

投資家様へ

都心でも
投資が成り立つ！
地下室メゾネット付き
物件のご紹介

2024/04/13



高収益賃貸住宅施工集団

めぐる組



大神 驍人（おおがみ たかと）

「持って良し売って良し」をモットーに
投資家向けRCマンション建設を手掛ける
めぐる組（株式会社めぐる）に所属。

事業開発本部長を勤めており、
土地の仕入/採算性リサーチ/設計監修などの
上流工程を主に担っている。

元は財閥系のコンサルティングファームに
務めていたIT技術者でありMBAホルダー。
『土地から新築』で資産形成すると同時に、
技術オタクを発揮して建設特許を2つ取得した。

サラリーマンとしての仕事よりも
『土地から新築』の方が楽しくなり、
脱サラして今に至る。

- 会社名 : めぐる組 (株式会社めぐる)
- 業種 : 総合建設業
- 事業内容 : 高収益賃貸住宅の建設一式工事請負 (元請)、
建材や住宅設備の販売、その企画および提案
- 創業 : 2018年3月5日
- 設立 : 2021年2月26日
- 資本金 : 2100万円
- 本店所在 : 東京都大田区仲池上1-14-5
- 従業員数 : 19名 (増員予定)
- 売上高 : 30億円 (FY24見込)
- 主要顧客 : 不動産投資家、デベロッパー、協力会社社長

PURPOSE/MISSION

まちと住まいのカジュアル・イノベーター

めぐる組は、まちと住まいのカジュアルイノベーターとして
開発と建設で大きく価値を生み出す会社です

Q. カジュアルイノベーションとは？



テクノロジーの
敷居を下げる



サービスを
大衆化する



マーケットを
発見する

■ 事業の全体像

3つの事業で建設業界にイノベーションを起こす

めぐる組が工務店の枠を超えて取り組んでいる独自性の高い3つの事業
これからのまちと住まいに新しい価値を生み出します

1

高収益賃貸住宅建設事業

2

住まいのDX事業

3

建設マネジメント事業

企業レポート

[提供：めぐる組]

