



AMMS International Company Profile

アムス・インターナショナル株式会社

〒170-0013 東京都豊島区東池袋1丁目15番12号

☎03-5958-0011(代) FAX 03-5958-7161

URL <https://www.amms.co.jp>

AMMSシステム

不動産は所有する時代から利用する時代へ

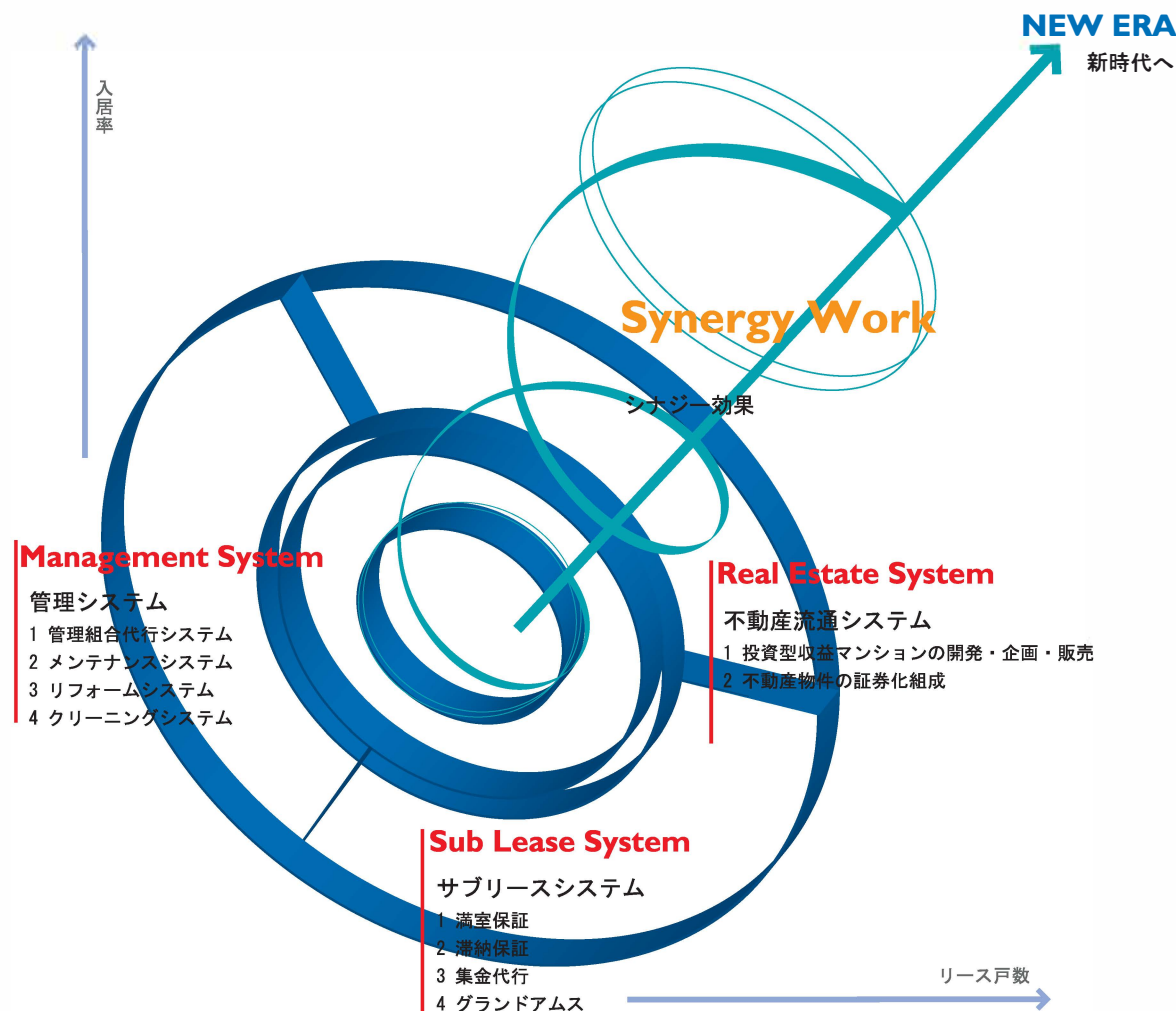
賃料を一つの金融商品と捉えた

AMMSシステムがオーナー様の夢を実現させます

「1+1」が「2」になることは常識です。しかし、それぞれの「1」が互いに共鳴し合いシナジー効果 (synergy effect) が生み出された時、「1+1」は「3」にも「4」にもなる可能性を秘めています。アムス・インターナショナルがリーディングカンパニーである理由。それは当社の事業が互いに響き合い無限大の価値を創出することができるからです。

