

福岡で不動産投資する方は必見！

**『福岡で不動産投資して
良い立地・悪い立地』バイブル**



株式会社グリード



株式会社グリード

所 在 地 〒812-0038 福岡市博多区祇園町4-61FORECAST博多祇園8F

電 話 番 号 092-292-5585

FAX番号 092-292-5584

代 表 者 代表取締役 斎藤 隆行

関 連 会 社 株式会社竹澤建設 株式会社ウィサポート

事 業 内 容 投資用不動産開発 宿泊施設賃貸管理
不動産売買 賃貸 仲介 管理 保険取次業務

許可／登録 宅地建物取引業
福岡県知事免許(2)16856号

東京から福岡に戻ってきて、
建設会社を立上げ、アパートを建築する事業を
開始しました。

アパートを建築する中で、オーナー様の賃貸管理を行う部門を作り、
それを分社化したのがグリードになります。

グリードは今まで建設会社で建ててきたアパート
建築のノウハウと、自分自身で不動産投資をして
きた立地選定、土地収集力を活かして
不動産投資家に優良な投資物件をご紹介します。

私自身が不動産投資をしてきた経験から「自分が買えないものは、
人に勧めない」

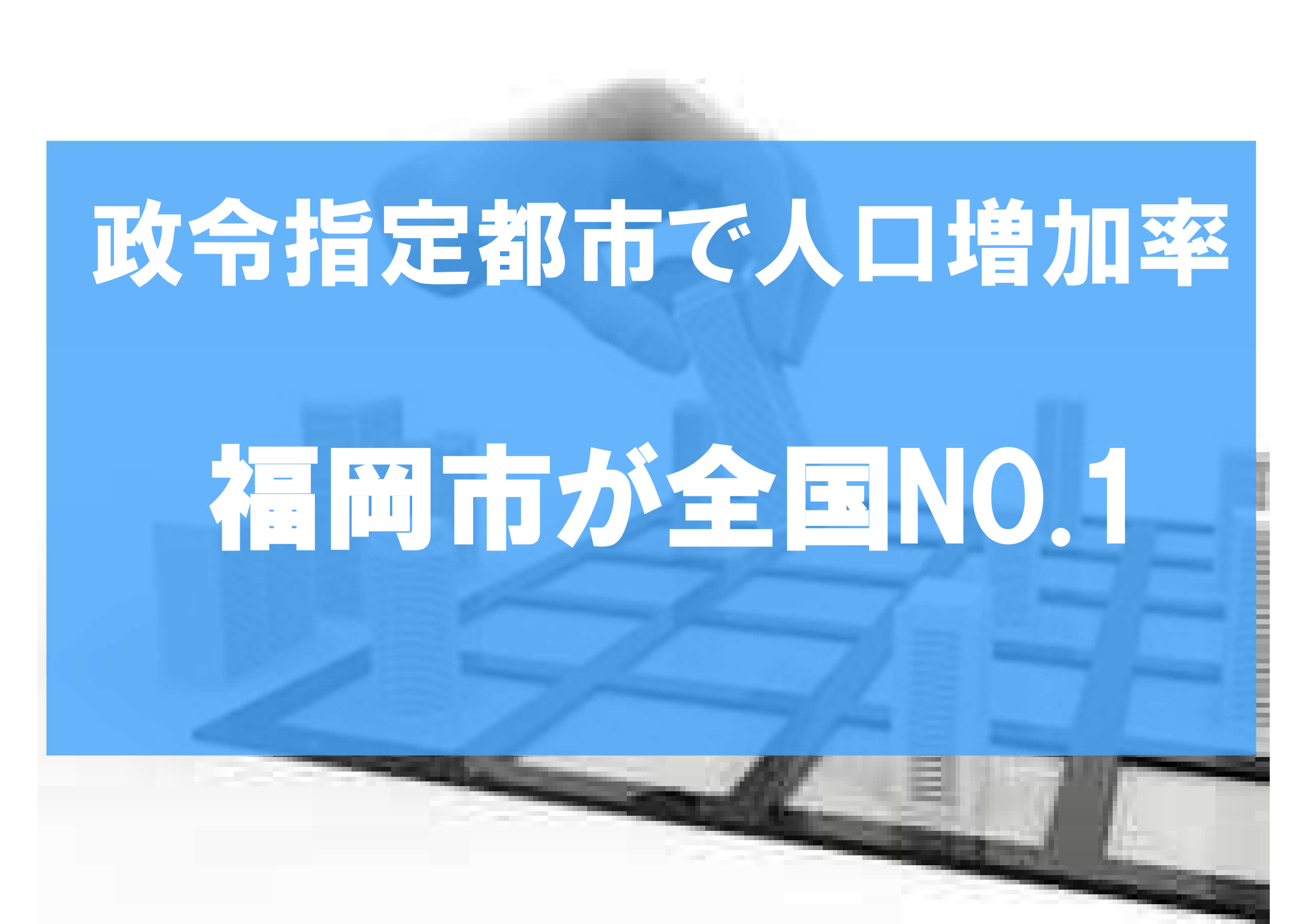
これがグリードの信条です。



