

投資家様へ

失敗しない！
土地から新築
～丸ごと事例公開～

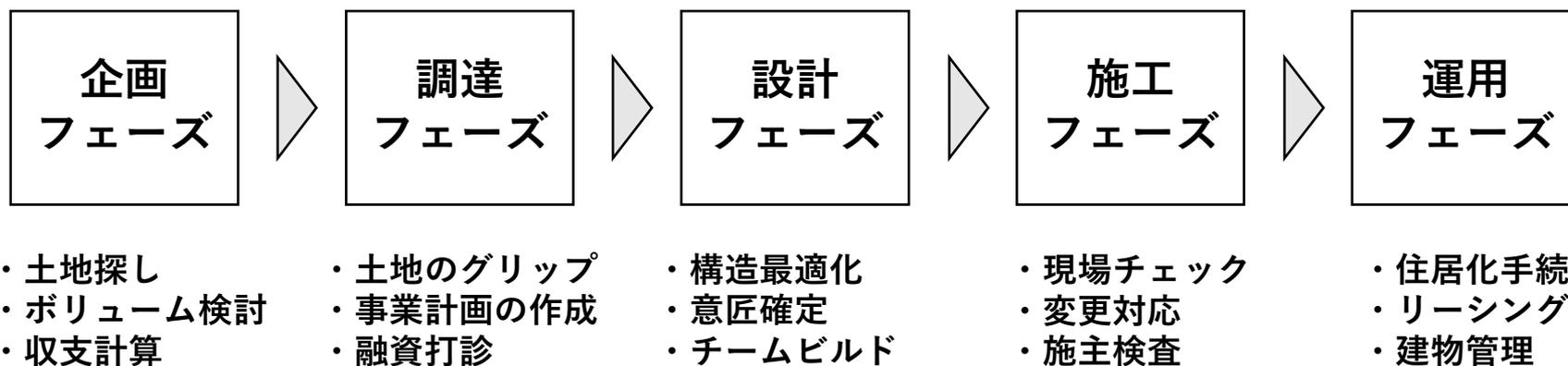
2023/04/15



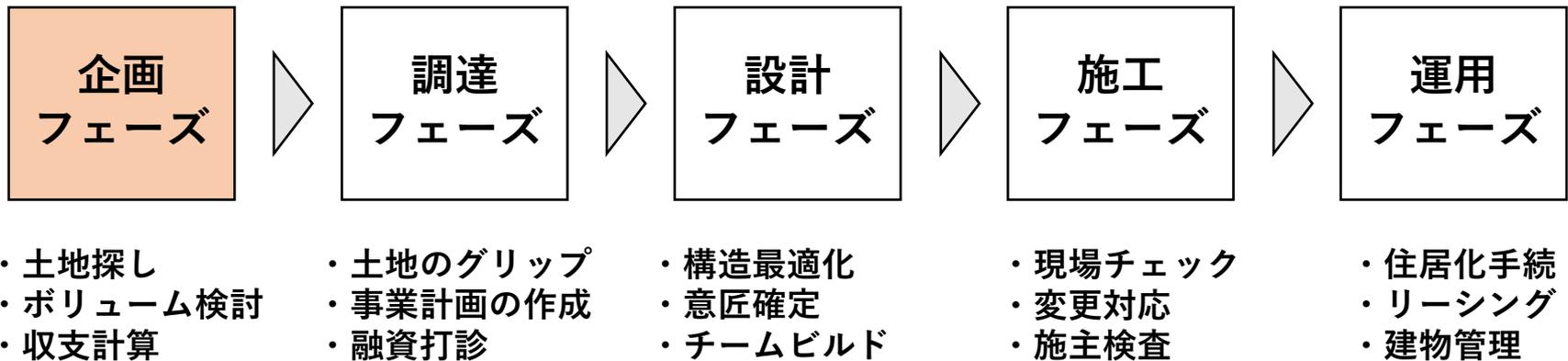
高収益賃貸住宅施工集団

めぐる組

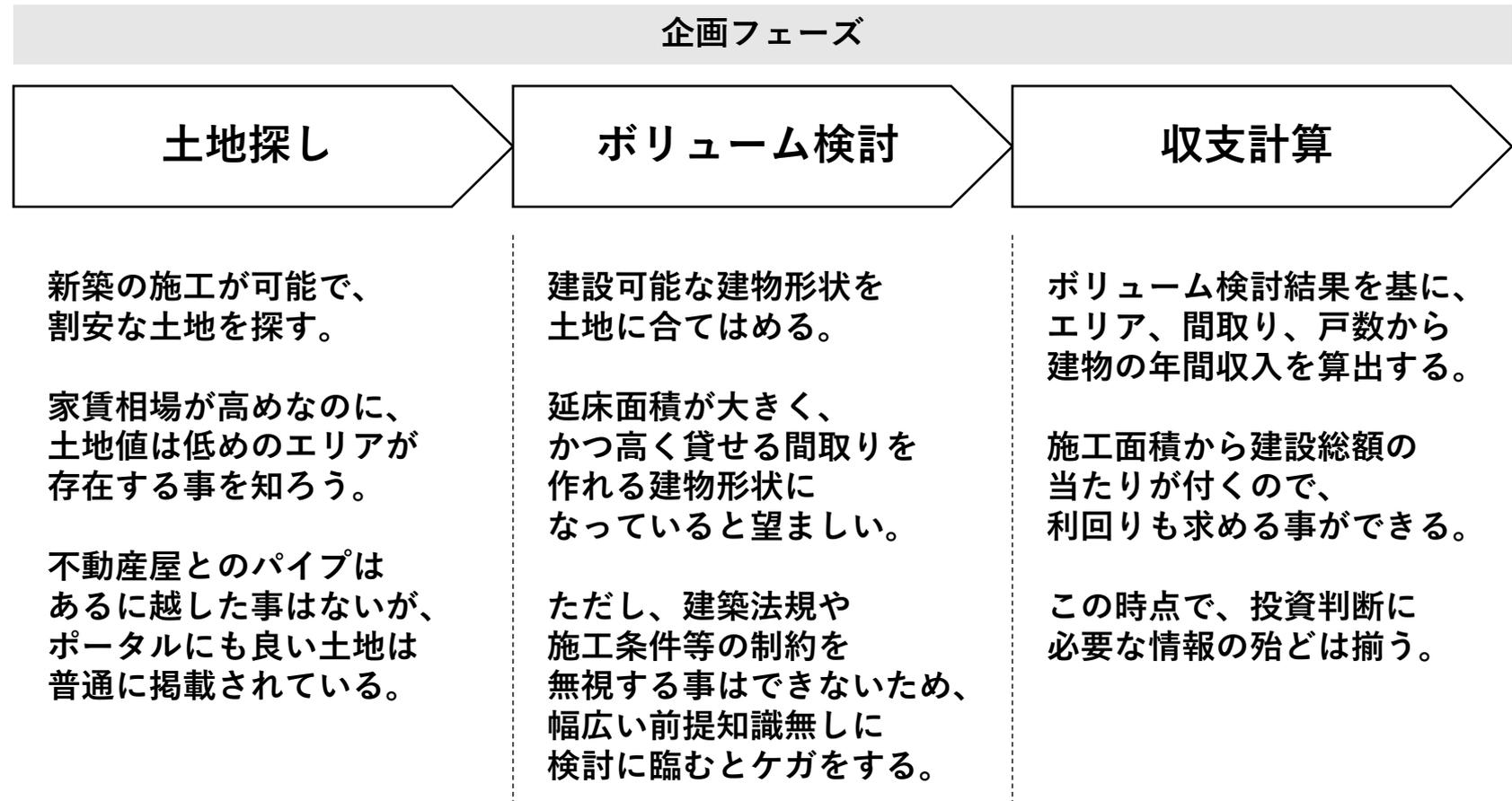
土地から新築の流れは、以下の5つのフェーズに分解すると理解し易い。



企画フェーズは、新築を行って採算が合う土地をふるい出す工程である。



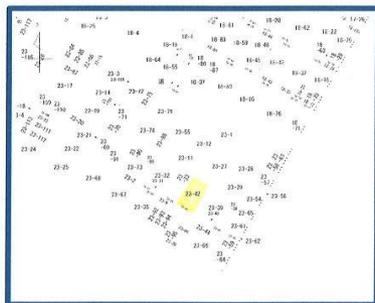
割安の土地を探す事は決して難しくない。ボリューム検討の方が重要。
ボリューム検討の良し悪しによって、利回りは大きく変わってくる。



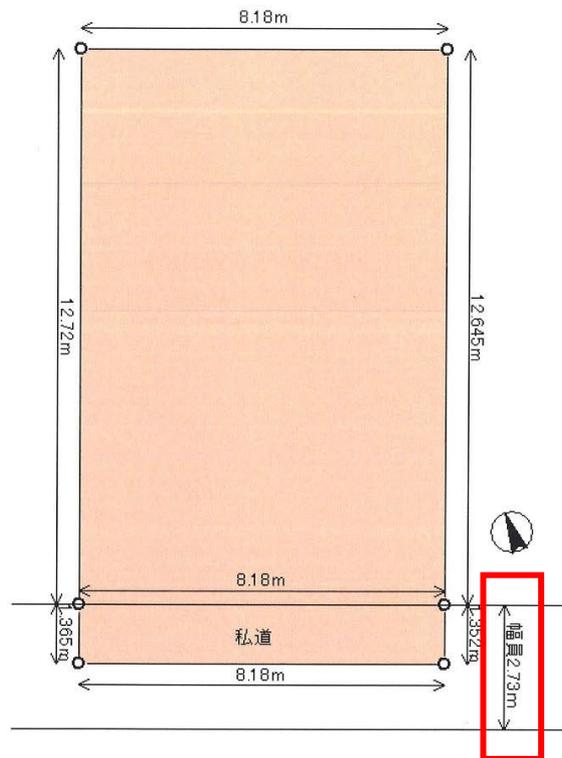
土地探しの実例

売土地

- 住宅、アパート用地に適しています
- 建築条件無し
- セットバック後正味約99㎡
- 南向き道路
- 東邦医大通り近く