不動産神話が崩壊し、多くの人々が不動産を所有し続けることが価値を生まないことに気づき始めた今、不動産価値はその収益性で評価される時代にシフトしました。当社は収益の基盤となる「賃料」を一つの金融商品と捉え、オーナー様の不動産の資産価値を最大化する「サブリース」「不動産流通」「管理」の3システムから成るAMMSシステムを開発しました。

3システムが生み出すシナジー効果が、新たな時代を切り開く原動力になるのです。



サブリース事業

煩わしい運営・管理業務を一括代行、家賃保証で安定した不動産経営をサポート

サブリースとは、オーナー様の不動産を一括借上げし、保証家賃をお支払いするサービスです。空室、滞納、近隣とのトラブル、募集、審査、退去時精算、原状回復など、オーナー様の煩わしい仕事をアムス・インターナショナルが代行致します。また、空室中や滞納による不確定な収益もサブリースが保証いたします。収入が安定することによって計画的な資産運用が可能となり、オーナー様の夢の実現につながります。本事業はアパートマンション以外にも、店舗・オフィスもサブリース致します。

オーナー様のメリット

オーナー様のあらゆる要望に対してスピード対応

オーナーライフをバックアップするコンシェルジュデスク

煩わしい仕事なくなり、ゆとりのオーナーライフをオーナー様に特化したコンシェルジュデスク（相談窓口）を設け、専門のスタッフがオーナー様の煩わしい仕事を代行いたします。

保証家賃により安定した資産運用が可能に

個人経営の場合、入居者の入替え時や滞納等で、毎月の収入にムラが発生しやすいのですが、毎月定額の保証家賃が入りますので、修繕計画やローンの返済等が計画的に行えます。

全国のリゾート施設がご利用可能

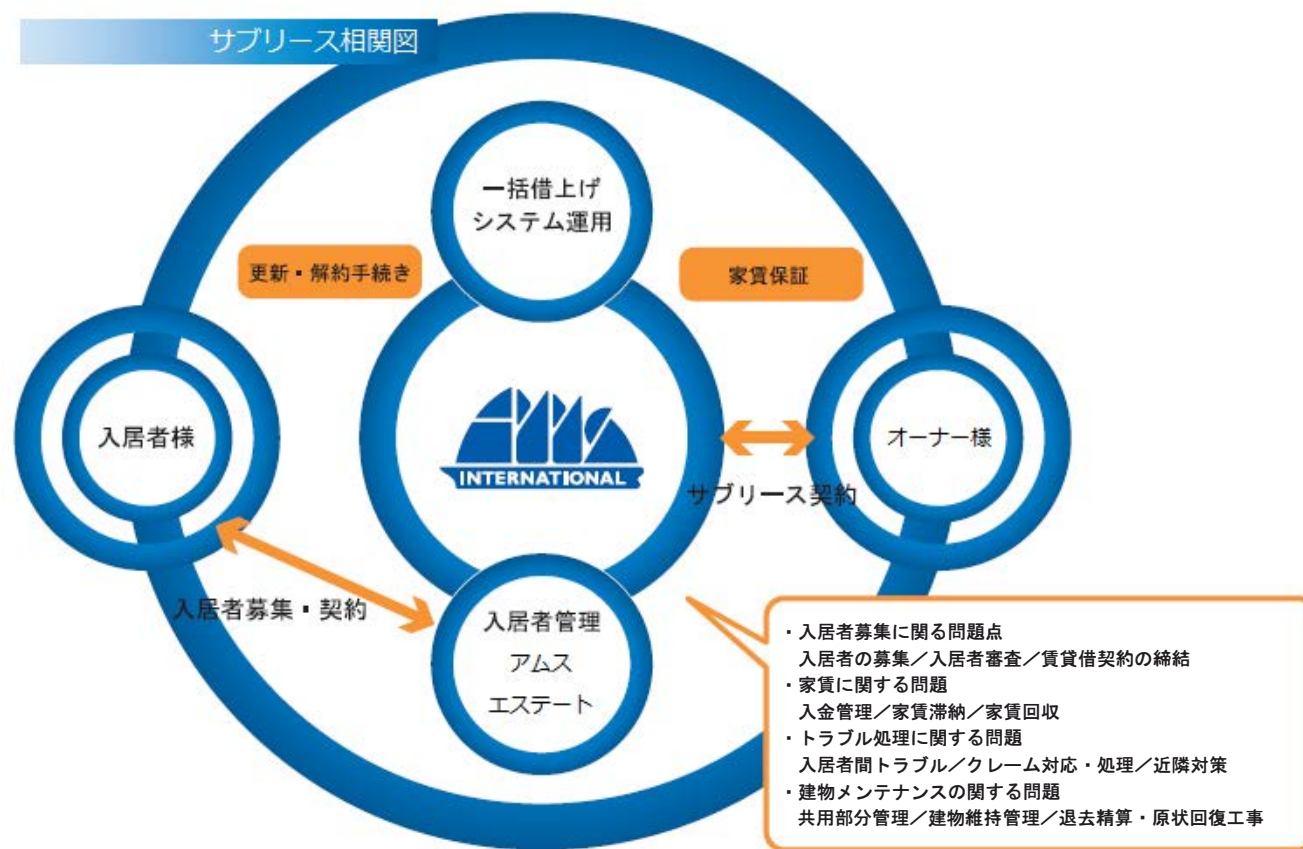
アムスクラブにご入会いただいたオーナー様には、全国のリゾート施設を特別優待料金でご利用いただけます。