株式会社グリード
GRED 代表取締役 斎藤 隆行

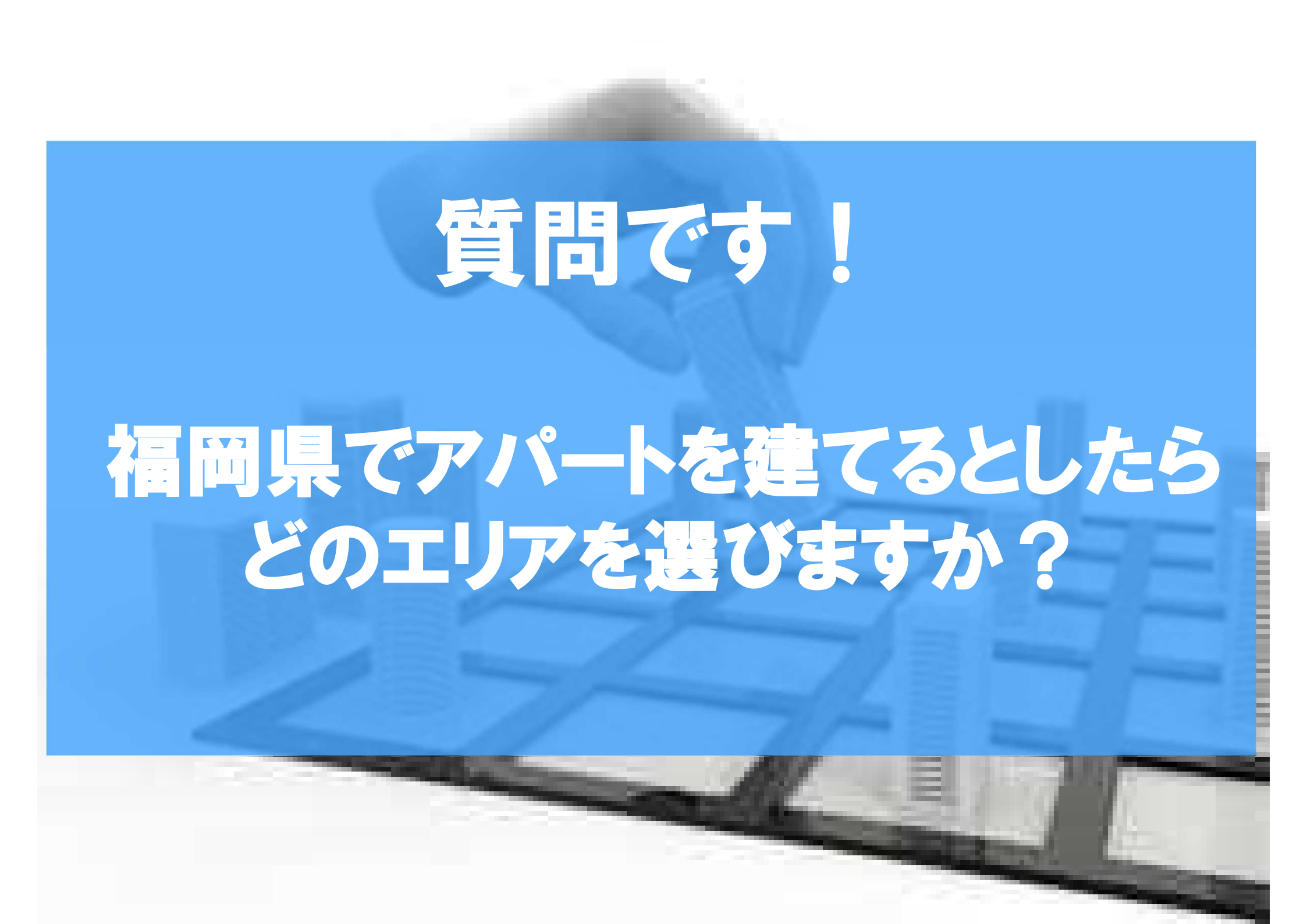


不動産投資で成功するには？
「立地が全て」



政令指定都市で人口増加率

福岡市が全国NO.1



質問です！

**福岡県でアパートを建てるとしたら
どのエリアを選びますか？**



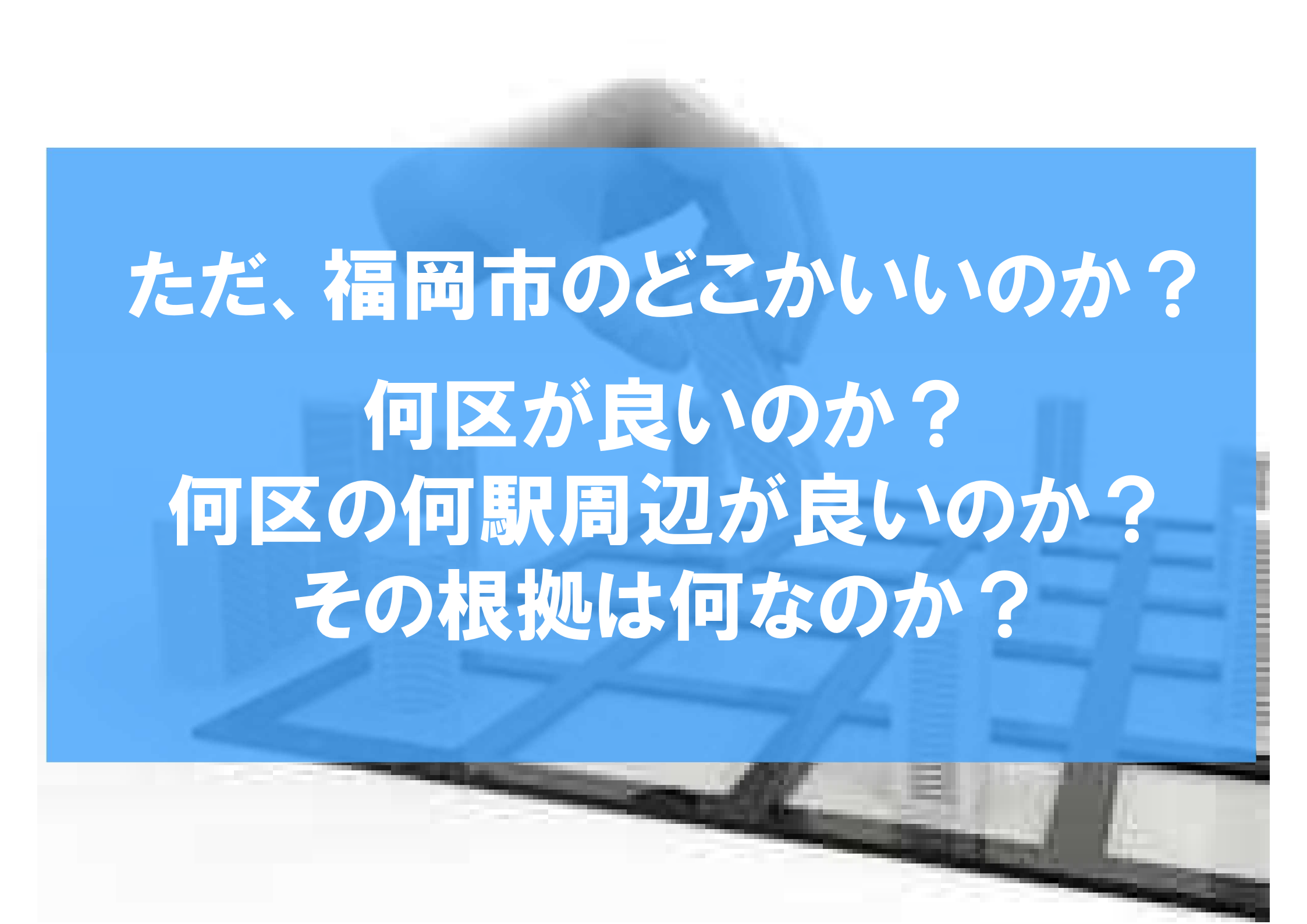
多くの方が答えるのは

博多エリア！

なぜ？

- ①住んでいる人が多い
- ②オフィスが多い
- ③中心地だから

よって、値段が下がりにくい