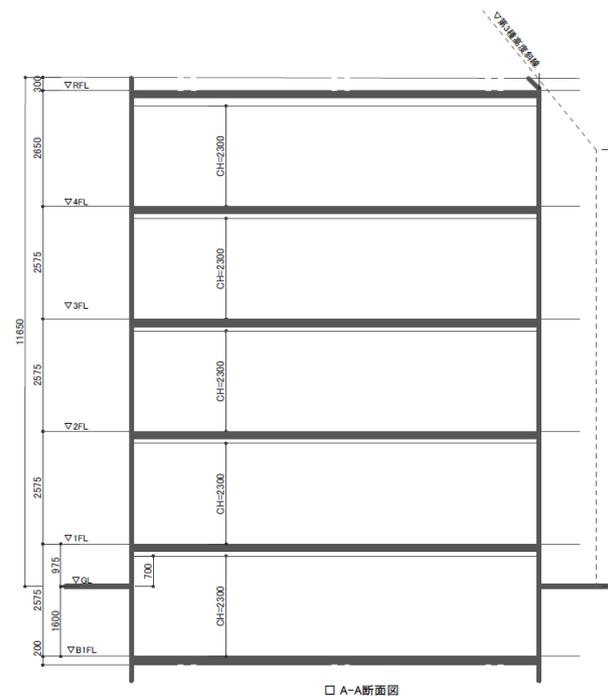
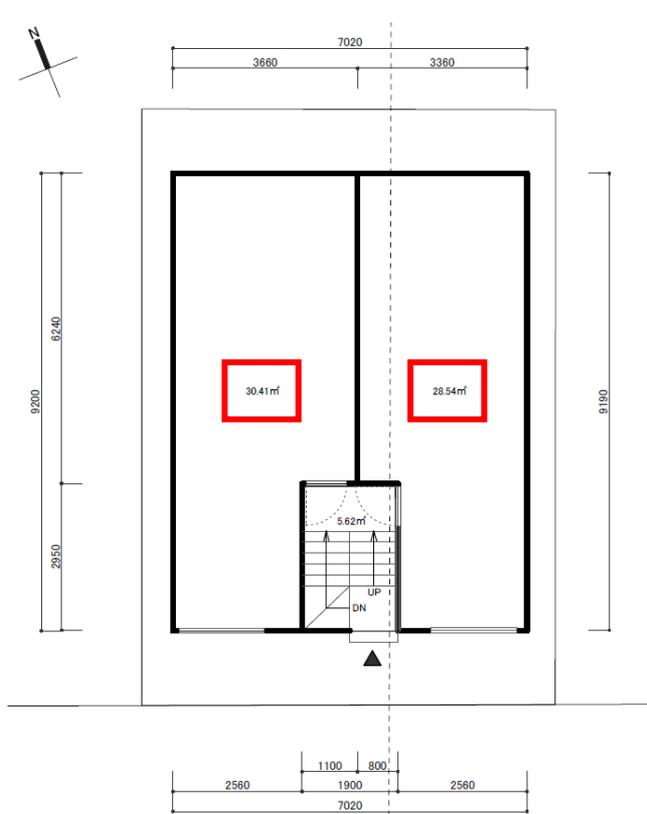


※図面と現況が異なる場合は現況を優先とします。



種別	売地			
交通	路線	JR京浜東北線		
	駅	蒲田駅		
	所要時間	徒歩10分		
	その他交通手段	京急蒲田駅 徒歩10分		
土地面積	114.90㎡	セットバック要 私道 11.16㎡		
価格	7,774万円			
所在地	〒144-0052 東京都大田区蒲田			
地番	東京都大田区蒲田			
	東京都大田区蒲田			
概要	土地権利	所有権	地目	宅地
	都市計画	市街化区域		
	用途地域	計画道路より20mまで近隣商業地域 建ぺい率80%、容積率300%		
	用途地域	計画道路より20m以降は準工業地域 建ぺい率60%、容積率300%		
道路	幅員	2.73m	接道	8.18m
	位置指定道路			
引渡し	即可			
備考	現況更地			
	土地の寸法は、登記上の地積測量図によるものです。			
		取引態様		
		専任媒介		
		報酬形態		
		分かれ		
		管理番号		