■クイックレスポンス！！

■最長48年間の保証！！

■37年間で培った独自のノウハウ！！

■多数の法人パイプによる募集力！！



サブリース事業 サブリース商品のご案内

オーナー様のニーズに合わせた様々なコースをご用意

オーナー様の多様なニーズにお応えする豊富なサブリース商品をご用意しております。また、共用部分・建物全体のメンテナンス等も別途契約にて承ります。その他、万に備えた施設賠償保険や火災保険のご提案もお任せ下さい。オーナー様第一のきめ細かいサービスで信頼にお応え致します。

【サブリースの商品】

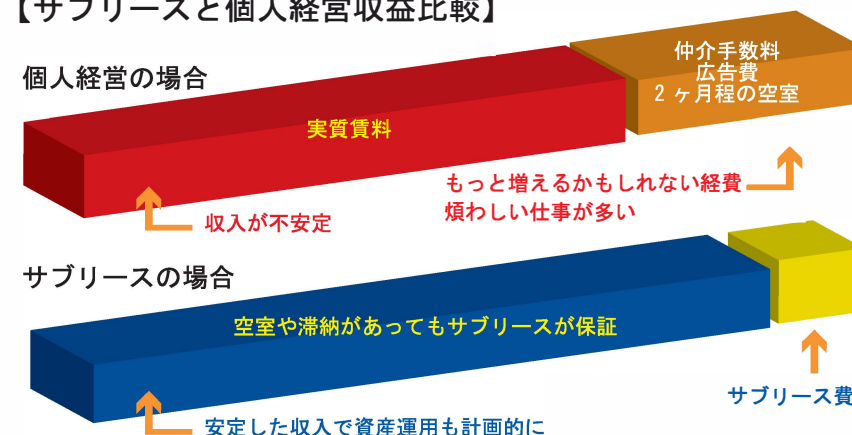
	満室保証（A保証）		滞納保証（B保証）		集金代行（C保証）	
ご契約期間	～４８年					
敷金	弊社が預かり				オーナー様預かり	
礼金	弊社の取得				弊社が１ヶ月分取得	
入居者更新料	弊社の取得				折半	
入替時の原状回復費	オーナー様と入居者負担					
原状回復工事期間中の家賃	弊社が負担		オーナー様負担			
空室時の家賃	弊社が負担		オーナー様負担			
家賃滞納	弊社の負担				オーナー様負担	
保証家賃のお支払	毎月１０日にご指定の口座にお振込み					

※これらの他にも多数メニューをご用意しておりますので、お気軽にご相談ください。

ご契約期間	最長48年までご契約いただけます。
敷金	C保証以外は弊社が預かりした敷金は、退去時に精算した上で入居者様にご返却致します。
礼金	C保証は入居差者が差し入れる礼金の中より1ヶ月分をいただきます。
入替時の原状回復費	弊社の専門スタッフ立会いのもと、入居者の負担分を話し合いの上、明確に決め、敷金・その他の債務の精算を行います。不足金が発生した場合は東京ルールに従ってオーナー様にご負担いただきます。
原状回復工事期間中の家賃・空室時の家賃	A保証は空室・満室に限らず、保証家賃（定額）をお支払いしますが、B・C保証は空室時のお支払はございません。
家賃滞納	A・B保証は滞納の有無に限らず保証家賃をお支払いします。 C保証は督促は致しますが、賃料の立替払いはありません。
保証免責期間	A保証は戸数・引渡し時期により、30日～いただきますが、B・C保証にはありません。 免責期間は契約時にのみ発生し、契約期間中・更新時には発生致しません。
保証率	保証率は地域性・利便性・築年数などを考慮しご提示させていただきます。
保証家賃のお支払	毎月10日（休日の場合は翌銀行営業日）に経費を差し引かせていただき、ご指定の口座にお振込みにてお支払い致します。