入居率も確保できる

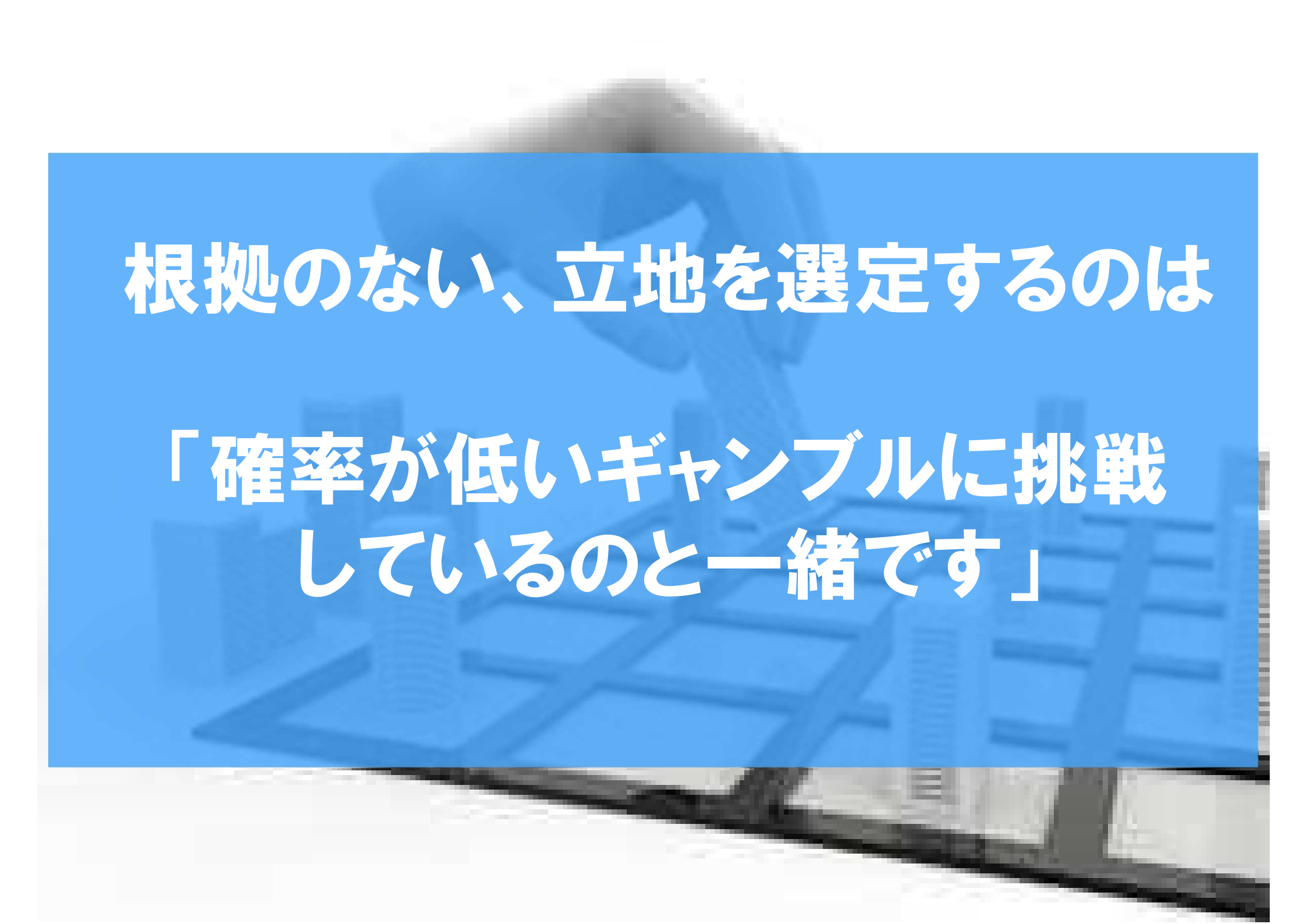


ただ、福岡市のどこかいいのか？

何区が良いのか？

何区の何駅周辺が良いのか？

その根拠は何なのか？

A background image showing a hand holding a pen, poised to write on a blueprint or architectural plan. The image is semi-transparent, allowing the text to be overlaid clearly.

