

An aerial night view of a dense city, likely Hong Kong, with numerous high-rise buildings illuminated by city lights. In the background, dark mountains are silhouetted against a twilight sky with scattered clouds. The overall atmosphere is one of a bustling, modern metropolis.

海外富裕層に学ぶ資産防衛術

長谷川建一



長谷川建一 Kenichi Hasegawa

国際金融ストラテジスト <在香港>

シティバンクグループ日本及びニューヨーク本店にて資金証券部門の要職を歴任後、シティバンク日本のリテール部門やプライベートバンク部門で活躍。2004年末に東京三菱銀行(現MUFG銀行)に移籍。リテール部門でマーケティング責任者、2009年からは国際部門に異動し、アジアでの新規事業戦略として香港でのウエルスマネージメント事業を2010年に立ち上げた。2015年には香港でNippon Wealth Limitedを創業、香港金融管理局からRestricted Bank Licence を取得し、一から銀行を創り上げた。

香港証券先物委員会に証券ライセンスの取得を申請中、香港保険監管局からは保険代理店ライセンスを取得済み(2021年9月)で、今後のアジアの発展を見据えた富裕層向け金融グループの創設に取り組んでいる。

世界水準の投資機会や戦略、アジア事情に精通。ネットメディアへの寄稿も多く、個人公式サイトも運営して、金融・投資啓蒙にも取り組んでいる。香港をはじめ、日本やアジア各地での講演も多数。丁寧でわかりやすい解説には定評がある。

京都大学法学部卒・神戸大学経営学修士 (MBA)

- 1988年4月 シティバンク東京支店に入行、資金証券部に配属される
- 1996年8月 シティバンク本店(ニューヨーク)資金証券部に移籍
- 2000年1月 シティバンク東京支店に復帰
- 2004年12月 東京三菱銀行に移籍
マーケティング・商品部の責任者に就任
- 2010年4月 三菱東京U F J 銀行香港支店に異動
ウエルスマネージメント事業の責任者となる
- 2010年12月 三菱東京U F J 銀行香港支店で同事業を開業
- 2012年7月 同行を退職
- 2013年8月 OJBC Co., Limited 創設 (Nippon Wealth Limitedの準備会社)
- 2015年4月 Nippon Wealth Limited, a Restricted Licence Bank を開業
- 2021年4月 Wells Japan Holdings Limited 創業
- 2021年9月 Wells Insurance Hong Kong Co., Limited 開業

- ◆ chapter1 市場リスクの把握
- ◆ chapter2 国内富裕層に今後起こりうる課題
- ◆ chapter3 ソリューション・事例
- ◆ Chapter4 海外ソリューション・活用
- ◆ Chapter5 さいごに

Chapter1

市場リスクの把握

円安

通貨安 = 資産目減りのリスク

人口減少・高齢化

経済活動の鈍化
企業成長力の低下

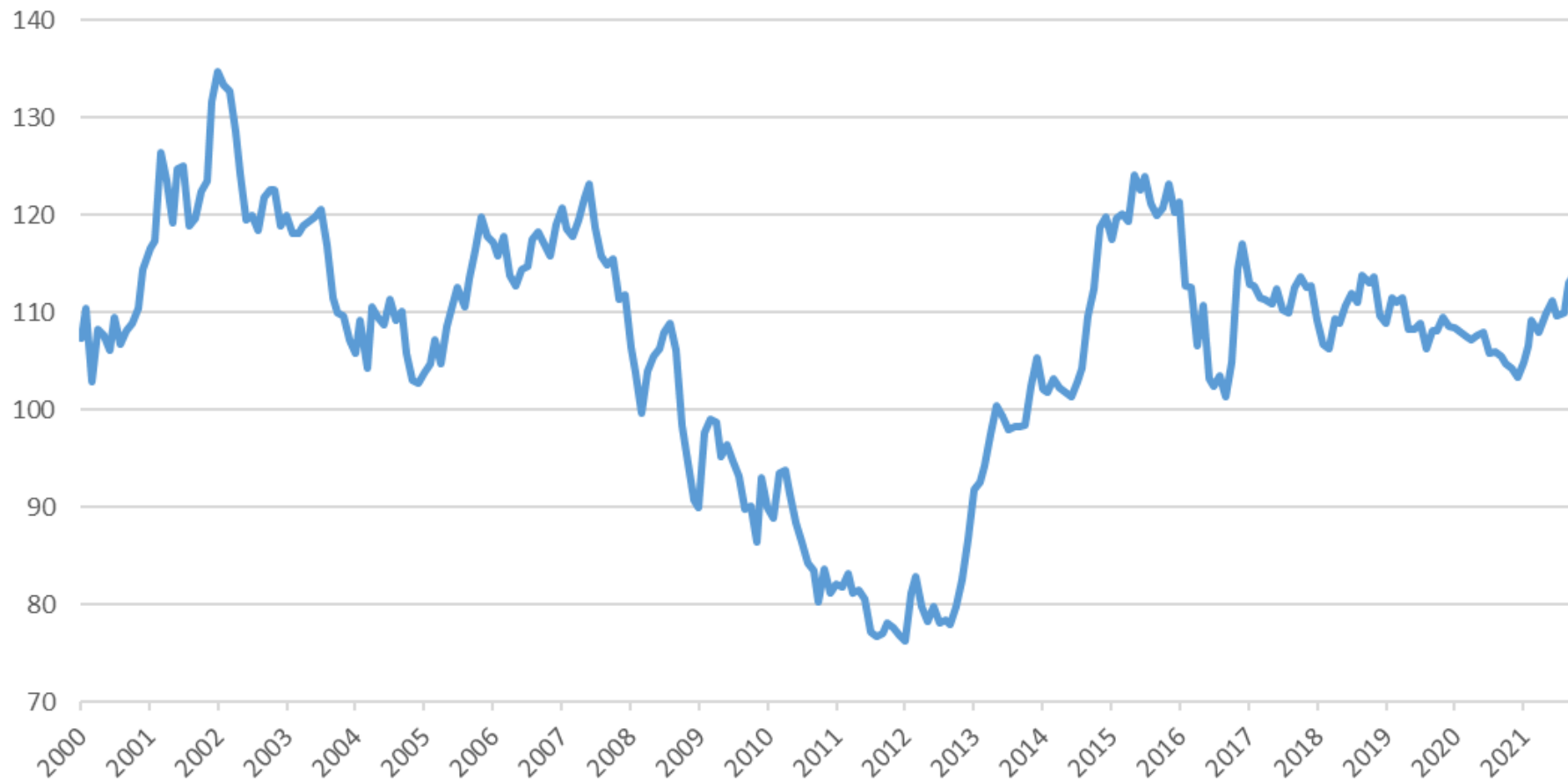
物価上昇圧力

エネルギー価格高騰
商品価格高騰
食料自給率低下

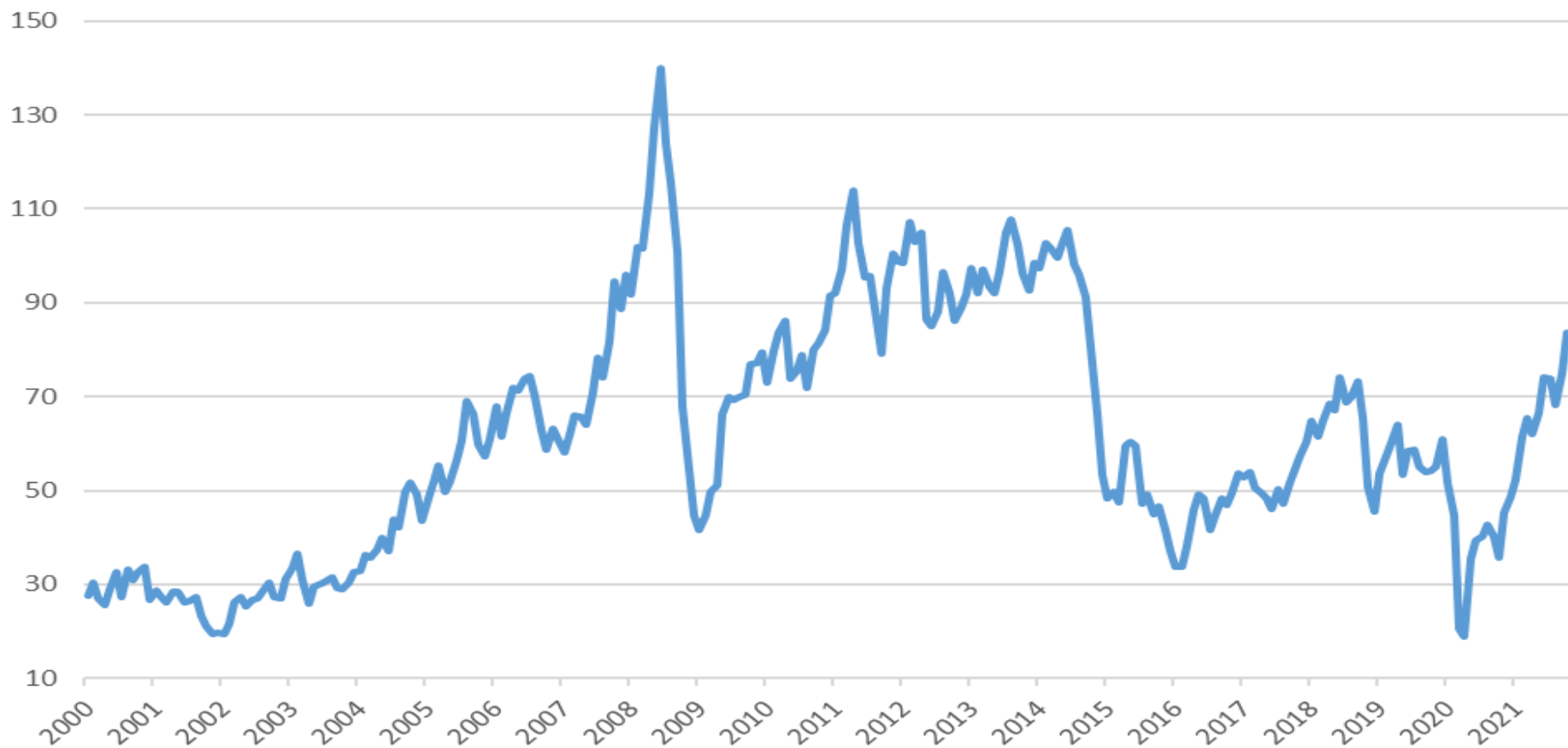
産業競争力低下

COP26
グリーンエコノミー
半導体

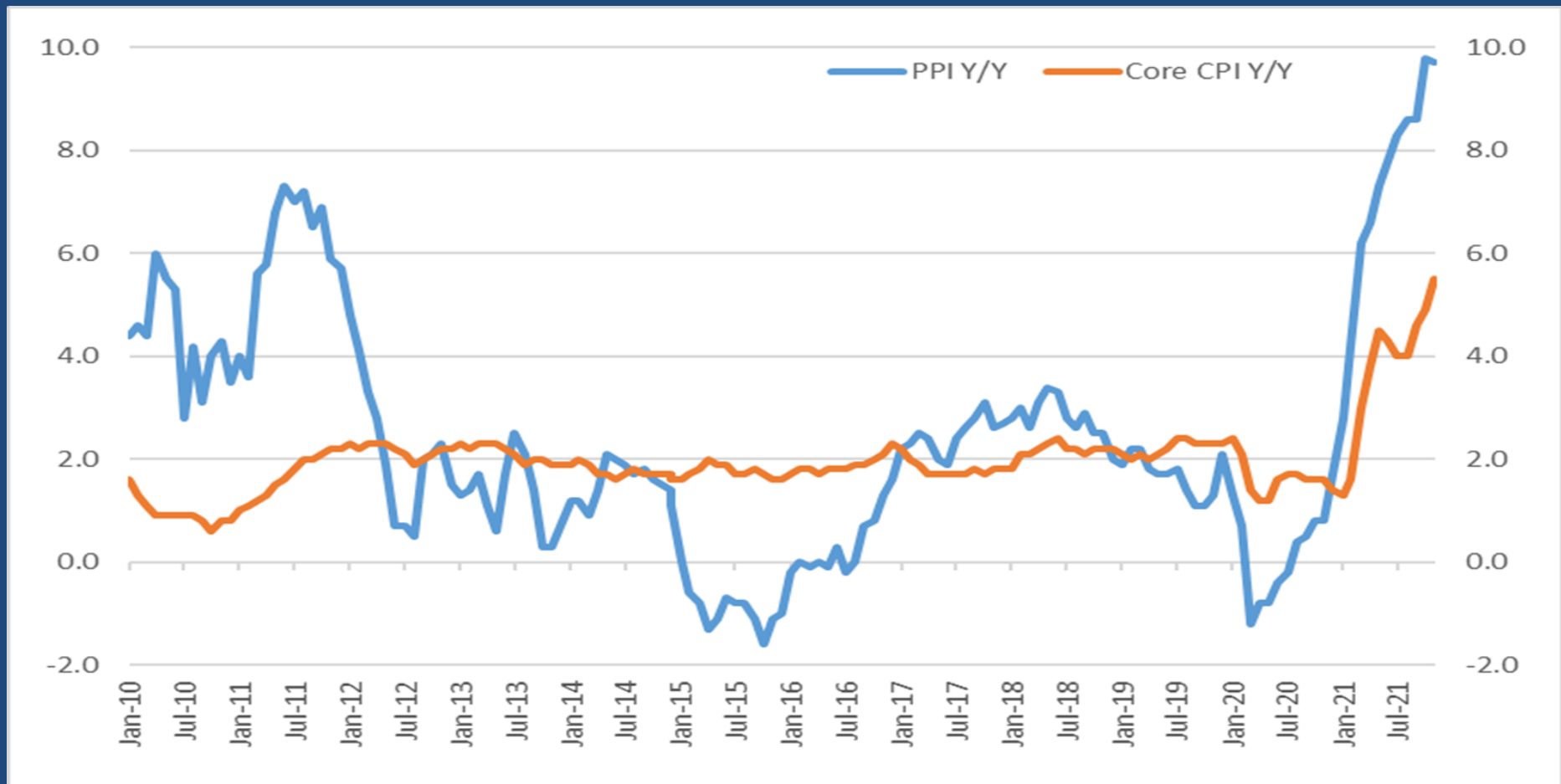
米ドル・円



原油相場(先物)