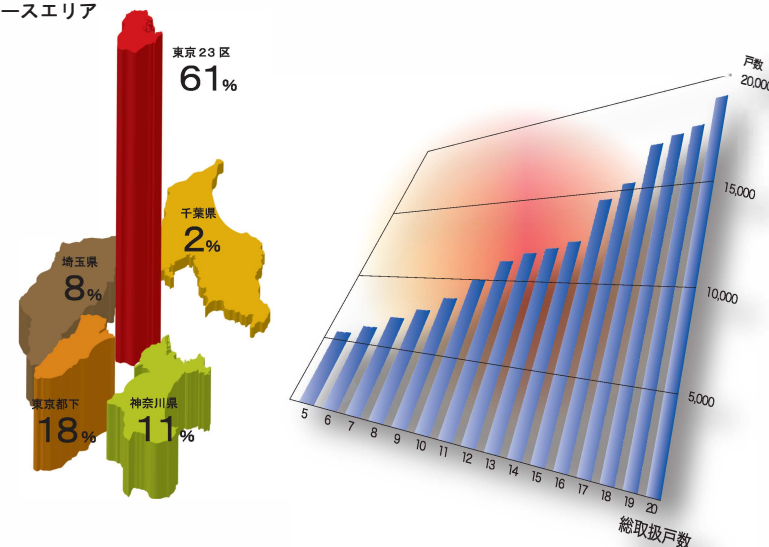
【サブリースと個人経営収益比較】



【信頼の源は広範囲のエリアと多数の実績】

東京23区はもちろん、神奈川・千葉・埼玉などの首都圏、広い地域にサブリースエリアを拡大しています。オーナー様の厚い信頼に支えられ、景気に左右されることなく着実に取扱戸数を増やしています。

リースエリア



サブリース事業

グランドアムスのご案内

事業資金をサポートする保証金預け入れサービス

アパート・マンションの建築費・運営資金等、資金繰りもオーナー様の悩みの一つ。
「グランドアムス」は、 予定賃料収入の1～30カ月分をオーナー様に預け入れ、事業計画の実現をサポート致します。(サブリース満室保証契約が必要)

