

続・奇跡はある

(09)

題字・林田八郎

徳永 耕一

コロナ禍とストックビジネス

コロナは、日本では二〇二〇年一月から始まった。最初の頃は感染者数も少なく、私たちはまだその怖さを知らなかった。

しかし、一月から二月、二月から三月へと感染が拡大の一途をたどるにつれ、深刻さは急速に日本列島の隅々まで浸透していった。

一方、海外では日本以上に感染が急拡大し、死者も増え、ついに3月、「パンデミック宣言」が出された。

それ以来感染は、拡大しては下火になり、下火になっては再燃するの繰り返しで、二年半以上、私たちはコロナに翻弄されて今に至っている。

私たちのホテル業界はその中であって、飲食業界とともに甚大な影響を受けて、苦境にあえいでいる。

当社も、二〇二〇年二月から低迷を続けたが、しかし間もなく、ソニーセミコンダクタマニュファクチャリング(株)長崎テクノロジセンターの増設工事が始まり、その需要のおかげで、致命的な打撃を免れている。

もしその工事がなければ、当社ホテルは倒産の危機に瀕していたかも知れない。そう思うと、偶然の幸運に感謝するとともに、「奇跡はある」をあらためて想起せずにはいられない。ところで、長引くコロナ禍にあって、当社の不動産部の方はほとんど影響を受けていないが、これは、経営の基本が「ストック型」になっていることが大きい。



喜々津ステーションタウン完成予想図



ジスコ不動産株式会社
ジスコホテル株式会社
ジスコ子ども支援株式会社

長崎県諫早市永昌町4-26

| TEL | 0957-27-1112 | FAX | 0957-26-1777

ストック型は、仲介手数料等を収入源とする「フロー型」と違って、自らがアパートやマンション等を所有して、その賃料収入等を主な収益源とするビジネス手法だ。

コロナ禍の数年前から私は、年齢的なこともあり、「ストック型」を重視して、収益物件を取得してきた。

太陽光発電事業もそうだし、旧雇用促進住宅の六百戸購入もそうだった。そしてこの動きは、コロナ禍の二〇二〇年に入って、さらに加速した。

「ジスコさん、JR西日本所有の賃貸マンションを買いませんか」、「おたくに管理していただいているレジデンス親和を売りたいのですが」、「丸大食品の倉庫跡はどうでしょうか?」どの案件も優良物件で、収益性も高く、銀行も前向きに融資に応じてくれた。

そして、呉ビル(広島県呉市)や五月完成のフロンティアききつII(諫早市)も加わって、家賃性売上は月一億円、年間十二億円に達しようとしている。

さらに、喜々津ステーションタウン内に賃貸マンションの第3号棟と第4号棟を建設し、タウン内の年間家賃を三億円にまで伸ばしたいと計画中である。

しかし、ストックビジネスの成功は、優良物件の取得だけではなし得ない。

それに加えて、厳しい環境の中でも家賃をキチンと支払ってくださっているアパートやマンションの入居者の方々がいることを、忘れてはいけない。私たちは、その方々の「善意や誠意」に支えられているのだ。

今後、積極的な収益物件の取得の一方で、賃貸入居者の方々に家賃や設備やその他の条件の点で喜んでいただき、現代の「大家と店子」の関係を築いて行けたらと思う。

〈次回10月22日掲載予定〉