ボリューム検討の実例



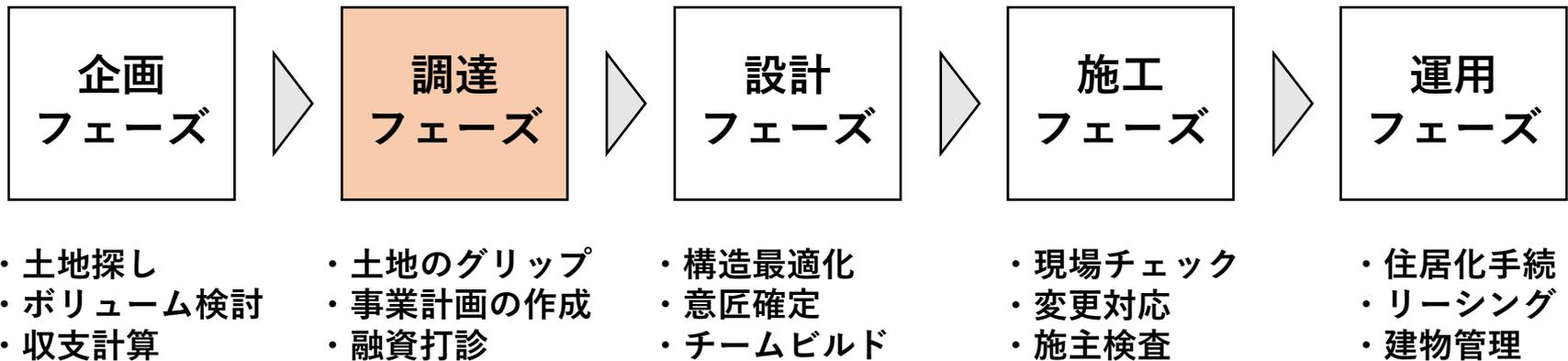
敷地面積	98.29㎡	
建築面積	64.58㎡ < 79.61㎡	建蔽率 65.71% < 81%
B1階~4階床面積	64.58㎡ (施工床: 64.58㎡)	
延床面積	322.90㎡ (施工床: 322.90㎡)	
容積対象床面積	235.84㎡ < 235.89㎡	容積率 239.95% < 240%
建物構造想定	在来 枠組 S RC 防火 準耐 耐火	

収支計算の実例



土地価格	7774	万円	戸当面積表				
解体費用	-80	万円	28.0	31.0	59.0		
改良費用	806	万円	28.0	31.0	59.0		
建物構造	WRC4+1層	共同住宅	28.0	31.0	59.0		
施工面積	330	平米	28.0	31.0	59.0		
建築単価	50	万円/平米	28.0	31.0	59.0		
建物価格	16500	万円			295.0		
P J 総額	25000	万円					
棟内戸数	10	戸	戸当賃料表				
戸当面積	33.0	平米	12.5	13.5	26.0	0.446429	0.435484
平均賃料	13.0	万円	12.5	13.5	26.0		
年間売上	1560	万円	12.5	13.5	26.0		
表面利回	6.24%		12.5	13.5	26.0		
			12.5	13.5	26.0		
					130.0		

調達フェーズは、新築のための土地と事業資金を確保する工程である。



調達フェーズでは、利害関係者との交渉力が試される。
建主にとっては最も気が抜けないフェーズと言える。

調達フェーズ

土地のグリップ

売主や元付けの懐に入り、土地を買うための交渉をライバルより有利に進められるようにする。

私道の通行掘削許可や境界確認書の取得、更地での引き渡し、手付解除やローン特約の期間引き延ばし等は、関係性が作れてから持ちかけた方が早い。

事業計画の作成

企画フェーズで行った収支計算の通りに賃貸経営を進めるための、裏付けとなる資料を作る。

こういった資料があると、金融機関からの定性評価が高くなり、融資の承認も得易くなる。

融資打診

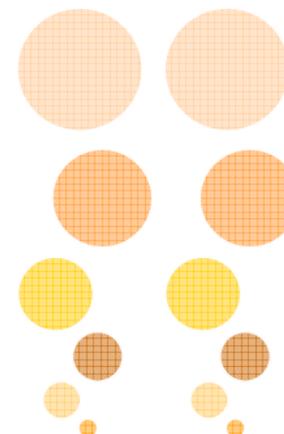
土地代金と建設資金を金融機関から借り入れる。

やる気や能力の無い担当は頭金3割以上としか言わない。やる気が有り不動産にも詳しい担当を見つけるまで、とにかく数を回るしかない。

良い担当に巡り合え、かつ物件の事業性も十分なら、後は資金面も含めた自身の総合力での勝負となる。

目次

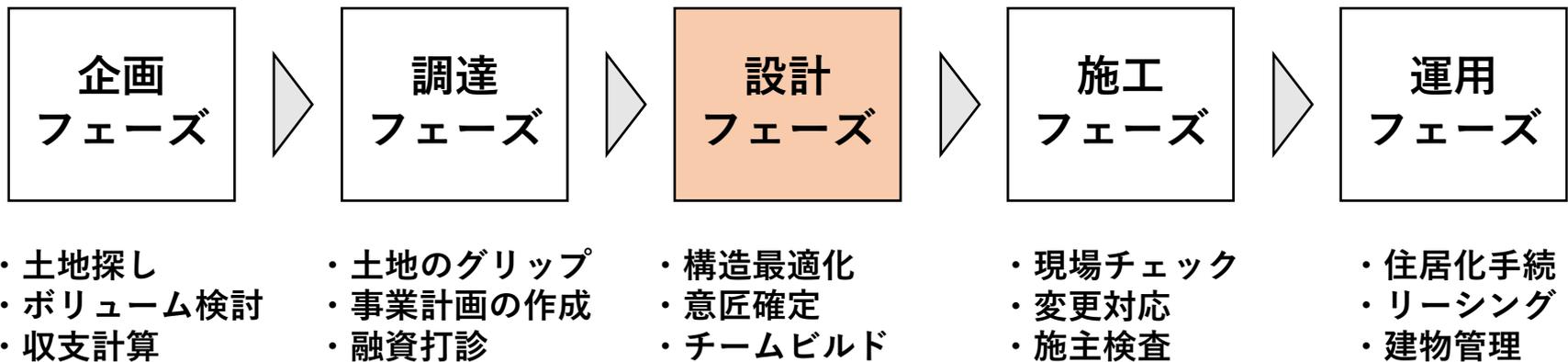
1. エリア分析
2. ターゲティング
3. マーケティングミックス
 1. Product (提供する住環境)
 2. Price (家賃設定)
 3. Place (客付けチャネル)
 4. Promotion (入居促進策)



