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

『サ高住・実践編』

⑥『土地購入か建物借りか。資金と利回り計算』

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

ホームページ
agg-hd.co.jp
- asahigloval.co.jp
- gloval-mie.co.jp
- super-chintai.com
- goldtrust.co.jp
- goldage.co.jp
- kubokawayoshimichi.com

前回の⑤『設計・建設・設備・費用の基本』は『大反省』です。私も熱心なあまり、感情が高ぶりまして、本題に触れることなく終わってしまいましたので今回は真面目に、詳しく前回の⑤と今回の⑥をまとめてご説明いたします。

私の言いたかったことは1つだけです。それはサ高住の『失敗』・『倒産』の第1の原因はこの⑤と⑥を皆さんが間違っていたからですね。介護や医療のサービスも第2番目には重要となりますが、この第1の『基本』や『基礎』で失敗してしまいますと、いくら第2のサービスで頑張っても、入居者が喜ぶだけで、運営会社は『赤字』となります。

さて、ほとんどの皆さんがサ高住を人に建てさせて、自分はそれを借りると決めていて、それが一番いい方法だと考えていますね。そもそも、それが間違いの基本です。大手の上場会社さんは全てそうしていますから、それを中小の会社が真似しています。しかし上場企業は全国に数多く展開して売り上げを上げないと株主が怒りますから、仕方なしに数で勝負しますが、私達中小がそれでは大手に勝てませんね。

考えてみて下さい。借りてサ高住を経営する場合は、①地主を儲けさせて(利回り8%~10%)②建設会社を儲けさせて(粗利益40%~15%)③サブリースで不動産会社を儲けさせて(10%~20%)借り上げ経費)その後の『高い家賃』でサ高住の経営をするしかありませんね。これを『お得』と考えているサ高住の介護会社や医療法人様、なにか間違っているのではないのでしょうかね…?

次に申し上げたい事は、『安物買いの銭失い』です。介護付有老を思い出して下さい。みんな高級な建物でしたね。まあ一時入居金のおかげでした。一時入居金ゼロの有老が現われて、全国1位になってしまいましたが、その会社の建物はあまり立派とは言えませんね。しかし安物の建物より、高級な建物の方がよいに決まっていますし、高齢者の『ついの住い』としては満足して喜んでいただけることは間違いありません。

さてそれが『サ高住』になると、どこの会社さんも安く、お金をかけない建物にするのが当たり前だと考えていることが、私には全く分かりません。変な安っぽい建物ばかりが建っています。私は今まで『安っぽいサ高住』以外見たことがありませんね。これではサ高住は高齢者には受け入れられません。特に2015年で、団塊の世代の800万人がすべて65歳以上になるのですから、高学歴で多趣味で旅行やグルメにお金を使ってきた、目の肥えた高齢者は、そんな安っぽい建物には入居しません。

さて私は、①『高い家賃』はダメですよ。②『安っぽい建物』はダメですよ。と矛盾した事を言っています。しかしこれを実現する方法が1つだけあるのです。それは自分で土地を買って、設計して、高級な建物を安く建てて、サブリースを人にやってもらうなんてケチな根性は捨てて家賃と入居の責任を100%持てばできます。

その代わり3億4億は自己責任ですね。それが怖いものだから地主に建ててもらおうと考えて、高い家賃で借りて、入居で苦労して、空室をつくって、赤字になっているのがサ高住の60%の会社の現状ですね。『高専賃』の時は80%が赤字だったと思います。私が言うのですから間違いはありません。

参考までに私は勇気のある方ですが、それでもやはり怖いので、入居が『半分50%』入ったらそれで『黒字』になるように家賃を設定します。例えば家賃の原価が3万円であれば、『6万円』の募集家賃ですね。これで何も怖いものはありません。国の支援機構から借りた、低金利で固定の元利の支払いを20年から35年、ゆっくり返していけばよいのです。あとは介護医療のサービスに全力投球すれば、サ高住の経営に失敗することはありません。

是非ビクビクせずに土地を買ってどんどんサ高住を建てて下さい。私はこれから高級なサ高住を30棟建てる計画です。まあ土地は10万円以下。建設費は坪50万円以下でやらないと『私の理論』は成り立ちません。果たして皆様のような不動産建設の素人にできますでしょうか。できなければ私にご相談ください。東京都以外ならお引き受けいたします。

では次です。とは言ってもやっぱ3億4億はきついよね。と言われる皆さんには、地主の『建て貸し』でサ高住をやられても、『私の基準』を守っていただければ全然問題ありません。それは3つです。

①『欲の深い地主とは付き合わないこと。』包括請求の介護付有老(特定)は儲かりましたから、大手も中小もすべて地主の利回り(年間借り上げ家賃÷総建築費)(土地代含まず)10%以上で借りました。しかしサ高住でそれをやれば、即倒産です。

特定は一人当り介護売上げが月に20万円。サ高住の訪介は8万円ですよ。(通所含まず)それだけ売上げが苦しいのに10%は絶対にダメです。はい、私の基準は『6%』です。それでも地域のお役に立てるし、入居者のことを考えると家賃が安い方がいいからね…。と言っていただける地主さんが見つかるまで探して下さい。これ以外方法はありません。

②『建築屋さんを儲けさせないこと。』安物は困ります。高級にして建築費は安く。言う事は簡単ですが、これができる建設屋さんは全国各県に2・3社しかありませんね。お知りになりたい方は木造かコンクリートかをお聞きすれば3社お教えします。相見積りして自由に決めて下さい。

私へのお礼は無料ですが、10万円支払って、私の2泊3日の『サ高住学校』(名古屋)へおいで下さい。

はい、計算です。600坪×50万円=3億円建設費。6%利回り=1800万円=月150万円÷50人=3万円。1室3万円家賃が可能ですね。それを6万円で貸すのです。これで入居率『50%』でも『赤字』にはなりませんね。不動産屋さんを家賃保証のサブリースで儲けさせることも必要ありません。怖くありませんね。

③人の建物を借りても、運営するのは介護会社や医療法人ですから、やはりサ高住の『運営のノウハウが重要です。』成功の法則は(1)沢山失敗したから成功するのです。(2)それが嫌なら、成功している人の真似をすればいいのですね。と言うことで、私の『ナースケアホーム』『デイケアホーム』『ドクターケアホーム』『アクティブケアホーム』の成功事例を参考にして下さい。

①生活保護者の高齢者のサ高住や、②運営を知らない設計事務所のサ高住や、③不動産業のような200室のサ高住や、④何も知らない銀行やコンサルタントのすすめるサ高住は私は大嫌いです。

はい、地主の土地建物を借りてサ高住をされる会社様の3つの注意点をお話ししました。

すみません、嫌なことばかり申し上げまして。しかし私が自信がありますことは、中小ではこの8年間、私が日本中で一番『サ高住関連』で苦労した人間だと自負しております。ですから、『私と同じ苦労』を絶対にされない事を願っています。それでつい熱が入りまして、厳しく申し上げるのであって、他意はありません。

『サ高住が日本を救う』のですから、1社でも多くサ高住の運営をしていただきまして、成功していただきたいと念願いたします。

ゴールドトラスト㈱
アサヒグローバル㈱
代表取締役　久保川議道