

社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 007

2013 7月



アサヒグローバル株式会社 代表取締役
ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ株式会社 代表取締役

文／久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

空室対策は『むつかし…くない』

ホームページ

asahiglobal.co.jp
| global-mie.co.jp
| super-chintai.com
agg-hd.co.jp | goldtrust.co.jp
| goldage.co.jp
| kubokawayoshimichi.com

全ての「社長のひとりごと」が
WEBで読める!

『くぼかわよしみち.com』

毎月20日更新!!

くぼかわよしみち.com

検索

今、賃貸市場は『空室だらけ』ですね。企業が倒産や撤退したエリアではなんと『空室率60%』です。豊田市などもトヨタさんが悪くなった時、3年前です。40%の空室率までなったそうです。全国的にも住宅・土地統計調査(平成20年最新)の数字をみると、日本の総借家数(民営・公営・都市再生機構・公社の借家、給与住宅)1,777万戸に対して空室(空き家)数412万戸ですから『空室率23.2%』が日本の平均です。

しかしこれはあくまで全国平均です。当然ひどい所は、空室率60%もあり得る訳です。地主さんも、大家さんも、賃貸会社さんも、今この『空室対策』に頭を悩めています。空室で家賃が入らなければお金を借りて建てたアパートの『銀行返済』ができません。これはもう死ぬ程苦しい『アパート経営者』の悩みですね。

さてしかし、私には『空室』で悩む皆さんの『気持ち』が全く分かりません。私は2,600戸(高齢者住宅含む)の賃貸の借り上げ(サブリース)や管理をしています。入居率は『99%』ですね。この数字は、今月は空室でも2ヶ月後に入居は決まっています。貸せない物件を、一応入居と考えて計算した数字で

す。一般的な空室率で言えば、『96%』ぐらいでしょうか。しかし空いていても入居させられない部屋は、空室ではないと、私は思うのです。ですから、私は99%で正しいと考えています。(間違いでしょうか……)

さて何故『空室』になるのでしょうか。①家賃が高い。②立地が悪い。③築年数が古い。④部屋が狭い。⑤汚い。⑥暑い寒い。⑦隣がうるさい。⑧設備が古い。⑨外観がオシャレじゃない。⑩駐車が2台分ない……。理由は簡単ですね。誰でも分かることです。では何故そんなアパマン(アパート・マンション)をその地主さんは作ってしまった、今空室なのか……です。?

ですから入居者の皆さんも私も悩んでしまう程に、なんでそんな空室になると分かっているアパマンを地主さんはそもそも建てたのですか……と聞いてみたいですね。私には全く分かりません。どうしてそんなアパマンを建てたのか……?全く不思議ですねと申し上げます。私はいくらでも空室になるようなアパマンは建てません。

はい、その答えは①入居者をお客様だと考えていなかったんですね。税金対策のためにアパマンを建てたんですから、入居者のことなんて全然、全く考えて

建てませんでした。はい、ですから入居者から嫌われて、空室だらけです。

②アパマンの有名なテレビ宣伝の会社も、自分達の建てたアパマンの『空室率』だけは話したくない様子ですね。85%の入居率ですと言う有名なメーカーも、84%の入居率になったら『家賃』を下げて入居させて、85%以上の入居率を確保しています。しかしこれは家賃をどんどん下げている訳ですから、地主さんは空室と同じで『借り入れ金』の返済ができません。

しかしまあ、建てたアパマンの会社には関係のない話ですから、空室があっても家賃が下がっても、全て地主さんの責任です。まあ責任のなすり付け合いと言うか、この①と②は日本中にありますね。ですから結論、日本中に空室だらけとなってしまう。簡単な話です。

私の入居率99%の理由もこれでそろそろはつきりご理解いただけそうです。はい、そうです。私は①と②は絶対にやりません。これからも、①お客様第一、②空室が出るのは全て私の責任です。そして、それを分かってくださる地主さんのアパマンしか、私は建てません。『入居率99%』の秘密をお話したいしました。

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

WAKUWAKU YUME NEWS

7

July.2013

No.007

賃貸マンションの常識を覆すために

記念すべき、デザイナーズマンション・第一号
間もなく、築後10年を迎える弊社第一号のデザイナーズマンション。
先見性のある優れたデザインはいつまでも色褪せることなく、
レンガ調のクラシカルな外観が、その存在を引き立てます!!



四日市市ときわ:グローバルトラストマンション