

ゴールドトラスト株式会社
取締役会長

久保川 議道 氏

株式会社オーナーズ・スタイル
編集長

上田 英貴



木造もRC造も、建築費を日本一安くできる理由とは？

上田 住まいに関わる仕事をされたのはいつ頃からですか？

久保川 24才です。22才で大学を出て建設関連会社に勤務し、24才で独立、建設の現場に入って、肉体労働と職人を10年やりました。今年に創業して42年になります。

上田 御社は建築費がとて安いですね。その理由を教えてください。

久保川 弊社の木造とコンクリート(RC)造は日本一、安い建築費だと自負しています。例えば愛知県だとRCのデザインリーズマンションは売価が坪単価41万円で、一般的なハウスメーカーより4割安いうえに、品質も良い。私は職人の経験を元に、資材費や人件費を

綿密に計算して安い単価を出すことができます。また施工会社にはまとめて年間発注するので、日本一安い単価でも「継続的に仕事があつて適正な利益が出る」と喜んで請け負ってくれています。賃貸経営はスタートで失敗すると3年間失敗。だから建築費はできる限り安く抑えたほうがいいのです。

驚異の入居率99%の秘訣は建築費とスピード対応

上田 入居率が99%と聞きました。びっくりするほど高いですね。

久保川 まず建築費が安いので、家賃を安く設定することができ、これが物件の大きな魅力、優位性となるわけです。次にスピードです。賃貸住宅は平均4年に1回ほど入居者の退去があります。退去

装するかどうかオーナーと相談して図面を描くので、退去通告から1カ月後には入居者募集ができます。退去後はすぐに原状回復工事を行って入居につなげます。これで97%以上の入居率を維持、高齢者住宅の100%借り上げ物件も多いので、それを加えて99%という入居率を実現できるのです。

自己都合だけの賃貸経営ならば失敗して当たり前

上田 東海圏での賃貸経営を取り巻く環境はどうですか？特に周辺部は厳しさが増すのでは？

久保川 長い目で見ると、とても厳しくなるでしょう。ただ、どんな商売でも、儲かる人と儲からない人がいます。2対6対2のパレートの法則からいうと儲かるのは2割。賃貸経営はもともときつくて、5%、20人に1人になるでしょう。

上田 賃貸経営をしっかりと勉強して努力を怠らなければ、長期安定経営は可能だと思います。しかし勉強不足、努力不足のオーナーがとても多い。それが最大の課題です。**久保川** 「なぜ、アパートを建てるんですか？」と聞いた時、「固定資産税が6分の1になるから」「相続税対策のため」と、自分の都



久保川 議道 (くぼかわ よしみち)

1951年生まれ。建設関連会社に2年間勤務後、1976年に独立。アパート経営を始める。現在約900戸を所有、入居率99%超(※)。アサヒグローバル株式会社・ゴールドトラスト株式会社・ゴールドエイジ株式会社・AGGホールディングス株式会社 取締役会長。

個人でも900戸を所有、年4億円の賃貸収入を実現 入居者の喜びが 賃貸経営成功の鍵。 空空対策と税金を もつと勉強するべき。

総売上188億円のAGGホールディングスグループ。創業者の久保川氏は、自ら大家業を実践し、試行錯誤したノウハウを惜しみなく伝授している。賃貸経営で成功するには？地主とはどうあるべきか？本誌編集長が伺った。

から3カ月以内に次の入居があれば、一般には「満室経営」と言われます。3カ月を48カ月で割った96%が「満室経営」なのです。入居者は1カ月前に退去の連絡をす

るのが通例ですが、うちでは2カ月前通告なら2万円、3カ月前なら3万円を入居者に払うので、皆さん3カ月前に連絡してください。退去が決まったらすぐに改

から大家業を始めて、今は900戸を所有されているそうですね。

久保川 かつて私は土地活用の営業で3000人の地主さんに会ってきました。「こうやったらどうですか？」と提案すると、「本当に儲かるのなら、お前がやれ」と何人からも言われました。それで「じゃあ、やってやろう！」と、30歳ぐらいの時に始めたのです。最初は失敗ばかりでしたけれどね。

上田 ご自身で大家業をやられて、失敗を糧にして大成し、その経験で得たノウハウを伝授されているところが素晴らしいですね。オーナーズ・スタイルの読者にもぜひアドバイスをお願いします。

久保川 大きく2つ。「空室をつくらない」「税金のことは知る」です。賃貸経営は、10年、15年と経てば減価償却が進んで手残りが減少します。修繕費が増えるし税

金も重いので、必ず儲からなくなるのです。50年先までの事業収支をパソコンで計算して見せると「返済できなくなる」と、みなさんびっくりします。私共は、その情報もしっかりと開示して、解決策を提示します。また確定申告会を毎年10月11月に行い、翌年の納税額を早めに計算して、税金を払うのなら、その分、11月12月で設備や仕様を良くしましょうとアドバイスしています。

上田 久保川会長のお話を直接聴けるセミナーが好評そうですね。**久保川** 月に2〜3回、名古屋と四日市で、あとは東京で年に5〜6回開催しています。土地・建物・業界・賃貸経営・税金のことまで、腹を割って、ぶっちゃけてお話ししています。毎回、話の内容を変えているので、興味のある方は何度でも参加してもらいたいですね。

【永住型賃貸住宅】で、長期安定経営を実現



上/最適なプランニングで、唯一無二のデザイナーズマンションを建築
下/サービス付き高齢者住宅は、この業界のパイオニアであるゴールドエイジ(株)が運営をサポート

GOLD TRUST 株式会社
ゴールドトラスト株式会社

ゴールドトラスト株式会社
愛知県名古屋市中村区
名駅3-11-22 IT名駅ビル1階
TEL:052-588-2020

※ 2018年2月現在で99.3%