

miyakawa

construction co.,ltd.

会 社 案 内



株式
会社

宮川建設

地域社会やお客様の立場に立ち、 社会資本の有効活用を考えます。

代表取締役 入江 秀美



私たちは、これまで、札幌の街作りに広く貢献したいとの信念から、住宅を始めビル・アパート・マンションの供給から大規模都市再開発に至るまで、多くの建築事業を手掛けて参りました。

その経験とスキルは現在にも引き継がれ、時代と市場に合わせた変革を遂げ、宮川建設は再生致しました。

私たちは、地域社会やお客様の立場に立ち、貴重な社会資本の有効活用を考えます。

例えば、土地の有効活用のご提案、既存の建物に新たな価値を付加して再生させる。区分所有建物（分譲マンション等）の再構築の提案をする。

リノベーションのご提案、地域一帯を再構築させる都市再開発のご提案など、地域とお客様の将来を見通したご提案をさせていただきます。

時代は、少子高齢化・リサイクル・エコロジー・安全品質など、新たな価値とスタイルを求めて動いています。

私たちは、札幌に根ざす地域密着企業として、新たな街作りと住まい方のご提案をして参ります。





COMPANY

会社案内

宮川建設は信頼される技術と実績で、
これからお客様と一緒に歩みたいと思います。

会社概要

社名	株式会社 宮川建設
代表者	代表取締役 入江 秀美 専務取締役 永吉 浩二
役員	常務取締役 高橋 実 監査役 島津 宏興（弁護士） 会計参与 池田 和彌（公認会計士）
所在地	〒003-8610 札幌市白石区本通1丁目北3-37 代表/ 011-861-1000
TEL/FAX	賃貸管理部/ 011-861-1091 FAX/ 011-861-1007
創立	昭和39年4月
資本金	9,500万円
従業員数	23名
業務内容	総合建設業、公共施設、マンション、商業施設、民間アパートなどの企画・設計・建築・賃貸管理、各種リフォーム・改修工事 ・建設業許可 北海道知事(特-26)石 第20358号
許認可事項	・宅建番号 北海道知事 石狩(2) 第7642号 ・一級建築士事務所登録番号 北海道知事登録(石)第2804号 ・北海道 工事入札参加資格 Aランク ・札幌市 工事入札参加資格 Aランク
入札登録	
住宅瑕疵	(株)日本住宅保証検査機構 登録番号A1001318
担保保険	住宅保証機構(株) 登録番号21020652

保有技術・資格

一級建築士（9名）
二級建築士（3名）
一級建築施工管理技士（5名）
一級土木施工管理技士（1名）
宅地建物取引士（6名）
賃貸不動産経営管理士（7名）
インテリアコーディネーター（1名）
衛生管理者（1名）
防火管理責任者（4名）

加盟団体

(社)北海道宅地建物取引業協会 会員
札幌白石厚別建設協会 会員

営業エリア

北海道札幌市、札幌市近郊

【宮川建設組織図】



賃貸マンション事業

賃貸住宅経営は、土地活用の有力な選択肢のひとつです。

この分野で札幌圏屈指の実績を誇る宮川建設が、常に満室を維持できる暮らしやすい居住空間を創造します。

地域を知る強みを生かし、事業計画を立案。

【土地を最大限に生かす調査と分析】

成功する賃貸マンション経営に欠かせないものは、時間をかけて入念に練り上げた事業計画です。将来的な安定経営を目指すための設計図として、正しい調査と分析のもと細部まで検討する必要があります。

事業計画での検討項目の一例

土地周辺の環境の把握

立地や環境などからターゲット層を設定

資金計画のアドバイス

老築アパートの建替え(立ち退き業務の代行)

融資機関への代行業務

ターゲットに合わせた賃貸住宅仕様の設定

的確な家賃設定

収支シミュレーション など

郊外はファミリー向け
都市部は単身者や子どものいない共働き夫婦向け
最新設備を揃えれば入居率アップ
…とは限りません。



綿密な調査・分析で
入居者ニーズを把握することが重要

これまで数多くの賃貸マンション建設を手がけてきた宮川建設には、最大限に土地を活用する事業計画立案のノウハウがあります。また、長年の地域密着型の事業で札幌圏特有の事情も把握しています。オーナー様のご要望と所有地の状況を綿密に調査・分析し、最も効率的な資金計画のもと、常に満室を維持できる賃貸住宅経営を目指します。