インフレ率：米国



不動産会社様だからこそ可能な資産活用提案



- ・単一資産から**複数資産**へ。
- ・オーナー様を握っている**不動産会社だからこそ**できる資産活用提案。



不動産会社様のメリット

①結果的に売買(両手売買)が発生

※オーナーチェンジ後の管理継続で管理手数料収入はそのまま

②今までしていたオーナーアプローチの幅が広がる

今後予想される政策

- 資産把握のためのルールと富裕層増税
 - ・分配の大義名分のもと富裕層に課税
 - ・CRS(情報交換システム)
 - ・AML
 - ・資産課税強化 ~ 相続税・贈与税・資産税
 - ・マイナンバー普及 ~ タックスID
 - ・新円切り替え ~ 2024年度上期
旧紙幣と新紙幣の交換比率を1万円：8,000円とするような奇策も

【新円切り替えと財産税】1946年

- 金融緊急措置令 (1946年2月16日)
 - ・新円切り替え
 - 旧紙幣は3月2日まで利用可能
 - 旧紙幣と新紙幣の交換は2月25日から3月7日まで
 - 交換限度は1人につき100円まで
 - それ以上の旧紙幣は銀行預金として封鎖
 - ・預金封鎖
 - ・臨時財産調査
 - 3月3日時点での財産を4月2日までに申告するよう強制
- 財産税 (財産税法1946年11月11日法律第52号)
 - ・25%(10万円)~90%(1500万円)

Chapter2

国内富裕層に今後起こりうる課題

【日本】

- ・先進国からの脱落も
- ・インフレに取り残されるリスク
- ・デフレに苦しむ
- ・相対的に「安い」国へ
- ・増大するカントリーリスク

【世界】

- ・成長力を競う世界各国
- ・インフレ率の上昇
- ・資源問題
- ・物価上昇の抑制
- ・カップリングとデカップリング

富裕層に共通する強い
ニーズ

一族のご資産を護り、殖
やし、次世代につなげてい
くこと

「資産防衛」
「資産分散」



【国外】

日本国外には
ソリューションはあるが言語と心理的な壁



【国内】

日本国内には
ソリューションもその提供業者も不在

不動産オーナー様の典型的なポートフォリオ



年間投資収益 3.0%

○総資産に占める不動産比率が高い

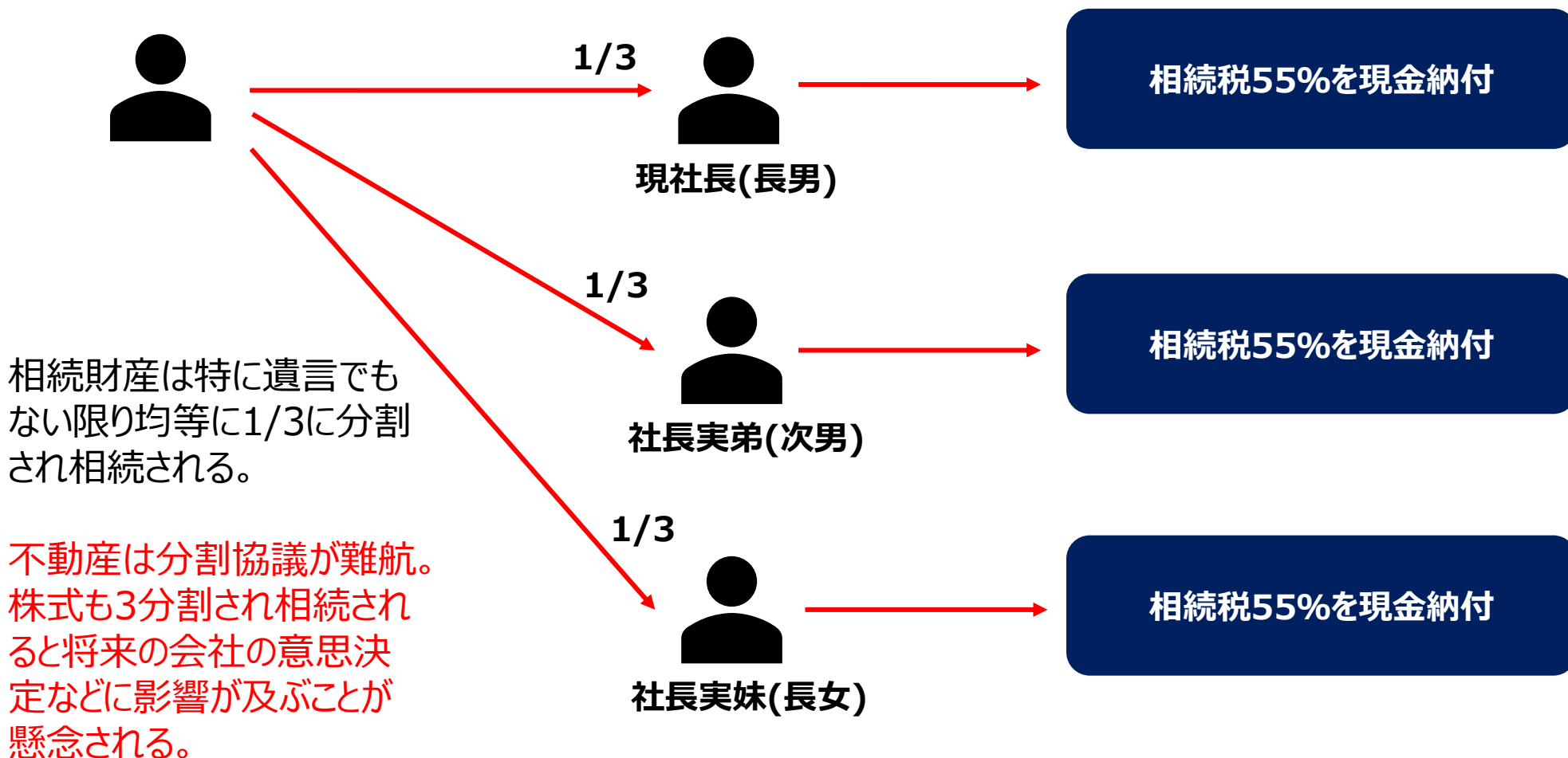
- ・相続時の遺産分割
- ・納税資金の準備
- ・不動産の相続税評価

○不動産市況のリスク

- ・円安リスク
- ・インフレリスク

相続発生時に起こること

不動産や非上場株は評価が高いと、相続税額も高くなり、それに見合う現金がないと支払いに窮する。



Chapter3

ソリューション・事例

【海外富裕層の鉄則】何故、富裕層は富裕層であり続けられるのか？

①所有から支配へ

ファミリーで長期的な計画・対策を講じている
信託や財団などの仕組みを取り入れている

②資産をしっかりと国際分散「保全」

金融の仕組みを活用して分散保全

③使うだけではなく、しっかりと国際分散「運用」

確りと運用して殖やす戦略・手段がある
プロフェッショナルを活用

Family Estate Planning（資産承継計画）の重要性

Family Estate Planning とは、万が一の場合に備えて、生存中あるいは死後の財産管理や配分について計画し対策を講じておくことです。

これは、海外の富裕層では当たり前のことですが、日本人富裕層ファミリーは、こうした取り組みをほとんどしていません。グローバル化が加速する中で、先を見越したファミリー資産マネジメントを、法的にもしっかりとした枠組みで実践していく必要があります。

【課題①】日本の不動産オーナー様の典型的なポートフォリオ



年間投資収益 3.0%

○総資産に占める不動産比率が高い

- ・相続時の遺産分割
- ・納税資金の準備
- ・不動産の相続税評価

○不動産市況のリスク

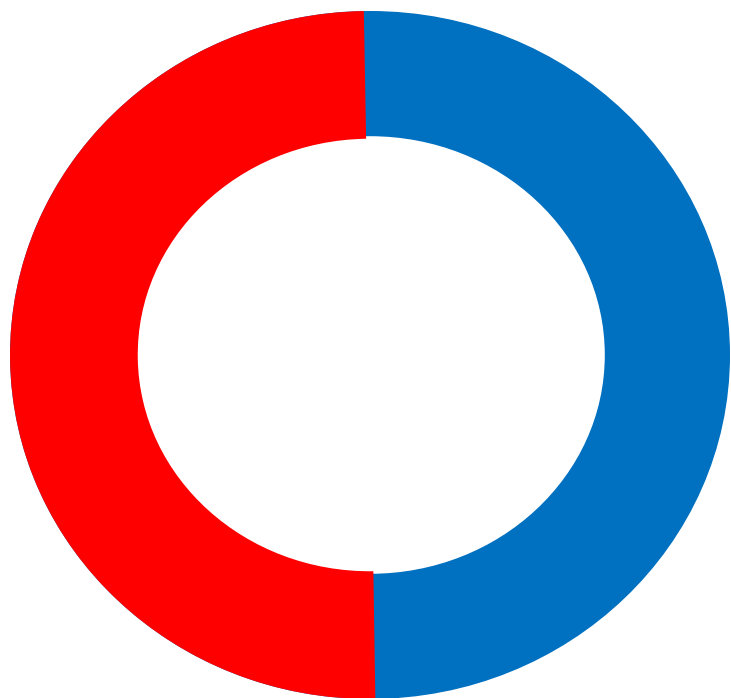
- ・円安リスク
- ・インフレリスク

具体的な課題と解決策

■ 課題①

- 集中投資リスクと相続時の流動性欠如
 - ・ 集中したポートフォリオのリスク
 - 不動産リスク、人口減少リスク、日本のリスク
 - ・ 将来の相続税支払い時に流動性を欠く
 - 相続発生時にキャッシュ無し。

不動産オーナー様におすすめするポートフォリオ



年間投資収益 7.0%

年間投資収益 3.0%

トータル投資収益 5.0%

- 国内不動産を金融資産に置き換え
総資産に占める不動産比率を下げる
- 納税資金のために流動性を高める
- 金融資産は利回りを追求し、通貨や
投資対象を国際分散する
- ・不動産市況のリスクの低減
- ・円安リスクの低減
- ・利回り追求によるインフレリスクの低減

具体的な課題と解決策

■ 解決策① 海外金融資産へのシフトによる、分散投資ポートフォリオの実現

- ① 保有する国内不動産を海外金融資産等に転換し、積極的に海外資産運用する先手を打った承継対策を採り、将来の相続税の負担に備える。
- ② 利回りの向上により、相続までの時間で資産を増強する。
- ③ 流動性を確保し、相続時のキャッシュニーズに備える。

海外生命保険（多額の保険金額も可能）を活用した相続税キャッシュ対策も可能。

具体的な課題と解決策

■ 解決策②のメリット

- ①個人の資産承継対策が相対的に容易になる。
- ②世界の優れた投資機会や商品にアクセスできる。
- ③国際分散投資を実現できる。国内だけでの運用リスクを分散できる。

【課題②】相続発生時

不動産や非上場株は評価が高いと、相続税額も高くなり、それに見合う現金がないと支払いに窮する。



1/3



現社長(長男)

相続税55%を現金納付

1/3



社長実弟(次男)

相続税55%を現金納付

1/3



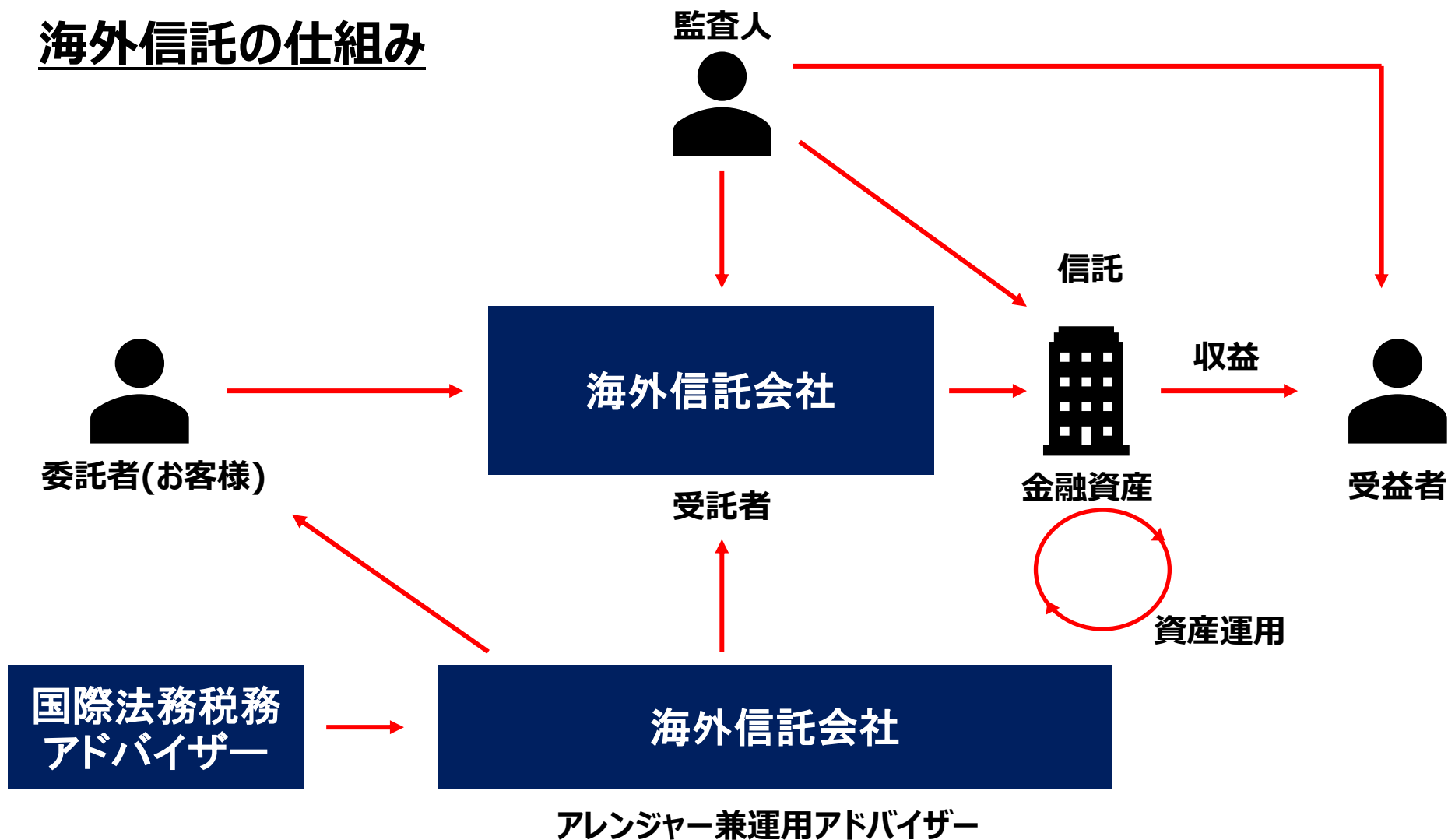
社長実妹(長女)

