「土地+建物の不動産評価としては(融資希望額の)6割程度しか無い」と言われ断られ苦戦しました。

さすがの私もその頃から、怪しいことに気がつき始めました。

スルガ銀行は物件に担保価値が無いことを知った上で、高額な融資をして、高金利で貸出していたことに気がつきました。

それでも諦めず、借り換え先を探していたところ、当時お付き合いがあった地元の城北信用金庫から、蒲田のシェアハウスの借換を承諾してもらえました。

しかし、その旨をスルガ銀行に伝えたところ、なんとその時には、スルガ銀行の抵抗でシェアハウスの融資分は借り換えが出来ませんでした。

銀行に連絡した後すぐに、シェアハウスの管理会社のスマートデイズ社から連絡がきました。「借り換えしたら、サブリース契約を解除する！」と脅されたのです。

「当社はスルガ銀行さんとの付き合いがあるので、借り換えしたらサブリースの保証料は支払わない」と言われたので、諦めざるを得ませんでした。

ただ、その後、同年秋にはスマートデイズ社が経営不振になり、サブリース料が一方的に支払ストップされる状態となった為、城北信用金庫に借換をさせてもらいました。

金利を 4.5%から約半分に下げることが出来て、毎月のローンの支払額（元本+利息）は、約 13 万円減りました。2 部屋分の家賃とほぼ同額ですから、非常に有り難いことです。

ただし、スルガ銀行からは契約書どおり「借換による繰り上げ返済の違約金」を請求され、約 220 万円を手数料として支払いました。銀行はどう転んでも損しないように仕組化されていたのです。

### 【POINT7】

この一連のシェアハウスの融資に関することは、スルガ銀行の第三者委員会の報告等で、スルガ銀行自体が多数の行員による組織的な不正融資事件であった事が認定され、不動産投資の不正融資があったことが、マスコミで報道されています。

「かぼちゃの馬車」の販売目的のセミナーは、スルガ銀行の会議室で開催されたこともあるそうです。管理会社のスマートデイズの本社は、銀座通りに面した、立派なオフィスビルに入っていました。

くれぐれも銀行がパートナーだからと、また本社の場所や、セミナーが立派だからと信用しないようにしてください。

マスコミの報道では、スルガ銀行では融資をしている被害者のシェアハウスオーナーに対しては誠実に対応すると述べていますが、私のような借換した人はこの対象には入っていません。スルガ銀行に連絡すると、今の借入先と相談しろと、けんもほろろの対応でした。スルガ銀行の体制とは、こんなものです。

現在借入している城北信金からは、先日うれしい連絡がありました。「現行金利から 0.2%の金利引き下げを検討している」とのことでした。本当に感謝です。

大きな銀行より、街の信用金庫ですね。

## まとめ

2015 年前後から、新築シェアハウスが市場に大量に供給されました。

複数の管理会社が、かぼちの馬車と同じようなスキームで広げていったのです。

当初、私が購入を決めた頃は、「東京 23 区内の駅から 10 分以内の好立地」と限定して、土地を仕入れてシェアハウスを建てる計画であるとのことでしたが、実際には多摩や千葉などの郊外、最寄り駅から 15 分以上離れている、立地が良いとは言えない場所にも、新築シェアハウスが次々と建てられてきました。

似たような間取り、仕様の建物なので、必然的にシェアハウス同士での価格競争になり、家賃を下げないと入居いただけないような状態、過当競争になっています。

特徴の無いシェアハウスだと、満室にするのは厳しい時代です。

でも私は約 1 年間、地味に努力して工夫を続けた結果、改善の兆しが見えてきました。

自主管理している蒲田のシェアハウスは、オーナー自らが管理運営している効果が出てきたようで満室です。嬉しいことに空室待ちもいらっしゃいます。

昨年末から始めた民泊の部屋も、宿泊の稼働率は順調で、シェアハウス 1 部屋より稼いでくれています。蒲田は立地が良いことも、理由の 1 つだと思います。

世田谷のシェアハウスも、今年の 3 月から外国人に強い管理会社に変更して、約 1 か月で満室にしてもらいました。お陰様で毎月の収支は黒字になり、シェアハウス単体でも、利益を出せる状態になってきました。

私は騙されて遠回りをしましたが、それでも地道にやっていたら、最後は収まるということを実感しています。これも不動産投資の特徴ではないでしょうか。

今、私の周りには仲間もいるので、この先はもう失敗することは無いと思っています。

怖い経験談をシェアしたので、これで貴方も同じ失敗はしないと思います。

もし不安や心配があったら、よろしければ、気軽に相談してください。

この私の体験談が、貴方の今後の不動産投資や運営の参考になれば幸いです。

2019年4月 記す

花咲 美樹



かぼちやの馬車の被害者だから語れる、  
危険な不動産業者と銀行のダメ話  
7つのPoint！  
～不動産投資の甘い罠に気をつけよう～

---

著者 ..... 花咲 美樹  
<https://hanasaki-miki.com/>  
[info@hanasaki-miki.com](mailto:info@hanasaki-miki.com)

2019年4月27日 初版発行



---

本書の内容の一部あるいは全部を無断で複製複写(コピー)することは法律で認められた場合を除き、著作権の侵害となりますので、その場合は予め当方までご連絡下さい。