物件の事業性の実例

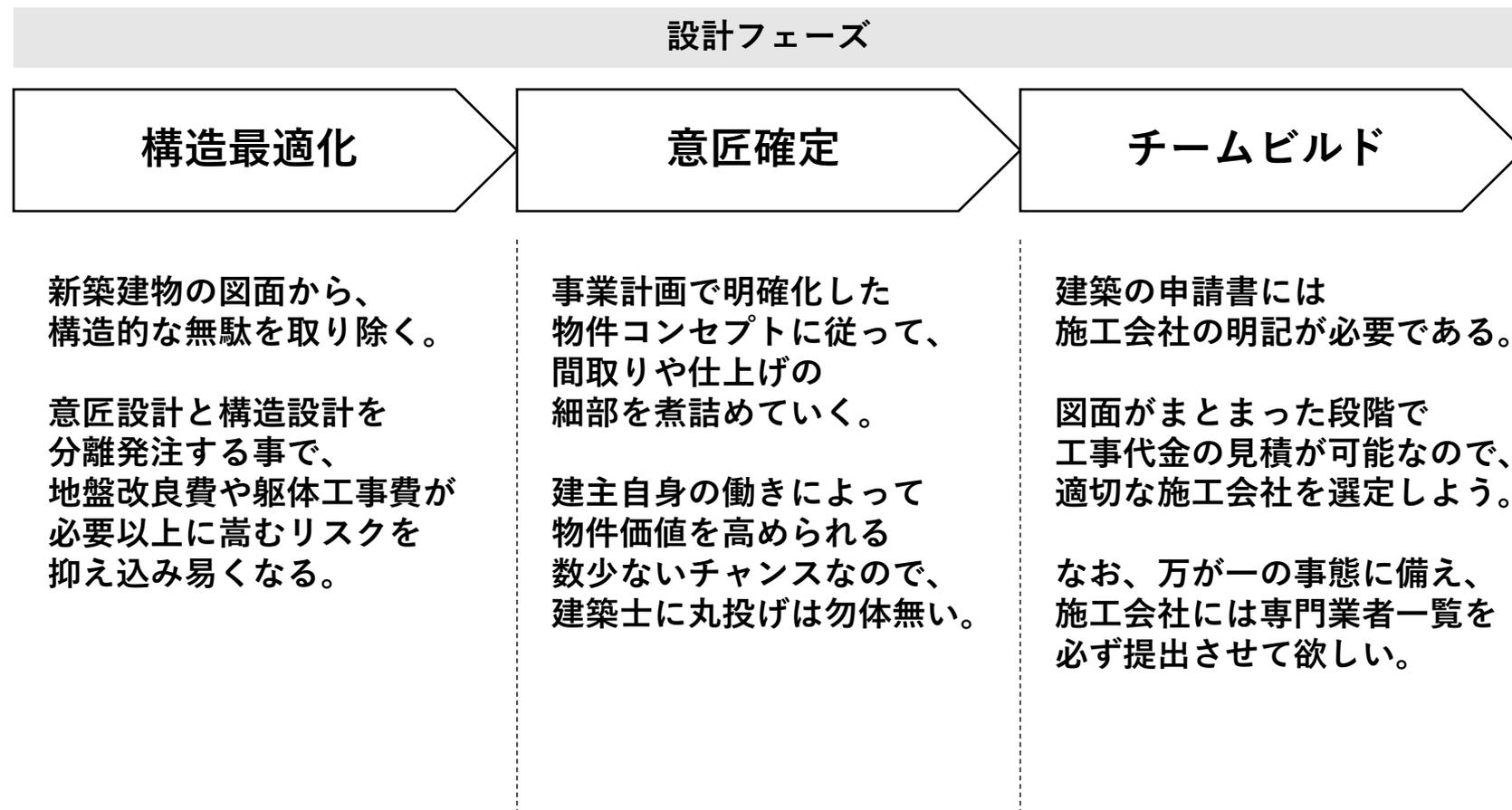
■ 蒲田WRC4+1層										
物件概要										
名称	蒲田WRC新築計画(仮)			耐用年数	47	戸数	10			
表面利回り	6.24%			償却率	2.13%	平均家賃	¥130,000			
設定条件										
資産相当額	¥250,000,000	プロジェクト総額			¥262,000,000	返済方式	元利均等返済		賃料下落率	0.50%
ー土地価格	¥85,000,000	自己資金率			14.12%	ローン金利	1.20%		空室率	5.00%
ー建物価格	¥165,000,000	自己資金(E)			¥37,000,000	返済期間	35		管理手数料	3.00%
費用相当額	¥12,000,000	ローン総額			¥225,000,000	ローン返済総額	¥275,658,660		修繕積立	5.00%
									控除後税率	22.00%
購入後年数毎収支										
購入後年数	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
満室時収入(GPI)	¥15,600,000	¥15,522,000	¥15,444,390	¥15,367,168	¥15,290,332	¥15,213,881	¥15,137,811	¥15,062,122	¥14,986,811	¥14,911,877
ー空室損	¥780,000	¥776,100	¥772,220	¥768,358	¥764,517	¥760,694	¥756,891	¥753,106	¥749,341	¥745,594
空室想定収入(EGI)	¥14,820,000	¥14,745,900	¥14,672,171	¥14,598,810	¥14,525,816	¥14,453,187	¥14,380,921	¥14,309,016	¥14,237,471	¥14,166,284
運営費用(OPeX)	¥2,335,600	¥2,329,672	¥2,323,774	¥2,317,905	¥2,312,065	¥2,306,255	¥2,300,474	¥2,294,721	¥2,288,998	¥2,283,303
ー管理手数料	¥444,600	¥442,377	¥440,165	¥437,964	¥435,774	¥433,596	¥431,428	¥429,270	¥427,124	¥424,989
ー固都税	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000	¥1,000,000
ー保険料	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000
ー修繕・積立費	¥741,000	¥737,295	¥733,609	¥729,940	¥726,291	¥722,659	¥719,046	¥715,451	¥711,874	¥708,314
%	15.8%	15.8%	15.8%	15.9%	15.9%	16.0%	16.0%	16.0%	16.1%	16.1%
営業純利益(NOI)	¥12,484,400	¥12,416,228	¥12,348,397	¥12,280,905	¥12,213,750	¥12,146,932	¥12,080,447	¥12,014,295	¥11,948,473	¥11,882,981
%	84.2%	84.2%	84.2%	84.1%	84.1%	84.0%	84.0%	84.0%	83.9%	83.9%
ローン返済(ADS)	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962	¥7,875,962
%	53.1%	53.4%	53.7%	53.9%	54.2%	54.5%	54.8%	55.0%	55.3%	55.6%
税引前CF(BTCFo)	¥4,608,438	¥4,540,266	¥4,472,435	¥4,404,943	¥4,337,789	¥4,270,970	¥4,204,485	¥4,138,333	¥4,072,512	¥4,007,019
%	31.1%	30.8%	30.5%	30.2%	29.9%	29.6%	29.2%	28.9%	28.6%	28.3%
営業純利益(NOI)	¥12,484,400	¥12,416,228	¥12,348,397	¥12,280,905	¥12,213,750	¥12,146,932	¥12,080,447	¥12,014,295	¥11,948,473	¥11,882,981
ーローン利息	¥2,700,000	¥2,637,471	¥2,574,192	¥2,510,154	¥2,445,347	¥2,379,762	¥2,313,390	¥2,246,222	¥2,178,248	¥2,109,458
ー減価償却費	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638	¥3,510,638
課税所得	¥6,273,762	¥6,268,118	¥6,263,566	¥6,260,113	¥6,257,765	¥6,256,531	¥6,256,418	¥6,257,434	¥6,259,587	¥6,262,884
納税額	¥1,380,228	¥1,378,986	¥1,377,985	¥1,377,225	¥1,376,708	¥1,376,437	¥1,376,412	¥1,376,636	¥1,377,109	¥1,377,835
税引後CF(ATCFo)	¥3,228,211	¥3,161,280	¥3,094,451	¥3,027,718	¥2,961,080	¥2,894,533	¥2,828,073	¥2,761,698	¥2,695,402	¥2,629,185
%	21.8%	21.4%	21.1%	20.7%	20.4%	20.0%	19.7%	19.3%	18.9%	18.6%
売却想定利回り	4.50%	4.55%	4.60%	4.65%	4.70%	4.75%	4.80%	4.85%	4.90%	4.95%
売却想定価格	¥346,666,667	¥341,142,857	¥335,747,609	¥330,476,732	¥325,326,217	¥320,292,222	¥315,371,066	¥310,559,218	¥305,853,296	¥301,250,049
ーローン残高(LB)	¥219,824,038	¥214,585,548	¥209,283,778	¥203,917,970	¥198,487,355	¥192,991,155	¥187,428,584	¥181,798,845	¥176,101,131	¥170,334,628
ー仲介費用	¥10,460,000	¥10,294,286	¥10,132,428	¥9,974,302	¥9,819,787	¥9,668,767	¥9,521,132	¥9,376,777	¥9,235,599	¥9,097,501
ー自己資金	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000	¥37,000,000
売却利益(CG)	¥79,382,628	¥79,263,024	¥79,331,402	¥79,584,460	¥80,019,076	¥80,632,300	¥81,421,349	¥82,383,597	¥83,516,565	¥84,817,920
税引き後CF通算総額	¥3,228,211	¥6,389,491	¥9,483,941	¥12,511,660	¥15,472,740	¥18,367,273	¥21,195,346	¥23,957,044	¥26,652,446	¥29,281,631
修繕積立通算50%	¥370,500	¥739,148	¥1,105,952	¥1,470,922	¥1,834,067	¥2,195,397	¥2,554,920	¥2,912,645	¥3,268,582	¥3,622,739
通算収支	¥82,981,339	¥86,391,662	¥89,921,295	¥93,567,042	¥97,325,883	¥101,194,970	¥105,171,616	¥109,253,286	¥113,437,594	¥117,722,290
IRR	224.3%	233.5%	243.0%	252.9%	263.0%	273.5%	284.2%	295.3%	306.6%	318.2%

