

各 位

## インナーガレージ付き賃貸で満室経営

「間取りの差別化」を3年前にご提案、空室が出てもすぐ埋まる！

松井産業株式会社(本社：埼玉県三郷市、代表取締役社長：松井宏之)は、賃貸住宅経営をお考えのオーナー様に対し、メニューの一つとして「インナーガレージ付き賃貸住宅」をご提案しています。

第1号物件となった三郷市彦成2丁目の「スクエアカーサ」(総戸数7戸・木造2階建て)は、竣工後3年余りを経過しました。竣工当時は引き渡しと同時に満室となり、その後入居者の退下が5~6回ありましたが、いずれも30日程度で次の入居者が決まり、満室経営を継続しています。

また今年6月に竣工したばかりの三郷市泉2丁目の「ラフォンテ ミサト」(総戸数8戸・木造3階建て)も、同じく満室となっています。



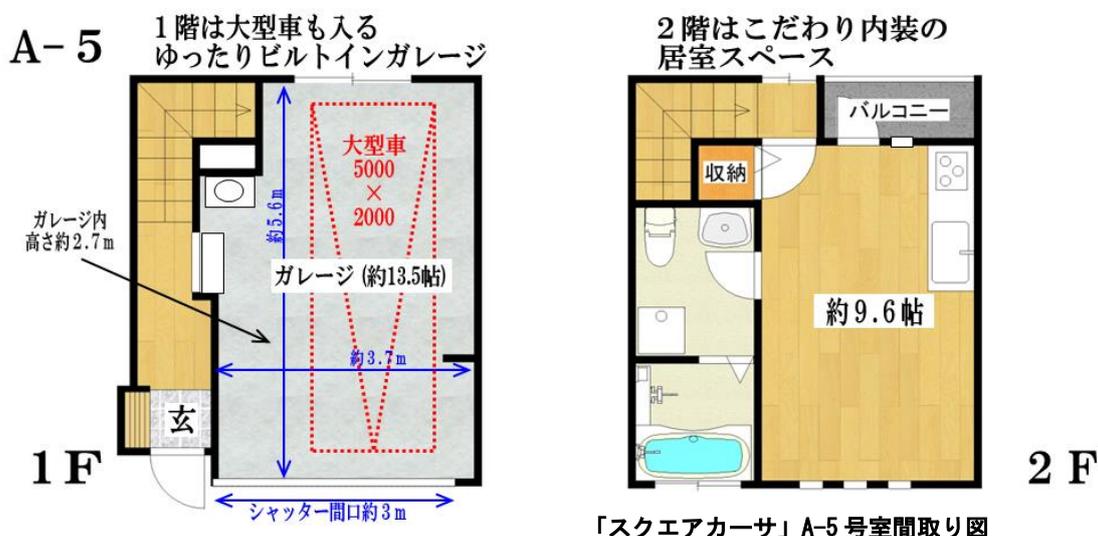
「スクエアカーサ」上2点:A-5号室、下2点:外観



1



直近の例として、「スクエアカーサ」で 2016 年 10 月に賃貸契約いただいた住戸は、2 階に約 9.6 畳のワンルーム＋坪浴室＋トイレ洗面室、1 階は約 13.5 畳相当のインナーガレージ（ビルトインガレージ）＋玄関という構成で、専有面積は約 56 ㎡です。



通常、50 ㎡台の専有面積では 2LDK の間取りとする例が多いのですが、着工当時、オーナー様への当社からのご提案は

1. 賃貸住宅として、周辺の競合物件とは違う突出した商品企画とし、その独自性を活かして早期満室を目指す。
2. 三郷ジャンクションから程近いという立地特性を考慮し、「クルマ愛好家の単身者」を想定ターゲット層とし、大型車の駐車も可能なガレージ付き賃貸住宅とする。
3. 想定ターゲット層のデザイン嗜好・感性に訴求できるよう、建築家ル・コルビジエが設計した集合住宅「ユニテ・ダビタシオン」をリスペクトし、キュービックな建物形状に、複数の細長い小窓を連続させた外観とする。

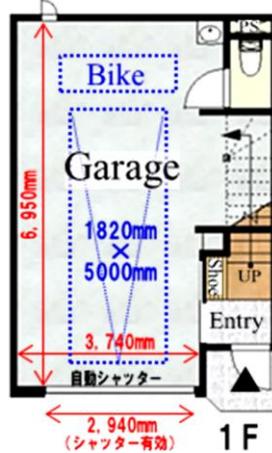
というものでした。

一般に、三郷市周辺地域の単身者向け物件の相場観では、月額で家賃 4 万円台のワンルーム物件＋5,000～7,000 円程度の青空駐車場を借りるという事例が多いところ、当社は、潜在需要としてはよりハイスペックな賃貸物件が求められているという仮説を立て、それを掘り起こす目的で、オーナー様ご了解のもと、商品企画を進めました。

結果的に、月額賃料 9 万円台～10 万円台での単身需要層の創出に成功し、ほぼ満室で賃貸経営を継続するという成功事例になりました。

その後松井産業では、さらに大型のファミリー層向けのインナーガレージ付き賃貸住宅として「ラフォンテ ミサト」も提案・建設し、満室での賃貸管理を実現しています。

三郷市地域では「賃貸ガレージハウス」がトレンドの一つとなりつつあります。



「ラフォンテ ミサト」  
写真4点/D室間取り図

1. 「スクエアカーサ」物件概要：所在地／埼玉県三郷市彦成 2-169-1 交通／JR 武蔵野線「新三郷」駅 徒歩 26 分、またはバス 8 分「彦成 2 丁目東」停留所より徒歩 4 分、三郷 IC より約 1.4 km 構造／木造 2 階建て 総戸数／7 戸 竣工時期／平成 25 年 7 月 A-5 号室専有面積／56.21 ㎡
2. 「ラフォンテ ミサト」物件概要：所在地／埼玉県三郷市泉 2-14-3 交通／JR 武蔵野線「三郷」駅 バス 10 分「ピアラシティ南」停留所より徒歩 5 分、三郷 IC より約 700m (直線距離) 構造／木造 3 階建て 総戸数／8 戸 竣工時期／平成 28 年 6 月 専有面積／86.93 ㎡ (4 戸) ～91.49 ㎡ (1 戸)

\*松井産業は、埼玉県三郷市で大正 11 年 (1922) に創業。呉服屋からスタートし、米穀商、鶏卵販売、飼料販売、焼き鳥屋と、時代に合わせて本業を次々とイノベーション。現在は不動産仲介、住宅建設、介護事業を手掛け、2017 年に 95 周年を迎える老舗の地域密着企業です。



◆ このニュースリリースに関するお問い合わせ先 ◆

松井産業株式会社 広報室 (広報担当：大山 雅史 携帯:090-9380-4740)  
本社所在地：〒341-0003 埼玉県三郷市彦成 1-1  
TEL：048-957-3211 FAX：048-959-2818  
e-mail：kouhou@matsui-sangyou.co.jp