

ホームページ

- asahigloval.co.jp
- gloval-mie.co.jp
- super-chintai.com
- agg-hd.co.jp
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com



## 高齢者専用住宅の建設と運営は『絶対にしないこと!!』

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

私は個人で300戸以上の賃貸マンションを所有していますし、そして会社では1600戸の賃貸マンションの借り上げや500戸の高専賃の建設とオペレーション(運営)をしていますから、良く分かりますね。両方と

同様の第22号のこの紙面で申し上げたこと。『全国の高齢者住宅は空室だらけで、夜逃げ倒産です』に引き続き、今回はもつとはつきりと、だから『絶対にしないで下さい』と私は申し上げます。

『高専賃』と外部サービス利用型の『有料老人ホーム・住宅型』はどう計算しても利益は出ません!!それと建設費用の投資額も大変に多額です。

同じ3〜5億円のお金を使うのであれば、『スパー銭湯』の様な7年で元を取る効率のいい商売や、普通の『アパート・マンション』を建て、満室にして、20年で借金を無くして、あとは『悠々自適』の大家さんで気軽に生活した方が事業としては大成功ですね。

『高専賃』では全く苦労の連続と多額の赤字が続きますから、体の弱い経営者は、もう死んでしまっていますね。

同じ40億円の投資ですから、どつちが儲かりますかと聞かれたらそれは絶対に『高専賃はしないで下さい』と言うことです。

実際に高専賃は日本一の運営実績を持つ『私が言うんですから、間違いはありません』ね。素人の皆さんは、高専賃や老人ホーム住宅型は絶対にされない方がいいでしょう。

さて『特定施設』の『介護付老人ホーム』はどうでしょう。これは誰がやっても『儲かります』ね。ぜひやりたい人はやって下さい。利益が出て、日本中に広がって、株式の公開までした会社が10社程ありますから、いっぱい利益が出るんですね。

なぜ利益が出たのでしょうか。それは人件費は変わらないのに、一人の高齢者の介護報酬の収入が4倍から6倍も多いからです。全国の高齢者一人当りの『訪問介護』の平均が5万円。『特定施設』での平均が30万円ですから、一人当りの売上は6倍も違います。

訪問介護の型式で『高専賃』や『老人ホーム住宅型』は運営されますから、人件費はほとんど同じ

で、売上は1/6ですね。入居者の高齢者に満足していただけるサービスや介護をすれば、誰がやっても、どんな賢い人が経営しても『大赤字』に必ずなるのです。

適当に手抜きしてやって『トント』。介護も生活サービスもしないと、やっと少し『黒字』ですね。それに厳しいのが『高専賃事業』です。じゃあ、特定施設、特定の老人ホームをやればいいのですが、これはもうできません。国が総量規制をして、ほとんど不可能ですね。

だから私達の民間の力を活用しようと言うことになって『高専賃』『外部サービス利用型の老人ホーム住宅型』を国交省と厚労省がわざわざ法律まで作って始めましたが、残念ながら『夜逃げ倒産』だらけとなってしまっている訳ですね。

さて、どうすればいいのでしょうか。私も死ぬ程の苦労をしました。私が、やっと答えを見つけました。私は高専賃を必ず成功させます。その方法は…。

10項目ありますが、すいません。紙面が無くなりましたので、またの機会に申し上げます。

で、売上は1/6ですね。入居者の高齢者に満足していただけるサービスや介護をすれば、誰がやっても、どんな賢い人が経営しても『大赤字』に必ずなるのです。

適当に手抜きしてやって『トント』。介護も生活サービスもしないと、やっと少し『黒字』ですね。それに厳しいのが『高専賃事業』です。じゃあ、特定施設、特定の老人ホームをやればいいのですが、これはもうできません。国が総量規制をして、ほとんど不可能ですね。

だから私達の民間の力を活用しようと言うことになって『高専賃』『外部サービス利用型の老人ホーム住宅型』を国交省と厚労省がわざわざ法律まで作って始めましたが、残念ながら『夜逃げ倒産』だらけとなってしまっている訳ですね。

さて、どうすればいいのでしょうか。私も死ぬ程の苦労をしました。私が、やっと答えを見つけました。私は高専賃を必ず成功させます。その方法は…。

10項目ありますが、すいません。紙面が無くなりましたので、またの機会に申し上げます。