設計フェーズは、新築の具体的内容を図面や申請書に落とし込む工程である。

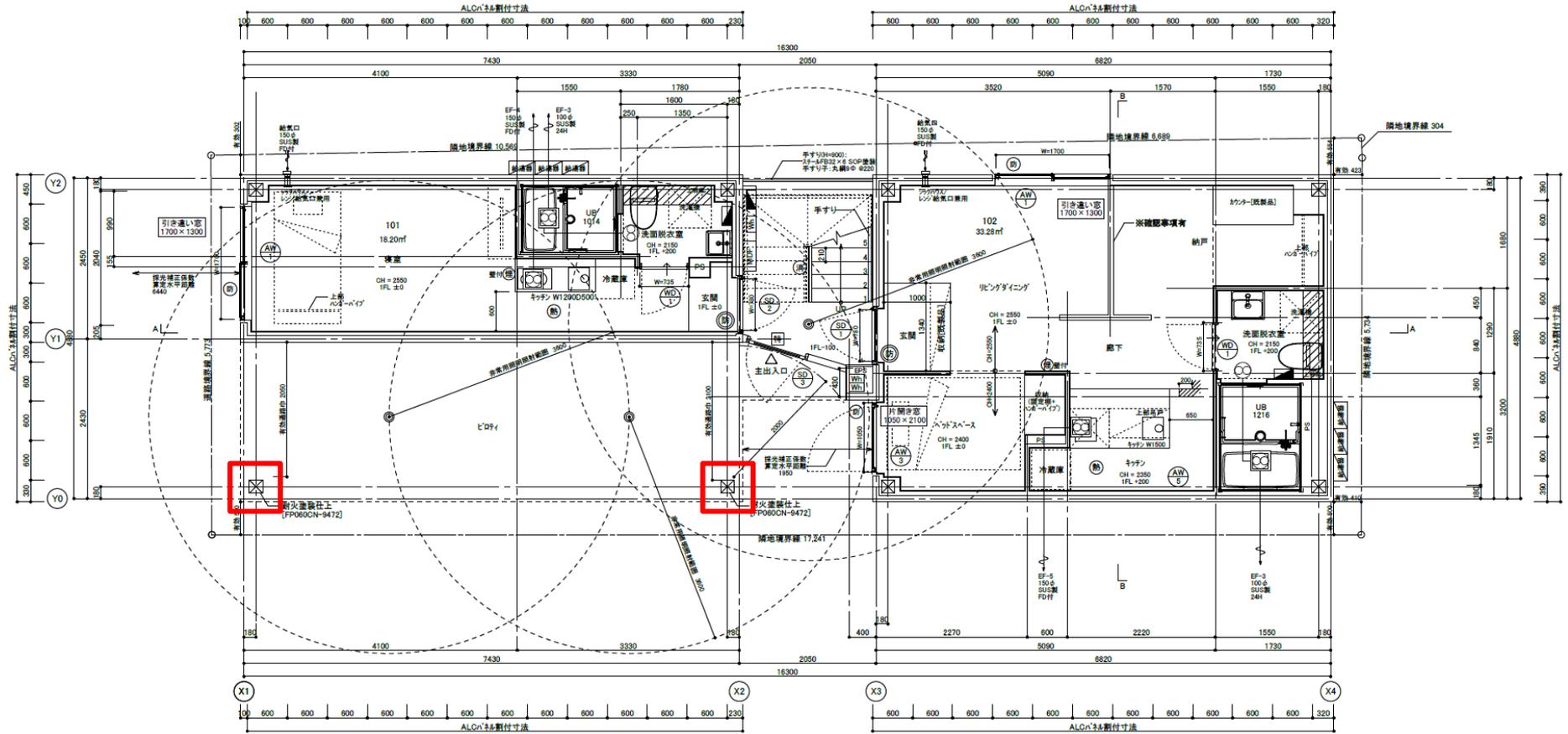


設計フェーズの核心は、頼れるパートナーを揃える事である。
構造設計/意匠設計/施工会社の力量が、新築建物のQCDを左右する。

※QCD：Quality(品質)、Cost(コスト)、Delivery(納期)の頭文字



構造最適化の参考例



意匠確定の実例

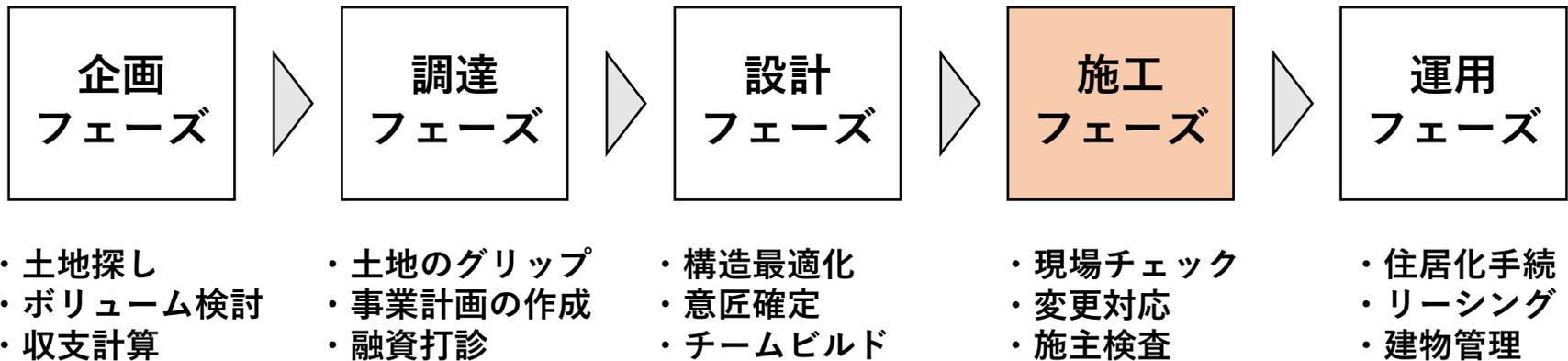
	蒲田①	蒲田②	王子	北千束
外部塗装	白黒2way塗装	白ネイビー2way塗装 木調塗装見切り+黒枠	表面：白塗装 奥まった部分：薄灰塗装	白ネイビー2way塗装 木調塗装見切り+黒枠
外部軒天	N/A	N/A	木貼り	N/A
外部照明	LEDスポットライト	N/A	LEDフットライト	LEDフットライト
ファサード	ウッドピラー+植栽	三協アルミ/マクリズム+自然石 (ガラスパネル)	木貼り門扉(千住仲町形式) 足元植栽(西新井形式)	蹴上ベントタイル(白マット) 踏面モルタル 足元植栽(西新井形式)
アプローチ床	モルタル土間	モルタル土間	モルタル土間	割石貼り(白)
アプローチ軒天	木貼り	N/A	N/A	木貼り
共用部・玄関床	サイザル・灰 (オートロック前含まず)	サイザル・灰	サイザル・灰	サイザル・灰 (オートロック前含む)
玄関ドア色	スモークヒッコリー	キャラメルチーク	桑炭	アイスブルーノーチェ
室内照明	LEDスポットライト黒	LEDスポットライト白	LEDスポットライト白	LEDスポットライト白
洗面ライト				
洗面室床	東京水産/モデルノ (ピオンボ・濃灰)	東京水産/モデルノ (ピオンボ・濃灰)	東京水産/モデルノ (パール・白)	東京水産/モデルノ (ピオンボ・濃灰)
UBパネル色	ステップグレー	ステップグレー	ステップブラウン	ステップベージュ
キッチン天板	チャイナ大理石・灰	チャイナ大理石・白	チャイナ大理石・白	チャイナ大理石・白
キッチンパネル	サンワ/不燃マテリアルボード (モルタルライト)	サンワ/不燃マテリアルボード (モルタルライト)	サンワ/不燃マテリアルボード (モルタルライト)	サンワ/不燃マテリアルボード (モルタルライト)
キッチン下	サンワ/バンピーウォール (シャンパンホワイト)	N/A	ニッタイ/ベントタイル (BE-001・白マット)	ニッタイ/ベントタイル (BE-500・ブルーグリーン)
キッチン設備	レンジフード・黒 全戸ガスコンロ	レンジフード・黒 全戸IH	レンジフード・白 1RのみIH、他はガスコンロ	レンジフード・黒 壁付けはIH、他はガスコンロ
アクセントクロス	チャコールグレー	【1系統腰壁】サイザル・茶 【2系統】フローリング貼り上げ	グレージュ(ダマスク柄)	ブルーグリーン
外構	CB+白砕石	砂利敷	赤砕石	モルタル+白砕石

専門業者一覧の参考例

契約番号		契約日	
工事名称		完成期限	
請負業者名		工事担当課名	
契約金額(税込)		担当監督員名	

番号	専門工事に関する事項		専門工事会社に関する事項					
	工種	工事内容・ 施工部分等	会社名	代表者氏名	郵便番号	住所	電話番号	本社 所在地 (※1)
1								
2								
3								
4								
5								
6								
7								
8								
9								
10								
11								
12								
13								
14								
15								
16								
17								
18								
19								
20								
21								
22								
23								
24								
25								