相続税55%を現金納付

相続財産は特に遺言でもない限り均等に1/3に分割され相続される。

不動産は分割協議が難航。株式も3分割され相続されると将来の会社の意思決定などに影響が及ぶことが懸念される。

海外信託の仕組み



具体的な課題と解決策

■ 課題② 会社の株式承継と資本政策

先代社長奥様が保有される株式会社株式を、会社経営の安定の観点から如何に承継するか？

万一の場合は、相続が発生し、保有株式は、社長ご兄弟(3名)で均等に財産分割して相続することとなる。

- ・会社の意思決定にとっては、マイナスの影響が懸念される。
- ・非上場株の相続は、相続人に相続税納付の負担を発生させる。

具体的な課題と解決策

■ 解決策① 海外信託の活用による議決権の確保

- ① 海外信託を設定し、先代社長奥様に、その持株20万株を「信託」いただく。
(※譲渡益に約20%の譲渡所得税)
- ② 海外信託は「慈善目的」として設定する一方、信託された株の「議決権」行使者に現社長を指名する。現社長からの代替わり時には、後継となる議決権行使者を指名することで足り、相続などは発生しない。(議決権の分散防止)
- ③ 信託財産となる株からの配当は、信託の運営費用に充当するほか、残余分は運用に回し、信託財産の増加を企図する。
- ④ 信託した株式は相続財産から除外されるため、相続税の負担が生じない
(相続税負担の軽減)

具体的な課題と解決策

■ 解決策①のメリット

【会社経営】

海外信託の活用により、現社長が安定した議決権を確保できる。将来の代替わり時にも、後継者を指名するだけで相続は発生しない。

【相続税対策】

信託した株式は相続の対象とならないため、相続税の負担を将来にわたって軽減することが可能。

【運営コスト】

信託財産である株式からの配当と余剰資金の運用により、永続的に信託スキームを維持管理することが可能。

海外信託を使った富裕層向けソリューション

- 超富裕層ファミリーには、一般的なスキームだが・・・日本人富裕層には普及進まず。
- 日本でサービス提供できるプロフェッショナルは皆無
 - ・所有権分離・支配権確保により、相続財産の対象外にできる上に、資産の管理・運用・処分はファミリーに残る
 - ・法的な枠組みをしっかりと押さえることが肝要
 - ・中途半端な仕組みでは効果が台無しに
- 世界的なネットワークと信頼できるプロフェッショナルチームによるサービス提供

Family Estate Planning (資産承継計画) の手順

①

資産承継プランの作成

約3カ月

アドバイザー契約の締結
現社長・先代社長奥様のご意向・ご希望のヒアリング
ご資産のアセスメント
プランの作成

②

資産承継プランの実行

約3カ月

ストラクチャー・管理・運用体制の構築
信託の設定
受託者の選定
運用委託

②

資産承継プランの実行

定期(年次)レビュー

信託管理の記録
金融資産の管理・運用
議決権行使の確行
年次監査、報告

Chapter4

海外富裕層ソリューション活用

富裕層向けソリューション

○ファミリーオフィス

- ・一族のご資産を確りと護り、殖やし、次世代につなげてるための富裕層ファミリー向けサービスに特化したブティック金融機関

■ 海外信託

■ 相続・資産承継アドバイス

■ 事業承継やM&A

■ 金融資産運用

■ 不動産管理・運用

■ 実物資産・動産管理

グローバルアセットマネジメント①

○香港プロ投資家制度を活用して、富裕層に的を絞った金融商品や投資機会を提供

- ・香港 8 百万ドル(1億2千万円)以上の金融資産を持つ方は、プロ投資家宣言をすることで、高度な金融商品や一般には提供されない投資機会にアクセスできるようになる香港の制度。

取り扱い金融商品

- SFC登録ファンド
- 株式売買
- 債券
- FX 為替取引
- オルタナティブファンド
- 香港・アジアIPOファンド
- PIPO (公開前の投資機会へのアクセス)
- 再生可能エネルギー投資
- 投資一任勘定
- 証券担保ローン

グローバルアセットマネジメント②

○リスク分散を徹底

- ・香港の金融機関
- ・管理は金融の仕組み(グローバルカストディサービス)を使い香港外で実施

○香港やアジアの投資機会を追求

- ・日本の金融機関ではアクセスできない、香港IPO・PIPO市場に金融機関としてアクセス
- 中国企業のIPO増加トレンドは不変
成長を続けるアジア・中国の成長を富裕層の運用ポートフォリオに取り込み資産増大をお手伝い
急拡大する再生可能エネルギー投資の機会の取り込み

香港の概要

概要

- ・人口:739万人 (2021年)
- ・面積:1,110km² ※札幌市1,121km²
- ・人口密度:6,699人/km²
- ・家計(平均月額家計支出):HK\$30,230 (2020年) ※日本: 27.8万円(2020年)

法律

民法、商法、会社法、刑法などコモンロー(英国法に近似)

歴史

- | | |
|-------|--------------------------|
| 1842年 | 南京条約 で清国からイギリスに割譲 |
| 1984年 | 英中共同宣言(国連承認済) 一国二制度 |
| 1997年 | 香港返還 |
| 2019年 | 反政府デモ |
| 2020年 | 国家安全維持法施行 |

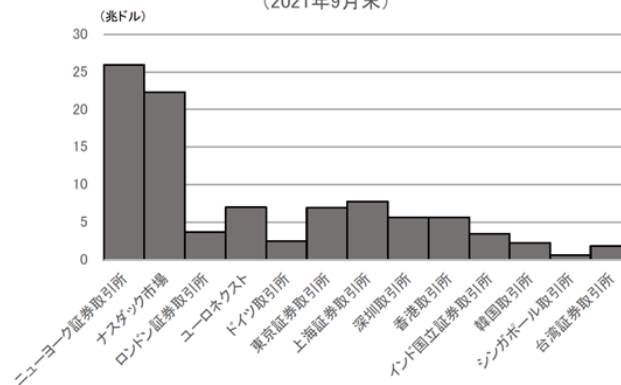


香港の優位性

自由貿易港として発展	ヒト、モノ、金、情報の出入りに制限なし	安定した通貨	香港ドルは米ドルとのペッグ制
簡潔で低率な税体型	課税対象は香港内での利益または収入のみ ・法人税 16.5% ・所得税 2.0~17.0%(標準税率15%) ・キャピタルゲイン課税ゼロ ・配当課税ゼロ	アジア最大の資産運用市場	世界トップへ(2025年)
アジアトップの金融センター	・アジア最大の証券市場 ・安定した通貨(香港ドルは米ドルとのペッグ制) ・アジアトップクラスの証券市場 ・世界トップのIPO証券市場	高度な研究・教育機関が香港に集積	米国) ④タンフォード、ハーバード、MIT、 ④ヨンスホプキンス、シカゴ、 ④リフォルニア工科大 英国) ④ックスフォード、ケンブリッジ、 ④ンペリアルカレッジ、マンチaster大 スイス) ④ューリッヒ工科大学、 フランス) ④スツール研究所 豪) ④ドニー大 香港) 香港大学、香港中文大学、香港理工大学、香港科学技術大学 中国) ④ップ10の研究大学院のうち5つ

	香港	シンガポール	東京
法人所得税 (表面税率)	16.5%	17%	23.2%
個人所得税 (最高税率)	17%	22%	45.95%
付加価値税 (標準税率)	0%	7%	10%
日本への利子送金課税 (最高税率)	0%	10%	
日本への配当送金課税 (最高税率)	0%	0%	

主要取引所の株式時価総額推移
(2021年9月末)



(出所)世界取引所連盟及びロンドン証券取引所グループ公表資料より作成

Chapter5

さいごに

本日のポイント3点

- ① 国内資産に集中した資産構成のままでは、リスクは大きい。
- ② 承継まで見据えた対策を急ぐべき。時間を掛けるほど余裕ある対策を打てる。
- ③ 「資産防衛」や「資産分散」は「王道」であり、海外には多くのソリューションあり有効。

長谷川氏とのタイアップ企画

今後より会員様へご提供するサービスの質向上を目的として
今回の勉強会にご登壇いただいた長谷川氏とタイアップしていきます。



国際金融ストラテジスト
長谷川建一

長谷川氏とのタイアップ企画



【無料資産相談】

経営者様ご自身の資産運用/管理のご相談を長谷川氏が担当します。

ご希望は
アンケートから



【オーナーセミナー講師】

貴社主催のオーナーセミナーを長谷川氏と全管協総研でサポートします。

■ご提供させていただくもの

- ①当日のセミナー講師(長谷川氏)
- ②初回セミナー企画(全管協総研)
- ③セミナー資料
- ④オーナー様の個別資産相談

■セミナーテーマ(予定)

- ①不動産オーナー様の資産防衛について
- ②具体的な資産対策方法
- ③今後考えられるリスクについて

国際金融ストラテジスト
長谷川建一





【VIPオーナー香港視察ツアー(時期未定)】

実際にVIPオーナー様に香港現地を見てもらい様々な情報を取り入れてもらう。

- ・香港の現地視察
- ・海外口座開設
- ・金融/資産活用勉強会



本日の流れ

13 : 00~13 : 10 はじめに

13 : 10~14 : 10 第1講座(長谷川氏)

14 : 10~14 : 20 Q&A・ご案内

14 : 20~14 : 50 第2講座(末永氏)

14 : 50~15 : 00 Q&A・ご案内・アンケート回答

【物件管理】 から 【資産管理】 オーナー様と「絆」を深める方法



株式会社アミックス
代表取締役 末永照雄

末永照雄

株式会社アミックス 代表取締役社長
三光ソフランHD株式会社 取締役
全国賃貸管理ビジネス協会 理事
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 前会長
一般社団法人 IREM JAPAN副会長

昭和31年8月2日、東京生まれ。

上智大学在学中、実家である不動産会社の手伝いを機に不動産事業をはじめ。

大学卒業後、株式会社アミックス入社。

会社経営に参画しながら、独自の視点で不動産投資を展開し、成果をあげる。現在はその豊富な知識と経験をもとに、投資や経営のアドバイザーとして、セミナーでの講演や相談会など積極的に活動中。



- 1 会社概要・業績数値**
- 2 事業紹介**
- 3 オーナー様との関係強化**
- 4 まとめ**



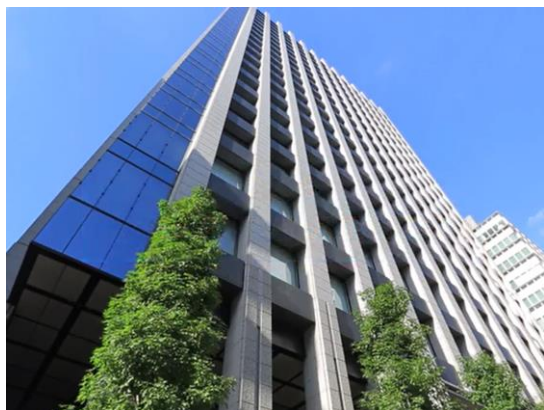
会社概要

株式会社アミックス

- 1956年 豊島区目白にて創立
- 1987年 複数社を合併し、アミックス設立
- 2011年 三光ソフランホールディングスに加入
- 2021年 創立65周年を迎える



開業当時の店舗



本社
中央区八重洲



東東京支社
葛飾区亀有



江戸川支社
江戸川区瑞江

1 三光ソフランホールディング

不動産コンサルティング



賃貸仲介
賃貸管理サプリース



賃貸管理サプリース



賃貸管理サプリース



駐車場運営・管理



駐車場運営・管理
米穀販売



不動産売買・仲介
資産運用
賃貸管理



ホテル運営
海外事業



医療コンサルティング



医師・看護師人材紹介

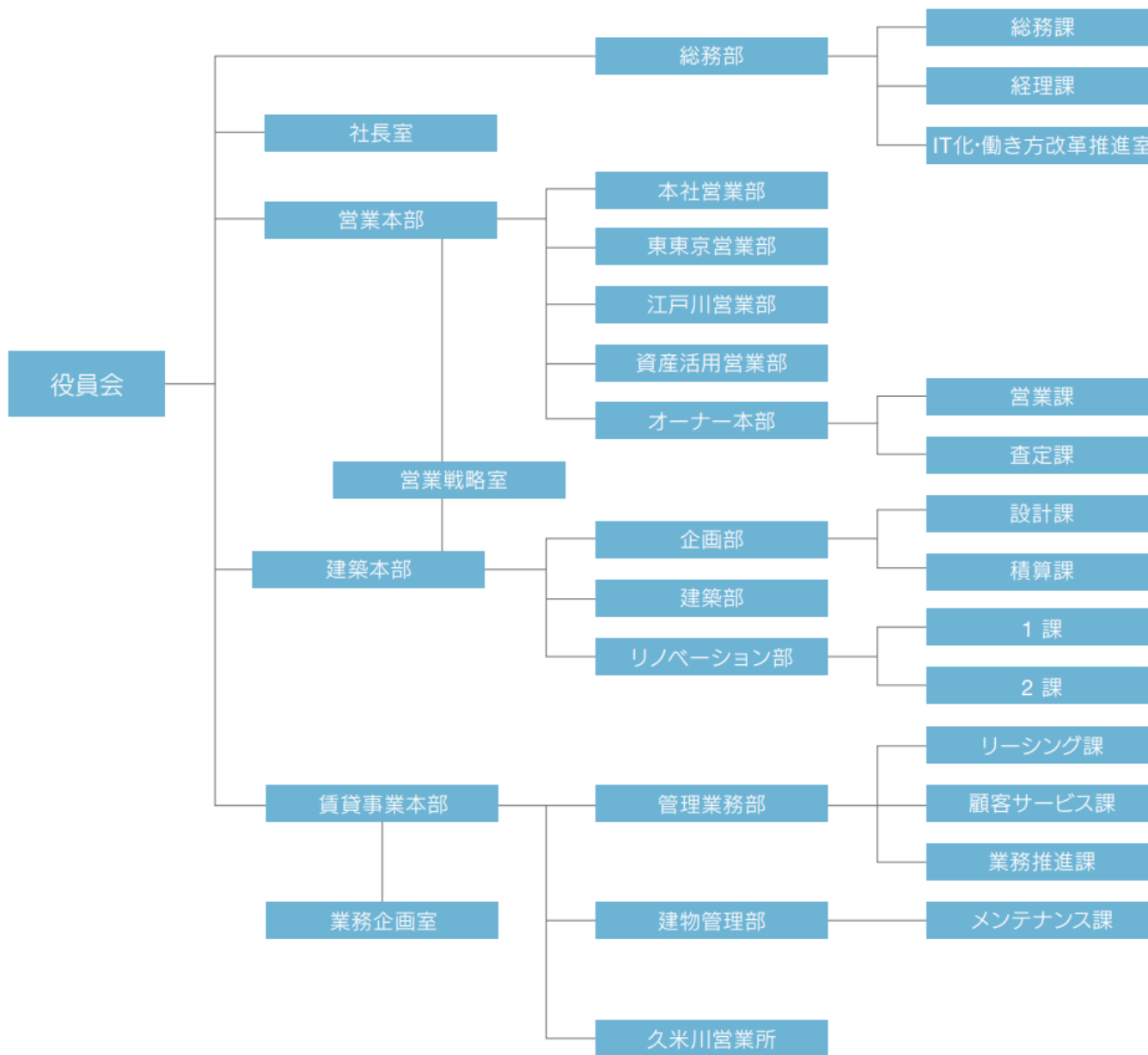


アニメカフェ



保育園





1 事業紹介

管理事業

- ・管理戸数：約10,000室
- ・サブリース実績35年以上
- ・50年サブリース

建築事業

- ・木造在来工法
共同住宅
認可保育園
介護施設
賃貸併用住宅

事業紹介

売買事業

- ・資産の組み換え（土地・収益）
- ・建売アパート
（用地仕入れ、販売）
- ・小口化不動産
- ・海外不動産

リフォーム事業

- ・改修、リノベーション工事
- ・地域再生事業
- ・コンバージョン工事

あなたに合った 資産活用さがし!

