



アサヒグローバル株式会社 取締役会長  
ゴールドトラスト株式会社 取締役会長  
ゴールドエイジ株式会社 取締役会長

文/久保川 議道  
text:Yoshimichi Kubokawa

## 賃貸は『宝の山』と『ゴミの山』

全ての「会長のひとりごと」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  
agg-hd.co.jp

asahiglobal.co.jp  
Lsuper-chintai.com  
goldtrust.co.jp  
Lotona-souzoku.com  
goldage.co.jp  
kubokawayoshimichi.com

くぼかわよしみち.com

検索

日本は現在人口「1億2,700万人」で世帯数は「5,300万世帯」(2.4人/1世帯平均)。その中で賃貸に同居しているのは「1,266万世帯」です。(平成25年住宅土地統計調査)。そして全賃貸戸数は「1,586万戸」ありますから入居率は77.3%ですね。(賃貸入居者1,266万世帯÷全賃貸戸数1,586万戸)空室率は「22.7%」となります。これが平成25年の2013年の実績です。

しかし相続税率引き上げの影響で平成26年・27年・28年・29年の4年間で「159万戸」の大量の賃貸が建設されてしまいました。だから現在の賃貸戸数は「1,745万戸」ですね。入居者の数はあまり変わりませんから、なんと入居率は「70.3%」。空室率は「29.7%」となりました(1,266万世帯÷1,745万戸)。平成29年12月末で日本の「空室率は30%」なのです。

賃貸経営で30%の空室だと全ての賃貸は赤字で倒産だということですね。その理由は借金の返済ができないからです。計算式は1億円のアパートを建てて年間「7%」の表面利回り(家賃収入÷総投資額)とすると「700万円」の収入で、そこから元金金利と管理借上費用と固都税と所得税の「550万円」を支払うと、残った手取りは「1.5%」の「150万円」ですね。

さて30%の空室ということは「700万円×0.7=490万円」の収入になってしまいますから、そこから「550万円」の支払いを引くと年間で「マイナス60万円」の赤字です。これでは借入金の返済ができません。平均的に言うと日本の賃貸は『ゴミの山』で「赤字の山」ということになりました。

しかし『平均値の嘘』に騙されてはいけません。実態はもっともつと酷い状態なのです。それは私のように『満室経営』をしている家主が30%いるとして計算してみましよう。30%の家主が満室経営だとすると1,745万戸×30%=「523万戸」が満室です。全入居者1,266万世帯÷満室の523万戸=「743万世帯」です。そして満室以外の賃貸戸数は「1,222万戸」(1,745万戸-523万戸)ですから、入居者743万世帯÷1,222万戸ですから、60.8%の入居率となります。空室率は39.2%≠40%なのです。全賃貸経営者の7割は入居率40%で完全に『倒産状態』ということですね。これは『ゴミの山』どころか『墓場の山』ということですね。恐ろしいことです。

しかしそれは経営では当たり前のことであつて、何の不思議もないのです。一般的な経営では成功する人は2割。倒産も2割。どっちつかずの赤字が6割ですから(現在の7割の会社が税金を払っていない赤字会社です。)賃貸も経営ですから7割の大家が

賃貸経営で赤字で失敗しているのは当然のことです。私は41年間の長い間、建設会社の社長をしていましたが、この41年間で知っている社長はほとんど居なくなつてしまいました。倒産か廃業したのでしょう。まずは勝ち組と負け組の会社に分かれて負け組は消えて行くのです。その後はもっともつと厳しい勝ち組と勝ち組の戦いで、生き残るのはせいぜい2割ですね。世の中は厳しいものです。

さてしかし、勝ち残つた3割の私達にとって賃貸とは何でしょうか?(?)それはもの凄く『宝の山』なのです。入居者が1,266万世帯いるのですからその入居者のお客様を満足させれば勝てるのですから簡単ですよ。①家賃を番安くして②便利で住みやすい立地に建てて③設備を最高にして④建物の外観をデザインして⑤毎月のお掃除で美しくする。まあこれだけで満室経営は可能ですね。私達からすると簡単なのです。

そして1,266万世帯×7万円家賃(月間)≡8,862億円×12ヶ月≡10兆6,344億円の賃貸収入(マーケットサイズ)。10兆6兆円はもう凄く『宝の山』だとは思いませんか。勝ち組にとってまさに賃貸はどんな商売より儲かる『宝の山』だということがお分かりいただけましたでしょうか。負け組の大家さんには大変に申し訳ありませんが…。あしからず。

わくわく

夢

ニュース【土地活用】

2018

1月

No.061

分譲マンションクラスの広さを追求した  
デザイナーズマンション

3戸×3階、9世帯、85.5㎡、3LDK

お子様が大きくなってもゆったり生活できる85㎡の広々とした間取り。  
LDKと洋室を隣接させることで、2LDKと3LDKの使い分けができます。