入居者を惹きつける充実の設備。高収益を実現する客付けしやすい物件の秘訣に迫る

建てる/融資

この記事が気になる♡

公開日：2023年9月6日

更新日：2024年4月1日



この企業・専門家の企業レポート

めぐる組が厳しい条件でも高い設計力・技術力を活かして客付けしやすい高収益物件を実現！



安心して融資の支援が受けられる！めぐる組が設計力・技術力の高さを活かして省エネ住宅を建築



土地探しから設計、施工、管理までお任せ。高い技術力と深い知見で狭小地・変形地でも高収益を実現！



めぐる組の高度な企画・設計・施工で活用に限る狭小・変形地を最大限に有効活用！



狭小地・変形地を最大限に活用！めぐる組が高度な企画・施工で高収益を実現



そもそも 投資用新築一棟物WRCって このご時世に成り立つの？

マイナス金利解除、建築費高騰、地価高騰、建設会社破綻…。

**難易度は高くなっただが
成り立たせる方法はある！
(ただし安易に取り組むと失敗する)**

インフレを味方に、VEの徹底、実効容積最大化、施工店倒産時保証…。



建築の美しさを持つ投資用壁式RC

1LDK 以上住戸主体

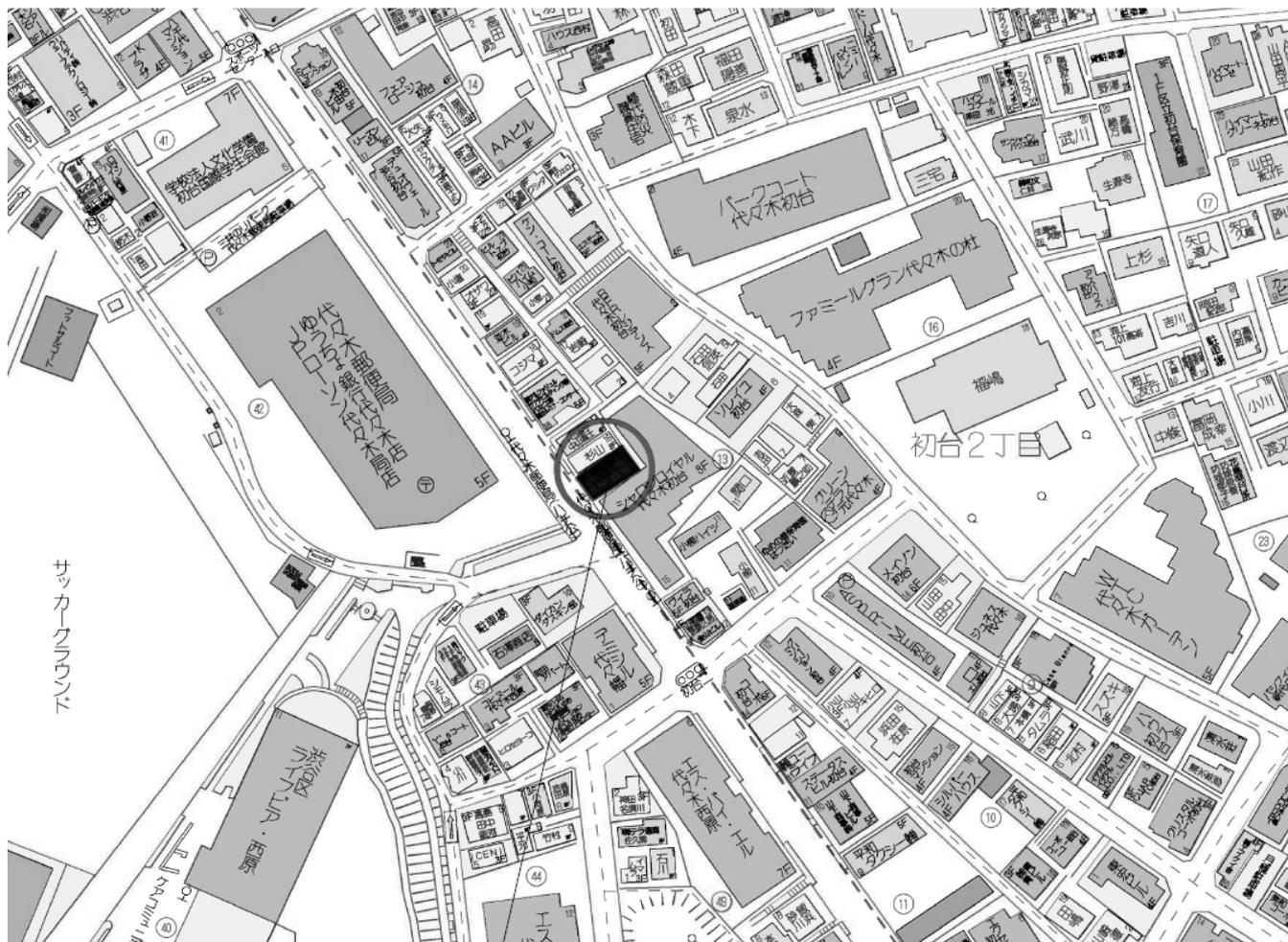
2025年基準省エネ性能達成済

全戸プロジェクター標準装備

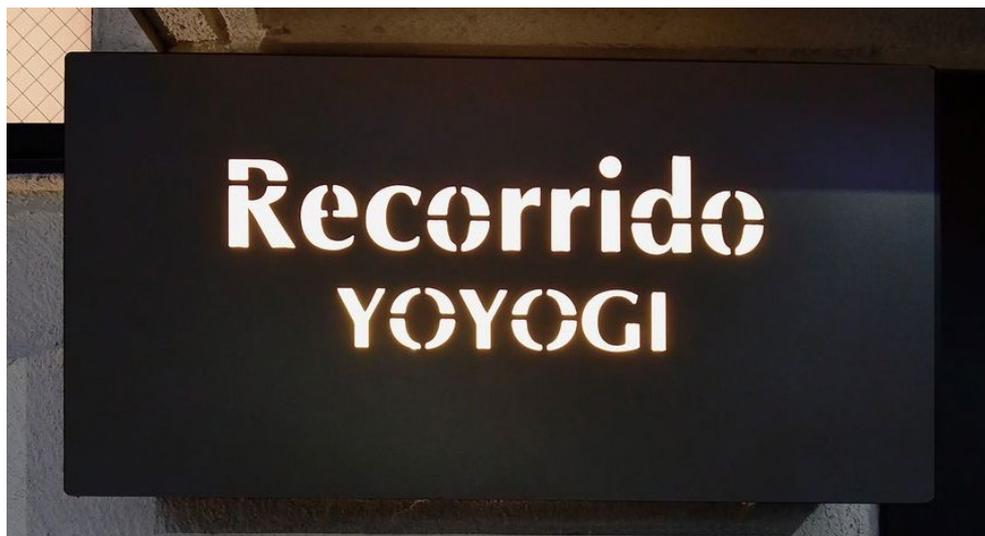
分譲品質を目指した住宅仕様



物件概要①



東京都渋谷区初台2-13-16
(京王線初台駅および幡ヶ谷駅まで徒歩9分)



所在地	東京都渋谷区	竣工年月	2024年1月
敷地面積	82.58㎡	延床面積	265.86㎡
容積消化	最大300%中322%	構造	壁式RC共同住宅
階数	地下1階+地上4階建て	戸数	8戸（2LDKメゾネット2戸+1LDK6戸）
コメント	防音仕様の全地下室付きメゾネットと、南欧アンダルシア風スタイルが特徴の、高級賃貸物件。		

