

**75<sup>th</sup>**  
Anniversary



 PRIENT GROUP

株式会社 小出不動産

# 私たち小出不動産は

当社は品川区大井で賃貸仲介並びに売買斡旋、宅地開発を地道に行ってきました、2026年に創業75周年を迎える老舗不動産会社です。

2013年 創業者であるオーナーから二代目の現社長に引き継がれ、これまでに培ってきたノウハウと、独自のネットワークを最大限に活かし、更なる付加価値の創造をテーマに改革を実行してまいります。

地元に根付いた超・密着型不動産会社として、これからも斬新なビジネスモデルを推進してまいります。  
不動産についてのご質問や取引についてのお訊ね、その他売却のご相談等は、どうぞ遠慮なく何度でも、気軽にお問い合わせいただければ幸いです。

皆様方の笑顔のために、誠心誠意、社員一同努力して参ります。

企業スローガン

*Relation to tomorrow smiling*  
繋がろう! 明日の笑顔のために。

※小出不動産を取り巻くすべての方々が繋がり、そしてHappyになり、笑顔がいただければ幸いです。

挨拶

弊社は創業から現在まで「お客様との共存共栄」をモットーに、きめこまか�サービスと質の高い技術・情報をお客様に提供することを第一に、これまで東京都品川区大井の地で歴史を重ねてまいりました。

バブル経済の崩壊後も急速な時代の変化は続いており、社会や暮らしを大きく変え、新しいライフスタイルや価値観を生み出しています。衣食生活においては、かつてない豊かさを満喫しており、その豊かさも質を問われる時代となっています。

一方、住を中心とした人が存在する空間づくりにおいては、果たしてどこまでその水準を高めてきたのでしょうか。創業以来、株式会社小出不動産では「人間の空間」をテーマに、より質の高い住空間・都市空間づくりに取り組んでまいりました。

そして、一つひとつのビジネス活動を通じ、技術やノウハウはもちろん、私たち自身の人間性を高める努力を重ねてきました。そうした蓄積が社会の評価となり、企業発展のバネともなってきたのです。

「人が基本」と言うゆるぎない理念がある限り、社会は私たちを必要とし、私たちもまたその期待に大きく応えていけるものと確信しています。

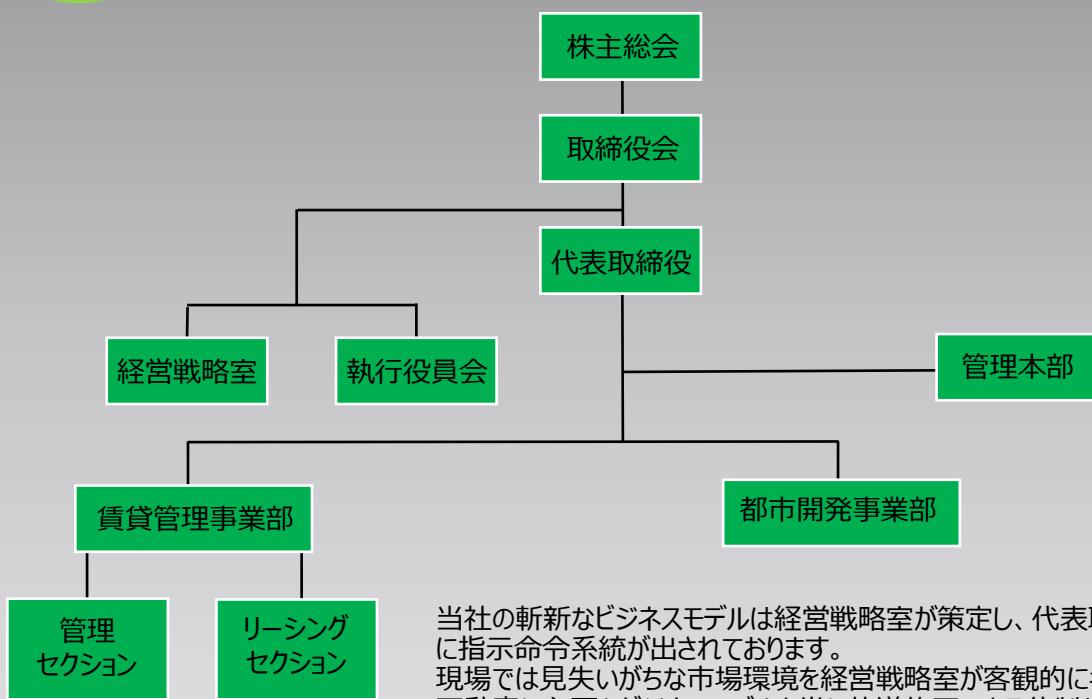
これからも品川区 No.1を目指して社員一同頑張る所存でございますので、引き続きご愛顧の程よろしくお願い申し上げます。