賃貸住宅経営の頼れるパートナーとして 【宮川建設のトータルサポート】

建物の完成後こそが賃貸住宅経営の本番。宮川建設は、メンテナンスから管理・運営、大規模改修まで、事業計画を実現させるためのサポートをトータルに行っています。

資産価値を守るメンテナンス

高い入居率を維持する管理・運営

家賃低下を抑える大規模改修

土地活用の選択肢のひとつとして 【高齢者向け賃貸マンション事業】

高齢社会のニーズを受け、高齢者の暮らしに必要な設備仕様を組み込んだ賃貸マンションの設計・施工も宮川建設は数多く手がけています。

高齢者向けにリノベーション

既存マンションを社会的ニーズの大きい高齢者向きに改修します。

収入保証の「一括借上システム」

土地・建物を20年間貸すことで安定収入が得られるシステムです。

新札幌パウロ病院

平成 25 年

新札幌パウロ病院 増築

所 在 地：札幌市厚別区厚別東 2 条 6 丁目 24-497、
843、49-1

構 造：RC 造

階 数：地下 1 階 地上 2 階建

主要用途：病院

敷地面積：19,345.01m² (5,851.86 坪)

施工面積：2,838.93m² (858.77 坪)

発注者：医療法人中山会新札幌パウロ病院

設計・監理：株式会社熊本建築設計事務所



2 階 中庭



外観



1 階 エレベーター



1 階 ナースステーション



1 階 廊下



1 階 病室



1 階 食堂・談話室



2 階 浴室



1 階 特室



きかんし印刷本社工場

平成 26 年完成



きかんし印刷

株北海道機関紙印刷所



外観



エントランス

きかんし印刷本社工場

所在地：札幌市手稲区曙2条3丁目423-66、67、74

構造：鉄骨造

階数：2階建

主要用途：工場

敷地面積：2,368.18㎡ (761.37坪)

施工面積：1,615.38㎡ (488.65坪)

発注者：北海道機関紙印刷所

設計・監理：株式会社 札幌日総建



玄関ホール



ホール



エレベーター



工場



工場



トイレ

ノルドテゾーロ山鼻

平成 25 年 完成

2LDK
type



対面キッチン



外観

3LDK
type



キッチン



リビング (天井高さ 2m40cm)



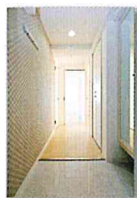
主寝室 (天井高さ 2m40cm)



リビング (天井高さ 2m40cm)



主寝室 (天井高さ 2m40cm)



玄関



洗面化粧台



カウンター付き
トイレ

所在地：札幌市中央区南20条西13丁目
構造：RC造ラメン工法
階数：6階建
間取り：2LDK×5戸 (64.52m²)
3LDK×5戸 (77.34m²)
敷地面積：486.39m² (147.1 坪)
施工面積：1,063.09m² (321.6 坪)

PR ポイント

日影規制をクリアし6階建ての共用住宅を建設しました。エントランスは高級感あふれる入居者にステータスを感じさせ、随所に女性に好まれるカラーリングを施しています。



洗面化粧台



玄関



サンルーム



共用 帰るのが楽になる
エントランス



共用 ワンフロア2戸エレベーターの安全窓も大きい



共用 宅配ボックスで
留守も安心



共用 全室分のトランクルームと
広めの自転車置場



設備 カガミが嬉しい玄関
の収納も容量充分



設備 個室は薄型暖房
機でスッキリ



設備 エコジョーズの暖房で
温かい冬を過ごせる

設備仕様

- ◎オートロック
- ◎TVインターホン
- ◎宅配ボックス
- ◎ダイヤル錠集合郵便受け
- ◎エコジョーズ
- ◎シャワー付き洗面台
- ◎追い焚き機能付きお風呂
- ◎温水洗浄便座
- ◎建物内トランクルーム
- ◎建物内自転車置き場
- ◎都市ガスロードヒーティング
- ◎BS・CS 対応
- ◎J-COM 対応
- ◎サンルーム
- ◎バルコニー
- ◎室内物干し
- ◎玄関コート掛け
- ◎玄関前傘掛けフック
- ◎共用部 LED 照明
- ◎エレベーター
- ◎ルーフヒーティング