物件概要③



立地/グレード/賃料のうち、2つに競争力があれば勝てる物件になる。
本物件では、立地とグレードに競争力を持たせている。

立地 間取り グレード 仕様	立地 新宿駅&原宿駅へ 15分以内に到着！		
	間取り 地下室メゾネット付き 5層壁式RC		全戸1LDK以上
	仕様 南欧アンダルシア風 高級内外装	シアタールーム向け 防音室	全戸プロジェクター 標準装備

立地/グレード/賃料のうち、2つに競争力があれば勝てる物件になる。
本物件では、立地とグレードに競争力を持たせている。

立地 間取り グレード 仕様	新宿駅&原宿駅へ 15分以内に到着！		
	地下室メゾネット付き 5層壁式RC		全戸1LDK以上
	南欧アンダルシア風 高級内外装	シアタールーム向け 防音室	全戸プロジェクター 標準装備

渋谷区の街情報「おすすめ5選」

🔄 2022.04.11

www.vidax-gotanda.jp



🐦 ツイート

📘 シェア

B! はてブ

📬 送る

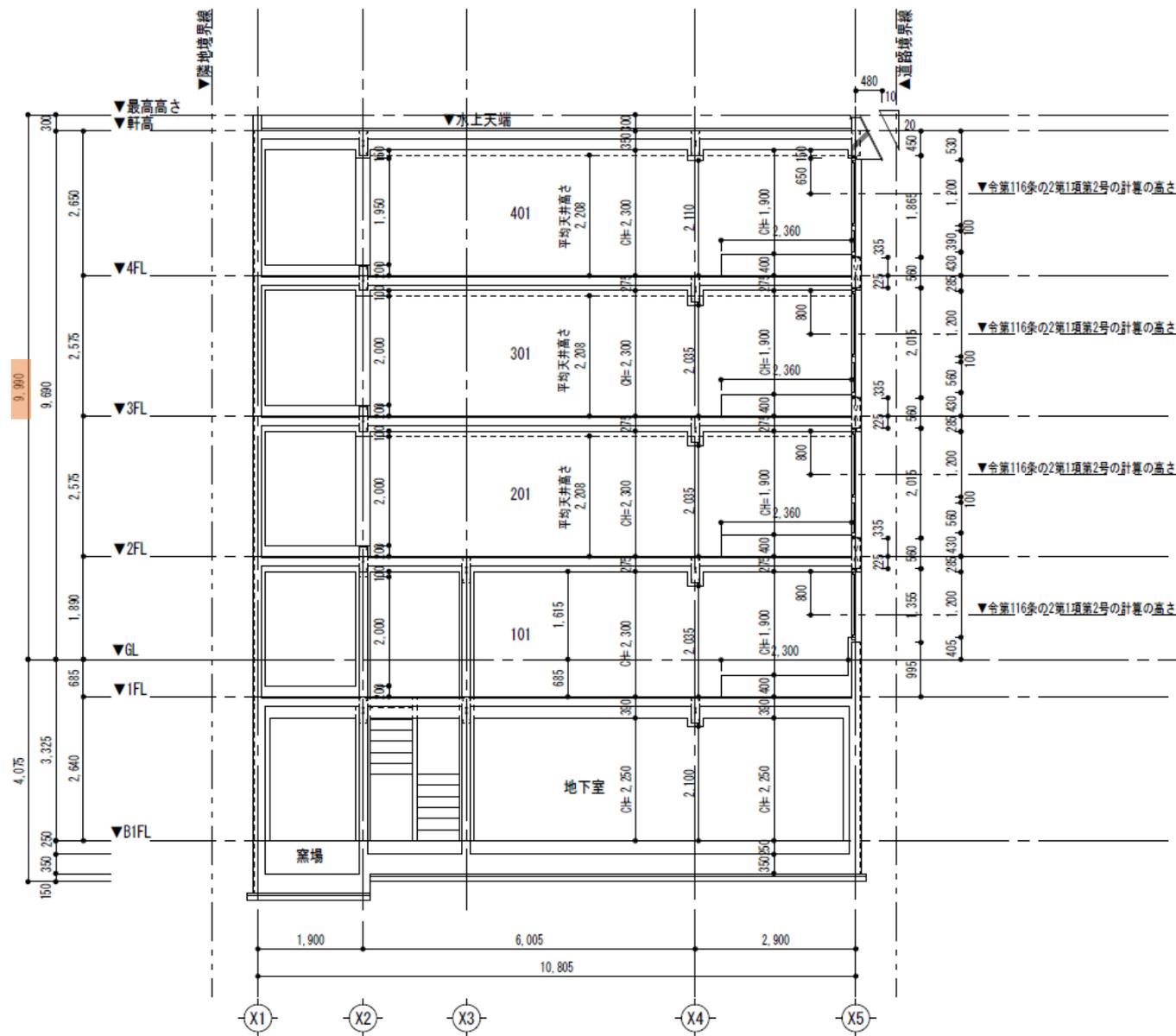
近代的なビルと昔ながらの懐かしい商店街が混在する初台は、都心部へのアクセスがいいエリアで落ち着いた生活を送れるとして高い人気を誇ります。

