

会長のひとりごと 【賃貸経営】

Vol. 078

2019 6月



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

900戸所有99%入居率オーナーが語る財産を作る賃貸経営

大失敗の『シングルマザーシェアハウス』

全ての「会長のひとりごと」が
WEBで読める!
『くほかわよしみち.com』
毎月20日更新!!

くほかわよしみち.com

検索

ホームページ
agg-hd.co.jp
asahiglobal.co.jp
goldtrust.co.jp
lotona-souzoku.com
goldage.co.jp
kubokawayoshimichi.com

何が駄目だったんでしょうね。5月にオープンしたのに、12世帯24人のご家族用のシェアハウスが全室空室ですね。もう大変ですよ。こんな酷い失敗は私は43年間で初めての経験でした。当社の賃貸住宅は建てれば全て満室に決まっているのに…。今回のシェアハウスだけはもう目も当てられません。大失敗でした。

なぜ失敗してしまったのでしょうかね…。私もいい企画だし、いい建物だし、必ずお子様をお持ちの奥様が喜んで入居していくだけと思っていたのに…。しかし1つだけ心配だったのは、日本で初めてだということでした。日本ではまだ誰もやったことのないこのシェアハウスですから前例がありません。それだけは心配だったのですが心配が的中してしまいましたね。さて、どうしましょうか…。

まあこの物件の土地建物の所有者は運悪く『私』ですから、人に迷惑はかけいませんね。ただしが迷惑なですから不幸中の幸いというか、またいつも失敗なのです。いつも実験は私がして、成功すればお客様におすすめして販売しますが、時々失敗しますので私がいつも不良在庫の実験台になっていました。今回も同じです。そういえば『200m²マンション』も『家賃半値のトラストマンション』も『地下室付きマンション』も『サ高住』も『輸入住宅』も

みんな私が最初にやっているのです。全て実験台でしたね。しかし最初は失敗しても、なんとか改善し続けて成功させているのです。しかし方法はいくつがあります。それは①今まま募集を続けて頑張る。②若い女性専用のシェアハウスに変える。③学生さん専用のシェアハウス(学生寮)にする。④当社の外国人社員(フィリピン・ベトナム・ネパール社員)専用住宅にする。⑤介護の社員さんの家族寮の住宅にする。⑥新人社員から5年間ぐらいいくらいの食事会を開催するのに使う。飲酒運転にならないように宿泊できる。⑨インバウンドの外国人旅行者の宿泊施設にする。⑩どこの企業さんの社員寮として貸し出す。⑪自立高齢者の賃貸住宅として入居者募集する。大きな食堂とリビングがあるので、十分できますね。2段ベッドですが、夫婦の入居も可能です。⑫泊まり込みの社員教育施設にして、セミナーや研修を行う。⑬断食合宿や泊まり込みでデトックスなどを行う健康改善施設にする。⑭マクロビや無塩食の一週間単

位の料理教室兼用の体験やセミナーの施設。まあ、これくらいでしょうか。

『失敗は成功の母』ですし、『失敗しないで成功した人はいない』のですから、100歩譲って『失敗は仕方ないでしょう』。しかし安易な考え方、不真面目な失敗は許されません。そして同じ失敗を繰り返せば必ず会社は倒産してしまいますね。それも絶対に許されません。

では『安易な失敗』『同じ失敗』はどうすれば無くせるのでしょうか。それは『事前の準備』をしっかりと以外にありますね。頭に汗をかいて、考えられる限りの準備をすべきです。これで失敗したらもう仕方がないという心境でしょうか。『人事を尽くして天命を待つ』心境です。

しかしこの『シェアハウス』で事前の全ての準備をしたのでしょうか。次の高齢者の分譲住宅も、インバウンド狙いの家族用ホテルも、戸建分譲の高齢者住宅やインデpendentハウス(自立型高齢者夫婦の戸建住宅)の新商品・新事業の『準備』はいい加減ですよね。全く準備不足です。それでは今回の失敗を繰り返すことになりますから、会社が倒産してしまいますね。

どうか現社長さん達は、これに懲りて、同じ失敗をしないように脳みそに汗をかいて、真剣に努力していただこうとをお願い申し上げます。