根拠のない、立地を選定するのは

「確率が低いギャンブルに挑戦
しているのと一緒にです」

どこまで、緻密にデータ分析をして
リスクを下げれるか……

それが、不動産投資では大事です。

ただ、データ分析は
個人では膨大な時間がかかります。
だから、会社の見極めが必要です

グリードの立地戦略

「緻密なデータを元に、
入居率を維持させる立地選定」

①犯罪率データ

犯罪率データを元に、犯罪が集中するエリアを分析

②仲介業者動向データ

仲介業者の売上、店舗数を元にエリア選定

③空室率データ

福岡市の空室データやADデータを元に
エリア設定

このデータから何を読み取るか？

このデータから何を導きだすか？

ただ、犯罪率が高いエリアはダメ×

ただ、犯罪率が低いエリアは良い○

という結論は、ダメです。

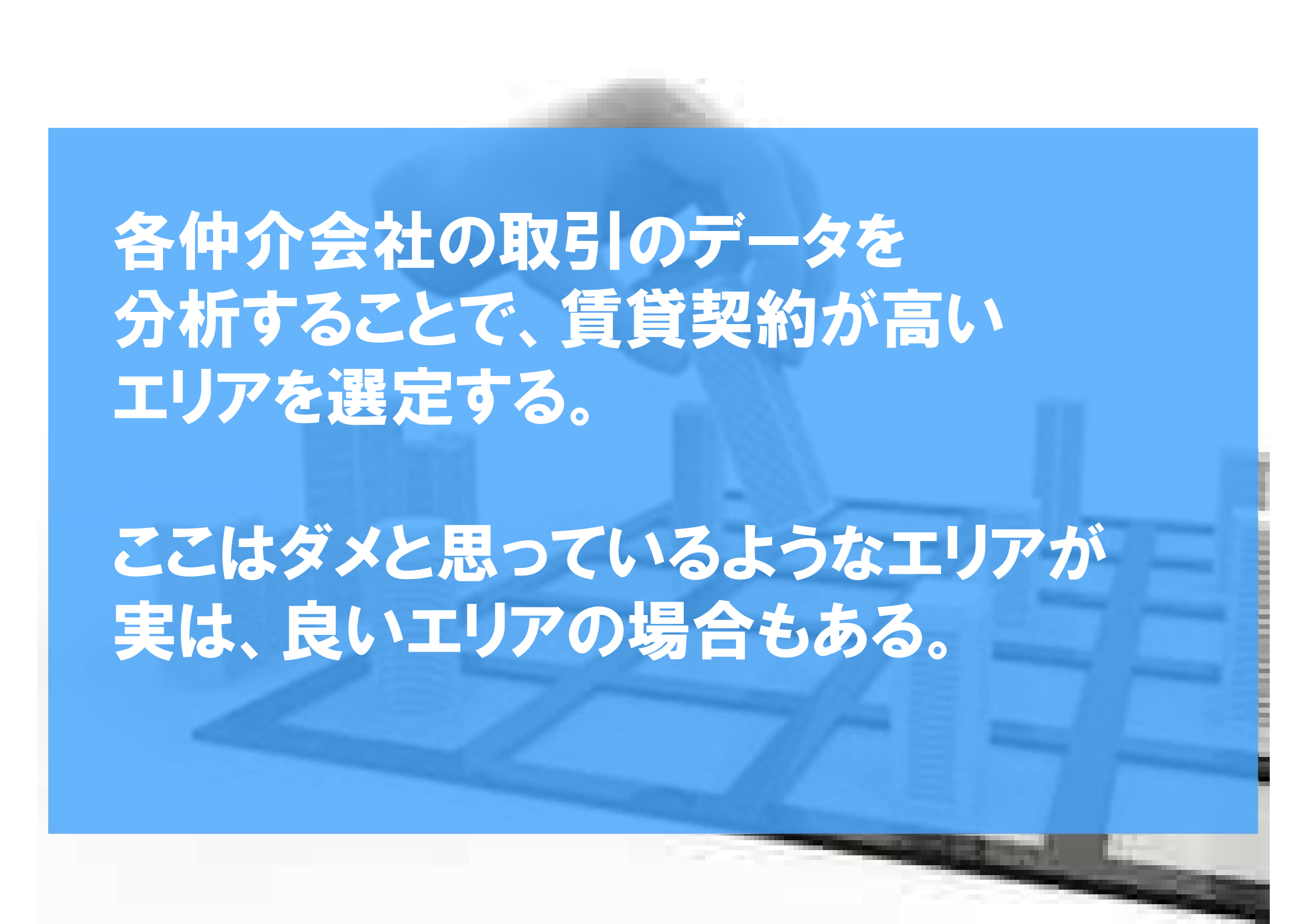
あくまでも重要指標の一部です。

「目的は、入居率が高いエリア」を選ぶこと

仲介店出店データ

西鉄天神大牟田線	三好不動産	駅前不動産	エイブル	アパマン	トーマスRD	西鉄の賃貸	ミニミニ	ホームメイト	その他	合計
西鉄福岡	●	●	●	●	●	●	●	●	●	9
薬院			●	●				●	●	4
平尾		●		●		●			●	3
高宮			●	●	●		●		●	5
大橋	●		●	●	●	●	●	●	●	8
井尻			●	●					●	3
雑餉隈			●						●	2
春日原		●	●	●			●	●	●	6
白木原						●			●	2
下大利		●							●	2
都府楼前									●	1
西鉄二日市	●	●	●	●	●	●	●	●	●	9
朝倉街道		●		●					●	3
筑紫		●							●	2
三国ヶ丘		●				●			●	3
西鉄小郡		●		●				●	●	4
宮の陣									●	1
西鉄久留米		●	●	●		●	●	●	●	7
花畑									●	1

