# 土地活用失敗の2大原因『建築費用』と『利回り計算』について

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

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

まあ責める訳にはいきませんが、どうして地主さんはアパマンの建築費に無関心なのでしょうか…。営業マンを信用し過ぎて、営業マンの言いなりで1億円、2億円の多額の建築費の建築請負契約書にサインしてしまいますね。

いや1違うよ。ちゃんと4社5社見積もりをとって、金額も比べて、十分考えて、一番安くて有利なところに決めたんだ!と言う地主さんも多いでしょうね。

しかししかし、そもそもそこで既に『負けています』アパマンの営業も会社もそんなに甘くはありません。ずっと賢いし、地主さんの扱いには慣れていますから、いくら地主さんが4社5社比べても、何の意味もありません。この時点で地主さんの『土地活用』は失敗の第一歩を踏み出しています。

言っておきますが、スーパーでダイコンやニンジンを買うのとは訳が違いますから、今日高いダイコンを買ったけど、明日は別のスーパーで安いのを買いましょう。はできませんね。一度建てたら、20年も30年も一生建て替えなんてできませんね。一度買ってしまったら最後、後戻りができません。

そしてこれはアパマン事業の経営における『仕入れ』となりますから、よく言われますね、『商売は仕入が命』ですからこの最初の入口の仕入れの建築費で20年30年先までの経営の黒字と赤字が決まってしまうのです。

もう本当に死ぬほど真剣に考えていただきたいのですが、私の見たところ地主さんの20人中19人は、この仕入で失敗しています。そしてアパマン経営で利益が出せずに、まあ借金して相続税が少なくなったね。土地の固定資産税が1／6になったね。で諦めてしまっているのが20人中19人の地主さんの現状です。

私や私のお世話している地主さんは20人中1人のアパマンの成功者ですから、そんな馬鹿なことはしません。正しい建物で、正しい建築費で、正しい家賃設定で、正しい融資を組んで、正しいアパマン経営をします。そして、正しい家賃保証で、正しい賃貸管理をして、正しい確定申告をして、正しく相続税をゼロにして、正しく固定資産税を1／6にして、親子孫の代々正しい資産づくりをしています。

私が『正しい』と言う限りは『正しくない』地主さんの土地活用のアパマン経営を、論理的に全て説明させていただきたいと思います。紙面の都合上、今回は建物の話しだけですね。あと『利回り』についても、私の正しいと思う考えをお話しします。

私は県下No.1（建確提出300件）の設計事務所の所長ですし、年間1,000世帯の住宅を建設して販売する建設会社の社長ですし、現場の職人として10年以上働いた一流の職人です。特に建築の原価計算が得意で、日本で私しかできないコスト計算の専門家です。一時は120社あまりの建設会社の建設コストの指導の責任も持っていました。（今はそんな時間がないのでやっていませんが）

何故こんな自己紹介をするかと言うと、皆さんに私はいい加減な事を言っているのではありませんよ。設計でも建設工事でも原価計算でも、建設の専門家相手に『教えている』のが私の立場だと知っていただきたいからですね。まずそこを押さえていただいて、今からは建築の素人である地主さんにも分かりやすくご説明いたしますので、ご理解をいただきたいと切に念願しています。

これがご理解いただけないと、土地活用のアパマンに『成功』はありませんのでしつこく申し上げたいというのが私の本心です。

ではまず第①に、5社の見積もりをとって比較して決めた。という地主さん。それは間違いだという事をご理解ください。まず正しい相見積りとは、詳しい図面をまずお金を払って作成します。そしてその図面の仕様と部材通りに、5社の建設会社が見積もりを出すのが、正しい見積もりの比較です。

それなら正しいアパマンの比較ですが、賢い日本のアパマン会社はそれをやりません。そんなことをやったらすぐに自分の所が『高い建築費』だとバレてしまいますからやりません。ですからアパマン5社はそれぞれ自分の会社の図面の仕様と部材で値段を出しますから、この5社の見積もりはどこが高い、どこが安いかを永遠に比べることができませんね。

じゃ、地主さんが自分の費用を使って図面を書いて、相見積りすればいいのですが、地主さんは素人ですから、それはできませんね。はい、ですから5社の会社の正しい値段の検討は永遠にできません。営業マンの口車で、どっかで二か八かやるしかないのですね。そして19人の地主さんが、アパマン経営の入口で失敗してゆきます。これはもう後から手直しはできませんから恐ろしい話しとなります。

第②に100歩ゆずって、5社の比較で、坪当たり価格や、同じ部屋の大きさで、数も同じなら、一室当たりの価格を出せば、この5社の比較はできます。ほとんどの地主さんが、この方法でするのではないでしょうか。まあこれ以外方法がないので、これしかやり方がありませんね。

さてここでこれだけは地主さんは絶対に知っていただきたいのですが、このアパマンの建物が、強度や耐久性において、何年使用価値があるかを決めているのは、日本国政府だということです。アパマンの建設会社や設計事務所ではありません。各種建物の耐用年数を国家が減価償却年数で決めています。

軽量鉄骨プレハブ・ハイムアパート19年、木造アパート・ツーバイフォー22年、重量鉄骨のALCマンション34年。コンクリートマンション47年です。素人の地主さんは余計なことを考えずに国の決めた建物の耐用年数を知って、信じることですね。

そうすると、同じ1億円の建設をしても、これを19年・22年・34年・47年で割ってみると、19年なら年間526万円、47年なら212万円ですね。要するに建物の金額だけで比較してはいけないのです。それは間違いですね。そこで間違うと、ちゃんと比較してテレビで宣伝しているいい会社で決めたと思っても、これもアパマン経営失敗の入口となってしまう訳です。

同じ1億円使うのなら、19年しかもたない建物より47年もつ建物がいい事くらい子供でも分かるのですが、地主さんには分からないのですね。そうやって19人の地主さんが『仕入れ』で失敗して、取り返しのつかないアパマン経営でご苦労されているのです。

第③に設計での間取りや部屋の大きさを20年30年先を十分に考えて決めなければ、アパマンは失敗です。しかしほとんどのアパマン会社は規格品の工場生産が主流ですから、どこの会社もみな同じですね。

私なら100㎡・200㎡、地下室付や、ペントハウス付や、ペット同居や女性専用や、インテリアデザイン付や、キッチンバーカウンター付などで、地域にないもので差別化して99.16％の入居率で満室にしていますが、規格型のアパマン会社にはそれはできません。ですから、空室率が高いのです。これも十分に地主さんはご注意されて、建物の選択をお決めください。

色々と難しいことや嫌なことを申し上げましたが、この入口を間違うと、幸せな出口はありません。十分にご理解をいただきまして、アパマン経営に挑戦されることを願っております。

紙面の都合上『利回り計算』は次号といたします。ご期待ください。

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