施工フェーズは、新築工事を現場で推進していく工程である。



設計フェーズを上手くコントロールできていれば、
施工フェーズで建主が慌てることは無い。要点だけ押さえよう。

施工フェーズ

現場チェック

新築工事の進捗や品質を、
建主の目でも確認する。

施工会社に任せきりでは、
トラブルが見過ごされたり、
問題が解決しない事もある。

設計書や工程表は所持し、
内容を理解できるよう
なっておいた方が良い。

変更対応

設計時の考慮漏れや
仕様の不具合、想定外の
アクシデント等について、
対応方針を打ち出す。

小さなエラーの解消は
施工会社で対応できるが、
QCDに影響する
大きなエラーの解消には
建主の意思決定も重要。

施主検査

竣工した新築建物の品質が、
満足できるレベルまで
到達しているか最終確認する。

施主検査で見つかった瑕疵は、
請負工事の一環として
施工会社に修補を求められる。

瑕疵の修補を追加工事扱いに
したくないのであれば、
施主検査は慎重に行うべき。

現場の実例①



現場の実例②



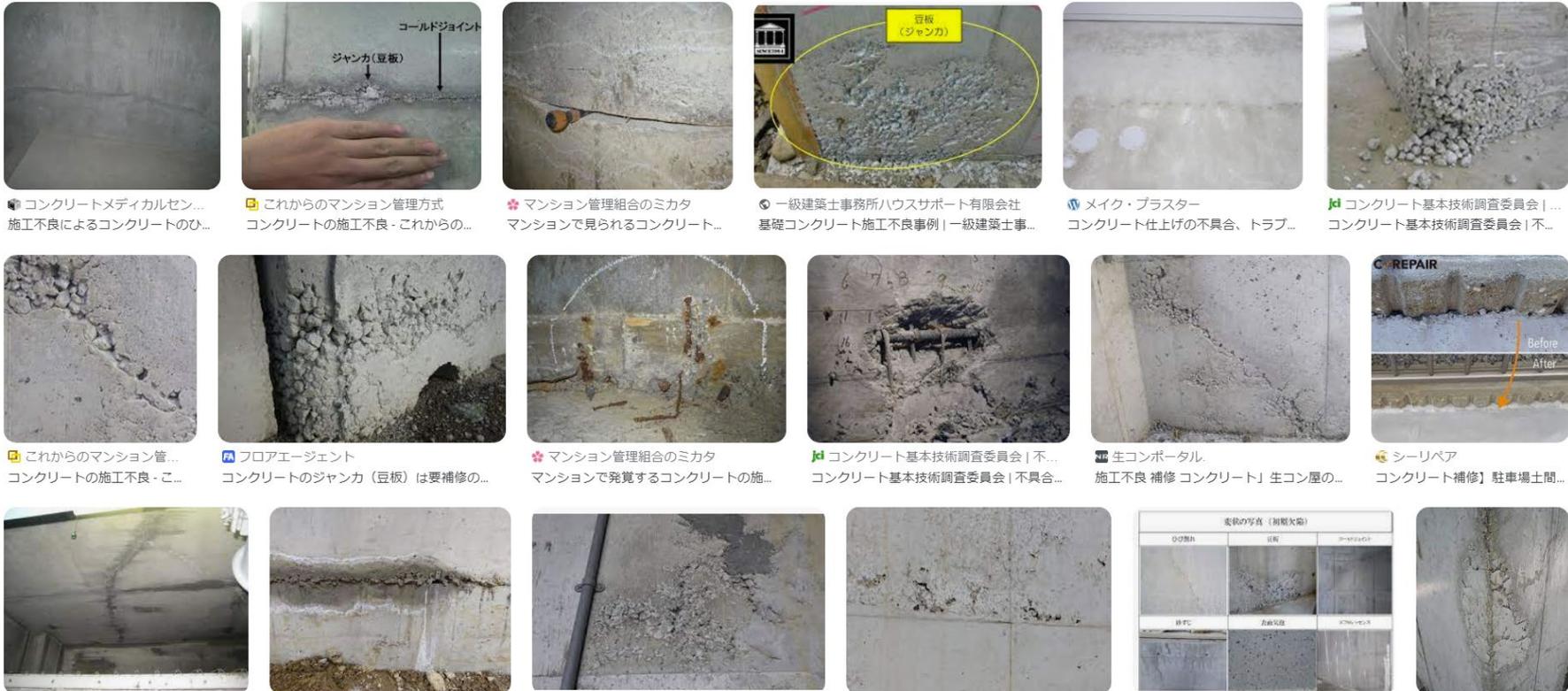
瑕疵（施工不良）の参考例

受信トレイ (7) - anythingknown@ x | Google カレンダー - 2023年 4月 3日 x | コンクリート 施工不良 - Google 様 x +

google.com/search?q=コンクリート%E3%80%80施工不良&tbm=isch&ved=2ahUKEwjB46zr35n-AhXTq|YBHSvqDOMQ2-cCegQIABAA&oeq=コンクリート%E3%80%80施工不良&gs_lcp=Cg...

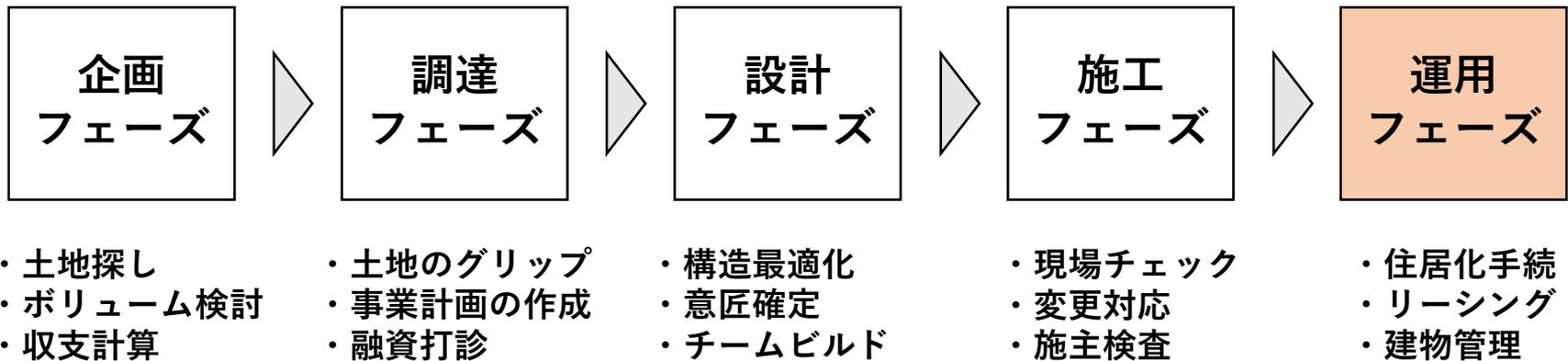
Google コンクリート 施工不良

基礎工事 コールドジョイント ジャンカ 基礎ジャンカ 欠陥 変状 じゃんか 水漏れ 失敗例 コア抜き



- 1. コンクリートメディカルセン... 施工不良によるコンクリートのひ...
- 2. これからのマンション管理方式... コンクリートの施工不良 - これからの...
- 3. マンション管理組合のミカタ... マンションで見られるコンクリート...
- 4. 一級建築士事務所ハウスサポート有限会社... 基礎コンクリート施工不良事例 | 一級建築士事...
- 5. メイク・プラスター... コンクリート仕上げの不具合、トラブ...
