

# アメニティジョイハウス

http://賃貸経営専門館.jp



## 田脇宗城社長

【生年月日】1974年7月7日 【出身地】千葉県  
【趣味】テニス、ゴルフ 【座右の銘】実るほど頭を垂れる稲穂かな

### 「立地・建物・管理」の3つのノウハウを提供し、顧客に最適な資産形成を実現する

2000年に工務店としてスタートしたアメニティジョイハウス。アパートの建築をきっかけに14年前より投資用不動産にも進出した。土地の購入から建築、管理までを行い、競争力の高いアパート経営をフォーローしている。

—— アパートローンの過熱が言われています。

**田脇** アパートローン問題は、地主が土地活用を目的に低金利で物件を建てたことで、部屋の供給が需要を超える地域が出てきたことにあります。当社の投資用不動産は土地活用ではなく、土地を持たないお客さまの資産形成が目的。そのため需要の多い好立地での土地の取得から競争力の高いアパートの建築、高い入居率を維持する管理までを1社で行い、最適な資産形成をサポートとして提供します。「土地があるならアパートでも建

てましよう」では、アパート経営は長続きしません。

—— 好立地だと、競争も激しくなります。

**田脇** 競争力の高い建物として、当社は「新築木造3階建て」を提供しています。鉄筋コンクリート（RC）造よりも建築コストが安く、そのぶん家賃も柔軟に対応できます。同じ土地であれば3階建ての方が部屋数も多く、広くとれますから、新築プラス家賃と広さで競争力が高い物件になります。

—— サラリーマンの大家さんにもメリットが多いですね。

**田脇** 好立地でのアパート経営はサービス業です。競争力の高い「新築木造3階建て」

**田脇** 投資用不動産は、築20

年程度のRC造の中古物件の1棟買いが主流。これは耐用年数が47年のRC造だと築20年で残り27年となり、サラリーマンでもローンが組めるからです。しかし、20年前の設備と間取りでは競争力は低く、リフォームや設備交換の追加のコストがかかります。新築であれば最新設備と人気の間取りで競争力が高く、追加費用もかかりません。また、木造はローコストのうえに耐用年数が22年と短く、資金回収が早いのでサラリーマンの資産形成には最適です。

—— アパート経営も競争の時代ですね。

**田脇** 好立地でのアパート経営はサービス業です。競争力の高い「新築木造3階建て」

だけでなく、管理も含むトータルなサービスを提供することで地域の競争に勝つことができます。当社では、ホームページで管理物件の入居率を毎月公表していますが、96%

を切ったことはありません。これは競争力の高さに加え、物件情報を自社で抱えず公開し、最新の賃貸市場を見て対策を施した結果でもあります。投資用不動産を販売する会社として入居率の公開は当然ではないでしょうか。

K

【設立】  
2000年6月  
【資本金】  
1億円  
【従業員】  
40人  
【所在地】

津田沼オフィス(千葉県船橋市)  
日本橋オフィス(東京都中央区)