株式会社 小出不動産  
代表取締役 小出 明



# 組織図

2026年1月現在



当社の斬新なビジネスモデルは経営戦略室が策定し、代表取締役から各部署に指示命令系統が出されております。  
現場では見失いがちな市場環境を経営戦略室が客観的に考察し、現在の小出不動産に必要なビジネスモデルを常に軌道修正できる体制となっています。  
この体制こそ地域密着型ビジネスモデルのポイントとなっております。

## 経営戦略室

経営戦略室では本社所在地である東京都品川区大井5丁目を中心に、半径1.5キロの大井町駅・大森駅までを商圈とし、このエリア内でのNo.1を目指し常に戦略を練っています。そのために都市開発事業部のアクションプログラムでは飛込み営業・チラシ反響営業をバランスよく地域に浸透するように営業を展開し、賃貸管理事業部では賃貸事業者様から預かっております大切な資産のバリューアップを推進して、稼働率の向上することをミッションとして営業展開しております。要するに待ちの営業では無く、常に攻めて数少ない商機を確実にものにしていくという考え方が基本スタイルとなっています。

戦略の立案から始まり、具体的な戦術まで、少数精鋭部隊を構築して効率の良い営業展開をしています。また、毎月の各事業部の業績を数値化して計画の進捗をガラス張りにして全社一丸となって目標に向かうという体質が現在の小出不動産の強みと言っても過言ではないと思います。経営戦略室では時に組織内部に入り込み、現場での問題点を探し出して解決策を立案します、逆に時に客観的に組織内部を考察してフォーメーション改革をしたりします。常に斬新なビジネスモデルを構築して、それをスピーディーに実行する施策を代表取締役に発信しています。



経営戦略室  
執行役員  
コントローラー  
徳島 雅治

# 管理本部

管理本部では常に経営戦略室との連携を図り、企業のリスク管理を検証しています。また顧問税理士法人との定期的な財務状況確認を実施し、精度の高い財務指標データを掴み取り、金融機関をはじめとするアライアンスネットワークに対して情報開示し、クリーンな会社経営を目指しています。また、管理本部では賃貸管理事業部との連携を図り、会計ソフトとリンクした賃貸管理レポートのアウトプットを担い、毎月賃貸管理事業部がお預かりしている事業用不動産のオーナー様に対して管理レポート・トラックレコードの提出を行っています。近年では事業用不動産の価値が収益還元法により算出されることから、運用中の修繕履歴まで細かく経費計上し、正確なネット収益率がウォッチできる体制を整えています。

そして一番重要な、都市開発事業部の開発資金の確保並びに金融機関からのコミットメントラインを把握し、買取事業の展開を行っています。

各事業部ミッションに投資効率を意識した事業部体制を整備していますので、部門採算の検証も隨時行われています。これこそ健全経営の基盤であると考えております。

管理本部  
専務取締役 德島祐子



## 都市開発事業部

大井町アドレスから山王アドレスにターゲットを絞り込んで営業を展開しています。地域を120%熟知し、地域の皆様のための不動産コンサルタントとしてのプライドをもって業務を遂行しております。少数精鋭部隊が毎日地域を巡回し、地元の変化を感じながら常に最新の情報を入手しておりますので適正価格の提示並びに最新物件情報はエリアNo.1であると自負しております。大井・山王エリアの事なら私たちにお任せ下さい。