- 6. 株式会社基本技術調査委員会 | 不... コンクリート基本技術調査委員会 | 不...
- 7. これからのマンション管... コンクリートの施工不良 - こ...
- 8. フロアエージェント... コンクリートのジャンカ（豆板）は要補修の...
- 9. マンション管理組合のミカタ... マンションで発覚するコンクリートの施...
- 10. 株式会社基本技術調査委員会 | 不... コンクリート基本技術調査委員会 | 不具合...
- 11. 生コンポータル... 施工不良 補修 コンクリート」生コン屋の...
- 12. シーリペア... コンクリート補修】駐車場土間...
- 13. さくら事務所... マンションの施工不良であられる症...
- 14. ゼロシステムズ... 基礎コンクリートと床下で発見した欠...
- 15. タクトホームコンサルティングサービス... 鉄筋コンクリート住宅の重大な欠陥 | タクトホ...
- 16. Alt Inc - Alt Inc... 基礎コンクリートのジャンカとは？放置す...
- 17. 株式会社緒方生コン... 構造物に発生する変状について | お知らせ...
- 18. 生コンポータル... 施工不良 補修 コンクリ...

運用フェーズは、新築建物からの収益を実現させる工程である。



リーシングを制する者が賃貸経営を制すると言っても過言では無い。
如何にリーシングを成功させるかという視点で運用に取り組もう。

運用フェーズ

住居化手続

表題登記、住居表示、
ゴミ収集等の届出を行い、
新築建物を住居として
利用できるようにする。

最初の店子さんの入居前に
上記を完了しておかないと、
住民票が移動できない、
ゴミで美観が損なわれて
リーシングに悪影響が
出る等の問題が生じる。

リーシング

新築建物に入居してくれる
店子さんを募集する。

いくら素晴らしい
新築建物が竣工しても、
店子さんが入居しないと
家賃収入は得られない。

マーケティングや
セールスの知識を駆使して、
より高く、より早く、
入居の申込を獲得できる
体制を築く必要がある。

建物管理

建物が新築でなくなっても
競争力を維持できるよう、
日常的なモニタリングや
定期的なメンテナンスを行う。

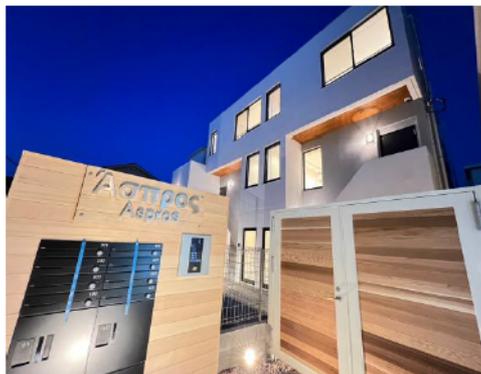
建物管理が得意な
農耕系の管理会社は、
狩猟系のリーシング手法を
不得手とする事が比較的多い。