Let's start!



さて、あなたに
最適なのは?

大都市近郊・駅徒歩圏内に最適

アパート建築

土地活用 初期コスト削減 相続対策

駅近など立地のよい土地の活用におすすめです。自社設計・自社施工により、コストを抑えた高品質な賃貸住宅をお届けいたします。

はじめてでも安心
土地購入+アパート建築



土地をお持ちでない方も賃貸経営をはじめることができます。Amixでは、土地購入とアパート建築をセットにしたプランも多数ご紹介します。

木造建築でつくる広い空間
(新事業)

J-耐震 開口フレーム

土地活用 付加価値 資産価値の向上

鉄骨造よりも低コストで、柱や壁のない広いスペースを店舗や事務所として活用することが可能になりました。



非常時の停電対策に
(コンセプトアパート)
防災対策アパート

土地活用 付加価値 資産価値の向上

太陽光発電設備を設置した賃貸住宅です。災害時の停電などでは、非常用電源として利用することができます。



楽器演奏もOK
(コンセプトアパート)
防音アパート

土地活用 付加価値

「ルーム・イン・ルーム」構造の本格的防音室を備えました。音大生や演奏家など、安定した需要があります。



資産価値を高める

リフォーム& リノベーション

現状回復 資産価値の向上

建て替えることなく生まれ変わることができ。最適なプランをご提案いたします。



外壁修繕・塗装でイメージアップ

大規模マンションの外装リフォームも多数実績があります!

リフォーム前
Before・Afterを
ご覧いただけます!
詳しくはHPで

約40年の
サブリース実績!!
詳しくはHPで

安心と信頼の管理システム

建物管理と サブリース

オーナー担当制 建物維持・保全

オーナー様のニーズに合わせた管理形態をご提案。長期にわたる賃貸経営をサポートします。



ただいま
建築中
建築の様子を写真付き
で更新しています!
詳しくはHPで



室内リノベーション
(コンセプトアパート)

「冒險するように 暮らそう」

付加価値 資産価値の向上

デザイン性が高く、個性的な内装を施した新しいスタイルのリノベーション。ワンルームでも憧れのライフスタイルを演出できます。



広さや収納力でアピール
(コンセプトアパート)
ゆとりの部屋

駅から運んでもOK 付加価値

一般的な1Kに比べて専有面積が1.5倍と広く、室内に自転車置き場のスペースや大きな収納があります。



特別仕様で他物件と差別化
(コンセプトアパート)
猫共生型
アパート建築

土地活用 付加価値

ネコと人が快適に生活できるよう工夫されたアパートです。希少性が高く、人気の物件となっています。



大規模リノベーション 地域再生事業

空室対策 地域に貢献 コンサルティング

古い住宅など、使われなくなった団地や建物の敷地全体をリノベーションし、あらたなコミュニティとして再生しています。



TV・新聞など多数のメディアでも紹介!

適切なメンテナンスで安全性を維持

特殊な設備の改修・解体

資産価値の向上

建物メンテナンス

防火扉交換 ナノゲートバルブ交換 建物解体 煙突解体



テナントビルなどで、火災コイルを巻くだけの施工で、配管内を流れる水が交換しやすくなります。漏水事故の発生を抑制し、防止にも効果的です。

建て替え等での解体を承ります。近隣に配慮した浴槽の解体は、丁寧に安全に施工します。洗浄後、解体します。

結構、広い土地
なんだ?!



20年程度の長期契約 保育園事業

地域に貢献 長期契約

運営会社と契約するため空室リスクがなく、自治体からの補助金もあります。

*条件があります

園舎新築はもちろん、改修・改築もおまかせ!



高まるニーズに対応 社会に貢献する優良資産

地域に貢献 長期契約

サービス付き高齢者向け住宅 グループホーム建築 児童福祉施設

介護施設が低くも入居できる。介護・生活支援サービスを提供する施設と併設等。受けながら、高齢者が共同生活を行う施設です。



立地に合わせてプランニング オフィス・店舗

駅から運んでもOK 新規事業開拓



低コスト・短工期で土地活用 コインパーキング

空き地活用 狭小地OK



注目はアジア新興国 海外不動産投資

将来性 新たな投資

経済成長にともない、家賃の上昇が期待できる新興国の物件をご紹介します。

米国・カンボジアに現地法人設立



プロの視点で厳選 収益物件

資産をふやす 相続対策

安定収益の確保に最適な物件をご案内いたします。



タウン情報サイト
33% 収益率
33% 入居率
www.3-39.com

100万から
ですって

収益物件
豊富な建築・管理実績を
もとに、厳選した物件を
ご紹介します。
詳しくはHPで



適性を見極めて価値を維持 不動産売買

資産運用 資産価値の向上

人口減少時代に向けて、将来性の高い優良な資産への組み替えをお手伝いいたします。



不動産小口化商品 あみシェア

不動産投資 相続対策

出資者が資金を出し合って共同で投資用不動産を購入し保有・運営する事業です。

みなさまのご愛顧に御礼申し上げます。

物件管理戸数
9,704戸
2020.11時点

契約オーナー様
約550名
2020.12時点

建築総数
約820棟
2020.12時点

入替時室内工事
約1,800室
2019.9~2020.8

内装
リノベーション
90件
2019.9~2020.8

改修工事
277件
2019.9~2020.8

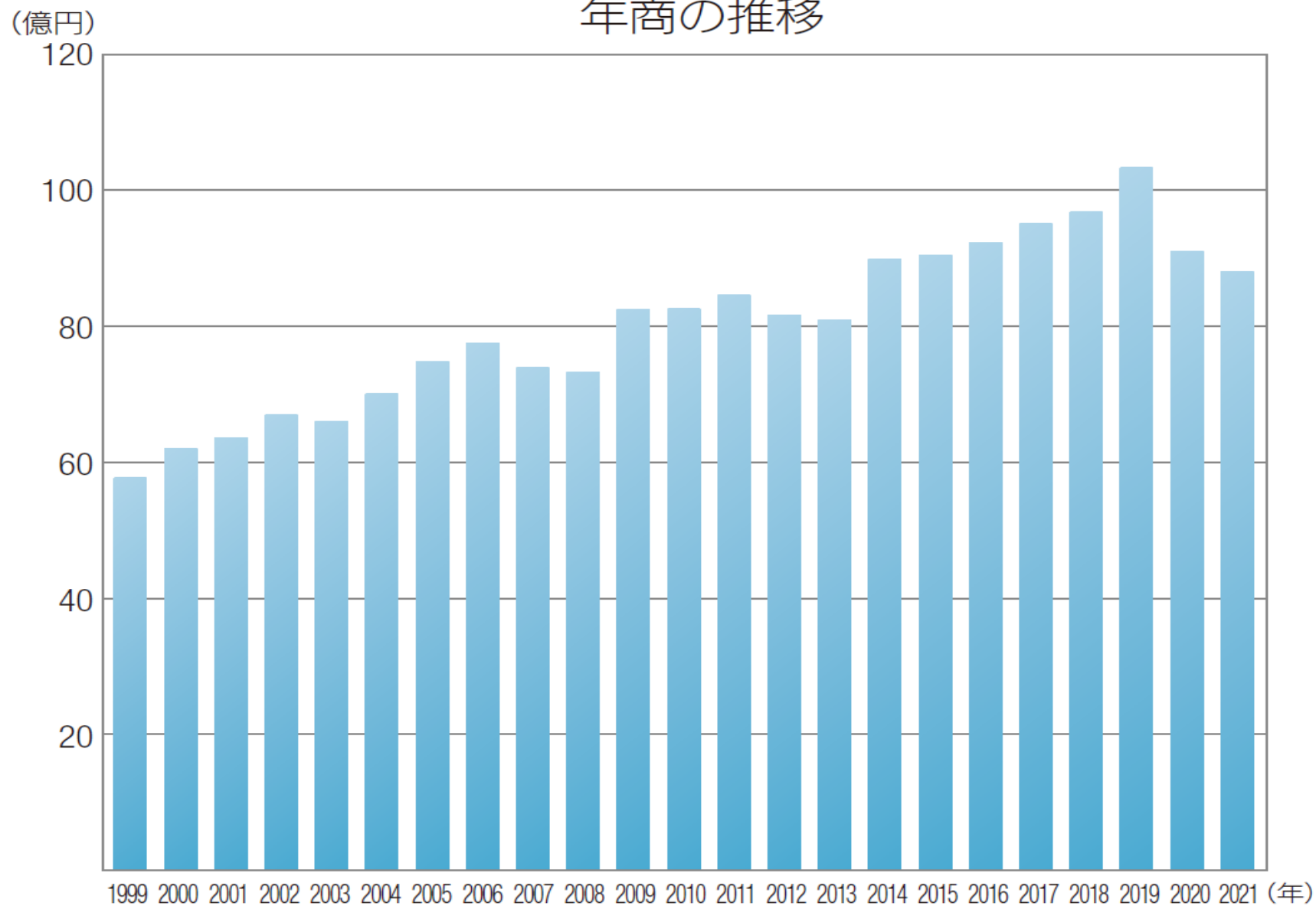
外装・鉄部・
白アリ防除
78棟
2019.9~2020.8



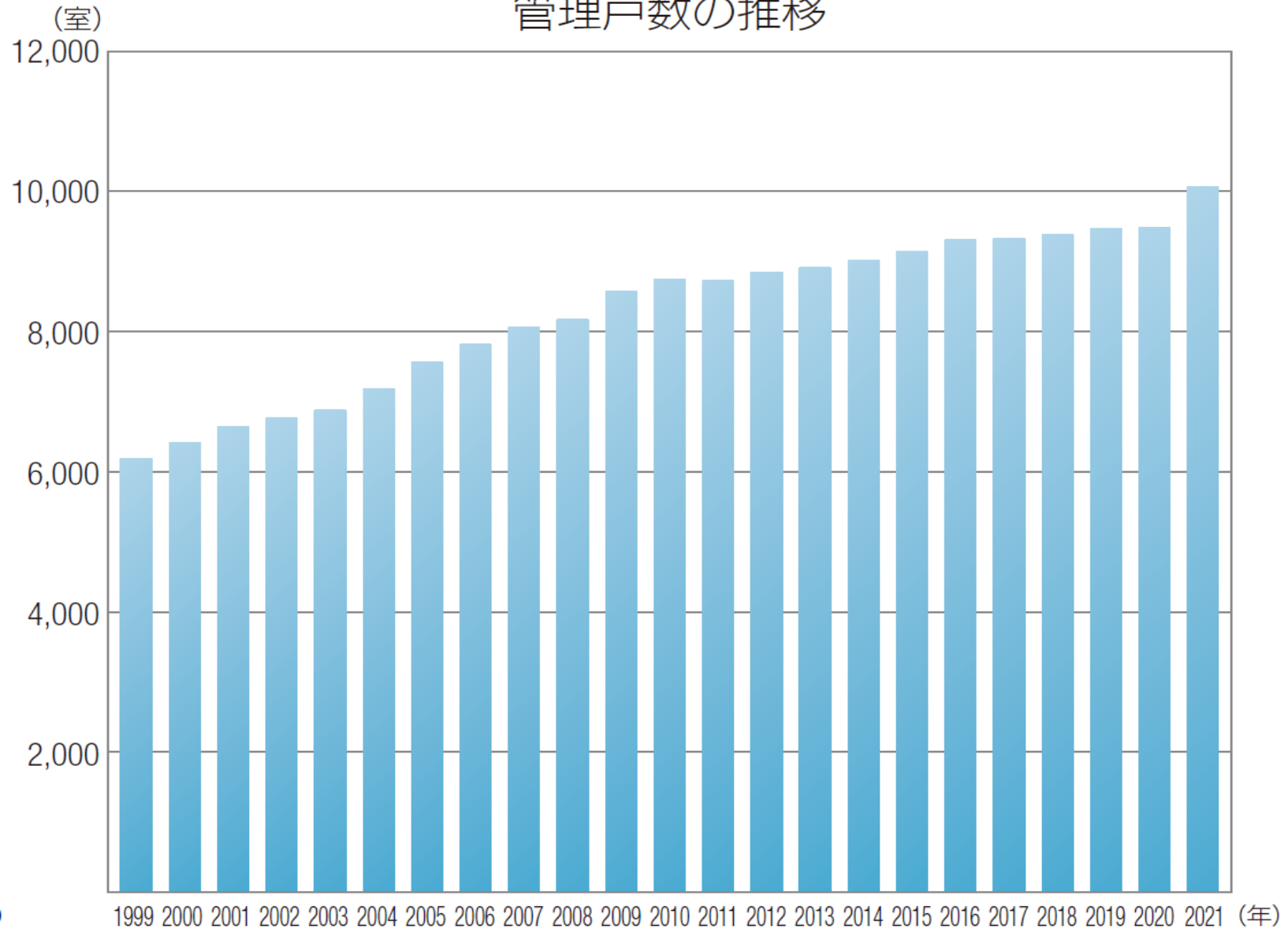


業績

年商の推移



管理戸数の推移



建築事業

東京都足立区

【木造3階建て1K6戸】
89.70㎡ (27.13坪)



東京都足立区

【木造3階建て1K6戸】
97.51㎡ (29.49坪)



東京都江戸川区

【木造3階建て1K9戸】
33.06坪 (109.29㎡)



埼玉県さいたま市

【木造3階建て1K6戸】
34.11坪 (112.79㎡)



東京都北区

【木造3階建て1K9戸】
122.93㎡ (37.18坪)

