



アサヒグローバルホーム(株) 代表取締役会長
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

投資用『分譲マンション』は難しい…。

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!!

くぼかわよしみち.com

検索



● asahiglobal.co.jp
● super-chintai.com
● goldtrust.co.jp
● otona-souzoku.com
● goldage.co.jp
● kubokawayoshimichi.com

ゴールドトラスト(株)は賃貸住宅を建設して販売する会社でした。(賃貸マンション・賃貸木造戸建てやアパート・高齢者賃貸住宅のゴールドエイジなど)しかし今では度に『5つの新規事業』をかかえて四苦八苦しています。

それは①コロナ禍に始めた2つの『ホテル事業』(ゴールドステイホテル大須・栄)②木造賃貸の『中古再生事業』(4年償却が可能な築23年以上の中古住宅を購入してリフォームして賃貸住宅として販売)③高齢者住宅の木造やコンクリートの『分譲住宅販売』(賃貸ではなく、入居したい人が高齢者住宅を購入してお住みになる)④不動産特定共同事業や有資格者の県や国への申請と許可がないとできない『クラウドファンディング事業』(金融取引をインターネットの電子取引でできるネットワークのロボットシステム)(50万円や1000万円の小口の投資家のお金を集めて5億円10億円建物を作り収益を上げて投資家に配当するシステム)⑤高額の所得税の節税や老後の資産づくりのための『投資用分譲マンション事業』(28㎡のワンルームマンションを1,800万円のローンで購入して所得税の節税分と賃貸収入で借入金を返済する。借入金がなくなると老後に収入として生活費

にしたり、多数購入して資産をつくる)16億円ほど投資した①のホテル事業だけはコロナに完全にはまってしまうが赤字ではありません。そもそもコロナの最低の売上で計画してしましたから借入金返済と人件費やその他の経費を支払ってトントンでしょう。②③④は新規事業として非常に上手く運営されていますので、無理をして頑張つて良かったね…なのですが⑤の『分譲マンション事業』が私は心配です。

このマンションは大須のホテルの隣地の表通り側(仏壇通り)に現在着工中で、2022年1月に完成して3月から販売開始です。15階建のコンクリートマンションで54戸・28㎡のワンルームです。販売額は1戸1,800万円です。で若い人がお一人で住むのもいいのですが、一般的には投資家が借入金で購入して『賃貸マンション』として貸し出して、家賃収入をいただく。そして老後に借入金がなくなれば、家賃収入は生活費として使えます。老後の『2,000万円問題』などで不安のあるサラリーマンの人達がたくさん購入しています。また不動産投資としては投資金額が少ないのでいくつものワンルームを購入するなどのサラリーマンの投資家にも人気の物件となっています。

プレゼンスコーパーションさんやオーブンハウスさんなどが大量にこの投資用分譲マンションを販売して売上げを上げて成功しています。しかし私は売上げを上げるために計画したのではなく、仕方なしにこの事業を始めました。それは大須のホテルが裏通りにあり、このマンションの土地を買って建設すれば側道を作つて広い表通りからホテルに入れるからです。分譲マンションは単なる思いつきで追加でおまけだったのです。

だから大変です。いい加減な気持ちでやったのですが、かかった費用は販売価格の土地建物で『10億円』です(1,800万円×54戸)。もうしっかりと販売しないと『赤字』です。しかし販売方法が分からないんです。今コンサルを入れて大勉強中です。

皆さんはドジだなーと思われるでしょうが商売なんてこんなもんです。確実に上手くいく、確実に成功する事業なんて世の中にはありません。苦労して苦労して、苦しんで苦しんで這い上がつて行くしかありません。私はこういうことには慣れていきますので、必ず成功させたいと思います。意外に苦しみが楽しみで、苦痛が快感なんです。私は変態なんでしょうか…。

わくわく
夢

ニュース【土地活用】

2021

7月

No.103

2022年8月末

名古屋市中央区大須に新商品の

投資用分譲マンションが完成予定!

4戸×14階 全52戸 24.9㎡

1室から購入可能な好立地・高利回りの高級マンションです。