契約内容についての Q & A

Q アパートの1部屋や分譲マンション1室からでも、サブリース契約は可能でしょうか？

A 1室からでも一括でも、ご契約可能です。

Q 今は満室ですが収入を安定させたいため、入居者がいてもサブリース契約は可能でしょうか？

A ご入居中のお部屋でも可能です。その部屋が先々退室しても、継続してご契約が可能です。

Q 入居者が退去する際、立会いの必要がありますか？

A 弊社の専門スタッフが代行しますが、ご希望される場合は立ち会うことができます。

各種費用に関する Q & A

Q サブリース契約時に費用はかかりますか？

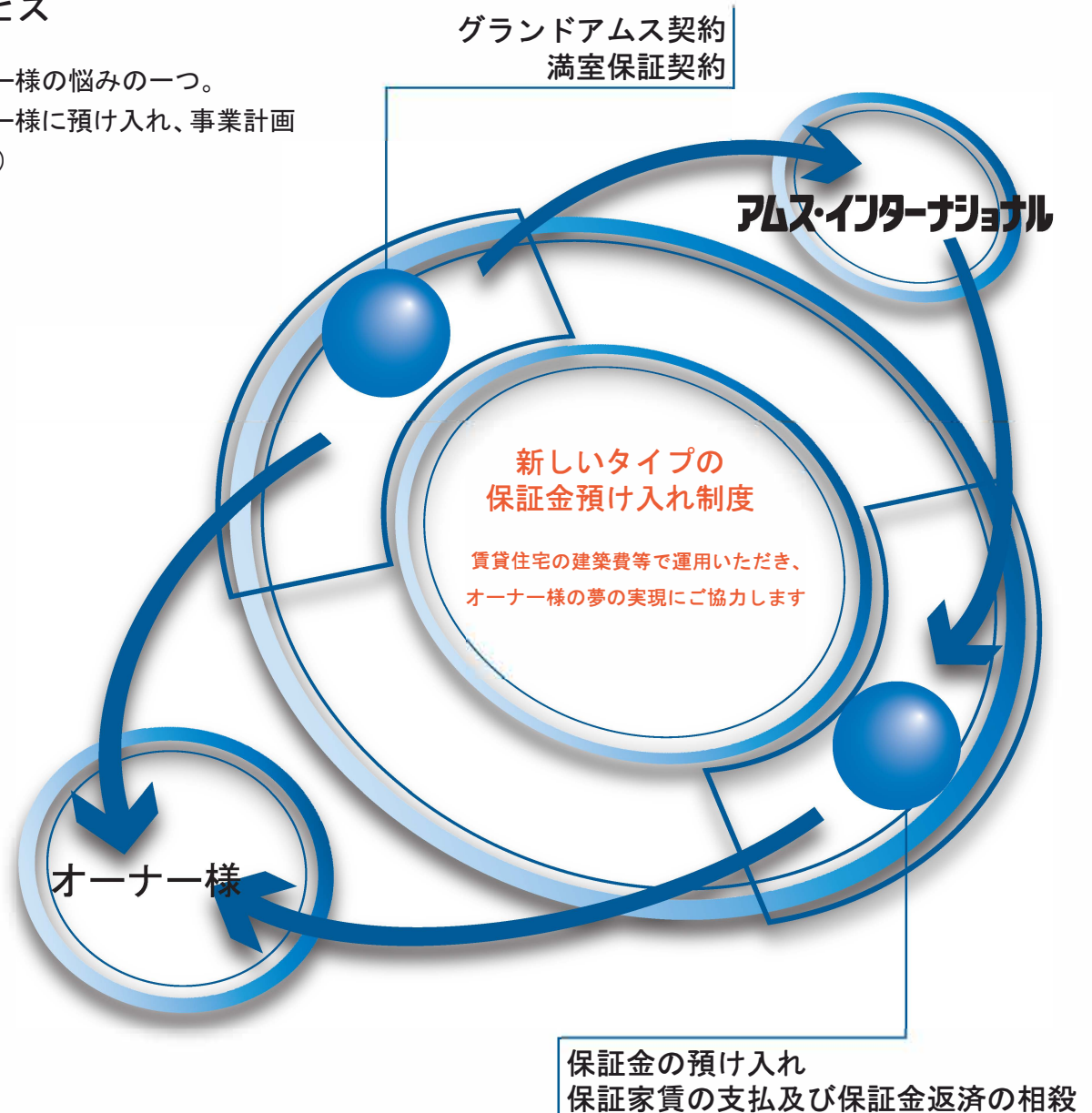
A 特に費用はかかりません。

Q 賃料査定をお願いするのに費用はかかりますか？

A 賃料査定は無料ですので、お気軽にご相談ください。

Q 建物メンテナンスの見積もりは無料ですか？

A はい、無料です。賃料査定の時に合わせてご相談ください。



不動産流通事業

1.不動産開発事業

投資家の皆様の数多くの信頼を集める一貫した不動産管理システム

サブリース会社のリーディングカンパニーとして、これからのアパート・マンション経営を提案し、アパート・マンション経営に関する疑問から、不動産オーナーとしての新しい投資・運用の機会の提供まで、総合的な投資コンサルティングを行います。

【4つの不動産開発機能】

不動産管理を知り尽くした独自のノウハウとサブリースを主体とした実績に基づき、先見性のあるアドバイスを提供する、高いコンサルティング機能、対象不動産を様々な角度から審査するデューデリジェンス機能、付加価値の高い物件を設計するデザイン機能、様々な分野の専門家を集め、事業戦略を研究するシンクタンク機能の4つの機能を複合して、独自のノウハウによる立体的で先見性のあるコンサルティングを実現しています。