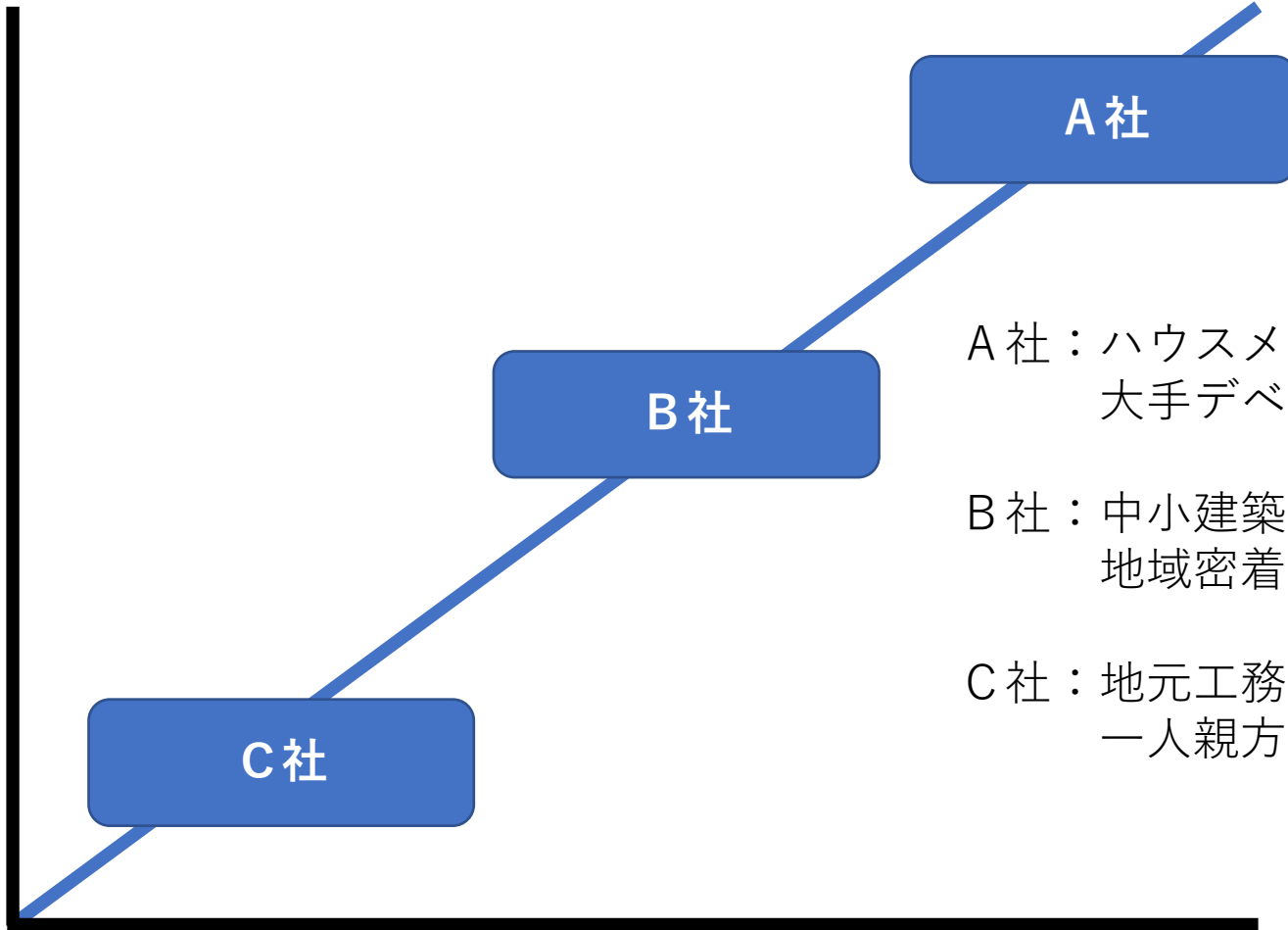


千葉県船橋市

【木造3階建て1K9戸】
143.52㎡ (43.41坪)



価格



A社：ハウスメーカー
大手デベロッパー

B社：中小建築会社
地域密着型建築会社

C社：地元工務店
一人親方

知名度
信頼度

知名度・信頼度：テレビCMや企業規模、資本金や倒産リスク等

価格：利益率、広告宣伝費、その他販管費等

大切な資産を活かすため
木造 3 階建てアパート
最適な土地活用



敷地面積
89.70㎡

エリア：足立区北千住
時期：2020年竣工



株式会社アミックス 本社営業部

宅地建物取引業 東京都知事免許(16)1609号
東京都中央区八重洲1-3-7 八重洲7-2ビル413階

TEL：03-6895-7251

FAX：03-6895-7257

実績一覧



北千住 (1K6戸)	北千住 (1K6戸)	北小岩 (1K9戸)	さいたま市 (1K6戸)
【敷地面積：89.70㎡】	【敷地面積：97.51㎡】	【敷地面積：109.29㎡】	【敷地面積：112.79㎡】
大田区西蒲田	76.63 ㎡ (23.18坪)	木造 3 階建て	4 戸
東京都足立区千住	89.70 ㎡ (27.13坪)	木造 3 階建て	5 戸
大田区久が原	95.22 ㎡ (28.80坪)	木造 3 階建て	4 戸
東京都足立区千住寿町	97.51 ㎡ (29.50坪)	木造 3 階建て	6 戸
埼玉県さいたま市日進町	112.11 ㎡ (33.91坪)	木造 3 階建て	6 戸
東京都江戸川区北小岩	109.29 ㎡ (33.06坪)	木造 3 階建て	9 戸
東京都墨田区八広	110.37 ㎡ (33.39坪)	木造 3 階建て	9 戸
東京都北区上十条	122.93 ㎡ (37.19坪)	木造 3 階建て	9 戸
東京都板橋区前野町	134.55 ㎡ (40.70坪)	木造 3 階建て	9 戸
神奈川県川崎市幸区	134.87 ㎡ (40.80坪)	木造 3 階建て	9 戸
千葉県船橋市宮本町	143.52 ㎡ (43.41坪)	木造 3 階建て	9 戸
台東区橋場	44.32 ㎡ (13.41坪)	木造 2 階建て	2 戸
東京都世田谷区代田	105.82 ㎡ (32.01坪)	木造 2 階建て	6 戸
練馬区錦	103.07 ㎡ (31.18坪)	木造 2 階建て	4 戸

たぐいお進捗中

足立区千住龍田町	137.19 ㎡ (41.50坪)	木造 3 階建て	9 戸	竣工：2021年12月
足立区千住大川町	123.91 ㎡ (37.48坪)	木造 3 階建て	9 戸	竣工：2022年1月

求む！購入希望！

アパート用地・戸建用地・既存建物



株式会社アミックス 本社営業部

宅地建物取引業 東京都知事免許(16)1609号
東京都中央区八重洲1-3-7 八重洲7-2ビル413階

TEL：03-6895-7251

FAX：03-6895-7257



リノベーション事業
コンバージョン事業

Value Up

[団地再生計画]

使われなくなった団地を再生、 活気あふれるコミュニティが誕生!

保育園やカフェを新設、敷地全体が生まれ変わる

築40年超えの建物でも壊さずに活用

時代とともに住む人もいなくなり、しばらく前から閉鎖されていた企業の社宅。施主様より「建物を壊すことなく活用できないか」とのご相談をいただき、建物だけではなく、広い敷地全体を活用した大規模リノベーションを企画、施工しました。



さまざまなアイデアを採り入れた計画時のイメージパース

資産価値の再創造を実現

居室や建物の改修のほか、各棟1階を保育園とカフェに改修、運営業者も誘致しました。さらにドッグランや農園も新設して、敷地全体が生まれ変わりました。建物を活かし「価値の再創造」につなげることができるのがリノベーションです。



before

after



第25回業績賞
「日本不動産学会長賞」受賞

長期間使われていなかった建物を再生し、継続的に運営できる地域コミュニティの基盤をつくったことが「社会的に大きな意義がある」と評価されました。



before
キッチンには白とブラウンの落ち着いた色彩で統一して、スタイリッシュなデザインに

after



before
和室のある2DKから1LDKに間取りを変更、開放感のある空間に

after



before
和室を洋室に変更した2DKには、可動式の間仕切りや色あざやかなアクセントクロスを採用

after



after
1階保育園施設には、各部屋を結ぶ渡り廊下となるウッドデッキを設置、外観は白と黄色のポップなカラーリングで統一

after

アミックス施工・一括借上げ(サブリース)

「ハラっぱ団地・草加」団地再生プロジェクト

「日本不動産学会長賞」受賞

公益社団法人 日本不動産学会 主催 第25回業績賞

古くなった建物を再生させ、その後も継続して地域コミュニティの運営を支援していることが社会的にも大変意義があるとして評価され、「学会長賞」をいただくことができました。

最大臣賞
助産学会長賞

受賞を受けて

マンション用地などへの転用が難しく、閉鎖されたままになっている古い社宅が社会問題にもなっています。これまでも利活用法が模索されてきましたが、あらゆる試みにはリスクがともないます。今回は弊社のサブリース管理により地主様のリスクを軽減、実現にいたしました。このプロジェクトは今後の事業のモデルケースとなるでしょう。アミックスはこれからも、資産価値の向上を目指し、最適なリノベーションの企画・施工に取り組みまいります。

代表取締役社長 末永 剛雄

2 コンバージョン事業

空きオフィスを利用した開放的な居住空間

オフィスビルの一室を賃貸住宅にコンバージョン。
広さを活かした、付加価値の高い都市型住居を実現します。



after



before



before

after



before

after



before

after

Check Point

水廻りの位置を大きく変えることで、開放感のある広いリビングを実現しました。バスルームを新設したほか、人気の高いウォークインクローゼットも設置しています。

ビルの躯体はそのままに、浴場を保育園へと改装

マンションの1階部分で営業していた浴場を解体して、認可保育園に改装。
あらたな地域貢献にもつながる事業転換です。



after



before



before

after



after

after



after

after

Check Point

浴場部分をすべて解体、あらたに配管から床や天井、部屋の間仕切りなどの工事を行いました。保育室や事務室、玄関などの整備のほか、給食室も新設しています。

サブリース事業

2 サブリース事業/50年サブリース

[運用事例] 目白第一ハウス

(1981年完成、木造ワンルームアパート10戸)



土地活用・賃貸経営をお考えの方へ

新築 アパート完成内覧会

《北区東十条会場》
東京都

2月12日(土)・13日(日) 住所 北区東十条1-8-11
J R 京浜東北線
開催時間 **10:00~16:00** <参加自由> 最寄り駅 「東十条駅」 徒歩6分

株式会社アミックス
菊地 秀一

※写真はイメージにつき、実際とは異なります。

〈主要設備〉
オートロック、ビルトインコンロ、
宅配ボックス、マグネットボード、
バルコニー、無料インターネット

私自身が借地権33坪を購入して、
念願のアパートオーナーになることができました！
是非見に来てください。

狭小地でも十分な戸数を確保した木造3階建てアパート
入居者に人気の高い、充実した設備を装備

※画像はイメージにつき、実際とは異なります。

3路線利用可能

J R 京浜東北線 東十条駅 徒歩6分
東京メトロ南北線 王子神谷駅 徒歩10分
J R 埼京線 十条駅 徒歩13分

法的規制

●用途地域/近隣商業地域	●建築面積/67.06㎡
●建ぺい率・容積率/80%・300%	●延床面積/194.01㎡
●高度指定/第3種高度地区	●住宅部分/152.32㎡
●防火地域/準防火地域	●建物構造/準耐火構造
●日影規制/有り	●木造3階建て在来工法
●道路種別/公道	●間取り/1K ●戸数/9戸
●敷地面積/109.44㎡	●専有面積/16.58~17.52㎡

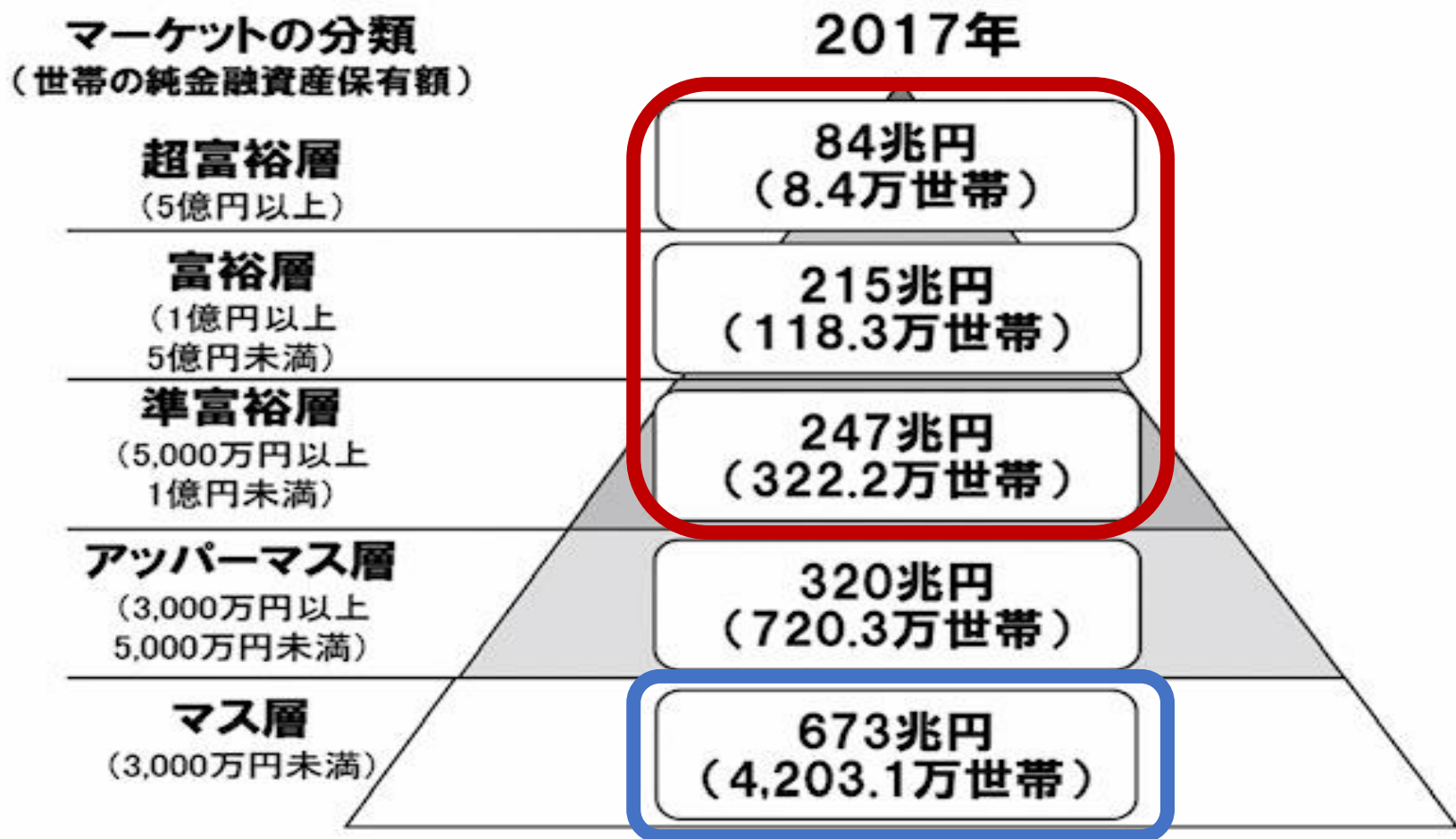
土地活用に関することは勿論、リノベーションや建物管理に関するご相談も大歓迎です。お気軽にご相談ください♪

