

社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 008

2013 8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

熱海の 『温泉付100㎡賃貸』

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

熱海の海岸に面した約180坪の角地の土地を昨年購入しました。ここに高齢者住宅を作ればゴールドエイジにお住みの入居者の皆さんにも喜んで使っていただけるのではないかと考えたのです。皆さん温泉が好きですし熱海もいい所ですから60戸くらいのサ高住(介護サービス付き高齢者向け住宅)が建設できる予定でした。

しかし熱海の建築の条例が非常に厳しくて、30戸くらいしかできません。30戸では30人の入居ですから、夜間・深夜のヘルパーさんやナースを常駐させると『赤字経営』になってしまいますね。ですからサ高住の建設は中止して、せつかく買った土地ですが、もう売るしか方法がない状態でした。

しかしよく考えてみると、普通の賃貸マンションなら『入居者』の皆さんに喜んでいただけるのではないかと、思いなおして今計画設計をしています。10階建てで『50㎡』の『2LDK』または『大型1LDK』が34戸計画できましたが、熱海は駐車場が戸数の80%必要です。しかしどう計画しても19台しかできません。ということは23世帯分しか設計できませんね。仕方なく50㎡+50㎡で『100㎡』賃貸を7戸と『50㎡』を16戸で合計23世帯で、

1Fが全て駐車場で9階建ての設計となりました。

『建築基準法』は絶対ですから違法建築は日本では全くできませんね。ですからいつも建設の設計はこの法律との戦いで、たくさん規制を二つ三つ乗り越えていくことが設計事務所の重要な仕事となります。私は県下No.1(建築確認申請数)の設計事務所の『所長』ですから、過去に6,500世帯を建設して設計も得意なのですが、この熱海の土地購入の失敗(?)と設計には、頭がクラクラしてしまいました。

さてこれで設計の計画はできましたが、あとは建設費が借りられるかどうかの『大問題』です。4億円くらい必要でしょうか…。この融資は3つのポイントが重要です。

①土地建物の評価の70%くらいしかお金は借りられません。②全体の賃貸収入で借り入れ金の返済ができることと、この収益性が経営的に合格しないとお金は出ません。ですから入居者の皆さんがこの50㎡を5万円の家賃で借りたいと言われても、6万円以上の家賃にしますと銀行に言わないと資金は出ないんですね。これが難しいところで、入居者の皆さんに安すぎる。

家賃ができない理由です。

③次に借りる人の財務内容や資産が悪いと、お金は借りられません。今回は私の個人と会社が厳しく調査されます。私は悪い人ではありませんが、融資というものは、性格の良い悪いとは関係なく、財務内容ですからなかなか難しいものです。私はもう1,200億円以上のこういう融資の実績があつて、プロ中のプロなのですが、いかに私が専門家でも『お金を借りる』ことは難しいものです。

さてさて、これでもし融資ができてお金を借りて、この9階建てを建てても、一番の『大問題』それは『入居者』が入るでしょうか…。ですね。入居者の皆さんに嫌われてしまうと『倒産』です。家賃が高くて、間取りが悪くて、立地が悪くても、外観が悪くても、『温泉』がついていますよ。だけでは入居してくれませんよ。

本当にムツカシイ『選択』と『決断』です。まあこれが『賃貸経営』というものです。『極意』は『入居者の立場』から逆算して考えて計画することです。はい、私は99%入居率の成功者ですから、今回もなんとかやれるでしょう。熱海の100㎡賃貸に是非ご入居をお願い致します。

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

WAKUWAKU YUME NEWS

8

August.2013

No.008

入居者様の暮らしを、
太陽のように見守りたい。

3LDK×9戸のファミリータイプマンション

「ソレイユ」とはフランス語で「太陽」の意味。

明るく誇らしい佇まいの外観に加え、重厚なつくりのエントランスが
入居者様の日々の暮らしを安全に見守ります。

