

投資家様へ

好立地

”民泊マンスリー”

という超ローリスク

賃貸経営について

2024/10/19



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 : 23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

# 会社紹介③



めぐる組の高コスパ新築一棟RCレジ  
+  
matsuri technologiesの空間価値最大化  
||  
超ローリスク賃貸経営の実現

めぐる組の高コスパ新築一棟RCレジ

+

matsuri technologiesの空間価値最大化

||

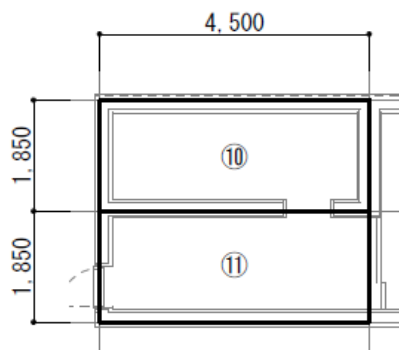
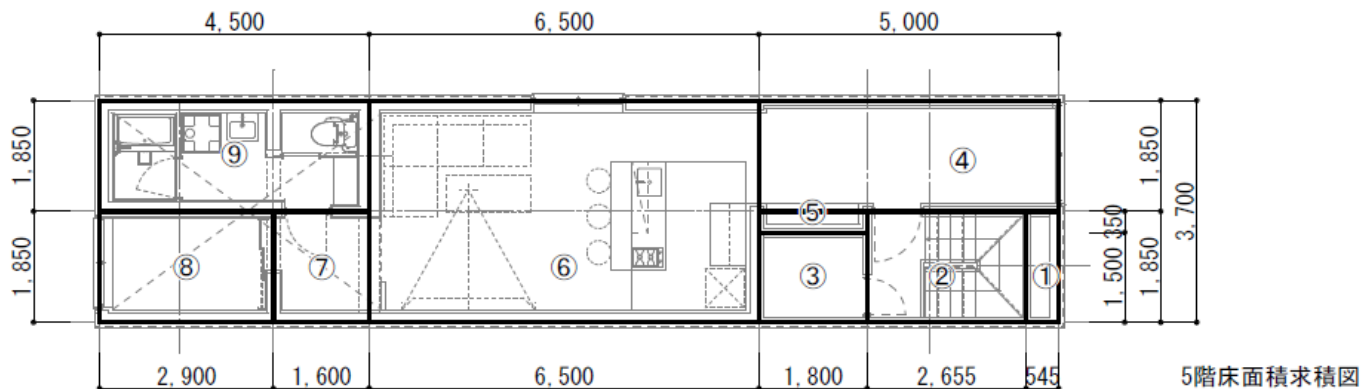
超ローリスク賃貸経営の実現

- ① 地型を苦にしない設計 (→好立地の格安仕入)
- ② 投資家目線の標準仕様 (→入居満足度の向上)
- ③ 半地下住戸の積極活用 (→住戸数の増加)
- ④ 1LDK以上主体の間取り (→収容人数の増加)
- ⑤ 広く見せるレイアウト (→客付力の向上)



- ① 地型を苦しめない設計 (→好立地の格安仕入)
- ② 投資家目線の標準仕様 (→入居満足度の向上)
- ③ 半地下住戸の積極活用 (→住戸数の増加)
- ④ 1LDK以上主体の間取り (→収容人数の増加)
- ⑤ 広く見せるレイアウト (→客付力の向上)

# 地型を苦にしない設計①



**台東区竜泉1丁目 売地**  
建築条件なし

価格 **6,990** 万円

- 物件概要
  - 【所在】東京都台東区竜泉1丁目19番13号 (旧住居表示)
  - 【土地】都市計画：市街化区域  
用途地域：商業地域  
土地権利：所有権 地目：宅地  
土地面積：85.97㎡ (約26坪)
  - 【接道】東側公道幅員約6m 接道約4.9m
  - 【制限】建ぺい率：80% 容積率：500%  
防火指定：防火地域
  - 【設備】公営水道、本下水、都市ガス
  - 【備考】現況：更地 引渡：相談
- ライフインフォメーション
  - まいばすけっと 竜泉1丁目店 約140m
  - ミニストップ 入谷2丁目店 約160m
  - どらっくばす 入谷店 約590m
  - 台東区立弁天院公園 約330m
  - 学区
    - 台東区立金曾木小学校 約620m 徒歩約8分
    - 台東区立柏葉中学校 約580m 徒歩約8分