代表的な大型商業施設として「東京オペラシティ」が駅前にあり、新国立劇場も目と鼻の先にあります。そこから少し歩けば大型の商店街が2つもありますので、日々の買い物にも困ることはありません。

立地/グレード/賃料のうち、2つに競争力があれば勝てる物件になる。
本物件では、立地とグレードに競争力を持たせている。

立地 間取り グレード 仕様	立地 新宿駅&原宿駅へ 15分以内に到着！		
	間取り 地下室メゾネット付き 5層壁式RC		間取り 全戸1LDK以上
	仕様 南欧アンダルシア風 高級内外装	仕様 シアタールーム向け 防音室	仕様 全戸プロジェクター 標準装備

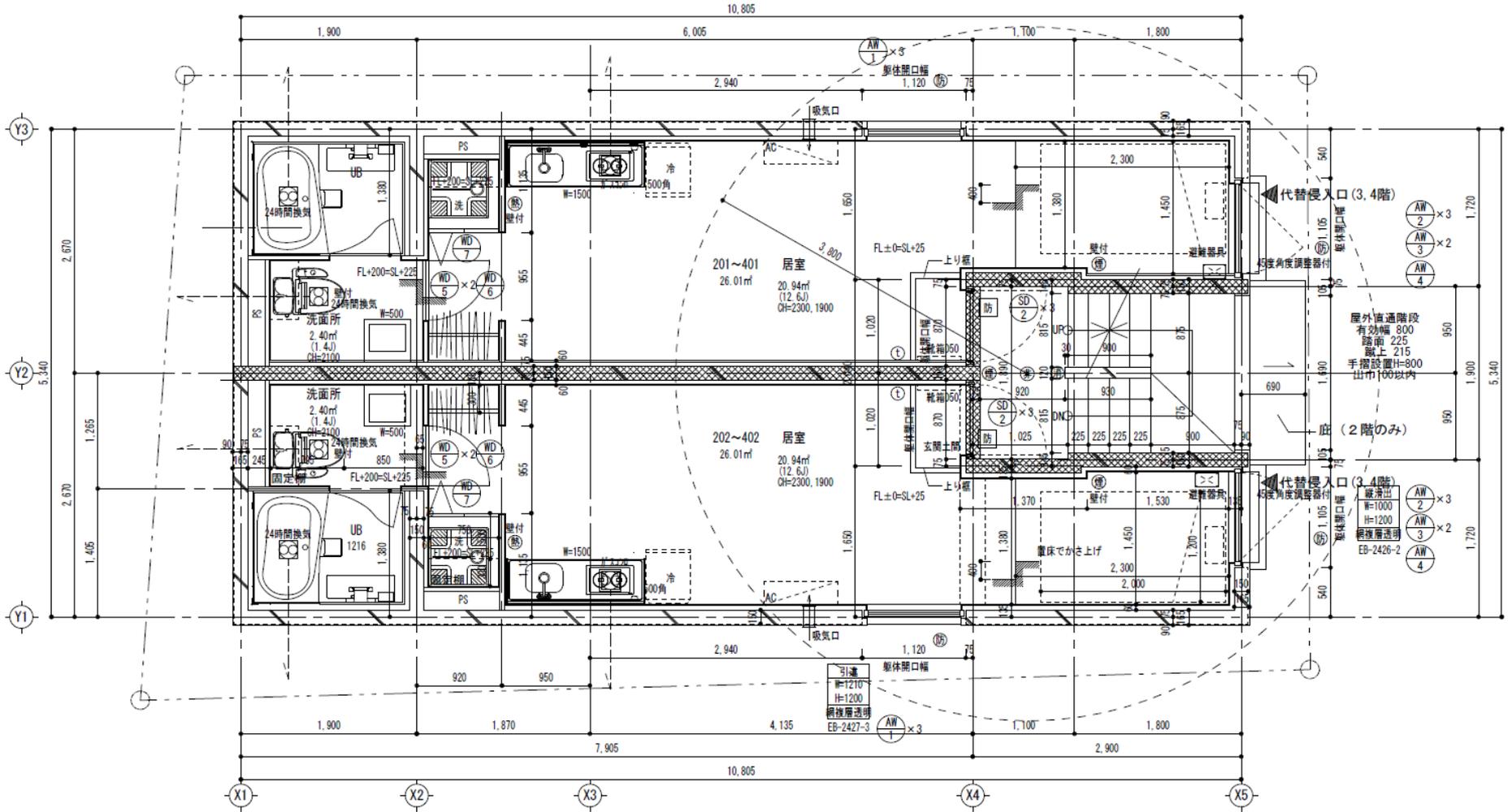
RECORRIDO代々木の特長：間取り



立地/グレード/賃料のうち、2つに競争力があれば勝てる物件になる。
本物件では、立地とグレードに競争力を持たせている。

立地 間取り グレード 仕様	立地		
	新宿駅&原宿駅へ 15分以内に到着！		
	地下室メゾネット付き 5層壁式RC		全戸1LDK以上
仕様	南欧アンダルシア風 高級内外装	シアタールーム向け 防音室	全戸プロジェクター 標準装備