都市開発事業部  
取締役部長 笹田敬仁  
宅地建物取引士

## 賃貸管理事業部

自社保有物件から賃貸不動産オーナーの皆様よりお預かりしている管理物件をメインに賃貸管理・仲介を積極的に実施しております。管理物件については毎月の巡回管理を怠らず自社スタッフによる定期巡回を実施しています。また事業用不動産のバリューアップ提案をし、常に市場のニーズに合致する賃貸不動産を組成すること得意としております。お陰様で管理物件は常に高稼働率で運用されています。



賃貸管理事業部  
部長 檜垣幸太  
宅地建物取引士  
賃貸不動産経営管理士

# 大規模開発プロジェクトも積極的に挑戦します！

2021年9月完成

## 大田区山王2丁目 M邸開発 Project



敷地内の土地高低差が2m以上あった宅地を当社で購入させていただき、擁壁の構造計算に始まり・地耐力調査・建物解体等を実施した上で、開発資金に自己資金を投資し、約4か月に渡るプロジェクトを完工させました。

小出不動産のアライアンスネットワークである優秀な、設計士・造成工事業者・建物解体工事業者との連携によりトラブルなく円滑にプロジェクトは完了しました。

また地域の景観を維持するため隣地との距離を充分に確保し、都市開発の基本となる地域との共生をテーマに開発させていただきました。

## 杉並区善福寺2丁目 T邸開発 Project 2023年7月完成



杉並区善福寺公園の南西付近に隣接する北傾斜の物件でした。敷地内の土地高低差が3m程度あり、敷地内に2段の擁壁を設置して3区画に分割して分譲しました。

南面の2区画は「東京女子大学」に隣接し、緑豊かなロケーションが魅力の土地となりました。また2段目の北傾斜の区画はあえて南面を重視せず、北側の善福寺公園の借景を享受できるよう開口部を広くレイアウトさせていただきました。

こちらのプロジェクトも擁壁の構造計算に始まり・敷地内の保護樹林の撤去等、非常に大掛かりな開発となりましたが、お陰様で3区画即日完売となりました。

このプロジェクトは風致地区でもあり、隣地との離隔距離を各々1m確保して建築を進めましたので、ゆとりある高級エリアに相応しい完成物件となりました。



道路とフルートな  
東京女子大学隣接2区画



善福寺公園の借景を  
享受できる北面1区画

開発プロジェクトの設計監修は当社のアライアンスパートナーである「増田兼泰一級建築士事務所」とチームを編成して設計～施工まで実施しております。

増田兼泰氏は個人住宅・集合住宅・医院・福祉施設を中心に活動をしており、建築グッドデザイン賞も受賞した実績をお持ちです。大井町周辺でも数棟の集合住宅を設計していますので完成物件はいつでもご紹介できます。当社、本社ビルも増田氏の設計によるものです。

当社、本社ビルも増田氏の設計によるものです。

**無料相談の予約随時受付中！**

**増田兼泰一級建築士**



# 2025年度 大田区山王プロジェクトは即日完売



2024.9.末 土地購入時写真

敷地内の土地高低差が2m程の緩やかな南西傾斜の立地で、南側は徳富蘇峰(とくみそほう)の居宅跡(山王草堂)を1986年に公園にした有名な公園で、園内には植え込み、梅林、池、東屋などがある回遊型庭園となっております。

まさに大田区山王1丁目の好立地の物件で、2024年9月に土地を購入させていただき、現在解体工事を進めております。

既存の擁壁は建築確認未取得の擁壁でしたので、一旦すべてを解体し、0から構造計算並びにボーリング調査を実施し、建築確認済み証まで取得してお客様に引き渡しをさせていただきます。



