

全ての「会長のひとりごと」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
- ↳ super-chintai.com
- goldtrust.co.jp
- ↳ Lotona-souzoku.com
- goldage.co.jp
- ↳ kubokawayoshimichi.com



アサヒグローバル株式会社 取締役会長
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長
文/久保川 議道
text:Yoshimichi Kubokawa

サ高住の補助金、そろそろ終わりか…

国交省のサ高住(サービス付き高齢者向け住宅)の二割の補助金がなくなりそうです。それに伴って住宅支援機構の融資も相当厳しくなるようです。私は支援機構のサ高住への融資は『神風が吹いた』といつも言っているのですが、そろそろ神風も止まりそうです。

当社の幹部社員がもう6人も4億円から5億円のこの融資をしていたら、サ高住を所有して運営をしています。借金の①保証人なし②別担保なし③世界一最低金利で④15年35年の固定金利⑤土地購入費用まで融資していただいて⑥10%の補助金と⑦自己資金ゼロで⑧高利回りの賃貸経営ができて⑨非上場会社の中で日本一の実績を持つゴールドエイジが介護の運営をするのですから非常に安心です。⑩そして家賃保証をして一括借上げをしていますから収入も安定しています。

『神風』とは大袈裟ではなく、本当に100年に1回の大チャンスだったのです。しかしそれももう終わりそうです。やはり国には予算をつけるだけの財源がないでしょう。2018年の実績数字で、社会保障財源は『121兆円』です。2040年には『190兆円』の予定ですから、高齢者の住宅の必要はあっても財源がありません。そして支援機構は融資自体を総量規制し始めましたから、もう神風で多額の融資でサ高住を建てることはできなくなる予定です。

今高齢者は約3,600万人(独居高齢者は約1,330万人)。国の3施設は合計で100万床(特養55万床、老健39万床、療養6万床)、民間の有料老人ホームは48万床。サ高住が2019年8月で25万戸です。総合計でたった173万床です。しかし独居の老人だけで1,330万人もいるのですから、高齢者住宅はまだ必要なのに国としては補助金も融資もそろそろ終わりです。と考えています。財源がないから仕方ないのでしょうか。あとは民間の融資でサ高住を建てていくしかないのが日本の現状のようです。

しかし今、民間の不動産投資の融資が大変に厳しくて、多額の融資ができません。やはりスルガ銀行の不正融資の影響でしょうか。これも国の方針で(地方銀行の合併をした意向)ほとんどの融資が止まってしまっているのです。これではサ高住は建てられませんが、高齢者にとって介護や健康相談、24時間の見守りが必要なのは、これでは高齢者の安心安全な生活が守れません。残念なことです。

それと共に介護をするゴールドエイジや建設をするゴールドトラストの仕事が増えます。売上も止まってしまいます。これはもう大変なことです。サ高住は今の日本に必要な大切な高齢者の住まいなのに、融資がつかなくても建てるのができないとどうなる

てしまうのでしょうか。それは独居老人の孤独死が増えるのと、自宅での老老介護の悲惨な生活と、高齢者のお亡くなり場所さえなくなるといことなのです(今は病院での入院も看取りも制限されています)。

さてゴールドエイジやゴールドトラストはどうすればいいのでしょうか。建てる会社であるゴールドトラストは、ゴールドエイジの『分譲販売』を行うしかありません。必要な高齢者に二戸1,000万円で購入すれば、支援機構や銀行の融資は要りません。そして1,000万円で購入した高齢者が自宅復帰やご入院やお亡くなりが必要なくなれば700万円で購入し取り致します。

1,000万円で購入した要介護認定の同居者は、実質300万円の負担で毎月のお家賃が2.5万円安くなりますから年間30万円もお得です。実質負担300万円でも年間30万円の家賃値引きは、なんと利回り10%なんです。要支援認定と自立の同居者は、実質300万円の負担で毎月のお家賃が2万円安くなりますから年間24万円もお得です。年間24万円の家賃値引きは利回り8%となりますね。

そうするとゴールドエイジの介護も増えて、同居者の皆様も含めて『三方良し』の実現です。みんながうまくいくのであれば国や銀行の融資に頼ることもありません。是非よろしくお願い致します。

わくわく

夢

ニュース【高齢者住宅】

2019

9月

No.152

ゴールドエイジ花三千

白を基調とした明るく優しいインテリア!!
南欧風の住まいで、快適、安全な生活をお届けします。



ゴールドエイジ花三千

ナビ住所: 愛知県海部郡蟹江町大字今伊勢苗代48番1