交通  
 東京メトロ日比谷線 「入谷」駅徒歩 7分  
 「三ノ輪」駅徒歩約9分  
 都電荒川線 「三ノ輪橋」駅徒歩約15分

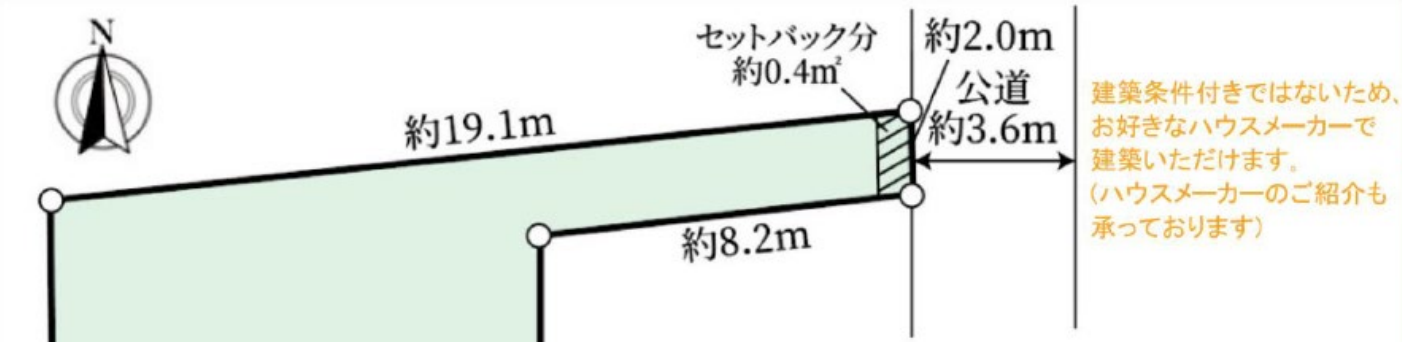
お好きなハウスメーカーで建てられます  
 前面公道幅員約6m 整形地・現況更地です！！