2024.11.上旬  
建物の殆どが解体され基礎部分の解体直前写真

解体工事進行中



2024.11.上旬  
写真に写る擁壁はすべて解体して、新規に擁壁を建築します。

## 山王蘇峰公園プロジェクト 3区画限定



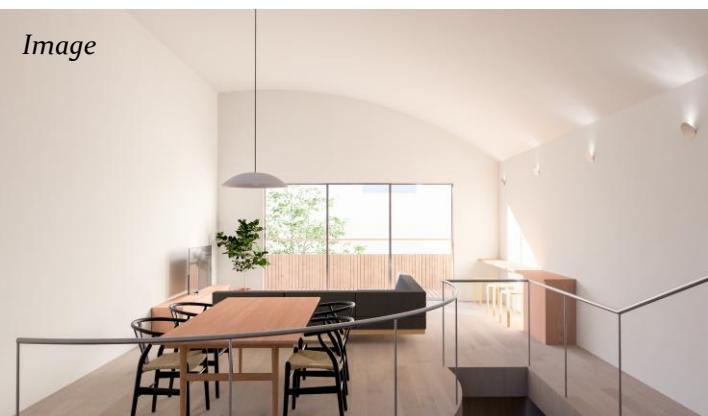
2025.4.引き渡し 完成予定バース

# 2026年度 第一弾 世田谷1丁目プロジェクト

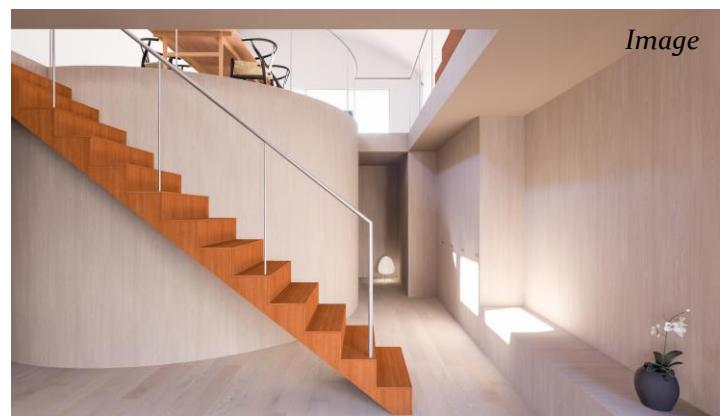


Image

Image



Image



## Sales concept

当社では建売のような同じ建物を並べて建築する事が無いよう、1区画ごとに異なるプランニングを実施し、そこに住まう方々の色が建築物に反映できるよう自由設計を取り入れております。

購入検討のお客様と設計事務所の先生とのミーティングを実施していくだけ、基本プランをベースにお客様オリジナルのプランニングへと変化させることが可能なシステムとしております。※基本プラン作成までは無料で相談できます。更に、設計事務所の先生との相性が合いましたら引き続き、設計管理までお願いすることも可能です。※その際の設計管理契約は個別に実施していただきます。

地域の街並みに融合した、違和感のない協調性ある建築物を完成させることで、との地域の価値を向上させることとなります。

**不動産購入者に安心の建築計画サポートシステム！**

## Property overview

■販売種類：売地(建築条件付き) ■販売価格：A区画 13,900万円 B区画 13,900万円 ■交通：東急世田谷線「上駅」徒歩4分 「世田谷駅」徒歩5分 ■土地面積：A区画 139.34m<sup>2</sup>(約42.15坪) B区画 139.34m<sup>2</sup>(約42.15坪) ※分筆登記後変更となる場合がございます。 ■地目：宅地 ■権利：所有権 ■用途地域：第1種住居地域 ■建ぺい率：60% ■容積率：200% ■防火指定：準防火地域 ■日影規制：4-2.5時間、4m ■敷地規模の最低限度：70m<sup>2</sup> ■その他：19m第二種高度地区 ■接道状況：42条1項5号私道(幅員約 3.85m) A区画 約 6.85m接道 B区画 約 7.38m接道 ■ライフライン：公営水道・公共下水・都市ガス ■現況：更地 ■引渡し時期：2026年2月下旬以降 ■取引形態：売主