アパート経営・土地活用のお手伝い E-mail: shisan@amix.co.jp

(株)アミックス 資産活用営業部 TEL.03-6860-4126
FAX.03-6895-7257

<https://www.amix.co.jp/> 〒103-0028 東京都中央区八重洲1-3-7八重洲ファーストフィナンシャルビル13階 月曜日~金曜日 9:00~18:00

図1：純金融資産保有額の階層別に見た保有資産規模と世帯数

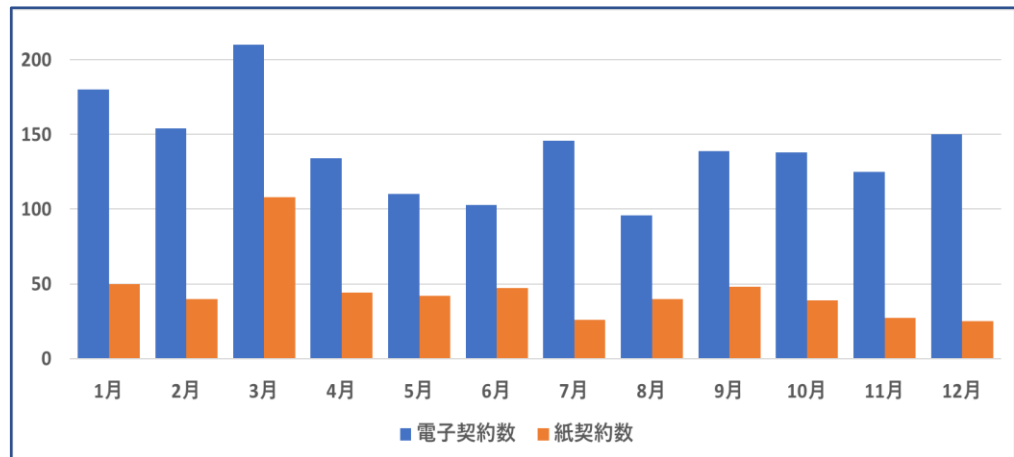


賃貸管理

電子契約 約76% 1,685契約締結

※ 1. 2021年1月～12月

※ 2. 全2,221契約



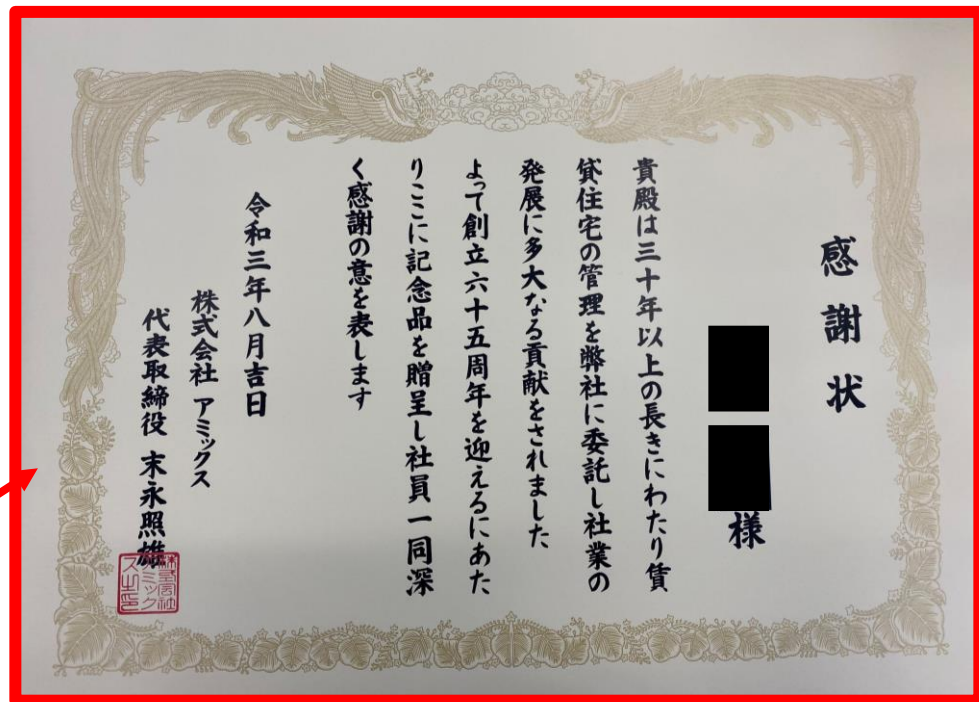
- ・ 電子契約導入を契機に、契約業務全般をデジタルシフト化
- ・ 社員を労働集約的な業務から解放
- ・ 顧客（家主）の資産価値向上をコア業務へ



- ・ **1人のオーナー様に対し、1人の担当者がすべて対応**
オーナー様へ多方面（様々な部署や関係会社）からの連絡を避け、オーナー様のストレスを緩和
- ・ **有効活用、不動産投資、税金等に関することの相談を
1人の担当者にすべて相談できる**
信頼関係の構築ができ、管理解約抑制につながる

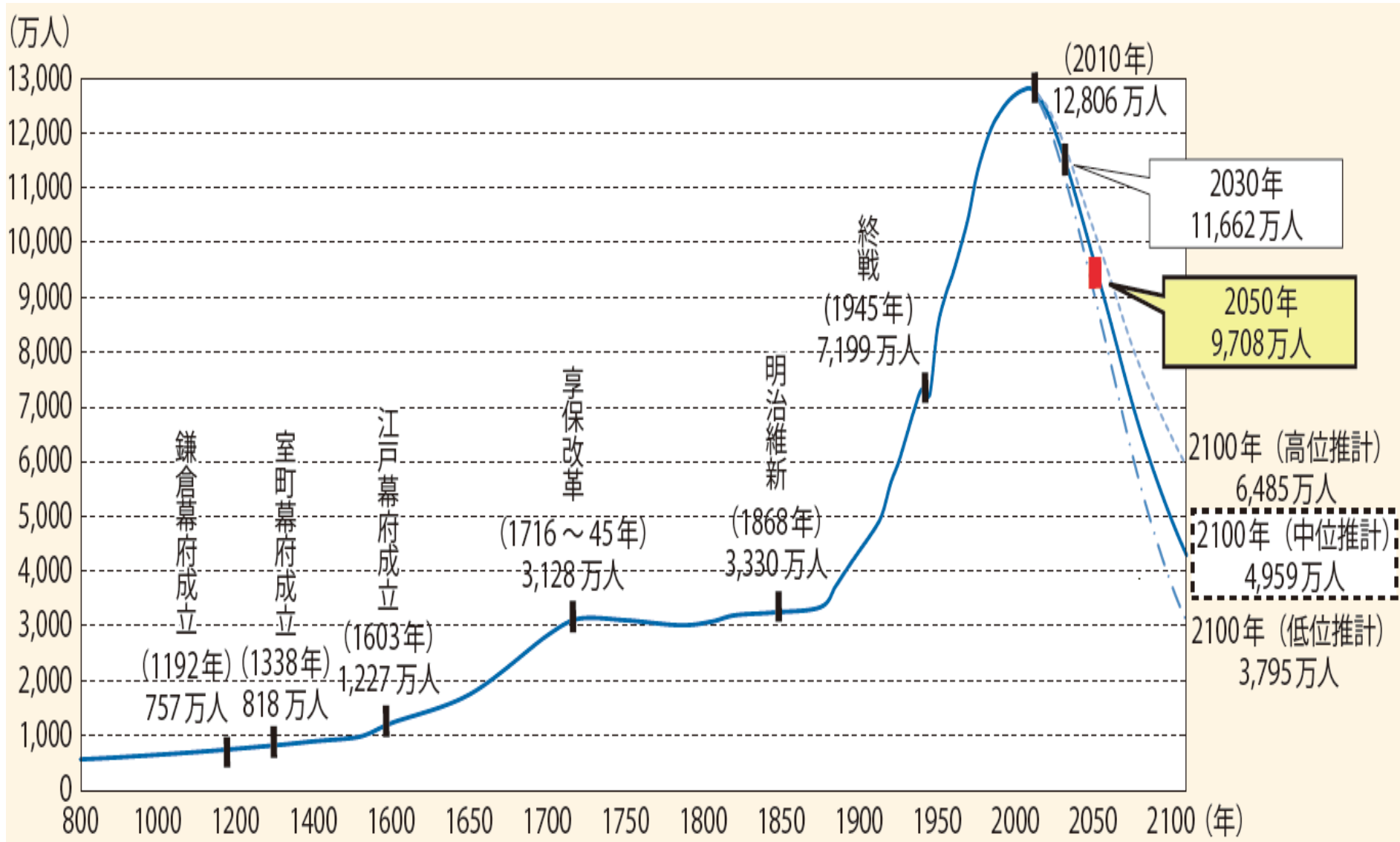
	A	B	C	合計
	50戸～	10戸～49戸	1～9戸	
東東京営業部	9	68	42	119
江戸川営業部	16	105	43	164
オーナー本部	8	66	50	124
資産活用営業部	2	23	27	52
本社営業部	2	39	31	72
管理事業本部	0	13	5	18
合計	37	314	198	549

		大	中	小	
		A	B	C	
管理	a	5	15	20	40
専任	b	10	10	15	35
一般	c	20	50	40	110
		35	75	75	185



売買事業

2 将来人口予測

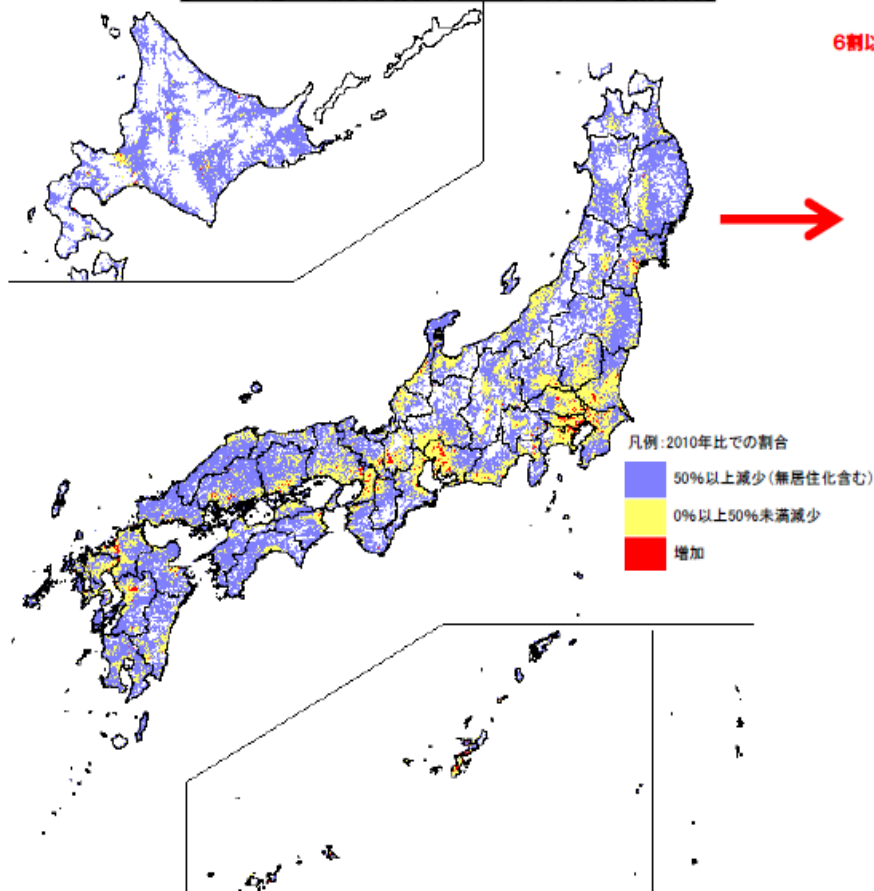


出展：国土交通省

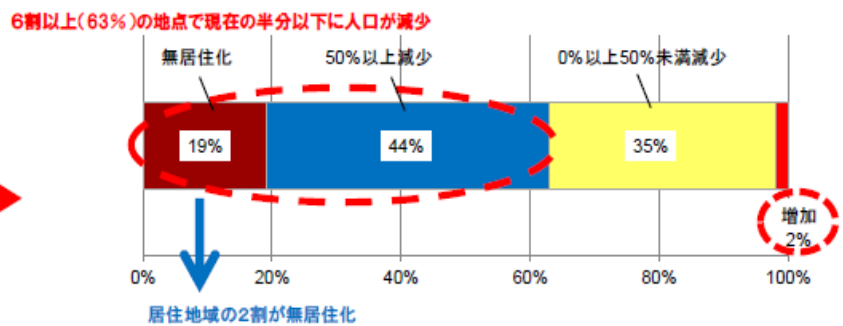
2 人口の低密度化と地域的偏在

- 全国を「1km²毎の地点」で見ると、人口が半分以下になる地点が現在の居住地の6割以上（※現在の居住地は国土の約5割）。
- 人口が増加する地点の割合は約2%であり、主に大都市圏に分布。
- 「市区町村の人口規模別」にみると、人口規模が小さくなるにつれて人口減少率が高くなる傾向。特に、現在人口1万人未満の市区町村ではおよそ半分に減少。

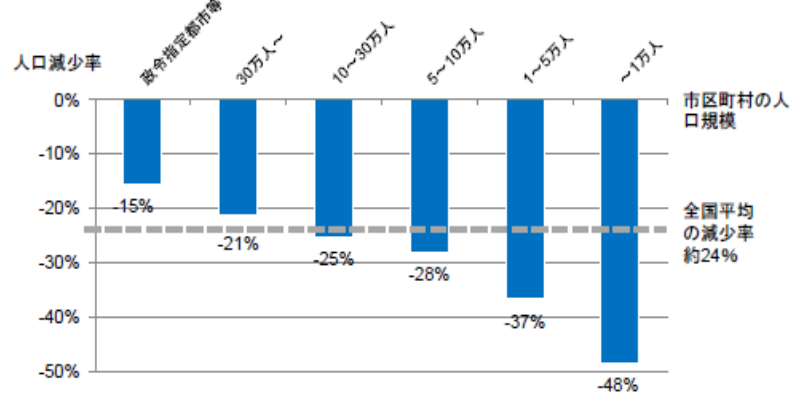
【2010年を100とした場合の2050年の人口増減状況】



人口増減割合別の地点数



市区町村の人口規模別の人口減少率



- 全国的 ⇒ 東京一極集中
- 地域別 ⇒ 大都市に一極集中
- 都道府県別 ⇒ 中心都市に一極集中
- 都市別 ⇒ 人気スポットへ集中

キーワードは
「二極化」



日本の人口	1億2,800万人	2010年
東京の人口	1,400万人	2025年
東京の世帯数	700万世帯	2035年
東京の単身者	350万世帯	2040年

