

# 社長の ひとりごと 【賃貸仲介】

Vol. 010

2013 10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

## 賃貸は『100㎡』が世界標準

ホームページ

asahiglobal.co.jp  
global-mie.co.jp  
super-chintai.com  
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

さて『賃貸住宅』と『持家住宅』をどうして差別(区別?)する必要があるのでしょうか。住宅に家族3、4人で住むことには全く違いはありませんね。そして私はその基準は『100㎡(30坪)』だと考えています。

アメリカでもスペインでもマレーシアでも韓国でも中国でも、マンションと言えば例外なく100㎡が基本中の基本です。賃貸、分譲、全く関係なく『住まいの基本』は100㎡なんです。考えればすぐに分かります。家族3、4人が生活するには2LDKか3LDKが必要です。多からず、少なからず、皆さんにだいたい満足していただける大きさが100㎡なのです。ですから『世界標準』で決まっているのが100㎡なんです。

なのにしかし、しかし、日本だけがファミリーで賃貸は『65㎡』、分譲マンションで『100㎡』が基本になっていることが、私には全く理解できません。世界7不思議の1つですね。なんで賃貸に住んでいる人だけが65㎡なんです。か?…なんで100㎡に住んではいけないんですか?…なんで100㎡に住めないんですか?…これは差別ですね。賃貸に住む人をバカにしてませんか?…賃貸に住む人の快適な生活は必

要ないんですか?…すみません。つい興奮してしまつて、取り乱してしまいました。

しかし私は憤慨していることは事実ですね。もう頭にきています。日本で私だけでしようか?…ファミリーの賃貸を全力で努力して、65㎡ではなく、70㎡、75㎡、80㎡、85㎡、そして100㎡、200㎡で建設しているのは…。そんなに大変なんですか?…と質問していただけますと私はスッキリするのですが…。ではいかに難しいかを6つお答えします。

①まず銀行や支援機構(公庫)が65㎡以下でないと融資してくれません。融資がないと賃貸アパート・マンションは建てられません。②どうして融資しないんでしょう。理由は日本中に70㎡、80㎡、100㎡賃貸が1つもないので、お家賃の査定ができない。家賃が決まらないからです。(バカな話です。)

③そして国(公庫)も銀行も『賃貸住宅』は最大65㎡あれば十分だとたくさんに考えて決めています。(頭が固い。戦後の政策が今も変わっていない。)

④また65㎡で6.5万円の家賃なら、100㎡だと単純計算で10万円ですね。10万円の家賃を支払う人は日本中にいない、と国も銀行も考えています。しかし会社で30%(3万円)の家賃

補助が出れば7万円、100㎡賃貸に住めちゃいますね。ですから本当は沢山の人が世界標準の100㎡賃貸に住めるのです。⑤しかし、しかしその人達が100㎡賃貸に住みたいと思つても、日本中に100㎡賃貸は1つもありませんから(外国人用マンション以外)、これも結局住めない理由の1つになってしまいます。

⑥またこれも可能なことなのに日本中誰もやろうとしていません。それは建設費用を下げて100㎡賃貸の家賃を6.5万円にすればいいことです。不可能だとあきらめているのと、そもそも業者が100㎡賃貸を入居者のために建てたいと考えていないことが大問題なのです。これが6つの理由です。

『私の夢』は日本中に100㎡賃貸が沢山できること。世界標準が100㎡なのです。から、ガタガタ言わずに建てればいいのですが…。年収30万円の中国でも100㎡賃貸が大量に(余る程)あたり前に建てられているのですから…。

さて、私の座右の銘は『人に言うより自分で実行』。常識に挑戦してぶち破るのは『変人』のやることで、それがその人に与えられた仕事ですね。私は人のやらないことに生き甲斐を感じるタイプの人間ですから…。やります!!



# わくわく 夢

## ニュース【賃貸仲介】

WAKUWAKU YUME NEWS

10

October.2013

No.010

街の中央にそびえる  
堂々とした佇まい。

3LDK×12戸、ファミリー向けマンション。  
「中央街」という名の通り、お買い物やお出かけにも最適な  
立地条件の物件。バリアフリー仕様でエレベーターも完備した、  
幅広い世代にご利用いただけるマンションです。