RECORRIDO代々木の特長：間取り



立地/グレード/賃料のうち、2つに競争力があれば勝てる物件になる。
本物件では、立地とグレードに競争力を持たせている。

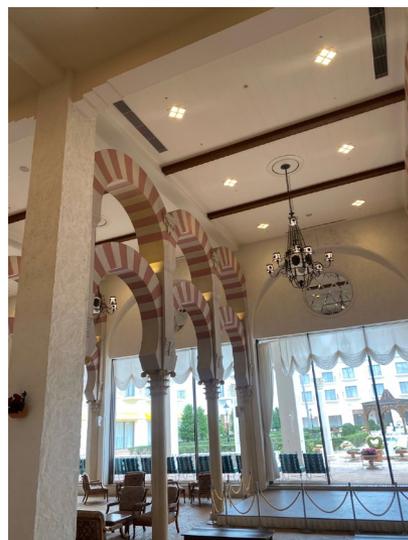
立地 間取り 仕様	立地		
	新宿駅&原宿駅へ 15分以内に到着！		
	地下室メゾネット付き 5層壁式RC		全戸1LDK以上
グレード	南欧アンダルシア風 高級内外装	シアタールーム向け 防音室	全戸プロジェクター 標準装備

RECORRIDO代々木の特長：仕様

RECORRIDO



MIJAS

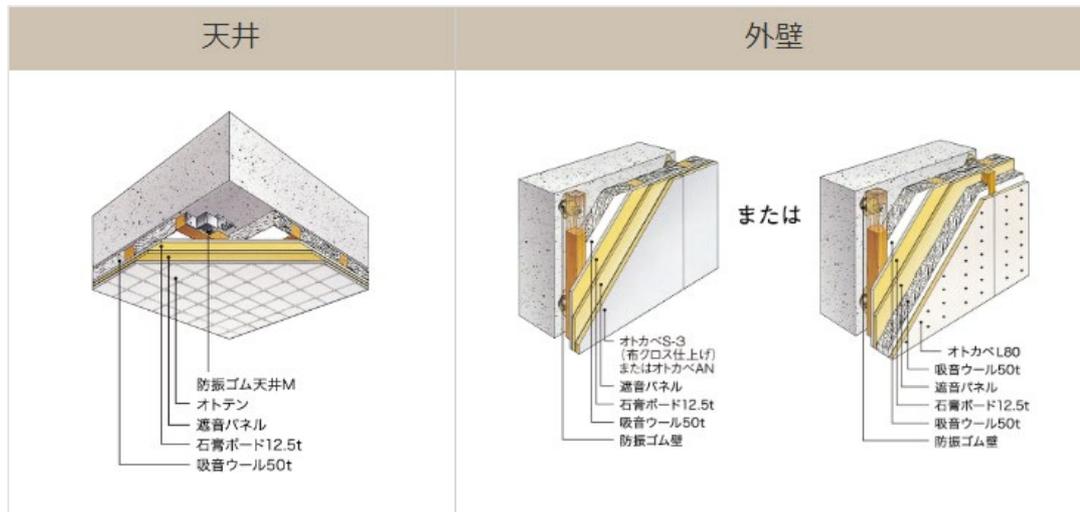


スペイン村

立地/グレード/賃料のうち、2つに競争力があれば勝てる物件になる。
本物件では、立地とグレードに競争力を持たせている。

立地 間取り グレード 仕様	立地 新宿駅&原宿駅へ 15分以内に到着！		
	間取り 地下室メゾネット付き 5層壁式RC		全戸1LDK以上
	仕様 南欧アンダルシア風 高級内外装	シアタールーム向け 防音室	全戸プロジェクター 標準装備