日本国内で一番最後まで
賃貸需要があるのが

東京のワンルーム

売アパート

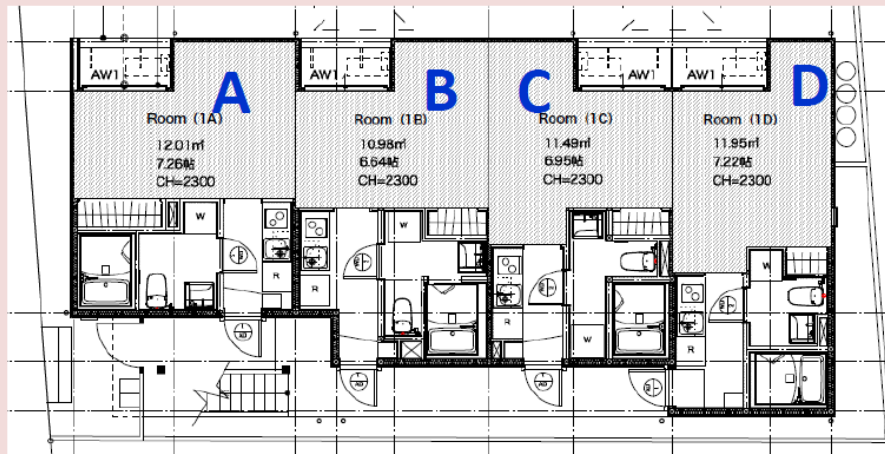
表面利回り 6.50%

東京メトロ千代田線『綾瀬』駅 徒歩 7分

※「利回り」は、本物件の1年間の予定賃料収入の、価格に対する割合を指し、公租公課その他本物件を維持するために必要な費用の控除前のものとなります。

物件種目	売アパート		
物件名	小菅4丁目アパート		
最寄駅	東京メトロ千代田線『綾瀬』		
間取りタイプ	1K 12室		
価格	16,200万円 (税込)		
所在地(住居表示)	東京都葛飾区小菅4丁目19内(住居表示)		
交通	東京メトロ千代田線『綾瀬』 徒歩 7分		
土地権利	所有権	用途地域	都市計画区域
公簿積	176.00㎡ (53.24坪)	私道負担	無し
接続道路	公道:西側 6.0m		
建物構造・規模	木造(在来工法) 3階建1K12戸		
建物延床面積	311.70㎡ (94.28坪)	築年月	2021年8月下旬竣工予定
現況	建築中	引渡日	相談
駐車場	なし		
備考	満室月額賃料 878,000円		
	満室年額賃料 10,536,000円		
	※各部屋管理費3000円込		
	※予定賃料収入が確実に得られる事を保証するものではありません。		
	飲料水:公営水道 電気:東京電力 ガス:プロパンガス 排水設備:公共用水		

シンプルで使いやすい間取りが人気



お部屋の広さは4種類に分かれています

A:22.25㎡ B:22.32㎡ C:21.83㎡ D:21.81㎡

※ 図面と現況が異なる場合は、現況を優先いたします。

設備も充実しています！

- 浴室暖房乾燥機
- 独立洗面台
- 温水洗浄便座
- バス/トイレ別
- システムキッチン 2口コンロ
- モニター付きインターホン
- オートロック
- 宅配ボックス



相続税評価額と現在の価格との差
路面店舗

→ 「評価減」と「収益性」





小口化事業

第1弾

運用中

カームネスハイツ 募集総口数：325口

東京メトロ千代田線「北綾瀬駅」徒歩3分

物件詳細を見る

完売御礼

千代田線の始発駅として、代々木上原方面へ行けるため、利便性が高い地域。

大型量販店や個性的な個人商店も多く、公園や緑道も整備され、住環境としては適したエリアになります。



第2弾

運用中

カーサバウム 募集総口数：90口

東武伊勢崎線 竹ノ塚駅 徒歩10分

物件詳細を見る

完売御礼

第2弾は、東武スカイツリーライン「竹ノ塚駅」から徒歩10分の木造2階建てアパートです。

グループ会社であるアミックスで設計施工・管理をおこなっている建物になります。



2 小口化事業/あみシェア

創業65年の信頼と実績



あみシェア

1口100万円からの不動産投資

投資用不動産を出資者がお金を出し合って共同で
購入し、保有、運営するアミックスグループの
不動産特定共同事業法に基づく小口不動産です。

おかげ様で第三弾販売開始!

募集期間

2021年10月20日～12月10日

予定利回り
(サブリース利回り)

5.43%

分配予定利回り

4.02%

申込単位

1口 100万円

募集総額

1億4,400万円 (144口)

運用期間

約5.5年 (+延長3年)

分配時期

年1回 (7月)

組成予定日

2021年12月22日 [募集状況により前後する場合があります]

相続税評価額(概算)

約27万円 (約27%評価)

※ 上記評価額等は本紙作成時における路線価、評価方法等に基づく概算となります。
※ 詳細は税理士等の専門家へご相談ください。



シャーロットティール

京成本線「お花茶屋駅」徒歩10分
京成本線「堀切菖蒲園駅」徒歩14分

築年：2017年築
構造：木造3階建
間取：1K×11戸



効果01

節税対策

実質的には不動産の持ち分を所有するのと同じ考え方となり、相続や贈与におけるの評価額は実物不動産と同様の扱いとなるため相続税・贈与税の圧縮効果が期待できます。



相続税評価額(概算)
100万円⇒約27万円

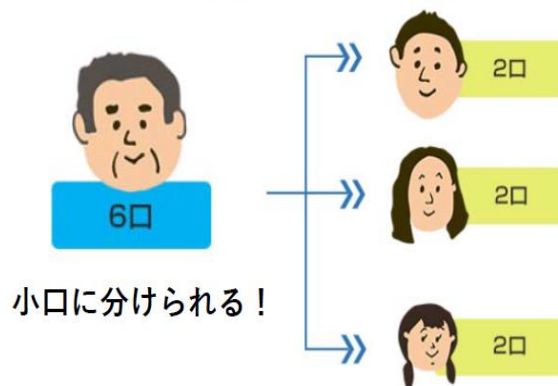
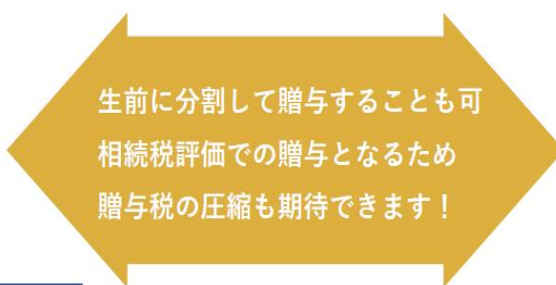
※ 上記評価額等は本紙作成時における路線価、評価方法等に基づく概算となります。
※ 詳細は税理士等の専門家へご相談ください。



効果02

遺産分割対策

遺産が分割しにくい(1棟保有等)と争族の基となりがありますが、複数口を分割して引き継ぐことで、円滑に相続を進めることが期待できます。



海外事業

2 海外事業/カンボジア分譲



Amix (Cambodia) Co.,Ltd



カンボジア不動産

分譲宅地

所在地 カンボジア：コンボンスプー州
売主 アミックスカンボジア

物件概要	1ユニット(2区画)約960,000円(114円/\$の場合)
諸経費	販売価格に込み(日本円で支払いの場合)
想定保有期間	約5年(長期譲渡)
契約形態	売買契約(登記名義：アミックスカンボジア)



カンボジア現地の分譲地の様子



コンボンスプー
 プノンペン西部に位置する。首都に隣接する東側は道路等のインフラ整備が急速に進展、住宅開発も盛んに行われている。

episode.01

カンボジアと日本

カンボジアはインドシナ半島に位置し、ラオス、ベトナム、タイと国境を接し、南部は南シナ海に面し、国際空港はプノンペン空港・シェムリアップ空港の二カ所に所在しており、東京成田から直行便で約7時間(現在はコロナの影響で運休中)の距離に位置します。国連開発計画委員会(CDP)によって「後発開発途上国(LDC)」に位置づけられ、タイ・カンボジア・ベトナムをまたがる国際幹線道路「南部経済回廊」沿いに発展するメコン工業ベルトを擁するなど、今後の可能性に注目し、すでに多くの外資企業や日系企業が進出しています。

カンボジア



面積	18.1万km ² (日本の約半分)	GDP	\$260億：\$1,655/人
人口	約1,670万人	宗教	95%以上が仏教徒
首都	プノンペン	言語	クメール語(カンボジア語)
通貨	USドル		

ポイント01	2,180万人	2050年人口予測 (2020年時点：1,670万人)
ポイント02	25.6才	平均年齢が若い
ポイント03	約7%	実質GDP成長率 2017・2018・2019年 (2020年は-3.5%)
ポイント04	年間10万戸	住宅供給戸数目標 (国土整備・都市化・建設省)



episode.02

Amix (Cambodia)

5年前以上前から東南アジアを中心に海外不動産への取り組みとして、代表自ら視察を重ね、グループ会社で不動産購入も行ってきました。その中でも、カンボジアの発展に注目し、4年前に現地法人アミックスカンボジアを設立。テナントで入居中の現地工場を取得。コンドミニアムの販売、現地の方へ向けたアパート建築、宅地分譲事業を行っており、これまで、複数の住宅用地開発プロジェクトを実施し、すでに約10ヘクタール(500区画相当以上)の住宅用地を販売した実績がございます。

2021年時点アミックスカンボジア実績

購入年月	物件名	エリア	サイズ(㎡)	売却年月
2017/09	センソック分譲地20×30	Sen Sok プノンペン近郊	599㎡	2019/12売却
2017/10	センソック分譲地20×30	Sen Sok プノンペン近郊	599㎡	2019/12売却
2017/09	センソック分譲地20×30	Sen Sok プノンペン近郊	599㎡	2019/12売却
2018/07	キエンズバイ分譲地	Kien Svay プノンペン近郊	1,028㎡	2019/01売却
2018/07	日本電産 工場	ドイツ工業団地内(タイ国境)	宅庫 30,000㎡ 建物 25,000㎡	収蔵物件として稼働中
2018/08	センソックアパート用地	Sen Sok プノンペン近郊	131㎡	アパート稼働中に収蔵物件として稼働中
2018/08	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	5,386㎡	2019/05売却
2018/08	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	4,246㎡	2019/05売却
2018/11	日本電産 倉庫	ドイツ工業団地内(タイ国境)	土庫 3,000㎡	収蔵物件として稼働中
2018/11	ドイツ工業団地内(タイ国境)	ドイツ工業団地内(タイ国境)	2,200㎡	工場稼働中
2018/10	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	23,031㎡	2021/10売却
2018/11	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	9,931㎡	2021/01売却
2019/01	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	19,246㎡	2021/01売却
2019/05	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	28,856㎡	2019/12売却
2019/04	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	15,000㎡	2019/12売却
2019/04	キエンズバイ分譲地	Kien Svay プノンペン近郊	2,733㎡	2019/12売却
2019/08	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	18,958㎡	2020/07売却
2019/12	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	7,563㎡	2020/05売却
2020/01	区道51号線付分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	11,366㎡	販売中
2021/03	パッタナシラ分譲地	パッタナシラ近郊付地	2,833㎡	2021/05売却
2021/05	パッタナシラ分譲地	パッタナシラ近郊付地	2,100㎡	2021/08売却
2021/11	コンボンスプー分譲地	区道51号線 プノンペン近郊	2,800㎡	販売中
購入棟合計			204,777㎡	
売却棟合計			142,762㎡	5000㎡超棟数以上

【問い合わせ先】



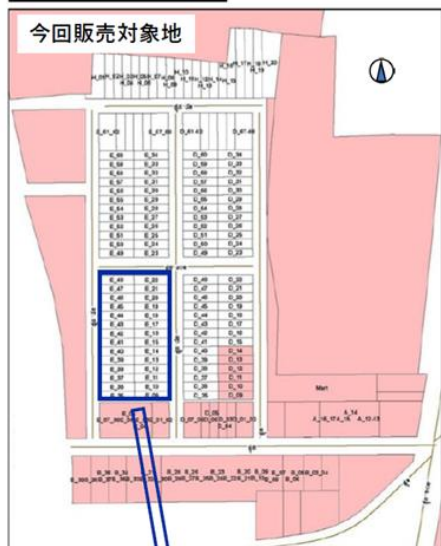
株式会社アミックス 本社営業部

東京都中央区八重洲1-3-7 八重洲ファーストフィナンシャルビル13階

TEL：03-6895-7251 FAX：03-6895-7257 [営業時間：平日9時~18時]



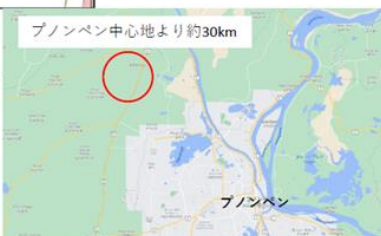
区割り図



総販売面積	2,800㎡
区画数	28区画
総販売ユニット	14ユニット
保有期間	5年想定

All plot sizes are 5x20

1	E_48	E_22	8
	E_47	E_21	
2	E_46	E_20	9
	E_45	E_19	
3	E_44	E_18	10
	E_43	E_17	
4	E_42	E_16	11
	E_41	E_15	
5	E_40	E_14	12
	E_39	E_13	
6	E_38	E_12	13
	E_37	E_11	
7	E_36	E_10	14
	E_35	E_09	



価格表

カンボジア コンポンスプー土地分譲 PJ 販売価格表

総販売面積 3.7ヘクタール 252区画
 今回販売区画数 14ユニット (28区画)
 販売期間 2021/11/1~2022/1/31まで
 お支払い ご契約後1週間以内にお振込み
 保有期間 5年想定(弊社による一括売却になります)

