



エリア
埼玉中央(東松山、坂戸、川越)、
東部(久喜、羽生)、西部(入間)

穴場の優良地域で積極的な不動産投資

自社開発ブランドの新築物件で 10年間定額の家賃保証を実現

東松山や川越など埼玉中西部の地域に密着して40年以上不動産の売買、仲介、管理を行なう松堀不動産。自社開発ブランドの「アルメゾン」と10年間定額家賃保証を武器に埼玉東部にも地盤を拡大中だ。

物件例

無料インターネットも完備するデザイナーズアパート



埼玉県東松山市の「アルメゾン」(木造2階建て新築。劣化対策等級2級取得)の外観と内装。内装は白を基調としたデザインでシステムキッチンや広い収納があるほか、無料インターネットも完備。全戸用の駐車場も付随する。

物件エリア	埼玉県東松山市
物件価格	7000万円
築年	2017年
構造	木造2階建(劣化対策等級2級取得)
表面利回り	7.5%



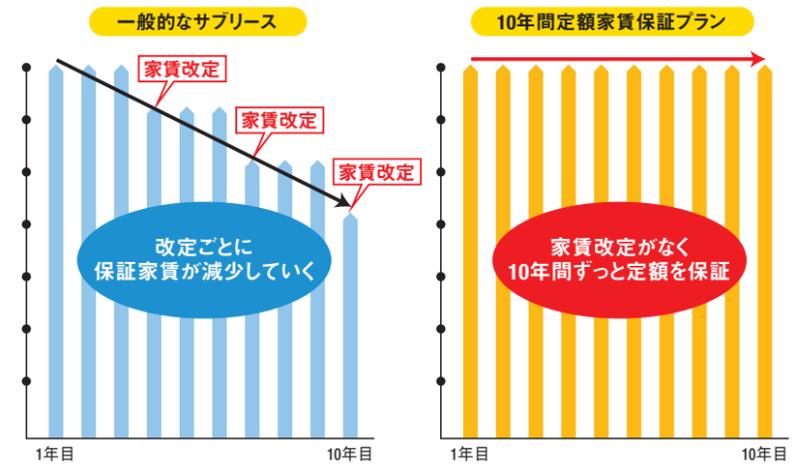
圏央道沿いに
約220棟の販売実績

新築木造アパートで220棟の販売実績
1973年創業の松堀不動産は、埼玉中部圏を主な地盤とし、不動産の設計、建築、販売、管理(約4800戸)、リフォームなど全般を一貫して行なってきた。近年は不動産投資の分野にも積極的で、なかでも注目を集めているのが、同社が設計するデザイナーズアパート「アルメゾン」だ。新築木造2階建て(6〜10戸。単身者向け)物件で、大半が駐車場を備え、内外装には分譲並みの最新仕様が施されている。「土地の仕入れ、設計、建築はすべて自前です。12年間で220棟、約2000戸の販売実績があり、現在は年間70棟ペースで販売中です」(代表取締役社

長の堀越宏一氏)
アルメゾンは、旧来の投資家向けではなく、主に本業を持つサラリーマンに向けた投資用一棟アパート。土地値が坪15万〜20万円程度と安い埼玉中部圏だからこそ、5000万〜1億円の投資で新築一棟アパートを買うことができる。

さらに、サラリーマン大家をサポートする大きな工夫が、「10年定額家賃保証」(左上図)である。「全戸の新築時の査定家賃の90%を10年間、当社で保証します。入退去により家賃が下落する部屋があっても、保証額は当初の家賃のまま。そのため、

強み 当初の査定家賃のまま、10年間定額を保証し、安心の収支・返済計画で投資家を手厚くサポートする



一般的なサブリースでは、入退去に伴う家賃下落があった場合、新たな家賃での保証となるが、同社では当初の査定家賃で10年間の定額保証(延長可能)をする。投資家は賃貸運営の計算が立ちやすいように、出口戦略についても描きやすくなっている。

投資家の声
投資の決め手となったのは「10年間定額家賃保証」

(55歳/会社員/男性)

投資で最も重視するのはリスクです。松堀不動産は物件や「10年間定額家賃保証」システムによって、リスクを徹底的に抑えている点が、とても魅力的に感じました。周辺の企業誘致で賃料も下がっておらず、10年前に建てられたアルメゾンを見学しましたが、管理がしっかりしているのを実感しました。



リスクの少ない物件、システムなので安心して投資

新築

中古

一棟

区分

SEMINAR

東京・六本木でも新たにセミナーを定期開催!



同社の顧客は全国にまたがる。16年4月からは都心にも進出。六本木ヒルズから徒歩2分の店舗で月1回のペースで投資セミナーを定期的開催中(上写真)。毎週火・水曜日は個別相談会も行っており、投資経験者だけでなく新たに不動産投資を始めたい人も対象にしている。仕事を終えた平日の遅めの時間帯にも相談に応じてもらえるほか、土曜日のセミナーもあり、多忙な社員でも投資プランを固めていくことができる。

問い合わせ先

株式会社松堀不動産
インベスト事業部

03-5413-5005

〒106-0032 東京都港区六本木7-18-15
Roppongi718 12階

<http://arumaison.matsubori.co.jp/>



松堀不動産
代表取締役社長
堀越宏一さん

着営業の同社が、エリア特性や居住者ニーズを緻密に把握してきたからでもある。「埼玉県では2005〜14年の10年間で企業本社転入超過数は1013社と全国首位となっています。なかでも、東松山や坂戸など首都圏中央連絡自動車道(圏央道)以北エリアでは、行政の支援も厚く企業誘致や人口流入が加速しています。単身者向け物件のニーズが増え貸手市場なのですが、市場には築年数の古い部屋が多かったのです。そうしたミスマッチを最新仕様のアルメゾンなら解決できる、というのが当社の戦略です」

埼玉中部で投資用アパートや賃貸需要を掘り起こしてきた同社が、現在新たに注力するのが久喜市や羽生市といった埼玉東部への進出だ。「地域の不動産関連企業とのパートナーシップを強化していきます。一歩ずつ着実にエリアを拡大していきます」
圏央道沿いの穴場の優良不動産を開拓する動きが進んでいきそうだ。