【アムス経営の4大メリット】

家賃保証（保証率～93%）

弊社では、サブリース（家賃保証）システムで満室保証いたします。また、独自の開発により、高収入が得られるよう研究を進めてまいります。

高利回り、ローリスク・ハイリターン

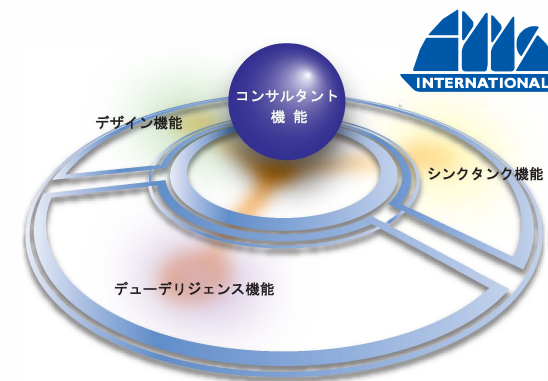
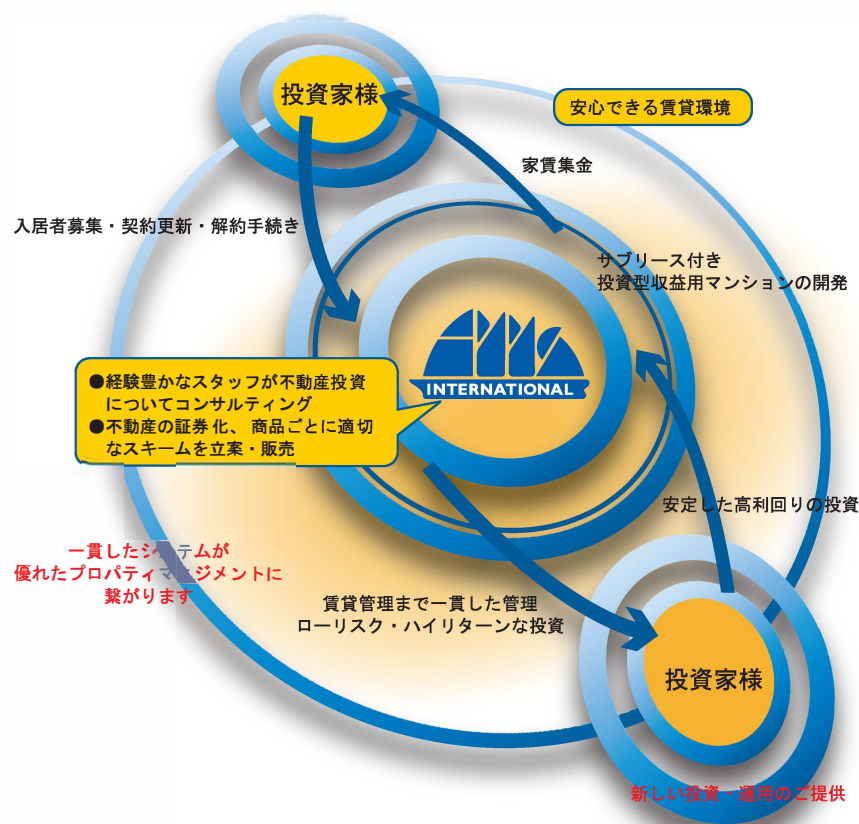
不動産とは金利が上がると不動産の価値も上がり高い評価を得ることができるものです。また、当社所有の物件は、年利回り7.0%以上を達成しております。

手間いらずの経営システム

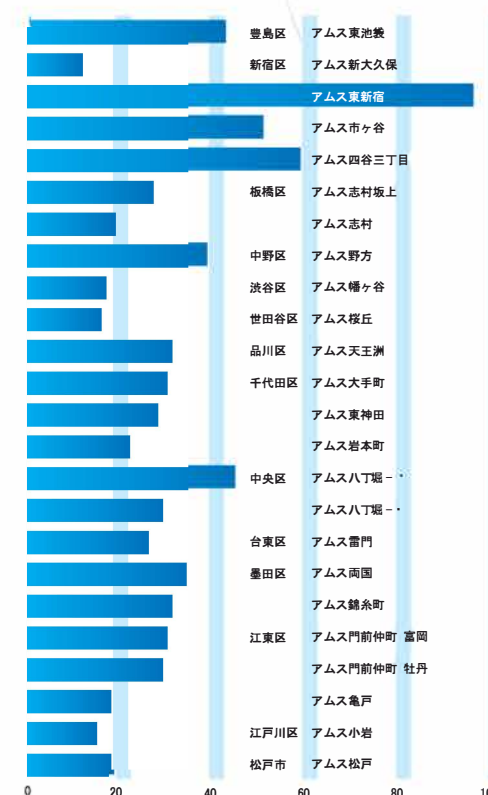
賃貸管理システムご利用（当社一括借上げシステム運用）により、経営の煩わしさを解消いたします。

毎月の定額収入

定年後の充実した生活をマンションの家賃収入が支え、生活賃金等にご利用頂けます。



【開発実績】



2.証券化事業

不動産関連の権利を証券として発行し債権の流動化、リスク分散を実現

不動産の運用益（家賃収入や売却益）を投資家の皆様へ分配することを約束した証券と引換えに投資を募ります。不動産の持つキャッシュフローや資産価値を裏付けとして資金を集め、債権の流動化を図り、リスクの分散を行うことによって、投資家の皆様に対して【比較的】高利回りの商品に安心して投資できる機会を提供いたします。

