



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

『2025年問題』⑤空室30%⑥金利上昇

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

土地活用、賃貸経営の2025年問題は⑤『空室30%』です。空室を30%作ってしまうと、もう借入金返済ができません。借金が返せないときの銀行の恐さと強引さは体験した人でないと分からないでしょうね。(私は知っています。)

担保に入れている土地建物を取り上げても、現金を数千万円出せと必ず言ってきます。保証人の所までお金を取りに行くのです。契約上は合法ですから銀行は正しいのですが、世界中の銀行でそんなことをするのは日本の銀行だけです。そもそも5,000万円の価値しかない建物に1億円貸し付けるのは日本の銀行だけの、最も悪いところ。最初から5,000万円を適正に貸しておけば、土地建物を差し押さえれば追加の現金はいりません。

日本以外の世界中の銀行はこれが当たり前のやり方となっています。日本の銀行だけがサラ金の様な貸し付けをするところが私は一番嫌いです。大手アパート会社と提携して地主にオーバーローンを組ませて、安い建物に多額の融資を付けるのです。そして素人の地主は何も分からず多額の借金をしてしまいます。ひどい話ですね。

2015年の空き家は820万戸でした。野村総合研究所は2033年(17年後)に日本の空き家は2,200万戸になると発表しています。この中で、賃貸の空室が約6

割ですから2,200万戸×60%＝1,320万戸。そして賃貸全体が3,120万戸ですから2033年の賃貸住宅の空室率は42%となります。現在2016年で20%の空室ですが、今から9年後の2025年には確実に『空室30%』になってしまいますね。そして地主は借金が返せなくなって倒産です。

平均点で30%の空室ですから、私や私の会社の入居率が99%や96%もあると考えると、ちよつと成績の悪い普通地主は『空室50%』でしょうね。これでは本人だけが倒産では済みません。保証人も家族も兄弟も道連れで倒産ですね。真剣にお考えください。そして空室30%や50%時代でも満室経営を続けるノウハウは、私の作った日本初『築年数別賃貸経営』を実行する以外に方法はないんだとご理解願います。

次の2025年問題は⑥『金利上昇』です。支援機構(旧住宅公庫)さんの15年固定金利が史上最低の0.69%ですから、もうびつくりですがこれがいけませんね。近い将来金利は必ず上がるのです。別の言い方をすると、上がらないかもしれないけど上がった時にどうするかの最悪を考えておかないと事業経営では失敗してしまいます。そして私の本当の本音と本心は金利は絶対に上がると確信しています。それも5%になると私は思います。

私の45億円の借金はいったいどうなるのでしょうか...(?)今1%として年間4,500万円の金利払いが、5%だと金利だけで2億2,500万円ですね。完全に私は倒産して一家離散です。借金1億円なら5%でも500万円。5億円なら2,500万円。まあ、これぐらいなら耐えられますが中級の地主さんで100戸の賃貸があれば10億円の借金はありますから、金利で5,000万円になってしまうと苦しいですね。

なぜ金利が5%になるのか...(?)その答えは簡単です。この『2025年問題』の①②③④⑤をお読みになれば分かりますよ。世界中の中央銀行が輪転機でお札を刷りまくって、国家は借金まみれになっているのでどの国もゼロ金利政策です。ですから金利を2%でも上げれば日本もアメリカも中国もドイツも借金の利払いで国家は倒産します。しかしそんな都合のいいゼロ金利は長くは続きません。必ず金利は上げざるを得ません。

私は借金の半分の23億円を高くていいので金利1.5%の10年固定金利にしています。残り22億円は変動金利1%です。心配なく。私の45億円の借金はあと12年で無くなる計画ですから、私は倒産しません。

どうか皆さんもこの6つの『2025年問題』を十分にご理解いただいで生き残っていただくことを願っています。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2016

11月
No.047

女性に人気の
南欧風デザインマンション

4戸×3階 12世帯、56㎡ 2LDK

贅沢にエントランスを2か所所作ることで全室角部屋になっています。
他にないデザインで、入居者様も友達に自慢したくなるマンションですね。

