

# 粗悪なアパートは 地主・税理士の責任でした。

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  
lglobal-mie.co.jp  
lsuper-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

agg-hd.co.jp



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. 06

2012 10月

安くして、③設備は最高級にして、④防音・断熱性能が良い、⑤地震に強いコンクリートで、⑥外観がカッコ良く、⑦オートロックと防犯カメラで、⑧駐車場は2台ついて、⑨買い物に便利で、⑩学校にも近くて、⑪安全で静かで住みやすい場所で、⑫毎月の共用部分の掃除もきれいで、⑬屋上に広々としたベントハウスがあつて、⑭地下にサウナとジムとカラオケルームがあつて、⑮トラストシステムで家賃が半値になって、⑯一生ここに住んでもいいし、⑰新しい良いマンションが完成したら引越せばいいし、⑱色々節約して頭金ができたら、アサヒグローバルさんの『ローン支払いゼロの家』を買ってもいいな……。

なんて言う賃貸入居者様第一主義の『賃貸経営』をしている地主さんなんて日本中にほとんどいないのではないのでしょうか。少し手前ミソですが、まあ大体は本当の事を私は言っています。しかしなかなかこれを理解していただける地主さんや税理士の先生はいませんね。もう私なんかは頭に来て、地主さんに、税理士の先生には相談しないでください。とお願いしてしまいます。

私の言うことを聞いてくだされば、入居者様が喜んでくれて、空室が出なくて、家賃が入って、回り回って地主が得をするのですから、聞いてくれればいいのに、いつも思っています。

さてヨーロッパ、アメリカ、東南アジアの『賃貸アパート・マンション』はもう最高ですね。持家住宅より高級な賃貸が、安い家賃でたくさん出ています。ここなら一生住んでもいいと思える物件が多くありますし、実際に賃貸を何度も住み替えて、家族の大きさに合った生活をされています。

二戸建を持つと、なかなか家族の変化に対応できませんね。諸外国なら中古住宅が新築より多くありますから『買い替え』で別の大きな家に替えられます。しかし日本では全くそれはできません。理由は①そもそも中古住宅が流通していないので、買える家がありません。次に②新築でも一度住んでしまいうと中古住宅ですから、建物の価値がすぐに無くなって、売ろうと思っても半値8割ですね。

昨日も専門のセミナーで講師をしていました。税理士や公認会計士の先生達に『賃貸アパート・マンション』の経営についてお話しをさせていたっていました。その中で先生方に言った事は、『賃貸経営』のお客様は『入居者様』だと言うことを忘れないで下さい。と言うことでした。

しかし先生方はつい地主さんの立場で『計算』してしまいます。そうすると、①部屋は狭く、②家賃は高く、③設備仕様は少しおとし、④外観は少し安っぽく、⑤コンクリートは高いのでプレハブか鉄骨で、⑥少しぐらい隣の音が聞こえても仕方なくて、鉄骨階段がカタカタ音がしても、⑦寒くても、暑くても入居者様には少しガマンしていただい……と考えてしまうものです。

そんなアパートやマンションが日本中にたくさん建設されたのも、『税理士』の先生のせいかもしれませんね。とお話ししました。先生達はびっくりですね。そんなつもりはなかったとか、私達はあまり賃貸のことは分からないからとか、お顔を拝見していると、まあ責任は全く感じていませんよ。という雰囲気

でした。

それもそうですね。税理士の先生は『税金』の難しい計算は得意ですが、賃貸マンションやアパート経営はされていませんから、一言で言う『入居者がお客様』と言っても分からないのです。ですから地主さんから相談されても、①⑦のアドバイスをしようのですね。その方が『お金』がかからないからいいと思っているんです。まあ、しかしそれが『賃貸経営失敗』の第一の原因となつてしまいます。

すでに言いましたが、賃貸経営のお客様は『入居者』の皆さんです。どんな商売でも『顧客第二』が当たり前ののにどうして、地主さんや税理士さんはそれを忘れるのでしょうか。1つ大きな理由は、地主さんは借金してアパートなんか建てて、賃貸経営なんて、誰もやりたいとは思っていないのです。

やりたくない事を何故やるかと言うと、田畑をそのままにしておくと税金がものすごくかかります。そして300坪で年間に10万円ぐらいしかお米の収入になりません。ですからアパートを建てると、土地の固定資産税は6分の1

になりますし、多額の相続税も少なくなるから仕方なしに建てるんですね。

まあ建てれば家賃も入って、現金収入の少ない農家は助かります。

それが第一の目的ですから、誰も入居者の『快適な住まい』には興味がありません。

お客様第一を忘れていきます。これが日本の借家住宅の現状です。諸外国のアメリカや東南アジアやヨーロッパは全く違います。何故違うのかと言うと、日本の様な『相続税』がありません。今世界中で相続税のある国の方が珍しいくらいです。

ですから地主は無理してアパートは建てる必要がないので建てません。しかし逆に賃貸を建てようとする地主さんは、お客様第一を考えて建てます。それでないと入居者が入りませんから、当然、事業で成功しようと思えば、入居者第一でアパートを建てるのが『世界の常識』となつていきます。日本だけが異常で、『世界の非常識』が日本のアパート・マンション経営ですね。

正しいアパート経営の考え方は①広いお部屋で、②家賃は最高に

要するに日本では、売ることも買うこともできません。ですから家族の人数や仕事の変化に合わせて、住宅を移り住むことが日本では不可能となります。しかし賃貸であれば可能です。いつでも家族に合わせて替われますね。福島や仙台の被災地の人達でも、持ち家の人はもう動くことができず、自分で動きましたね。

と言うことで一長一短ですがこの『持ち家派』と『賃貸派』の議論は永遠に続く訳です。私の持論はどつちでもいいと取りをしましょう。と言うことです。持ち家なら一生後悔しないように『安くて、いい家』を余裕をもって建てるべきです。賃貸ならそのメリットを十分に活用して、そしていつでも家が買えるように準備しておくべきでしょう。そうすれば何も急いで家を買う必要はありません。いつでも買えるなら、家族の様子を見ながらゆつくり考えればいいことです。

私の日本初『ローン返済ゼロの家』もある訳ですから、家なんていつでも買えますね。そして賃貸のメリットを十分に活用して、浮いたお

金で、教育や旅行の思い出作りや預金におはげみてください。『幸せな生活』をすることが人生の基本ですからどつちが正しいか間違っているかは、一人一人が違って当たり前ですね。

と言うことで今回も、言いたい事を言つてしまいました。失礼な点はお許しください。皆様へ少しでもお役に立つ情報をお届けすることができれば、それが私の一番の喜びです。

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