※ご契約にはパスポートが必要となります。

UNIT No.	区画名	規格 (m)	販売面積 (㎡)	販売価格 (\$)	為替レート	備考
					\$114.00/円	
1 済	E48	5.0 × 20.0	100.00	\$8,550	¥990,000	角地
	E47	5.0 × 20.0	100.00			
2 済	E46	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E45	5.0 × 20.0	100.00			
3 済	E44	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E43	5.0 × 20.0	100.00			
4 済	E42	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E41	5.0 × 20.0	100.00			
5	E40	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E39	5.0 × 20.0	100.00			
6	E38	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E37	5.0 × 20.0	100.00			
7	E36	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E35	5.0 × 20.0	100.00			
8 済	E22	5.0 × 20.0	100.00	\$8,550	¥990,000	角地
	E21	5.0 × 20.0	100.00			
9 済	E20	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E19	5.0 × 20.0	100.00			
10 済	E18	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E17	5.0 × 20.0	100.00			
11	E16	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E15	5.0 × 20.0	100.00			
12	E14	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E13	5.0 × 20.0	100.00			
13	E12	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E11	5.0 × 20.0	100.00			
14 済	E10	5.0 × 20.0	100.00	\$8,260	¥960,000	
	E9	5.0 × 20.0	100.00			

※レートは標記で固定とさせていただきます。差額の精算は致しませんのでご了承ください。

※日本円での販売価格は為替手数料・カンボジアへの送金手数料等の諸費用込みです。

※購入はお申し込み順とさせていただきます。売約済みの場合は悪しからずご了承ください。

※売却後に日本に送金する際は、利益に対するカンボジアの源泉税(14%)が控除されます。

※この投資は海外不動産であり国の情勢等による政治リスクや為替変動リスクが伴います。

※投資はあくまで自己責任でお願い致します。

1 - 3. 2050年の世界人口予想



全世界：97億人（+20億人・↑26%）

1位：インド 16.6億人（+3.2億人・↑24%）

2位：中国 13.6億人（▲0.5億人・↓3.5%）

3位：ナイジェリア 4.1億人（+2.2億人・↑116%）

4位：米国 3.9億人（+0.7億人・↑22%）

5位：インドネシア 3.2億人（+0.6億人・↑23%）

18位：日本 9,700万人（▲3,000万人・↓24%）

ナイジェリア不動産 ラゴス 分譲宅地のご紹介

- 【世界第3位】 2050年には人口4億人 (国連)
- 【アフリカ1位】 GDP (外務省)
- 【18.6才】 平均年齢 (CIA)
- 【1,900万戸不足】 住宅不足数 (世界銀行データ)



物件価格：7,500,000ナイラ（約210万円）（2020/12/24時点）

土地面積：300㎡ 権利：所有権
 購入費用：現地業者 ローカルエージェントフィー 約20万円
 アミックス コンサルティングフィー 約30万円



人口が倍増中！



外国人でも買えます！

世界の人口予想 (2050年)				
順位	国	人口	人口の増加	増加率
1	インド	16.6億人	+3.2億人	+24%
2	中国	13.6億人	-0.5億人	-3.5%
3	ナイジェリア	4.1億人	+2.2億人	+116%
4	米国	3.9億人	+0.7億人	+22%
5	インドネシア	3.2億人	+0.6億人	+23%

主な新興国	
国	土地取得 (個人)
ナイジェリア	○
タイ	✕
インドネシア	✕
ベトナム	✕
カンボジア	✕

where is ラゴス

ナイジェリアを代表する都市
 アフリカ2位 2000万人 (2018年)
 アフリカ1位 2850万人 (2035年)
 アフリカ4位 GDP
 GDP成長率 4.5% (2035年まで)

私も買いました！



末永 照雄

Amix 株式会社アミックス
 東京都中央区八重洲1-3-7 八重洲ファーストフィナンシャルビル13階

本社営業部 TEL : 03-6895-7251 FAX : 03-6895-7257 HP : <https://www.amix.co.jp/>

オーナー様との関係強化

アミックス だより

vol. 16
2020 9・10

Amix Trend 14 **オンライン化、はじめました**



新たな時代に向けたアミックスの取り組み

ご自宅からでもラクラク参加

アミックスでは、さまざまなサービスのオンライン化をすすめています。これまでご好評をいただいてきた内覧会や相談会、セミナーに、ご自宅からご参加いただけるようになりました。

コロナ禍でも安定した経営のために

オンライン個別相談も承っております。今だからこそできる資産活用のご提案がございましたので、ぜひお問い合わせください。アミックスは、どのような状況下でも変わらず、オーナー様の資産を守り、安定経営をお手伝いしてまいります。

オンライン 内覧会

ご自宅からオンライン参加も！新しい内覧会への参加方法

アパート完成内覧会にご自宅からオンラインでご参加いただくことができます。オンラインでもご来場していたのと同様に、細部までご案内いたします！



スタッフがZOOMで丁寧にご案内



6月に開催されたオンライン内覧会（八潮市庁会場）、ご自宅から直接質問も可能

内覧会のご案内

ぜひご参加ください！

オンラインによるご参加もOK!
*オンラインは要予約

9/26(土) 10:00~16:00
足立区千住寿町会場
東京都足立区千住寿町31-4
JR常磐線 他「北千住駅」徒歩12分



10/24(土)・25(日) 10:00~16:00
世田谷区代田4丁目会場
東京都世田谷区代田4-19-10
京王井の頭線「新代田駅」徒歩8分



11月下旬
板橋区向原2丁目会場
東京都板橋区向原2-8-16付近
有楽町線「小竹向原駅」徒歩8分



*画像はイメージです。*日程は変更になる場合もございます。HPにてご確認ください。

オンライン 相談会

資産活用、アパート建築・管理など専門家による相談会開催

社内や外部の有資格者が、オーナー様のさまざまな悩み・ご相談にお応えいたします！



オンライン 社長挨拶

コミュニケーションを大切に！ご相談はいつでも！

弊社社長 末永がオンラインでオーナー様にご挨拶をはじめました。初めてご挨拶する方や数年ぶりにお会いする方もいて、末永自身が楽しそうです。



末永よりZOOMを利用してご挨拶、お顔を拝見しながらの会話は充実した時間に

各種オンライン参加のお申し込みはアミックス公式ホームページまで!!

- アパート内覧会
- 相続対策セミナー
- アパート建築・経営相談会

アミックス オンライン相談 検索

オンライン内覧会（八潮市庁会場）撮影の様子をYouTubeにて公開中!



CHECK!



東京営業部 小林 稜 Ryo Kobayashi

土地建物オーナー様を中心にサポート活動をしています。お客様ひとりひとりに最適な提案ができるように努めてまいります。

大募集! オーナー様インタビュー 出演者

＝公式ホームページにて好評公開中!＝

オンラインOK! 顔出しなしOK!

アミックスとの付き合いのきっかけ、お仕事、ご家族のことなど、お話しの内容は問いません。ぜひみなさまの声をお聞かせください!

2020年6月 賃貸住宅の管理業法成立!



賃貸業界が長年要望してきた賃貸住宅管理業の法制化が実現。国土交通大臣への表敬訪問も(写真右)

弊社社長の末永(日本賃貸住宅管理協会会長)を中心に働きかけてきた法案が成立。今後、管理業には免許が必要となります。



業界全体をレベルアップ
オーナー様に安心をお届けする
管理サービスを目指しています



Amix 株式会社 アミックス
公式ホームページ

お問い合わせ・資料請求

- 月別エントリー
- [+] 2021年(20)
 - [+] 2020年(28)
 - [+] 2019年(32)
 - [+] 2018年(26)
 - [+] 2017年(33)
 - [+] 2016年(35)
 - [+] 2015年(21)
 - [+] 2014年(17)
 - [+] 2013年(28)
 - [+] 2012年(8)
 - [+] 2011年(14)
 - [+] 2010年(20)
 - [+] 2009年(19)
 - [+] 2008年(11)

プロフィール

末永 照雄 (Teruo Suenaga)

株式会社アミックス 代表取締役 社長
昭和31年8月2日生まれ
上智大学卒業後、アミックスを設立。
趣味はジョギングと水泳。

公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会 元会長
全国賃貸管理ビジネス協会 理事
suenagateruo@amix.co.jp

blogページを開じる

第65期「アミックスグループ経営方針発表会」開催！

投稿時間：2021年10月04日 11:00

アミックスの期初となる9月を迎え、今年はオンラインで「アミックスグループ経営方針発表会」を行いました。



つづきを読む

2021年8月末、管理戸数1万戸を達成しました！

投稿時間：2021年09月13日 14:32

今年8月末時点において、アミックスの総管理戸数が10,001戸となりました。そのうちの9割以上(9,290戸)は、サブリース管理でご契約いただいています。(委託管理：711戸)

子会社(株式会社アミコム)で管理している112戸を加えると、アミックス



アミックスオーナー様の声をおつめました

アミックスをご利用いただいていますオーナーの皆様へ、当社との関係や賃貸経営についてお話を聞きしています。オーナー歴数十年のベテランの方から、賃貸経営はまったくはじめてというオーナー様まで、それぞれに興味深いお話を伺いすることができました。

* オーナー様個人の感想です。

建物が古くなってそのままにしていると、やっぱり入居者さんは離れていっちゃうなって話をしてるんですよ。ちゃんと手を入れたいね。
T様

オーナーのT様は、33年前にお父様が建築された大規模マンション(10階建て/127戸)を経営されて……つづきを読む

しっかり自分でもリサーチをして、建物も実際に見たりして、そのうえで営業の方と会ってみるのが一番ですよな。
M様

昨年、オーナーのM様より、ご自宅から賃貸アパートへの建て替え工事をご発注いただきました。場所は……つづきを読む

商品だからこそ、大切にしたいし綺麗にしたい。どうしたら魅力あるものにできるかを考えていきたい。
O様

昨年、全国に非常事態宣言が出されていた頃、オーナーのO様より、所有されているアパートの入居者の方々に……つづきを読む

安定経営のためには長期入居がいちばん。このデザインを気に入ってくれた人なら、きっと長く住んでくれるでしょう。
T様

このたび、株式会社「家と冒険」様とのコラボレーションによる新しいスタイルのリノベーションを行いました。……つづきを読む

浴場入口の階段部分に滑り止め施工をしました。廃棄素材が利用できるなんていいですね。
東京都板橋区在住 T様

アミックスさんとの付き合いはもう10年くらいかな。以前、別の場所に持っていた浴場をアパートに建て替え……つづきを読む

煙突は高さがあるから地震が怖かったのですが、補修してひと安心。またまた、しばらくは頑張りますよ。
東京都江川町在住 T様

浴場は、父親が昭和39年に建ててから一切手を入れていないけど、傷んだりしていない。大工さんの腕が……つづきを読む

サブリース管理

- 賃貸住宅管理業者登録
- 空室率0.58%
- 6年連続1%以下達成
- サブリースのメリット
- アミックスのサブリース
- 入居者向けサービス
- アミックスリボンシステム
- オーナー様サポート
- オーナー様の声

- T様
- M様
- O様
- T様
- H様
- T様
- K様
- T様
- Y様
- U様
- S様
- N様、T様
- H様
- I様
- K様
- Y様
- M様
- H様
- U様
- O様
- A様
- S様
- S様
- M様
- K様
- I様
- S様
- B様、N様
- K様、M様
- S様
- 橋下様
- 預り金保障制度
- 管理でお困りの



#不動産投資 #カンボジア #海外 #Amix #分譲 #賃貸

【進化し続ける海外不動産投資】カンボジア編

Amixカンボジアでは、様々な不動産投資・開発事業を展開中。

「賃貸事業」

日系企業へ工場の長期賃貸
賃貸マンションの所有

「分譲事業」

土地分譲事業
住宅分譲事業
住宅開発事業

「その他」ローカルマーケット用地



これからも、オーナー様の資産分散や、お客様の海外投資への足掛かりやに役立てるよう、事業展開していきます。

#不動産投資 #建築営業 #コンサルティング

【自社設計・自社施工】Amixの建築

建築や管理、リフォーム・リノベーション、資産の組みかえなど、オーナー様をサポートいたします。各分野の専門家がきめ細かく対応、オーナー様のご要望を伺い、最適なプランをご提案いたします。



#Amix #アパート建築 #社長ブログ

【流れが掴める!】建築の工程~木造2階建アパート~

木造アパートができるまでを3分で簡単にまとめました! 今回の物件は土間部分を通常アパートより広めにつくり玄関に自転車やゴルフバックなどを置けるスペースを確保しました!



#Amix #アパート建築 #ただいま建築中

【即満室!】Amixの新築アパート

募集したとたん満室になった単身用アパート! 共用部からこだわりの内装までくわしく解説しております☆



#Amix #アパート建築 #社長ブログ

空き家・築古物件・相続物件・土地をお持ちの方へ

空き家・築古物件・相続物件・土地をお持ちの方、必見! Amixでは土地の有効活用や不動産売買などを通して、オーナー様の大切な資産を活かすためのお手伝いをしています。



#Amix #賃貸併用住宅 #新築アパート

【僕もやっています!】賃貸併用住宅のオーナーになるメリット

賃貸併用住宅には、通常のアパート経営とは違う魅力がたくさんあります! そんな素敵なメリットを、自身も賃貸併用住宅のオーナーをしているAmix社員よりお伝えいたします!



#Amix #サブリース #内装工事

【3分でわかる!】Amixの室内リフォームと管理受託 (サブリース)

築古賃貸アパートのリフォーム工事をピフォー・アフターでわかりやすくご紹介! アパートのリフォーム/リノベーションをお考えの皆さん! 築古物件の空室に困っている...なんてことはありませんか?



#Amix #アパート建築 #新築アパート

【土地持ちの方必見!】どれくらい大きさのアパートが建築できるのか! ? 気になりますよね!

土地をお持ちの方は、ご自身の土地にどれくらい大きさのアパートが建築できるのか気になりますか? 今回はアパートの大きさを計算する様子をご紹介します!



#Amix #アパート建築 #社長ブログ

【不動産に興味あるか必見!】これからの東京の人口動向について

アパート経営をしている方、これから不動産経営を始めようか迷っている方は必見! 東京のこれからの人口動向を説明した動画です。はたしてアパート経営はどうなっていくのでしょうか。



まとめ

-
- | | |
|------------------|--|
| 【1】ダイアリーと日程表の徹底 | 「タイムマネジメント」と「タスクマネジメント」 |
| 【2】賃貸部門の省力化 | 「ITの活用」と「外注化」 |
| 【3】高齢者賃貸への取り組み | 見守りサービスの導入 |
| 【4】オーナー様との信頼関係強化 | オーナー担当制の拡充（感謝状・誕生日・運用報告書） |
| 【5】アパート事業の強化 | 建売アパート事業の強化
狭小地の木造3階建アパート建築（空家からアパート） |
| 【6】小口化事業の継続 | 国内不動産の小口化と海外不動産の小口分譲 |
| 【7】代理店制度の普及 | 管理会社向け個別勉強会の拡充 |
-