

SALES AREA

エリア

埼玉中央(東松山、坂戸、川越)、東部(久喜、羽生)、西部(入間)、北部他

# 10年定額保証の新築アパートで ストレスフリーの不動産投資を

圏央道以北などの格安新築アパートを扱う松堀不動産。新築なのに年8%以上の表面利回りが取れ、中古と違ってメンテナンスを感じることなく投資できると評判だ。



松堀不動産  
代表取締役社長  
堀越宏一さん

## 人口流入が拡大する 圏央道北部の物件を販売

埼玉東松山市に本社を置き、埼玉東中部から北部にかけてのエリアで新築アパートの販売を行う松堀不動産。

土地の仕入れから建物の設計販売、管理まで、一貫したサービスを提供することで、1棟5000万円台から6000万円台の販売価格を実現している。「都内に比べて土地の値段が圧倒的に安いことが、価格を抑えられる理由です。その分、建物の質を高め、賃借人(主に単身の社会人)に好まれやすいデザインのアパートに仕上げられています」と語るのは、代表取締役社長の堀越宏一さんである。同社が近年開拓に力を入れているのは、ほろり割が開通した首都圏中央連絡自動車道(圏央道)以北や、川越、高崎などの

## 中古のような煩わしさがなく 月々の安定収入が得られる 10年定額の家賃保証で安心

強み



道、以北や、川越、高崎などの関越道エリアだ。「新たな物流動脈が形成されたことで、これらのエリアには企業の本社や倉庫・工場の移転等が相次いでいます。企業が数十億〜数百億円の設備投資をして

そのため、人口流入も拡大しており、長期にわたって安定的な賃貸需要が見込めます」このエリアには、新築の賃貸物件が少ない。そのため、同社が提供する新築デザインieszアパート「アルメゾン」への入居

松堀不動産の新築アパートは、価格が割安なので新築でも利回りが高い。中古のように修繕などの煩わしさがほとんどない。10年間定額の家賃保証が魅力だ。

## 物件例 安定的に収益を確保する物件例



埼玉県日高市の「アルメゾン」。白を基調とした広めの1Kで、単身者に人気の住宅設備や無料インターネットも完備。「アルメゾン」は木造2階建て6〜10戸が標準仕様で、価格は5000万円台〜9000万円台。中心価格帯は7000万円台だ。

物件エリア	埼玉中央、東部、西部、北部他
物件価格	5000万円台〜9000万円台
築年	新築
構造	木造2階建(劣化対策等級2級取得)
表面利回り	8〜8.5%

希望者は多いという。「アルメゾン」は新築木造2階建て6〜10戸が標準仕様。それが、都心ながら新築区分所有マンション2・3戸分の値段で買えるのだから格好も高い。おのずと収益性も高く、表面利回りは年8〜8.5%だ。「投資用不動産に対する融資条件は厳しくなっていますが、年利3%で借入れできれば十分に収益が確保できる水準です」

## 融資の相談に柔軟に対応できるのも強み

さらに大きな魅力は、同社が提供する「10年定額家賃保証」である。一般的なサブリースでは、2年ごとに家賃は改定されるが、同社は当初の家賃の90%で10年間の定額保証をする。

これができるのは、新築でデザイン性も高い物件の競争力と、人口流入の増加という地の利によって平均96〜97%の入居率を実現しているからだ。また松堀不動産は、販売したアパートの賃貸管理も自社で請け負っている。他の管理会社に委託するより安上がりなので、その分、利回りは高くなる。「当社のサブリースは、管理費・修繕費・広賃料等がかかりません。物件は、すべて当社が責任をもって管理するので、オーナー様を煩わせることもありません。ストレスフリーで投資できて、確実に収益が得られるのがメリットだと思います」実際に、同社の新築物件を売却して、所有のサラリーマン大家さんも少なくないという。投資用不動産への借入れが厳しくなるなか、「20行近くの金融機関と取引実績があり、融資のご要望に柔軟に対応できるのも強み」だと強調する。「不動産投資に興味のある方は、お気軽にご相談ください」



投資家の声

## 購入したアパート周辺で 多くの人が働くのを見て安心 (50代/会社員/男性)

家族のために  
安定収入を確保

老後資金と自分に万が一のことがあった場合、家族のための備えとして、新築アパートの「アルメゾン」を購入しました。実際にクルマでアパート周辺を回ってみたところ、工業団地で多くの人が働き、新しい工場が建っているのを見て「これなら人口は増え続けるはず。まったく問題ない」と安心しました。



## 東京・六本木で セミナーを定期開催



松堀不動産の顧客層は埼玉だけでなく全国に広がっている。そのため同社は、16年4月、都心に進出。17年11月に開設した六本木店では、毎月1回のペースで投資セミナーを開催している(上写真)。毎回、同社の物件を購入したオーナーを招いて、投資体験を話してもらおうという趣向だ。このほか毎週火・水曜日には、投資経験者だけでなく、新たに不動産投資を始めた人も対象にした個別相談会も行っている。

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

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