

# 社長のひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 009

2013 9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

## サ高住オープン乱立で『空室合戦』始まる

ホームページ

asahiglobal.co.jp  
| glocal-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

民主党時代に『60万戸』の介護サービス付高齢者向け賃貸住宅(サ高住)を整備する目標で始まりましたが、今回自民党は100万戸〜120万戸に目標を引き上げました。(8月6日、社会保障制度改革国民会議)

サ高住は2011年10月に新しく始まりましたが、なんと2年間で12万446戸(3,721棟)もできたことになりました。もう日本中どこでも『サ高住ラッシュ』ですね。それにまたこれから100万戸のサ高住を作りたいと政府が言ってますから『大競争』の『大空室時代』がやって来るとのことです。

人ごとではありません。5年間ずっと満室経営を続けていた岐阜県瑞浪(ミズナミ)市の『ゴールドエイジプラージュ』に空室が始めました。ここは入居者が91人で71戸の大型のサ高住ですが、地域の評判も良くずっと満室でした。いつも何人かの入居待機者がいましたが今は急になくなってしまいました。

はい、その理由は2つ。①周りに新築のサ高住がたくさん出来たこと。やはり大競争です。②国の施設が努力し始めました。看取りや胃ろうの高齢者(胃に直接栄養を送る)など今までやりたくなかった介護を始めました。やはり民間のサ高住の圧力で少し目が醒

めたのでしょうか。良い事です。

さてラピーヌですが空室が出たと言っても2、3室です。これもまたすぐに満室にしますから心配はいりません。まあ、2、3室『空室』が出たことに私はびくりしているものであって、驚沢な悩みですね。

これは、般のアパートマンションでも同じです。私はいつも強気に『空室はつくりたくない』と言っていますが、正直に申し上げると、空室を作らない知恵と努力で頑張ることは必要です。しかしそれだけでは事業の経営はできないですね。

今回の様にサ高住が乱立すれば、空室だつて出てしまう訳です。さてそれでどうするかは、先に手を打っておかないとアパート経営、サ高住経営者は『倒産』してしまうのです。どういう『手』かと言いますと、入居者が半分入れれば『赤字』が出ない様に事業計画を立てて実行することです。半分入れれば『黒字』ですから簡単なことですね…。

しかししかしこれが普通の人にはできません。家賃も相場、建設費も相場、介護サービスも普通ですよ、では空室が30%以上になれば、銀行へお金が返せません。50%になれば自己破産か倒産です。だから『相場』や『普通』のことをしてはいけませんよ、と申し上げたいの

です。

家賃は低い目(これで入居者が喜びます)、建設費は相場よりずっと安く建てて(これで半分空室でも大丈夫)、介護サービスは日本一を目指します。(これで退去する人はいなくなりますね)言う事は簡単ですが、この3つの不可能なことを実現することはなかなかできませんね。

私はいつも申し上げるのですが経営をするには、①徹底的に『悲観的』に考えて、最悪の最悪の最悪を計画しておくことです。そして②実際に実行する時は徹底して『楽観的』に元氣いっぱいに行動するのです。田辺昇先生の言われる『悲観的に計画して、楽観的に実行すること』ですね。

私はいつも強気の発言ばかりが目立ちますが、やはりいくらか自信があつても『空室は出るものです』。その時にあわてないで対処できるかどうかで勝負が決まります。その時にどうすべきかの対策を十分検討しておくことが大事です。最悪を考へるべきです。

サ高住も乱立、アパートマンションも乱立。消費税も所得税も相続税も上がります。お先真っ暗な中で、さて生き残る方法があるのでしょいか…。最悪をお考えください。

わくわく

夢

ニュース【賃貸仲介】

WAKUWAKU YUME NEWS

9

September.2013

No.009

エスプリのきいた  
伝統的な仕上がり。

2LDK × 6戸の新築マンション  
フランスはパリを思わせる南欧風に仕上げたマンション。  
エスプリのきいた建築様式をシンプルにアレンジしています。