リーシングと建物管理で、
委託先の分離も検討したい。

リーシングの実例①

敷金・礼金0ヶ月・フリーレント1ヶ月 キャンペーン ★池袋行きバス停まで徒歩3分（3分に1本ペースで運行）※時間等により異なる

新築マンション★インターネット無料（1Gbps）ペット・SOHO利用（登記相談可）※細則・条件替有



ライフインフォメーション

・セブン-イレブン 北区豊島6丁目東店-----2分 (150m) ・まいばすけっと 豊島7丁目店 -----4分 (280m)
 ・LAWSONストア100北区豊島3丁目店 -----5分 (400m) ・ピバホーム 豊島5丁目店-----9分 (750m)

物件種目	賃貸マンション
物件名称	Aspros王子(アスプロス)
交通	南北線/王子神谷駅 徒歩14分 J R京浜東北線/王子駅 徒歩16分
家賃	別途記載
敷金	0ヶ月
礼金	0ヶ月
キャンペーン	2月中の契約に限りフリーレント1ヶ月
所在地	東京都北区豊島4-2-9
総賃貸戸数	8戸
構造	RC・3階建
竣工	2023年1月
方角	東
契約	定期借家2年（再契約型）
備考	<ul style="list-style-type: none"> ◇家賃保証会社利用必須 →初回契約時総賃料50%～ (引落手数料330円/月) ◇火災保険（指定有）16,500円/2年 ◇2人入居時（賃料+2,000円） ◇SOHO利用時（賃料+5,000円） ◇ペット飼育時は敷金+1ヵ月（償却） ◇解約予告2ヶ月前迄 ◇短期解約違約金有 (6ヵ月未満→賃料3ヵ月分・1年未満→賃料2ヵ月分 2年未満→賃料の1ヵ月分)

成約時は仲介手数料として1.1ヶ月分を申受けます。

リーシングの実例②

Aspros王子 -Designers House-

※この図面と現況が異なる場合は現況が優先となります。



103・203

1LDK (25.61㎡)



101号室は反転タイプ

101・102

1LDK (36.8㎡)



201号室は反転タイプ

201・202

1LDK (41.87㎡)



301

2LDK (43.98㎡)

設備

- ◇システムキッチン(2口ガスコンロ) ◇ユニットバス
- ◇浴室乾燥機 ◇温水洗浄便座付きトイレ ◇給湯器
- ◇モニター付きインターホン ◇無垢フローリング
- ◇エアコン ◇カーテンレール ◇照明 ◇オートロック
- ◇宅配ボックス ◇ダウンライト ◇駐輪場(1台)
- ◇インターネット無料(1Gbps) ◇プロジェクター
- ◇女優ミラー(101・102)(撤去相談可能)

	302号室 / 2LDK (47.42㎡)	301号室 / 2LDK (43.98㎡)
	152,000 + 11,000 164,000	150,000 + 12,000 162,000
203号室 / 1LDK (25.61㎡)	202号室 / 1LDK (41.87㎡)	201号室 / 1LDK (41.87㎡)
100,000 + 10,000 110,000	138,000 + 10,000 148,000	138,000 + 10,000 148,000
103号室 / 1LDK (25.61㎡)	102号室 / 1LDK (36.8㎡)	101号室 / 1LDK (36.8㎡)
98,000 + 10,000 108,000	130,000 + 10,000 140,000	130,000 + 10,000 140,000

リーシングの実例③

指定された条件

[レポートを作成する](#) [結果をシェア](#)

- 王子神谷駅
- 14分
- 42㎡
- 0年
- 2階
- 1LDK
- 鉄筋コンクリート
- エレベーターなし
- パストイレ別
- 独立洗面台
- TVインターフォン
- 都市ガス
- 温水洗浄便座
- システムキッチン
- オートロック
- 浴室乾燥機
- 宅配ボックス
- インターネット無料
- 防犯カメラ
- 追い焚き機能

想定される賃料帯

(管理費・共益費込み)

[||| 査定額を調整](#)

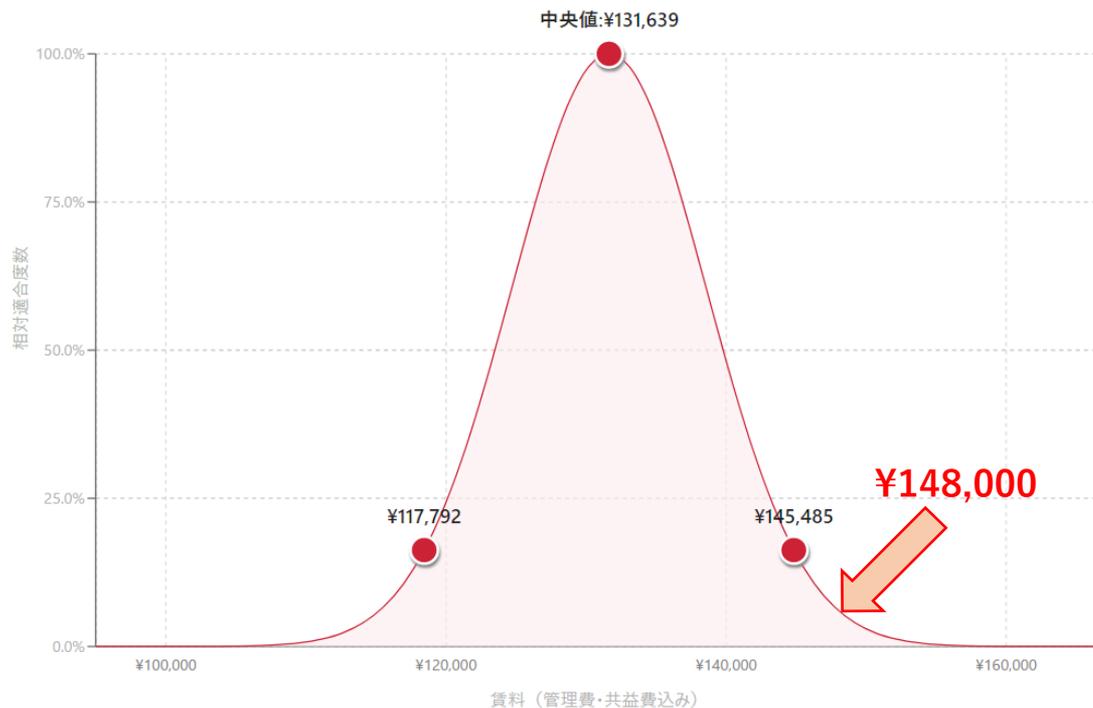
¥117,792

~

¥131,639

~

¥145,485



会社概要

株式会社めぐる

<https://meguru-construction.com>

めぐる組

検索



所在地 / 東京都大田区仲池上1-14-5

電話番号 / 03-6410-5445

代表者 / 代表取締役 牛山 貴瑛



お問い合わせ・ご質問はお気軽にご連絡くださいませ。

施工事例