# 地型を苦にしない設計②

価格	交通	所在
1億3,800万円	東急東横線「学芸大学」駅徒歩9分	東京都目黒区碑文谷

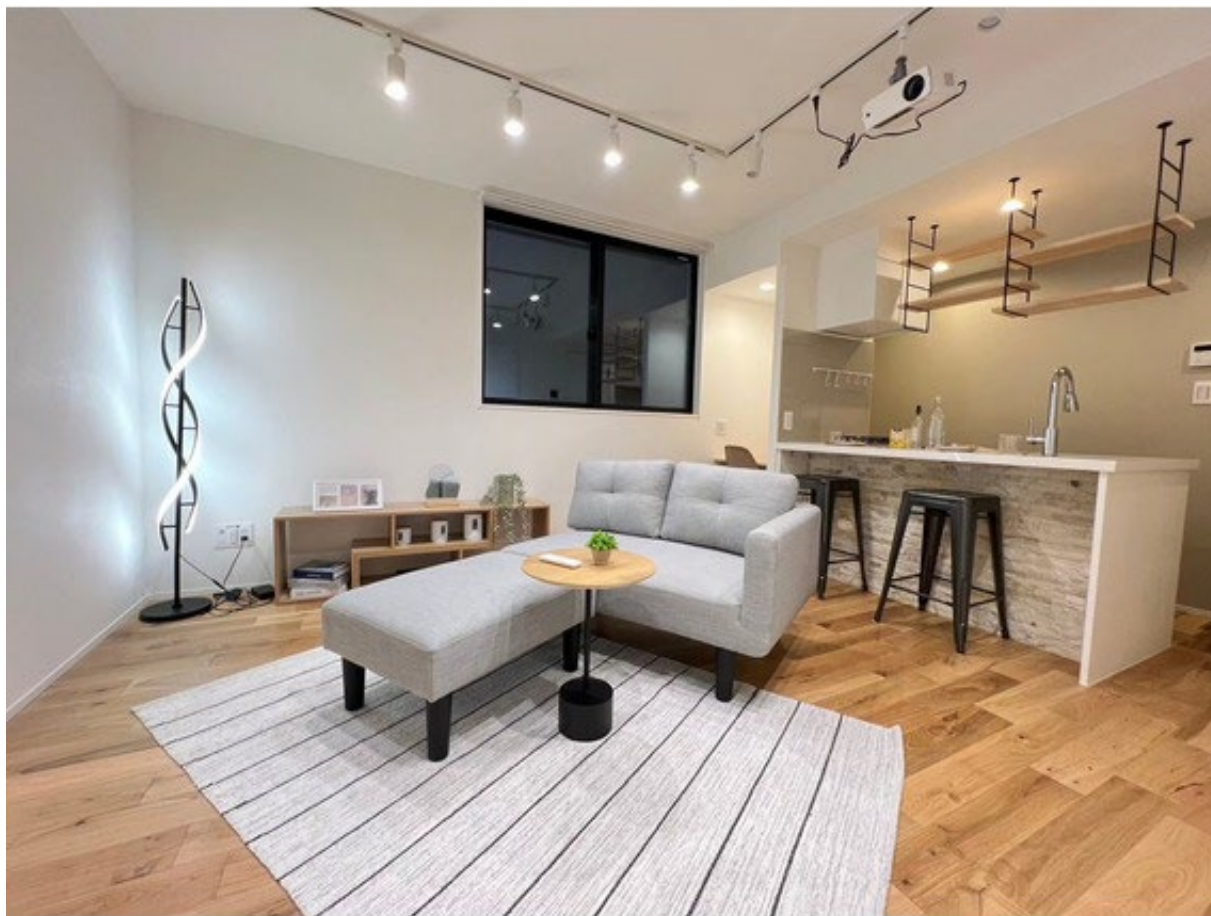
敷地延長通路部分の奥は南側に面しております



# 地型を苦にしない設計②

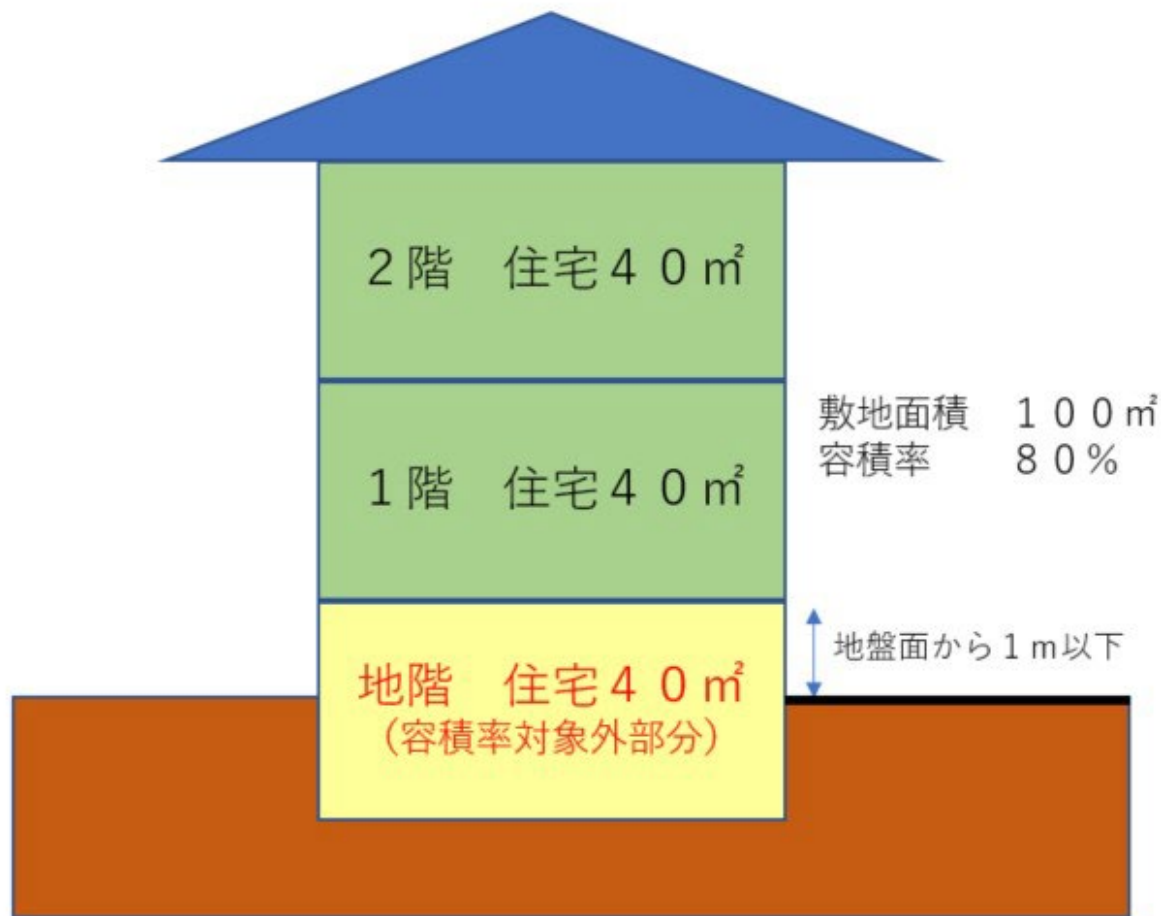


- ① 地型を苦しめない設計 (→好立地の格安仕入)
- ② 投資家目線の標準仕様 (→入居満足度の向上)
- ③ 半地下住戸の積極活用 (→住戸数の増加)
- ④ 1LDK以上主体の間取り (→収容人数の増加)
- ⑤ 広く見せるレイアウト (→客付力の向上)



大理石キッチン、無垢フローリング、独立洗面台、エアコン、UB追い炊き、ウォークイン収納、天吊りプロジェクター、高速マンションwifi (10GB/IPv6)、オートロック、防犯カメラ、宅配BOX、ゴミストッカー、サイクルスタンド、都市ガス、コンロ2口以上、エコ給湯器、断熱等級4以上、デシカント除湿器

- ① 地型を苦にしない設計 (→好立地の格安仕入)
- ② 投資家目線の標準仕様 (→入居満足度の向上)
- ③ 半地下住戸の積極活用 (→住戸数の増加)
- ④ 1LDK以上主体の間取り (→収容人数の増加)
- ⑤ 広く見せるレイアウト (→客付力の向上)



住宅の延べ面積の 1/3 を上限に、地階の住宅部分の床面積が容積率対象床面積から除かれます。

(出典) <https://jland.tokyo/chikashitsu/>



半地下住戸



# 半地下住戸の積極活用③



半地下住戸



- ① 地型を苦にしない設計 (→好立地の格安仕入)
- ② 投資家目線の標準仕様 (→入居満足度の向上)
- ③ 半地下住戸の積極活用 (→住戸数の増加)
- ④ 1LDK以上主体の間取り (→収容人数の増加)
- ⑤ 広く見せるレイアウト (→客付力の向上)