土地活用

資産活用のパートナーとして

札幌圏で賃貸マンションNo.1の実績を持つ宮川建設が
最良の選択肢をご提案します。

あなたの土地、どのように活用したいですか？

「土地」は、ただ所有しているだけでは資産価値を十分に発揮しにくい資産です。

固定 資産税

所有しているだけで固定資産税がかかり、
その金額は地価に左右されます。

相続税

相続に際しては多額の相続税がかかり、
一定以上の広さの土地は相続税の軽減
措置也没有せん。

土地を活用する最良の選択肢は、税制面で優遇されること、「土地」そのものに働いてもらい収益を
上げられることの、2つの条件を満たす必要があります。

土地活用の例

使う

駐車場



初期投資額

¥ ¥ ¥

○ 初期投資小、他事業への応用可能

× 固定資産税が住宅用地の6倍

賃貸
アパート



初期投資額

¥ ¥ ¥

○ 相続税を含む節税に効果

× 周辺環境により空室のリスク

賃貸
マンション



初期投資額

¥ ¥ ¥

○ 相続税を含む節税に大きな効果

× 初期投資大、長期運用に対策必要

売る

○ 固定資産税や管理の手間から解放

× 売却時に多額の税金発生

現状維持

○ 資産保有の安心感

× 固定資産税の負担大

土地活用の さまざまな方法

駐車場経営、賃貸アパート・マンション経営、もしくは貸し土地や売却など、さまざま
な選択肢がありますが、それぞれにメリット・デメリットがあり、どの方法
が最良かはケースバイケースといえます。

注目される 賃貸マンション経営

賃貸住宅経営は長期にわたる収入源となり、固定資産税や相続税などで節税効果
も期待できます。また、低金利時代にあっても、老後の私的年金やお子様の
教育資金など目的に合わせた資産運用が可能です。

近年は、管理部門を専門会社に委託することが一般的となり、賃貸住宅経営の
経験のない方も安心して参入できる環境が整いました。その結果、幅広い年齢
層のオーナー様が誕生しています。

賃貸マンション 経営をお考えの方へ

宮川建設は札幌圏でNo.1の実績を誇る賃貸マンションのリーディングカンパ
ニーです。オーナー様のご要望をくみ取りながら、より確かな資産価値の形成
を目指します。

★裏面もご覧ください。

宮川建設ならではの豊富な経験とノウハウを生かして、お客様お一人おひとりのニーズにきめ細かくお応えします。

資産を守る賃貸管理のアウトソーシング。

[宮川オーナーズシステム(MOS)]

「宮川オーナーズシステム(MOS)」は、地域に根差した企業ならではのきめの細かいスピーディーな賃貸管理の総合サービスです。賃貸マンションで札幌圏供給実績No.1の宮川建設の実力は、高品質で快適な住まいを建てるだけでなく、管理業務も含めたトータルな受注で発揮されます。

管理戸数約2,000戸の実績は、
オーナー様と入居者から寄せられる
厚い信頼と高い満足度の証

MOSの5つの特徴

01

毎月の定期巡回業務報告
専属スタッフの配置で
オーナー様に安心感

02

24時間体制の入居者対応
万全な緊急対応で
入居者の満足度アップ

03

修繕・改修で経費削減
外注をしない自社管理施工で
コストダウン

04

建物保全にプロの助言
総合建設業の強みを生かして
迅速アドバイス

05

最新情報で入居率向上
不動産仲介業者に空室状況を
こまめに連絡

賃貸不動産経営管理士が 責任管理

宅地建物取引主任者(宅建)の資格取得者や、一定基準以上の賃貸不動産業務に3年以上の経験を持つ者にしか与えられない「賃貸不動産経営管理士」。MOSでは有資格者7名がオーナー様をサポートしています。

