

社長の ひとりごと 【賃貸仲介】



ゴールドトラスト株式会社 代表取締役
ゴールドエイジ本部
文/久保川 義道
text:Yoshimichi Kubokawa

世界標準は『100㎡』です。

ホームページ

ggg-asahiglobal.com
lglobal-mie.com
l-super-chintai.com
ggghd.com
ggg-goldtrust.com
ggg-goldage.com
ggg-kubokawayoshimichi.com

中国は今大発展しています。GDPでは日本を抜いて世界第2位になりました。あと5年もすればアメリカのGDPと同じです。しかし1人当りのGDPは100位以内にとどまるところでしょうか、35万円くらいですね。農村の平均年収は10万円と言われてますから、まだまだ貧しい暮らしです。

しかししかし、そんな中国でも新築住宅の基準はだいたい全て『100㎡』(30坪)です。年間何百万戸も建設されてますがマンションは100㎡が標準です。

では日本の賃貸住宅(アパート・マンション)の平均は何㎡かご存知でしょうか? 45.5㎡(13.7坪)ですね。年収10万、20万、30万の中国でも100㎡なのに、どうしてお金持ちの日本が45㎡なのでしょうか...これは中国だけではありません。フリーピンでもマレーシアでもタイランドでも、どこでも『100㎡』が基本中の基本なんです。やはり100㎡ないとファミリーは生活できないと言るのが『世界の常識』です。

と言うことで私は(私の会社では)、日本でもほとんどない『100㎡』『200㎡』賃貸に挑戦し続けています。そして成功すれば入居者の皆さんに『快適な生活』を『安い家賃』で実現できますから本気で真剣に努力しているのですが...。問

題は山積みです。しかし中国でも実現してるんですから、日本でも必ずできるはずですね。

まずはできない理由を4つです。①銀行や国の支援機構(公庫)がお金を貸してくれません。その理由は『世の中にならぬ』ので家賃の査定ができないと言ってますね。次にそんなに大きなアパマンは必要ないと言われてしまいます。最後に『そんな高い家賃で住む入居者は居ない』と言われてます。

②では家賃を安くすればいいのですが、日本の建築費は世界一高いですから簡単ではありません。アサヒクロールさんの建築費は凄く安いのですが、それでも100㎡10万円。200㎡16万円のお家賃になってしまいますね。

③そして入居者もずっと住む訳ではないので、少しぐらい狭い部屋でもいいと言われてしまいます。やっぱ、10万円・16万円の家賃は支払えないですよ。

④地主さんも反対勢力です。入居者に良い事は、地主さんには不利益です。大きい部屋でお金をかけても、入居者がいないと倒産してしまいます。と言うことで日本中に100㎡・200㎡賃貸はありませんね。

さて私の考える『100㎡賃貸』のできる理由ですが、①まず建築費をもっと

下げますね。100㎡を作っていただけなら赤字でもやりたい気持ちです。しかし赤字では倒産ですから、利益率を捨て、最低の利益額でやります。

②次に銀行や支援機構さんには入居率100%実績をたくさん作って、お金を貸しても安心だと思ってもらいますね(現実には今も満室です。)

③入居者さんにはお勤め先の会社の『家賃補助』を是非ともお願いいたします。10万円でも3万円補助があれば7万円ですね。たくさん入居者が居ると思うのですが、しかしそもそも100㎡賃貸がありません。あれば皆さんが入居できますね。

④次に私の『実用新案登録』のトラスシステムで『お家賃半値』になりますから、200㎡でも8万円、100㎡なら5万円のお家賃です。入居時に税金が必要ですが、非常にお得なシステムとなっております。

『私の夢』でどうしても実現したいのがこの『100㎡賃貸』ですね。もう10年以上前からこんなことを考えてやって頑張っているのは日本では私だけです。それは入居者の皆さんに快適な生活をしていただきたいからです。

『無い知恵』を絞って、もう少し努力いたします。しかし私は必ず『実現』しますので、是非ご期待ください。