## Partner design office

当社では2025年度から、新たに「株式会社OOOarchitecture（オーアーキテクチャ）」と業務提携を結びました。幅広い文化の構築を目指す建築設計事務所です。「Make Culture」をビジョンに掲げ、クライアント・社会的な課題・土地の歴史や文化と対話を重ね、誠実な建築の構築を目指している会社です。最大の特徴は設計を行うにあたり、プロジェクトを取り巻く様々な環境や文化を横断的に観察し、本質的な命題まで遡る事で、その状況に相応しい素直なアイデアをご提案していただけます。2026年度以降も当社の開発プロジェクトでは株式会社OOOarchitectureとの連携を図り、不動産購入者がより一層満足できるような態勢を整えていきます。



A group that creates culture through architecture



# 提携建設業者のアライアンスネットワーク

Panasonic Homes  
パナソニック ホームズ 株式会社

TOYOTA HOME  
トヨタホーム

MISAWA ミサワホーム

住友林業

SEKISUI HOUSE

HEBEL HAUS  
ALL for LONGLIFE

当社では宅地分譲したあと建築会社のご紹介をしております。私共では建築されるメーカーと常に情報交換を実施し、最新のプランニング提案できる情報入手しております。各メーカーごとに工法・技術にオリジナリティがありますが、立地形状により得意・不得意があります。また各社とも優秀な現場監督は限られています。どこのメーカーに建築依頼をされてもどんな施工実績を持った監督が選定されるかは分かりません。当社では現場監督の選定にまで踏み込んだ業者選定を実施するとともに、見積もりの検証も行います。現在ではハウスメーカーは上記6社との提携をしております。

Shimako

株式会社 島崎工務店

Kusuto

株式会社 九州斗建設

Soushin

株式会社 装進

建築はすべて有名ハウスメーカーが施工している訳ではありません。昔で言う大工さんは昨今減少傾向にありますが、狭小地や省スペースの有効利用は、やはりシステム化されたハウスメーカーよりは工務店の方が柔軟に対応してくれます。更にコスト的にも10%～30%程度の割安感で提供することができます。当社では上記3社で木造建築・鉄骨建築・鉄筋コンクリート構造の建築に対応すべくアライアンスパートナーの提携をしております。更に効率よく・安全確実に施工していただるために外部設計士とのコラボ形式のスタイルをお勧めしています。設計士がプランニングすることで施工工程のチェックをしていただけるほか、現場管理も実施していただけますので特に構造的な問題については設計施工の一括発注形式よりも安心です。

## 賃貸リーシング部門を強化しました！

小出不動産は大井町を拠点に75周年を迎え、地元に密着した営業スタイルで実績を積み上げて参りましたが、2023年1月に、賃貸管理事業部の刷新を図り、賃貸管理事業を管理部門と賃貸仲介部門をきっちりと切り離し、各自の部署に責任者を配置することとなりました。これに伴い、賃貸仲介部門は大井三つ又商店街に「[大井町 賃貸センター](#)」として支店を開設し、賃貸仲介の専門部署を設置しております。三つ又商店街の1階店舗ですので、入りやすく・わかり易くをテーマに明るい店舗づくりを心がけております。

「大井町 賃貸センター」では、小出不動産・賃貸管理部門で管理させていただいております賃貸不動産をメインに、大井町の特選物件を数多く取り揃えてお待ちしておりますので、お気軽にご来店ください。尚、お忙しい方には賃貸募集の物件動画の配信サービスも随時発信していく予定です。その他、賃貸不動産経営管理士を有するスタッフも常駐しておりますので空室でお悩みの大家さんも何なりとご相談にご来店ください。



営業スタッフ・事務員 計3名が常駐



大井町 賃貸センターHP

お部屋・駐車場！1室・1区画から管理します！

空室でお悩みの大家様がいらっしゃいましたら是非一度ご相談ください。賃貸入居希望のお客様を数多く有しております。このチャンスに**満室経営を実現**しましょ！



空室の1部屋からでも喜んで賃貸仲介させていただきます！



## 賃貸経営勉強会を定期的に開催

小出不動産では年に一度、管理オーナー様・当社を取り巻くアライアンスネットワークの方々を一堂に集めて、賃貸経営勉強会を開催しております。毎年好評で120名規模のセミナー形式による勉強会となります。これから賃貸業に必要なポイントにフォーカスし、弁護士・税理士・司法書士等々の顧問団の先生方々を適宜チヨイスして開催しております。また当社からは大井町周辺の市場動向を中心に地元密着企業であるからこそ入手できるレアな情報まで発表させていただいております。セミナー終了後は参加者全員によるランチミーティングも大変好評いただいております。勿論、個別相談会も無料で実施しておりますので、毎年数多くの個別相談を承っております。