満室経営を支援する 情報発信

入居斡旋(リーシング)業務として、市内全域の賃貸仲介業者すべてに空室情報を迅速に提供をしています。(インターネット、メール、訪問等) また、宮川建設でも入居者募集の情報を直接発信しています。

資産価値を守る建物の 定期点検

総合建設会社ならではの視点で、専属スタッフがチェックシートを用いて建物状況を定期的に点検し、オーナー様にご報告します。

総合建設会社の 実力を発揮

退室時の居室修繕工事はもちろん、共有部分の修繕やマンションの大規模改修などでMOSのメリットが生きます。居室の間取りや築年数にかかわらず、あらゆる賃貸マンションで最善のご提案をします。

高齢者向け賃貸マンション 一括借上事業

高齢者向け賃貸マンション事業

独居や夫婦二人暮らしといった高齢世帯の急増にともない、
高齢者の暮らしに配慮した賃貸住宅の確保が求められています。
宮川建設では社会のニーズに応え、
高齢者向けの賃貸マンションの供給を促進させる事業を行っています。



新規建設も、リノベーションも可能。

【高齢者向けの住まいづくり】

高齢者向け賃貸マンションは、居室がバリアフリー化され、緊急時対応サービスが利用できる設備を整えた住まいのことです。宮川建設は長年の賃貸マンション建設で培ったノウハウを生かし、高齢者がより暮らしやすい住まいをかたちにします。

バリアフリー設計

高齢者だけでなく多様な入居者に対応。

入居率の向上・安定化

リノベーション

住宅性能を高齢者向けに改修。

入居率の向上・安定化

「一括借上システム」利用可能

住宅供給のオーナー様に大きなメリット。

【活用したい有利な制度】

社会的ニーズの高さから、高齢者向け賃貸マンションの供給を促進するため、オーナー様に向けてメリットの多い制度が用意されています。

宮川建設オリジナル「一括借上システム」

協力企業と連携して土地・建物を20年間借り上げ、オーナー様には入居者の有無に関係なく一定の借上料をお支払いするシステムです。一般住宅のサブリースとは異なり、入退去時の保全などもオーナー様の負担は一切なく、安心して賃貸経営を行えます。



契約までの流れ



契約後の業務分担



国や地方自治体による 供給推進事業

高齢者に良質な賃貸住宅を供給するため、国や地方自治体が供給事業者を募集して補助や税制上の優遇を行う場合があります。
制度は年度により異なりますので、詳しくは営業担当者にお尋ねください。

宮川建設の厳しい自社基準に基づいて品質性能を保証し、
原状回復にとどまらないリノベーションをご提案します。

ご要望をかなえる力は、総合建設会社ならではの。

[多様な物件に最適プランニング]

オーナー様による賃貸マンションや賃貸アパートの改修はもちろん、
分譲マンションや戸建てなどの住宅リフォーム、店舗や社屋、病院、貸しビルなどのリフォームといった、
さまざまなタイプのリフォームを経験豊かな専任スタッフがプランニングし、
お客様のご要望を最大限かなえるプランをご提案いたします。



リフォーム・リノベーションの流れ





笑顔を結ぶハート&ハート。
お客様とともに歩む宮川建設

建設業許可 北海道知事(特-21)石 第20358号
宅建番号 北海道知事 石狩(1)第7642号
一級建築士事務所登録番号 北海道知事登録(石)第2804号
住宅瑕疵担保保険(株)日本住宅保証検査機構 登録番号A1001318
住宅保証機構(株) 登録番号21020652
賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣(1)第1435号



株式会社 宮川建設

〒003-8610 札幌市白石区本通1丁目北3番37号
TEL.011-861-1000 FAX.011-861-1007

**相談
無料**

賃貸住宅の経営や管理、リノベーションなど、
お気軽にご相談ください。

TEL.011-861-1000

<http://www.mk-c.jp/>

賃貸経営オーナーズ・クラブメール会員募集中!

(ケータイやスマートフォンからでもお気軽に)

owners@miyakawa-kensetsu.co.jp