

徹底した入居者目線の アパートで有効な土地活用を

(株)アイケンジャパン

投資用アパート企画販売の(株)アイケンジャパンは、地域の不動産業者と提携し、地主向けの土地活用の提案を強化している。不動産投資の視点を取り入れたプランニングで、三位一体の堅実なアパート経営を実現する。

不正融資、施工不良問題などを背景に、不動産投資に対する金融庁の監視強化や金融機関の融資姿勢の厳格化が進んでいる。これらの動きはアパート経営参入に大きな影響を与えたと考えよう。

「異常な過熱の様相を呈した不動産投資ブームが終焉し、以前の正常な状態に戻った。当社としては従来と変わることなく、堅実なアパート経営を提案していくだけ。」

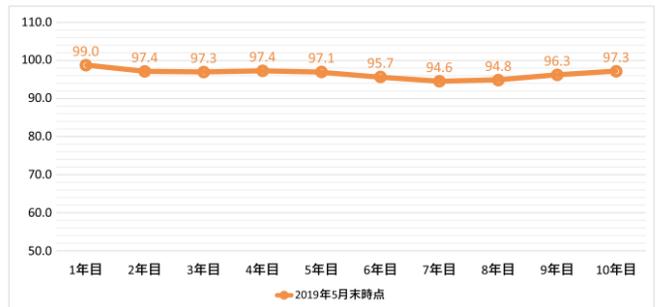
そう力強く語るのは、(株)アイケンジャパンの中島厚己社長。同社は投資用木造2階建てアパート「گرانティック」(1LDK)シリーズを中心に、「レガリスト」(1R

高水準の入居率と「収益稼働率」が強い

創業から13年、成長の背景には徹底した入居者目線の設計がある。最も重要視するのは社会人女性のニーズ。土地や場所、デザイン性やセキュリティ面など、細部にこだわりを持つ女性が満足するアパート造りだ。そのため、オー

実際に実績を上げている。「アパート造りに終わりはない。入居者が住みたいと思うニーズをすべて反映するため、常に改良を続けていく」と意気込む。

「家賃を下れば空室は埋まりやすくなる。家賃相場より低い状態が続けば、満室でも収益性が高いとは言えない」と語る。そのため、同社では「収益稼働率」に重きを置く。これは新築時のプランで提案された家賃設定が、年間完全満室状態とした場合を100%とし、それに対して、経年と共にどれだけ実際の家賃収入が減っていくのかを集計したもの。この収益稼働率の平均も97.7%(同)と高水準を誇り、毎年公表している。



自社企画開発物件の収益稼働率

を複数組み合わせ合わせた設計で上下階の防音にも対応している。さらに、土台と基礎の間に設置する「キングム」と構造用合板を使用した独自のBSP構造を導入。耐震性能を向上させると共に、劣化対策等級3相当の建物仕様でメンテナンス性にも妥協を許さない。入居者の満足が空室を減らし、オーナーの収入を安定させるといふ視点で、強固な物件力を創り出している。

今春からは、土地活用の分野にも進出した。各地域の不動産業者と業務提携し、紹介を通じて地元の土地所有者へ不動産投資の視点を取り入れた提案を推進していく。「セミナーや内覧会、建築請負、融資付けなどでオーナーを全面的に

サポートする。三者が信頼しあえるパートナーとなる関係を築いていきたい」と中島社長。同社では、営業と同数の設計士が在籍。図面の段階から徹底的に作り込み、オーナーとの面談にも同席するなど他社との差別化を図っている。各住戸が並列に配置される一般的な賃貸アパートと異なり、地形に合わせた建築設計をプランできる点も大きな魅力だ。変形地や狭小地でも可能なプランを提案し、より効率的な活用を実現する。すでに約50社と提携済みで活動を本格化している。「人口減少で地方に建てても、将来入居者が付かなくなるのではないか」という相談が多い。当社は全国主要都市で販売もして



各拠点で開催しているセミナーでは、社長自らが講師を包める機会を大幅に増やし、顧客との相互理解を深めている。また、同社の物件を保有する社員にも個別相談ができる。「堅実なアパート経営」を資産作りの一手として、検討してみてはどうだろうか。

(株)アイケンジャパン <https://www.aikenjapan.jp>

0120-55-3943

福岡本社 〒810-0001 福岡市中央区天神2-7-21-12F

堅実こそが品質
AIKEN JAPAN

熊本支店 〒860-0801 熊本市中央区安政町3-16-8F

広島支店 〒732-0824 広島市南区的場町1-3-6-3F

岡山支店 〒700-0907 岡山市北区下石井1-1-10F

大阪支店 〒542-0086 大阪市中央区西心斎橋2-1-3-7F

名古屋支店 〒460-0008 名古屋市中区栄1-3-3-7F

東京本社 〒107-0052 東京都港区赤坂7-1-16-11F

仙台支店 〒980-0014 仙台市青葉区本町1-1-1-16F

旭野支店 〒330-8669 さいたま市大宮区桜木町1-7-5-16F