RECORRIDO代々木の特長：仕様



小

重仅1.8KG
薄至68mm

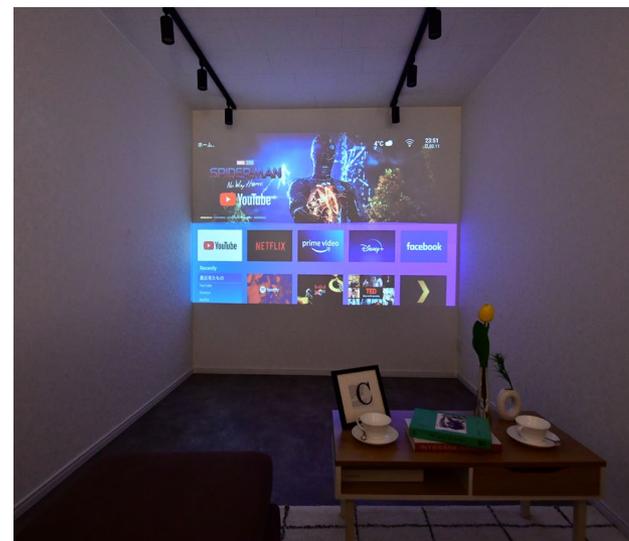


清

0.47"DMD 1080P

亮

2000ANSI
2000ANSI流明



立地/グレード/賃料のうち、2つに競争力があれば勝てる物件になる。
本物件では、立地とグレードに競争力を持たせている。

立地 間取り グレード 仕様	立地 新宿駅&原宿駅へ 15分以内に到着！		
	間取り 地下室メゾネット付き 5層壁式RC		全戸1LDK以上
	仕様 南欧アンダルシア風 高級内外装	シアタールーム向け 防音室	全戸プロジェクター 標準装備

RECORRIDO代々木の特長：仕様



RECORRIDO代々木の収支計画



■ 初台WRC4+1層

物件概要

名称	初台WRC新築計画(仮)	耐用年数	47	戸数	8
表面利回り	5.57%	償却率	2.13%	平均家賃	¥180,000

設定条件

資産相当額	¥310,000,000	プロジェクト総額	¥326,000,000	返済方式	元利均等返済	賃料下落率	0.50%
一土地価格	¥122,000,000	自己資金率	14.11%	ローン金利	1.20%	空室率	5.00%
一建物価格	¥188,000,000	自己資金(E)	¥46,000,000	返済期間	35	管理手数料	3.00%
費用相当額	¥16,000,000	ローン総額	¥280,000,000	ローン返済総額	¥343,041,888	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)	¥17,280,000	¥17,193,600	¥17,107,632	¥17,022,094	¥16,936,983	¥16,852,298	¥16,768,037	¥16,684,197	¥16,600,776	¥16,517,772
一 空室損	¥864,000	¥859,680	¥855,382	¥851,105	¥846,849	¥842,615	¥838,402	¥834,210	¥830,039	¥825,889
空室想定収入(EGI)	¥16,416,000	¥16,333,920	¥16,252,250	¥16,170,989	¥16,090,134	¥16,009,684	¥15,929,635	¥15,849,987	¥15,770,737	¥15,691,883
運営費用(OPeX)	¥2,263,280	¥2,256,714	¥2,250,180	¥2,243,679	¥2,237,211	¥2,230,775	¥2,224,371	¥2,217,999	¥2,211,659	¥2,205,351
一 管理手数料	¥492,480	¥490,018	¥487,568	¥485,130	¥482,704	¥480,291	¥477,889	¥475,500	¥473,122	¥470,756
一 固都税	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000	¥800,000
一 保険料	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000	¥150,000
一 修繕・積立費	¥820,800	¥816,696	¥812,613	¥808,549	¥804,507	¥800,484	¥796,482	¥792,499	¥788,537	¥784,594
%	13.8%	13.8%	13.8%	13.9%	13.9%	13.9%	14.0%	14.0%	14.0%	14.1%
営業純利益(NOI)	¥14,152,720	¥14,077,206	¥14,002,070	¥13,927,310	¥13,852,923	¥13,778,909	¥13,705,264	¥13,631,988	¥13,559,078	¥13,486,533
%	86.2%	86.2%	86.2%	86.1%	86.1%	86.1%	86.0%	86.0%	86.0%	85.9%
ローン返済(ADS)	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197	¥9,801,197
%	59.7%	60.0%	60.3%	60.6%	60.9%	61.2%	61.5%	61.8%	62.1%	62.5%
税引前CF(BTCFo)	¥4,351,523	¥4,276,010	¥4,200,874	¥4,126,113	¥4,051,727	¥3,977,712	¥3,904,068	¥3,830,791	¥3,757,881	¥3,685,336
%	26.5%	26.2%	25.8%	25.5%	25.2%	24.8%	24.5%	24.2%	23.8%	23.5%
営業純利益(NOI)	¥14,152,720	¥14,077,206	¥14,002,070	¥13,927,310	¥13,852,923	¥13,778,909	¥13,705,264	¥13,631,988	¥13,559,078	¥13,486,533
一 ローン利息	¥3,360,000	¥3,282,186	¥3,203,439	¥3,123,747	¥3,043,098	¥2,961,482	¥2,878,886	¥2,795,299	¥2,710,709	¥2,625,104
一 減価償却費	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000	¥4,000,000
課税所得	¥6,792,720	¥6,795,020	¥6,798,631	¥6,803,563	¥6,809,825	¥6,817,427	¥6,826,378	¥6,836,689	¥6,848,369	¥6,861,429
納税額	¥1,494,398	¥1,494,904	¥1,495,699	¥1,496,784	¥1,498,162	¥1,499,834	¥1,501,803	¥1,504,072	¥1,506,641	¥1,509,514
税引後CF(ATCFo)	¥2,857,125	¥2,781,105	¥2,705,175	¥2,629,329	¥2,553,565	¥2,477,878	¥2,402,264	¥2,326,720	¥2,251,240	¥2,175,822
%	17.4%	17.0%	16.6%	16.3%	15.9%	15.5%	15.1%	14.7%	14.3%	13.9%