【証券化実績】

第1弾 2002年8月

都内のホテル2棟（浜松町・大森）を購入。S&Pとフィッチの格付け（AA・BBB）を取得。ルクセンブル証券取引所において資産担保証券（ABS）を34億円発行しました。

第2弾 2003年4月 年利8%実現

当社で開発・建設したワンルームマンション4棟（東新宿・東神田・両国・門前仲町牡丹）が対象。ノンリコースローンとエクイティ投資を使い、34億円の不動産投資販売ファンドを組成しました。

第3弾 2004年3月 年利8%実現

購入したコンパクトマンション3棟と、当社が開発・建設したワンルームマンション1棟が対象。ノンリコースローンとエクイティ投資を使い51.4億円の不動産転売ファンドを組成しました。劣後出資部分は当社が引き受け、投資家様が安心して投資していただけるようスキーム開発を行いました。

第4弾 2005年4月 年利5.5%～5.6%実現

不動産特定共同事業法による第1号商品。（アムスの証券化事業としては第4弾となる。アムス東新宿を対象とした証券化事業）

第5弾 2008年1月 年利5.6%実現

不動産特定共同事業法による第2号商品。（アムスの証券化事業としては第5弾となる。アムス第二ビルを対象とした証券化事業）

第6弾 2011年1月 年利5.8%実現

不動産特定共同事業法による第3号商品。（アムスの証券化事業としては第6弾となる。アムス第二ビルを対象とした証券化事業）

第7弾「アムス第二ビル」
第8弾「アムスアミティエ川崎」発売開始！

【証券化スキームの立案】

プロパティマネジメントの実績に裏付けされたノウハウにより、商品ごとに適切なスキームを立案・開発し販売しております。

証券化スキームのイメージ



不動産投資に関するQ & A

Q 具体的に不動産投資とはどんなものなのですか？

A 例えばマンションを購入し家賃を得る。その家賃をマンション購入のローン返却に充当する等です。以前はキャピタルゲイン（値上がり益）を見込んだ投資として注目されましたが、これからは購入した不動産がどれだけの収入（インカムゲイン）を生むかがポイントと言えます。

Q アムスの不動産ファンドと不動産投資信託（J-Reit）とはどう違うのですか？

A 不動産投資信託（J-Reit）は、東京証券取引所に上場している投資法人の投資口を購入するもので、不特定多数の人に対する公募商品です。匿名組合出資を用いて特定の人に対する私募商品である点や、高利回りが期待できる点で違います。

Q 匿名組合って何ですか？

A 商法第535条に定められた契約で、匿名組合員（お客様）が事業の運営を業者（アムス）に任せ、事業から生じる利益の分配を受けるものです。共同事業ではありませんが、対外的には営業者だけが権利義務の主体となり、匿名組合員は表に出ないので匿名組合と言えます。匿名組合の責任は、出資額に限定される有限責任で、民法上の任意組合の場合は無限責任とされています。

Q 出資金に対する配当金の税金はどうなるのですか？

A 20%の源泉徴収が行われます。通常雑所得で総合課税扱いとなります。（不動産所得となる場合もあります。）

Q アムスの場合、匿名組合の出資はいくらだったのですか？

A 弊社の第2弾ファンドは、1口1000万円で2口以上、第3弾ファンドは1口1000万円で3口以上、第4弾ファンドは1口500万円で1口からの募集でした。

会社概要 アムス・インターナショナル株式会社

本 社 所 在 地 東京都豊島区東池袋1丁目15番12号

代表電話番号 03-5958-0011(代表) 03-5958-7161(FAX)

設 立 昭和61年11月

資 本 金 1億円

代 表 者 代表取締役会長 徳原 榮輔

取 締 役 徳原 淳子 平成24年4月一般財団法人アジア国際支援財団 理事長

黒川 弘務 昭和56年3月 東京大学法学部卒業
平成28年9月 法務省法務事務次官
平成31年1月 東京高等検察庁検事長

屋久 哲夫 平成3年3月 東京大学法学部卒業
平成19年7月 警視庁総務部広報課長
平成22年2月 四国管区警察局総務課
・広域調整部警務課長

従 業 員 数 136人

加 盟 団 体 公益社団法人 不動産保証協会
公益社団法人 全日本不動産協会
公益財団法人 日本賃貸住宅管理協会

取引金融機関 三菱UFJ銀行／三井住友銀行／みずほ銀行／りそな銀行／東日本銀行

主な事業内容

- サブリース事業
- 不動産流通事業
- サービス・サポートシステム

登 録 免 許 宅地建物取引業者 : 国土交通大臣(6)第5882号
マンション管理業者 : 国土交通大臣(4)第033129号
賃貸住宅管理業者 : 国土交通大臣(2)第003885号
住宅宿泊管理業者 : 国土交通大臣(01)第F01059号