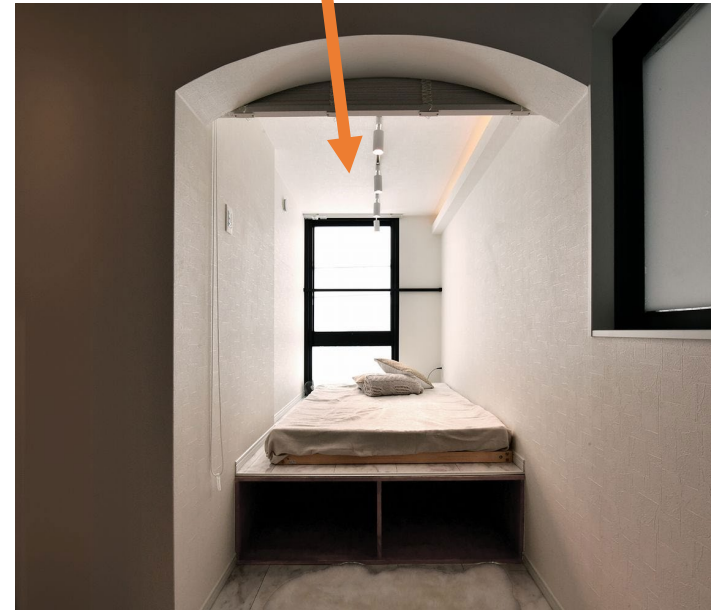
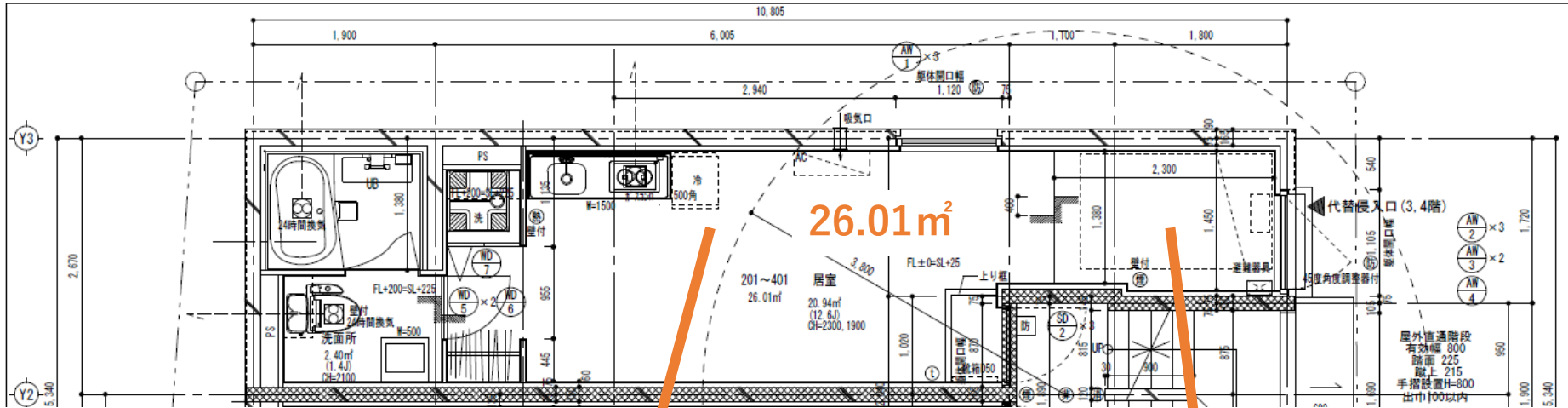
# 1LDK以上主体の間取り

住所：東京都中央区佃1-2-1		
用途地域：第2種住居地域、防火地域		
敷地面積：271.13㎡		
前面道路：4.54m 42条1項1号道路		
建ぺい率：80%+10% 容積率：400%(181.6%)		
建物規模：地下1階+地上3階建(RC造) 耐火構造		
建築面積：197.56㎡ 建ぺい率：72.87%		
容積率算定延面積：487.92㎡ 容積率：179.96%		
B1F：3住戸 1F：3住戸 2F：3住戸 3F：2住戸		
階数	専有部	共用部(算入)
3F	120.24㎡	0.00㎡
2F	186.88㎡	0.00㎡
1F	180.80㎡	0.00㎡
B1F	180.80㎡	0.00㎡



- ① 地型を苦にしない設計 (→好立地の格安仕入)
- ② 投資家目線の標準仕様 (→入居満足度の向上)
- ③ 半地下住戸の積極活用 (→住戸数の増加)
- ④ 1LDK以上主体の間取り (→収容人数の増加)
- ⑤ 広く見せるレイアウト (→客付力の向上)

# 広く見せるレイアウト



- ① 地型を苦しめない設計 (→好立地の格安仕入)  
イニシャルコストDOWN!
- ② 投資家目線の標準仕様 (→入居満足度の向上)  
ランニングコストDOWN!
- ③ 半地下住戸の積極活用 (→住戸数の増加)  
収益力UP!
- ④ 1LDK以上主体の間取り (→収容人数の増加)  
収益力UP!
- ⑤ 広く見せるレイアウト (→客付力の向上)  
機会損失DOWN!

だから高コスパ!

めぐる組の高コスパ新築一棟RCレジ  
+  
matsuri technologiesの空間価値最大化  
||  
超ローリスク賃貸経営の実現



## 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