RECORRIDO代々木のレントロール（実績）



Recorrido Yoyogi（レコリード代々木）

2025年3月31日

部屋No	用途	契約者	契約面積		月額賃料				坪単価	敷金 (保証金)	契約期間			備考
					賃料	共益費	その他	合計			始期	～	終期	
101	住居		54.86㎡	16.60坪	¥284,000	¥15,000		¥299,000	¥18,017		～			
102	住居		54.86㎡	16.60坪	¥284,000	¥15,000		¥299,000	¥18,017		～			
201	住居		26.01㎡	7.87坪	¥150,000	¥10,000		¥160,000	¥20,335		～			
202	住居		26.01㎡	7.87坪	¥150,000	¥10,000		¥160,000	¥20,335		～			
301	住居		26.01㎡	7.87坪	¥150,000	¥10,000		¥160,000	¥20,335		～			
302	住居		26.01㎡	7.87坪	¥150,000	¥10,000		¥160,000	¥20,335		～			
401	住居		26.01㎡	7.87坪	¥150,000	¥10,000		¥160,000	¥20,335		～			
402	住居		26.01㎡	7.87坪	¥150,000	¥10,000		¥160,000	¥20,335		～			
合計			265.78㎡	80.40坪	¥1,468,000	¥90,000	¥0	¥1,558,000						

物件販売価格	¥530,000,000
満室想定収入	¥18,696,000
満室想定利回り	3.53%
ネット収入	¥16,186,240
ネット利回り	3.05%

年間経費(例)		
項目	備考	金額
固都税	概算	¥800,000
PMfee(賃貸管理費)	取引先3%	¥560,880
BMfee(建物管理費)	修繕積立年間3%	¥560,880
電気代	共用部5千円/月	¥60,000
水道代	共用部3千円/月	¥36,000
光回線費用	取引先1.1万円/月	¥132,000
保険料	火災保険概算	¥200,000
消防点検(管理会社による)	法令点検	¥40,000
その他(管理会社による)	選定清掃1万円/月2回	¥120,000
合計		¥2,509,760