グループ沿革

昭和61年11月

サブリースの専門会社として、東京都渋谷区道玄坂1-15-7に(株)東京管理サービスを設立。

昭和62年11月

本社を港区赤坂3-21-15へ移転。(株)東京管理に商号変更。

平成2年12月

東京都知事、宅地建物取引業者免許取得。

平成6年3月

東京都における特定優良賃貸住宅の指定法人となる。

平成9年12月

豊島区東池袋1-15-12に本社ビルを新築し、本社を移転。

平成11年1月

営業年度の変更(決算期を5月に変更)。

平成13年4月

宅地建物取引業者免許を東京都知事免許より国土交通大臣免許へ書換。

平成13年9月

アムス・インターナショナル(株)に商号変更。

平成14年3月

アムス・メンテナンスサービス(株)へ(株)東京管理の商号を譲渡。

平成14年8月

マンション管理業者登録。

平成15年2月

日本ではじめてビジネスホテルの証券化。(第1回)

平成15年4月

不動産特定共同事業許可

平成16年3月

不動産ファンドを組成・販売。(第2回)

平成16年8月

不動産ファンドを組成・販売。(第3回)

平成17年4月

古物商登録。

平成17年7月

不動産ファンドを組成・販売。(第4回)

平成17年9月

貸金業者登録。

平成18年12月

グループ展開を図るべく、各種業務を分社化

平成18年3月

アムス・エステート(株)、アムス・ビジネスサポート(株)、アムスなんでもリース(株)を設立。

平成20年7月

東京都豊島区東池袋1-32-11に第2アムビルを新築。

平成20年10月

リゾート事業として、沖縄にアムスホテルズカンナリゾートヴィラを開業。

平成20年10月

リゾート会員権の企画・販売を行うアムス倶楽部株式会社を設立。

平成20年10月

細淵産業(株)、(株)ホソブチをM&Aによりグループ化、アムス・メタリックス(株)を設立。

平成20年10月

不動産ファンドを組成・販売。(第5回)

平成21年1月

広島にアムス・インターナショナル広島株式会社を設立。

平成21年1月

キョーエイ産業株式会社と民事再生手続の一環としてサブリース事業事業譲渡契約を締結。

平成21年1月

不動産ファンドを組成・販売。(第6回)

平成21年10月

プチャムスマンション事業立ち上げ

平成21年10月

ハウス建装とアムス・メタリックス合併。存続会社はハウス建装

平成21年10月

東京管理を山加電業の完全子会社とする。

平成21年10月

Petit・AMMS石原 16戸 竣工

平成21年10月

リゾート事業として草津リゾート温泉ホテルをリニューアルオープン。

平成21年10月

Petit・AMMSスカイツリー前 28戸 竣工

平成21年10月

リゾート事業として修善寺温泉ホテルをリニューアルオープン。

平成21年10月

コンプライアンス委員会設置。

平成21年10月

アムス・インターナショナル広島合併。

平成21年10月

ミャンマーアムスインターナショナル 設立。

平成21年10月

ヤンゴンオフィス開所

平成21年10月

アムスグループホールディングス合併。

平成21年10月

AMMS・Amitie川崎 45戸 竣工

平成21年10月

Aファンド株式会社設立

平成21年10月

アミティエマンション事業立ち上げ

平成21年10月

不動産ファンドを組成・販売。(第7回)

平成21年10月

アムスクラブ株式会社設立

平成21年10月

株式会社バルダー設立

平成21年10月

Aファンド株式会社 第二種金融商品取引業者 登録。

平成21年10月

Aファンド株式会社 第二種金融商品取引業協会 加盟。

平成21年10月

賃貸住宅管理業者 登録。

平成21年10月

住宅宿泊管理業者 登録。

令和4年2月

賃貸住宅管理業者 登録。(賃貸住宅管理法成立による新規登録)

令和5年9月

上江洲剛 代表取締役社長に就任



アムグループはライフスタイルの総合パートナー。



アムグループのシナジー効果

Apartment
Maintenance
Maintenance
Security

