

5 バリュースセット株式会社  
代表取締役 斉藤 彰一

いつもお世話になっております。

仕事柄、お客さまと不動産投資についての話となることがあります。

私は証券アナリストではありますが、不動産の専門家ではないですし、当社はどの不動産業者とも提携をしておりませんので、直接的なアドバイス・紹介はできません。

ただ私は自分自身で 10 年以上前から不動産投資を行っており、金融仲介業を起業してからは相当に規模を縮小致しましたが、そのような経験などを出来る範囲でお話しすることがあります。

私の経験からですが、初めて不動産投資を検討している方が聞きたい内容というのは、「どのような物件が値上がりしそう、或いは値落ちしなさそうなのか？」や、「どの銀行が借りやすく、またローン金利を低くしてもらえるのか？」や、「どのような節税効果が見込めるのか？」などではないでしょうか。

さて先日のことですが、ある著名な方が不動産投資について、「ローンで都内のタワマン（タワーマンション）投資なんていうのは、反社会的投資行動だと思っているので、自分は絶対にやらない。」と発言されており、驚きました。この方は不動産投資に限らず投資について、「社会的」か「反社会的」かの目線を持っておられ、タワマン投資が都内のマンション価格の高騰を誘発し、賃貸されている方々には家賃の上昇が重荷となり、都会と地方の二極化が年々進む要因となっているとお考えでした。そのようなことをあまり意識せずに不動産投資をしている私を含め多くの人達の投資行動が、結果として、そのような社会現象を助長していることになり、新たな気付きとなりました。

話は変わりますが、先月ある法人様との初面談がございました。その法人様は債券を中心に運用をされておられるとのことでしたが、「社債も投資対象ですが、武器を作っている企業の社債は対象外にしています。」とのことでした。

我々債券の専門家はまずは格付け、次に割安かどうか、、、などを注目しがちですが、この法人様のような投資方針は、私はあまり聞いたことがなく、感心いたしました。平和を願う方にとって、武器製造企業への投資は「反社会的」になるのだと思います。

我々ファイナンシャルアドバイザーはお客さまのニーズに応えていくことが仕事ですが、投資には「社会的」なものと「反社会的」なものがあること、或いはそのように考えておられる方々がこの世に多くおられることを実感いたしました。今後のウェルスマネジメントの事業に活かしていきたいと思えます。

今後とも 5 バリュースセットをよろしくお願い致します。

2025 年 12 月 15 日