**難易度は高くなったが
成り立たせる方法はある！
(ただし安易に取り組むと失敗する)**

インフレを味方に、VEの徹底、実効容積最大化、施工店倒産時保証…。

**難易度は高くなっただが
成り立たせる方法はある！
(ただし安易に取り組むと失敗する)**

インフレを味方に、VEの徹底、実効容積最大化、施工店倒産時保証…。

「ビジネスホテル」1泊1万円超が当たり前に 外国人旅行客が利用、日本人には割高に感じる時代

3/15(金) 19:09 配信 44



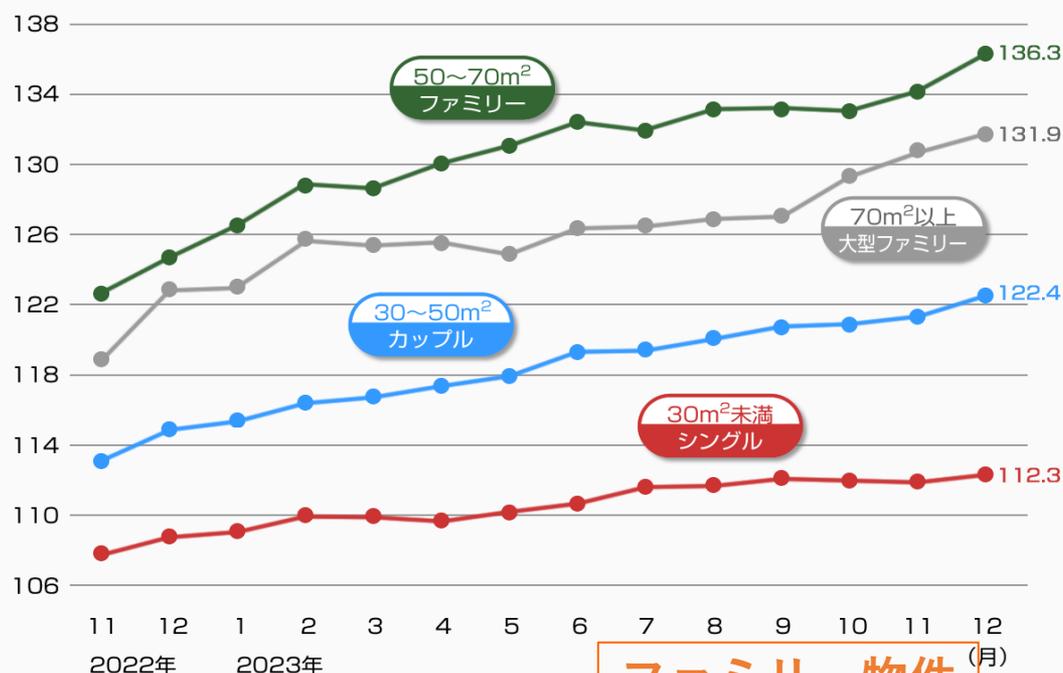
CASTニュース
ビジネス&メディアウォッチ

インバウンド



訪日外国人客（インバウンド）回復で、今日ではビジネスホテルの宿泊費が高騰していると複数メディアが報じた。航空・旅行業に比べて2〜3割高の取材に話す。

東京23区一マンション平均家賃指数の推移（2015年=100としたもの）



ファミリー物件

出典：全国主要都市の「賃貸マンション・アパート」募集家賃動向（2023年12月）アットホーム調べ

難易度は高くなっただが
成り立たせる方法はある！
(ただし安易に取り組むと失敗する)

インフレを味方に、**VEの徹底**、実効容積最大化、施工店倒産時保証…。

POINT

めぐる組だからできる高収益化ポイント



土地活用力

狭小地・変形地でも
最大限に
土地活用

非整形地や狭小地の施工ノウハウ・経験を備えたスタッフが企画・設計。
地下室を効率的に施工できる特許を取得しており、フロアが1つ多く、よりボリュームのある建物を作ることを選択肢に。



構造最適化

高度な
構造最適化を
効率的に実現

構造・意匠・設備の専門家によるチームで構造最適化に取り組んでいます。企画から設計、施工まで一貫対応。
壁構造の鉄筋コンクリート建物（WRC）は、より高いレベルの構造最適化が可能です。



資材調達力

信頼できる
海外メーカーと
直接取引

仕上げの良し悪しは職人の腕と建材の質で決まります。建材は、海外メーカーと直接取引を行うことで、高品質な建材を安く仕入れることを実現。建築費に対する建材品質の高さには自信があります。

**難易度は高くなっただが
成り立たせる方法はある！
(ただし安易に取り組むと失敗する)**

インフレを味方に、VEの徹底、**実効容積最大化**、施工店倒産時保証…。



めぐる組だからできる高収益化ポイント



土地活用力

狭小地・変形地でも
最大限に
土地活用

非整形地や狭小地の施工ノウハウ・経験を備えたスタッフが企画・設計。
地下室を効率的に施工できる特許を取得しており、フロアが1つ多く、よりボリュームのある建物を作ることを選択肢に。



構造最適化

高度な
構造最適化を
効率的に実現

構造・意匠・設備の専門家によるチームで構造最適化に取り組んでいます。企画から設計、施工まで一貫対応。
壁構造の鉄筋コンクリート建物（WRC）は、より高いレベルの構造最適化が可能です。



資材調達力

信頼できる
海外メーカーと
直接取引

仕上げの良し悪しは職人の腕と建材の質で決まります。建材は、海外メーカーと直接取引を行うことで、高品質な建材を安く仕入れることを実現。建築費に対する建材品質の高さには自信があります。



難易度は高くなっただが 成り立たせる方法はある！ (ただし安易に取り組むと失敗する)

インフレを味方に、VEの徹底、実効容積最大化、**施工店倒産時保証**…。

● 施工店が倒産した場合の流れ

● 通常の場合

● 「施工店倒産時保証制度」
に入っていれば！

倒産	着手金（支払済金銭）	●	回収不可能	●	保証対象 ✓
	訴訟準備	●	回収不可能	●	原則不要 ✓
訴訟	弁護士選定＋債務履行請求	●	回収不可能	●	原則不要 ✓
	建築資材等の権利移転	●	回収不可能	●	原則不要 ✓
工事再開	施工店再選定	●	回収不可能	●	EMAにて斡旋 ✓
	未施工分費用の支払	●	回収不可能	●	保証対象 ✓
	増崇（追加）費用の追加支払	●	回収不可能	●	保証対象 ✓



全ての手配・費用を
発注者が負担することになり、
半年から1年の
期間を要し工事再開



施主様の手間を最低限にし、
最短で3ヶ月から半年で
工事再開が可能!!



EMA consulting Co., Ltd.

Real Estate Investment Company

メリットは他にも！

✓
施工店の
事前(安全性)調査

✓
万が一の
倒産リスクヘッジ
(前払金保証)

✓
金融機関ご利用時、
査定評価にプラス
(金利・期間・融資割合)

めぐる組は施工店倒産時保証の
保証適格施工店です！

- × 受注好調のため新規提案は休止中です。
- × 2025年1月以降でないとは着工ができません。

条件登録 or 持込相談は継続中です。
ご興味のある方は弊社ブースへ！

**質問があれば
お気軽にどうぞ！**

お問い合わせ先

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。

竣工実績