## 2026年度 アクション スローガン

*Let's make this a year full of dynamic momentum!*



躍動感ある勢いが非常に強い年にしよう！

我々のチーム全体は躍動的に機能し始めています。

今年の干支は「丙午（ひのえうま）」です。

十干の「丙（ひのえ）」は「火」の性質を持ち、十二支の「午」もエネルギーの象徴であるため、非常に力強い年とされます。

2026年度は「躍動感ある勢いが非常に強い年にしよう！」をスローガンとします。



[amazon.co.jp](#)

から購入いただけます！

小さな不動産会社の  
“一人勝ち”戦略

当社のビジネスモデルを書籍にしました！



当社では創業者が築きあげた信頼と実績を基に、現代にマッチした斬新なビジネスモデルに改革しております。現在に至るまでの改革施策をメインに、“更なる飛躍”を遂げるための戦略などを実体験に基づいて書籍にまとめてみました。不動産業界のみに限らず、古き良きものを残しつつ、新しいものにチャレンジしなくては生き残れない時代になってきました。今回の出版元の「幻冬舎」と6か月に渡り協議して、そんな事業継承を控えているオーナー様や事業低迷のオーナー様のバイブル的存在になればと発行しております。お時間あるときに一読いただければ幸いでございます。

# 会社概要

商号	株式会社 小出不動産	
所在地	〒140-0014 東京都品川区大井5丁目10-9	
電話番号	お客様専用フリーダイヤル 0120-513-117 代表 03-3777-1711	
FAX番号	03-3771-6831	
営業時間	9:00~18:00	
定休日	年中無休 ※年末年始・ゴールデンウィーク・夏季・年末年始のみ連続休暇有ります。	
代表者	小出 明	
設立	1978年5月(創業 1952年10月)	
資本金	6,000万円	
決算期	9月	
免許番号	東京都知事免許(12)第34623号	
加盟団体	(社)全国宅地建物取引業保証協会	
	(社)東京都宅地建物取引業協会	
	(公財)日本賃貸住宅管理協会	
	(財)東日本不動産流通機構	
業務内容	東京都不動産協同組合 不動産売買業務・不動産賃貸業務（売買・賃貸） 不動産管理業務コンサルティング 資産運用コンサルティング 引越し業者の取次業務 少額短期保険取り扱い業務	
顧問先	篠原総合法律事務所 <a href="https://shinohara-law.com/">https://shinohara-law.com/</a> エバーグリーン税理士法人 <a href="https://eg-z.jp/">https://eg-z.jp/</a>	都市開発事業部 HP
提携事務所	司法書士法人井上合同事務所 小川土地家屋調査士事務所	
主要取引先	株式会社プリエントコーポレーション トヨタホーム東京株式会社 パナソニックホームズ株式会社 ミサワホーム株式会社 旭化成ホームズ株式会社 積水ハウス株式会社 株式会社島崎工務店 株式会社九州斗建設 株式会社GFEK 株式会社イタバシ 増田兼泰一級建築士事務所 株式会社OOOarchitecture (オーアーキテクチュア) (順不同)	
取引金融機関	城南信用金庫 大井支店 三井住友銀行 大森支店 共立信用組合 戸越支店 (順不同)	

支店	大井町 賃貸センター	
所在地	〒140-0014 東京都品川区大井4-1-2 小林ビル1F	
電話番号	お客様専用フリーダイヤル 0120-513-114 代表 03-3777-1712	
FAX番号	03-3777-9501	
営業時間	9:00~18:00	
定休日	水曜定休	

大井町 賃貸センター  
HP

2026.1改訂



PRIENT GROUP

