

# 『賃貸主義』『賃貸派』を応援する『永住型賃貸住宅』の理想!!

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
- 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

## 社長のひとりごと 【入居者新聞】

Vol. 03  
2012 7月

日本中で私だけが『永住型賃貸住宅』を主張して、建設して、入居者様に実際の入居をしていただいています。世の中に無いものや、日本で初めてと言うものは、誰れも理解してくれませんから、なかなか世の中に広まりません。もう10年近く努力しているのですが、なかなか入居者の皆さんにもご理解していただけないのが現実で悲しい現状です。

説明の仕方が下手なのか、私のせいかもしれませんから、今回はこの『永住型賃貸住宅』のコンセプトや実際に入居された場合の、メリットとデメリットについてお話ししたいと思います。

まず理想中の理想は、別に『永住型』とか考えずに、いい賃貸マンションがあったから入居しました。入居してみたら良かったので、ずっと住んでしまいました。気がついたら定年も過ぎて70歳になっちゃったので、介護や医療の付いている『ゴールドエイジ』に引越しました。

85才を過ぎてまだまだ長生きしそうな感じなんだけど、家賃無料のシステムで100才まで生きて

も入居はタダだから安心だよ。まあ考えてみれば、私は一生賃貸住宅に住んでいて、幸せだったよね。自分の家は持てなかったけど、借金はなし、借金のない代わり、預金がたくさんできたから、そのお金が有効に使えたね。あの時家を建てたら、こんな楽な生活はできなかったと思うよ。良かった、良かった。

まあこのコースを私はおすすめしています。イメージとしてはこれで正しいのですが、少し無理をしている所は、皆さんもお分かりではないでしょうか。それは『入居してみたら良かったので』『ずっと住んでしまいました』この2つのフレーズが、なんか怪しいですね。私も書いていてそう思いました。やっぱ無理があります…。

しかしここさえ解決すれば、最後の後半は私がやっている『介護・医療対応』の『ゴールドエイジ』さんに入っていただければ、近い将来は海外5ヶ国を含んで、いつまで住んでも『家賃無料』はだいたいできていますから、これはもう現実的にOKです。

考えてみて下さい。自分が何歳

まで生きるかは誰れも分かりませんね。と言うことはいつまで家賃を支払うのかの、お金が心配で安心した生活ができませんね。特に高齢者の皆さんは収入も年金だけですから、私の作ったこの仕組みは必ず喜んでいただけます。これも日本での私のやり方ですね。

すいません話しが高齢者の人生後半に行っちゃいましたが、若い又は中年の入居者のお話しに戻しますが、『入居してみたら良かったので』ですが、①なかなか良いと満足するアパマンはどこにもないですね。その一番の原因は何かをご存知ですか?それは元々賃貸住宅のアパマンは、そもそも一生住むものではなく『仮住い』として建てられているからです。

それでは『一生住みたい』と思えないのは当たり前ですね。日本中全てが同じです。皆さんが一生住んでもいいなと思う賃貸があるとすれば、1つだけ、それは多額のローンで購入する『分譲マンション』ですね。何故でしょう。はい、それは元々一生住むために建設されているからです。②これで1つはつきりしました。皆さんは『分譲マンション』の

外観・エンタランス、部屋の大きさ、間取りなら、一生住んでもいいわ。と言っていただけそうです。

③そのポイントは、私は2つだと考えています。1つは『広さ』ですね。2つ目は『高級感』だと思います。やはり住む家や賃貸は、あまり安っぽい所は嫌ですね。仮住いならともかく、一生住むのならそれなりの建物でないと、お友達にも来ていただけません。

④この2つは、本当に難しく、簡単に出来ることなら、もうとっくの昔に誰れかがやっています。さてしかし、この2つは簡単に達成できます。簡単です。『お金をかければいいのです。』お金をかければ、広くて高級感のある賃貸マンションは作れますね。分譲マンションなんていくらでも建っている訳ですから、簡単です。

⑤では何故賃貸にはないのでしょうか。それは一言で言う『家賃が2倍』になるからです。建設費用が広さと高級さに、2倍かかりますからお家賃も2倍です。分譲マンション3000万円4000万円を買う人は、25年・30年の多額の住宅ローンを組ん

で、毎月8万円・10万円を一生支払うことになるのです。

少し暗い話しになってきました。が、具体的な明るい話しにしましょう。皆さんは私の会社が日本で初めて、分譲ではないのに、100㎡(30.3坪)や200㎡(60.6坪)の賃貸マンションの入居募集をしていることを知っていますか。と言うことは『広さ』についてはもう実現していると言うことです。高級感は今ですが、今努力しています。

しかし問題は200㎡のお家賃が16.6万円だと言うことですね。まあ1000円の地域相場のお家賃で、65㎡(3LDK)なら6.5万円プラス共益費と駐車場1台で、7.5万円でしょうか。200㎡なら1000円で20万円その他で普通なら23万円ですね。それが16.6万円ですから、私の努力でこれでも安く押えていることは、お分かりですね。

しかし16.6万円では一般のご家庭では、家賃で支払えないです。ですから私は『家賃半値』の『トラストシステム』を開発しました。今7万円のお家賃の部屋に『家賃タダ』でお住みの入居者もおられま

す。その入居者は『トラストシステム』に2800万円のお金を預け入れしていただいています。まあ『定期借家』の『前払い家賃』とお考え下さい。そのメリットとして、お家賃が下がって、たまたまこの入居者は『無料』になってしまったのです。

1ヶ月前に言っていただければお金は全て解約で返金されます。今これを『小規模私募債』の新しいシステムも考えながら進めているところです。まだまだ未完成ですが『永住型』にする前の『広さ』と『高級感』に挑戦しているところです。

私の中では賃貸住宅のアパマンは仮住いだとしても仕方ないと思う反面、『永住型』に是非したいという強い思いがあります。今アサヒグローバルのゴールドトラストマンションの入居率は2000世帯で99.16%です。おそらく日本一の入居率ではないでしょうか。入居を希望されても、もう入居していただく部屋がありません。

ですから、仮住いとしてのアパマンとしては、私は目標を達成しています。当然まだまだご不満も多く、よりよく改善してゆきたいので

すが、次の『永住型賃貸』の理想に燃えていまして、なんとか実現したいと努力しています。月に2回の『開発会議』と日本でも有名なコンサルや弁護士と先生達と協力しながら、このプロジェクトを進行中です。

難しい事や、人のやらない事に挑戦するのが好きで、いつも変人扱いされる私ではありますが、人が喜んでいただくことが一番嬉しくて、苦しくてもなんとかやりとげる覚悟です。ご意見などあれば、是非お聞かせ下さい。宜しく願い申し上げます。

アサヒグローバル(株)  
ゴールドトラスト(株)  
代表取締役 久保川 議道