

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

ホームページ

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



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』みんなで渡れば『赤信号』

これは日本人の性格ですね。しかし、人がやらない時に始めて、人がやり始めた時には止めるのが商売の原則です。みんなが買い始めた土地も株もマンションも、みんな暴落してしまいました。

日本人的に言うと、『赤信号、みんな渡れば恐くない』ですが、裏返しますと『青信号も、みんな渡ると赤信号!!』になるのが現実の経済の法則です。利益を出す人はいつも少数ですから、みんなが儲かる事業と言うものは世の中にはありません。人のやらない事、人出来ない事、人の知らない事を、人のまだやらない時にやり始めるのが事業の鉄則ですね。

さて『サ高住』ですが、1割の建設補助金と、3つの減税がついて国交省のホームページには、3億円に対して5,200万円。なんと17.3%の補助です。もうすぐ消費税も上がりますし、金額の多い投資ですから当然今やる事は、完全に『青信号』です。去年の320億円の補助金は2月までの予定が11月で終了。今年の340億円もこの調子ですと6ヶ月で終ると言われています。

建設屋さんもハウスメーカーも必死です。他に何も仕事がありませんから、地主さんや医療法人さんや介護会社さんに『サ高住』を売りまくっていると

言うのが、現状でしょうか。一体どうなってしまうのでしょうか。建設屋さんや建てる、はい終わりですが、医療法人や介護会社はその後の運営をしっかりとやらないと倒産ですね。

思い起こせば5年前の『高専賃ブーム』がそうでした。そして沢山の会社が現実には倒産しました。私は今回も危ない!!と考えています。ただ補助金に乗せられて、目先の利益で成功した人は一人もいないと言うのが私の本音です。こんなにサ高住ばかりできていいか...?と私は思います。

運営するにはヘルパーやケアマネやナースや、責任者クラスの館長や施設長が必要です。もし本場に国交省さんの言う60万戸ができれば、36万人の職員が必要です。今でも19.9万人しかヘルパーが就労していないのに、どこから採用するのでしょう。2級ヘルパーの制度もなくして、医療行為のできるヘルパーを作るんだと厚労省さんは言われますが、日本中から冗談抜きでヘルパーが居なくなってしまうですね。

それともう1つの大問題は『サ高住の過当競争』です。建てたはいいが、もつと安い家賃で他社がやれば空室だらけですね。今のアパート・マンションの空室は全国で30%平均ですが、高専賃は50

%でした。サ高住がそうならないという保証はありませんね。注意が必要です。青信号も赤信号になって自殺行為です。

さて、私はやります。ただ人と同じ事は絶対にいたしません。第①に他と差別化して『特色のあるサ高住』しかしません。人にできる事はしないで、自分しかできない事をすれば必ず成功します。ドクターであれば『日本一親切的な医療のついたサ高住』とか。私であれば『日本一親しい看取りのできるサ高住』『月間来訪者600人の明るく、楽しいサ高住』『無料デイルームのサ高住』『どれだけ長く住んでも家賃無料』『家賃・食事・共益の月間生活費13万円のサ高住』『11万円』『98万円』『88万円のサ高住』をやります。第②に『高齢者が働けるサ高住』ですね。第③はヘルパーやナースなど一生懸命に、家族でもできない仕事をしてくれている人達の給料を『日本一』にするサ高住です。

私には高齢者住宅・介護事業の8年間のノウハウがありますし、36年間の設計や建設や賃貸事業の、人に負けないノウハウもあります。『青信号、みんなで渡らない、裏に道あり花の道』でしょうか。無理をせずに『サ高住』で私は頑張ります。