



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 義道
text:Yoshimichi Kubokawa

2040年に『空室・空屋40%』

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!!

ホームページ

くぼかわよしみち.com

検索

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

2015年現在の日本の全世帯数は5,245万世帯で、全住宅戸数は6,063万戸(賃貸住宅分含む)です。住宅戸数が818万戸多いのですから空室率は13.5%ですね。それが野村総合研究所の予想で2040年には、世帯数4,600万世帯で住宅戸数7,660万戸で空室は3,060万戸の空室率40%になると発表されています。あと25年後には人口減少と建築戸数増加で3,060万戸も住宅(借家住宅含む)が余るのが日本の現実らしいのです。

それが分かっている日本では①持家願望、持家神話と、②相続税対策、固定資産税対策で個人の住宅や賃貸のアパート・マンションが止まることなくどんどん建設されています。さてこれを皆さんは、特に地主さんでアパート・マンションを何棟も建設しているオーナーさん一体どういうふうにお考えになるのでしょうか…(?)

30年ローンの借金をして、25年後には40%の空室になれば、一般的には借金は返せませんね。借金が返せない『自己破産』で『倒産』ですから、もうアパートなんて絶対に建ててはいけませんよね。そう考えるのが正常な常識で正しい判断なのではないでしょうか。まあ、それはきつと正しいことでしょうか…。

しかし私は頭がおかしいのでしょうか…(?)今現在532戸のアパート・マンション・高齢者住宅を所有して賃貸経営をしています(空室はたった2戸だけで築25年物件も入居率はほとんど100%の実績)、私はこれからほとんど建てることを決めています。やはり少し頭が変なのでしょうか…。しかししかし世の中には私のような変な『賃貸経営者』が一人くらいいてもおもしろいですよね。人から何と言われようとやるバカは1,000人中一人くらいはいるものです。それが私です。

しかし二応私の言い分を聞いていただけませんでしょうか。それは日本で私だけの『ノウハウ』が3つあるからです。『議道』の賃貸シリーズ第①『勝てる理念』。『地主の使命』とは、土地を世のため人のために活用することです。自分の我欲や私利私欲では賃貸経営に必ず失敗致します。

第②『勝てるスタート』。大根や人参を買う訳ではないので、もつともつと知識と経験を持って、勉強してから賃貸経営をスタートすべきですね。負けるスタートをした人は2年後も3年後も負け続けるのが当たり前なのです。

第③『勝てる運営』。賃貸経営は一年ごとにより方を変えないと成功しません。

私の提唱する『築年数別経営』をマスターして実行することです。築20年25年の物件の家賃が相場家賃より20%も上がるのですからおもしろいものですよ。空室など全く無くなってしまう方法をお教えしています。7月に5冊目の本を出版するので、それをお読みいただくとご理解できますね。

さてさて、私にとって世の中の今の13.5%空室率も25年後の40%の空室率も全く気にしていません。自分の賃貸だけは満室にすれば何の関係もありませんよね。分かりやすく言うと、いつの時代も事業で成功する人はせいぜい2割でしょう。ということは賃貸経営でも失敗する人が8割ということですから、40%空室で倒産するのは残念ながらも8割の人なんです。

申し訳ないことですが、あまりにも計算ができない人、比較購買できない人、入居者の気持ちから分らない人、自分のことばかり考えて欲の深い人、そういう地主さん達はやはり40%の空室をつくっても当然ですね。賃貸事業では必ず失敗するのです。

大変に失礼なことを申し上げましたが、事実ですから仕方がありません。しかし私はこれからは『勝てる賃貸住宅』をつくり続けたいと決心しております。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2015

6月

No.030

当社独自の人気のある
南欧風デザインマンション!

5戸×3階、15世帯。65㎡の2LDKで広々とした間取りです。
1階には地下室、3階にはロフトが付いた他にはないマンションです。