- 福岡市内に存在する賃貸仲介店の分布を基に分析。
- 店舗ベースでの取り扱い量なども蓄積。

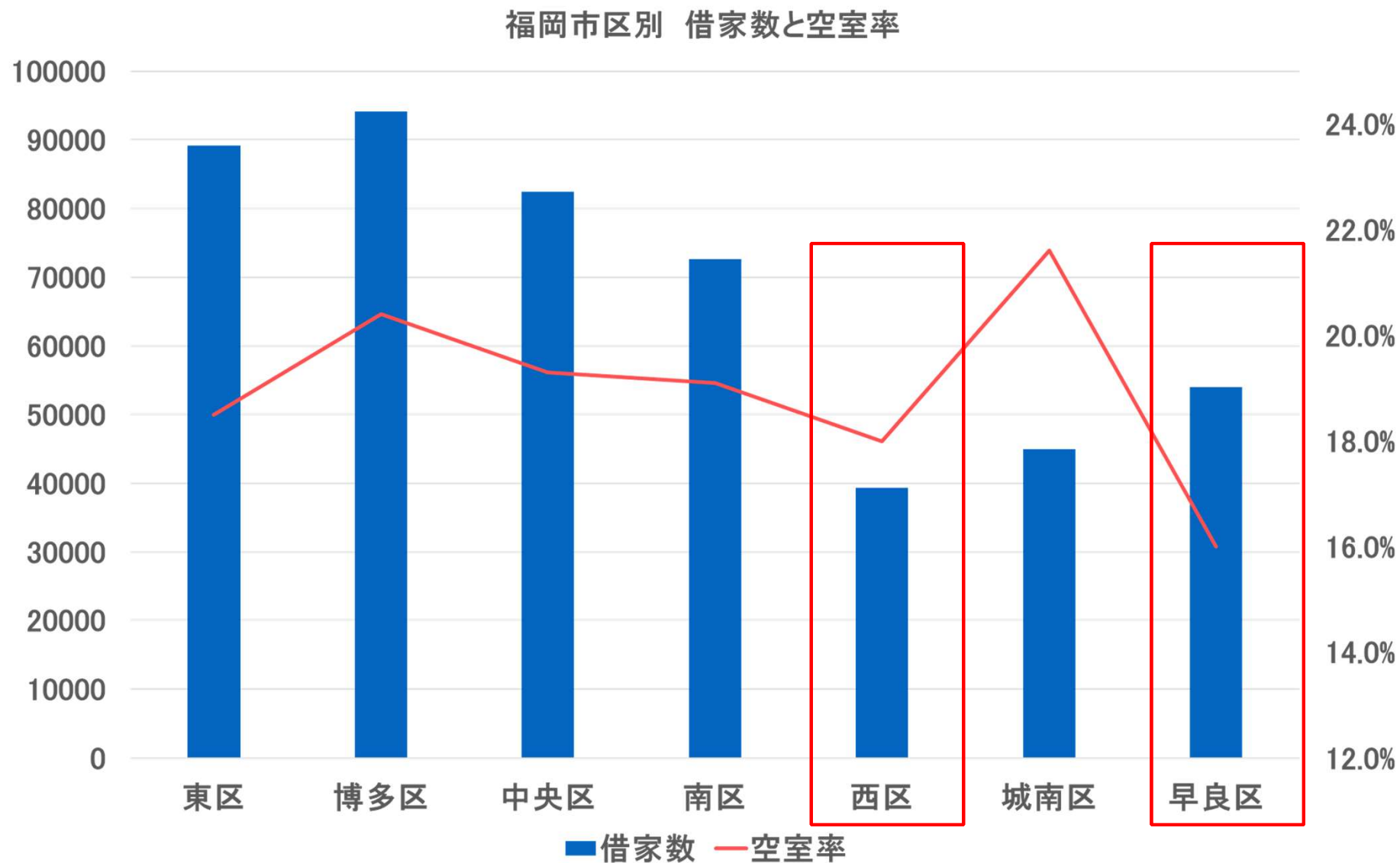


各仲介会社の取引のデータを
分析することで、賃貸契約が高い
エリアを選定する。

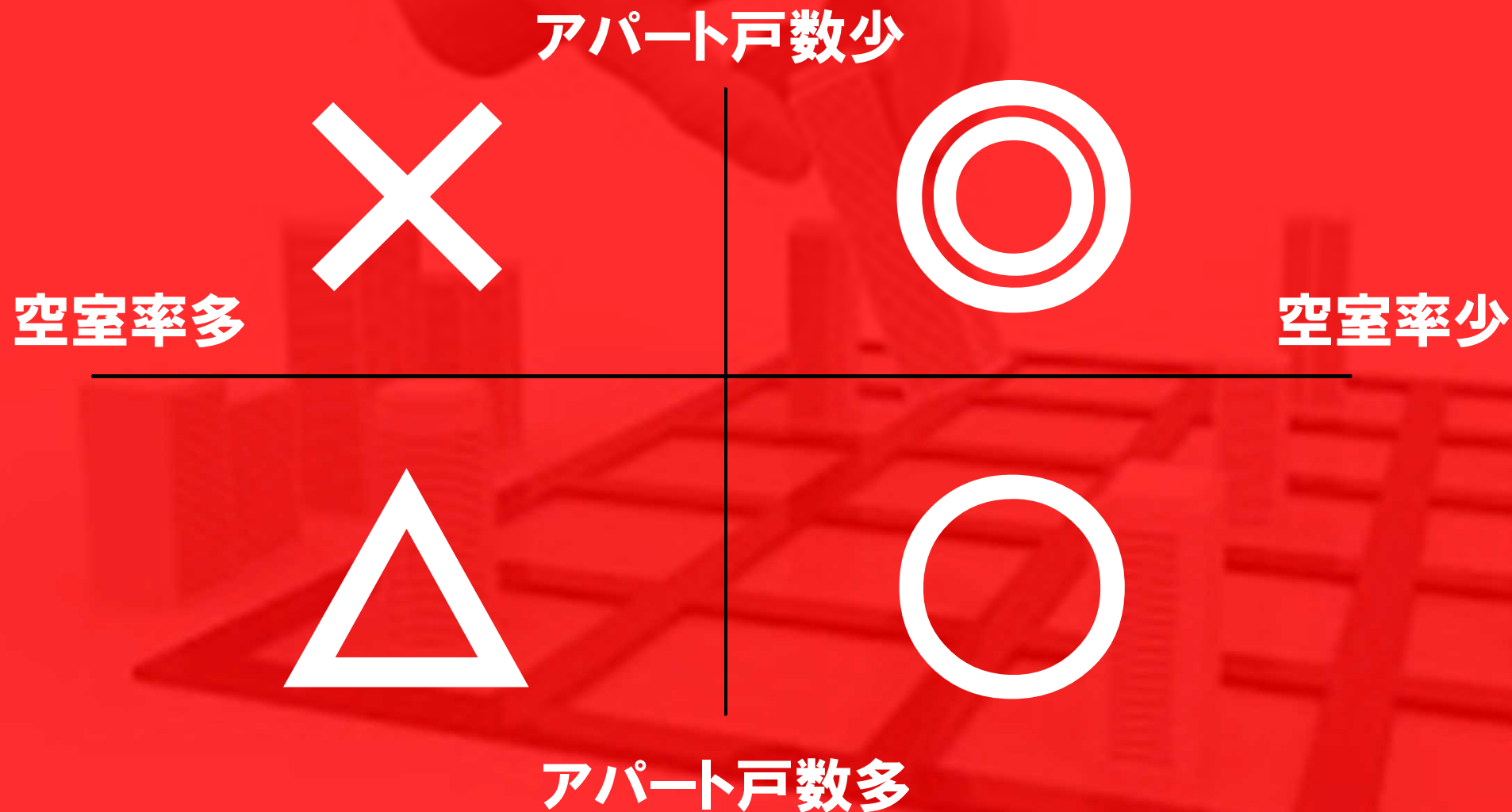
ここはダメと思っているようなエリアが
実は、良いエリアの場合もある。

③空室率データ分析

福岡市区別の空室率を分析



狙い目エリアの定義



立地選定基準

犯罪率・空室率・仲介率

そして、他社分析を実施
＝「入居率の高い立地選定」

The background of the slide features a blurred image of a person's hands holding a pen, poised to write on a document that displays a grid pattern, likely a map. This visual is overlaid with a semi-transparent blue rectangle that serves as the backdrop for the white text.

グリッドの候補立地 一挙大公開

博多駅周辺

- ◆ 九州経済圏の中心
- ◆ 博多駅周辺だと吉塚のみ購入する。(千代はNG)
- ◆ 博多駅の北側に行くと治安が悪く、单身よりは市営住宅が多くなる為。



東区九産大・香椎駅周辺

- ◆ 九州産業大学(学生数10,447人・入学数2,500人以上)に隣接地域で、福岡でもトップの学生街
- ◆ 再開発された香椎駅、九産大駅の徒歩圏は人気
- ◆ 九産大は60周年記念事業で新校舎、アリーナ、プールなどが2020年に完成



A background image showing a hand holding a pen, poised to write on a map of a city. The map is partially obscured by a large blue rectangular overlay that contains white text. The overall scene suggests a planning or development project.

福岡市内以外にも

アパート需要のあるエリアはココ！

福岡県内の市区別・空室率

▶ 福岡県の賃貸用住宅の空室率一覧

	空室率(%)	空き家	総数
北九州市門司区	19.8%		
北九州市若松区	16.6%		
北九州市戸畑区	16.9%		
北九州市小倉北区	20.6%		
北九州市小倉南区	20.1%		
北九州市八幡東区	24.5%		
北九州市八幡西区	23.2%		
福岡市東区	18.5%		
福岡市博多区	20.4%		
福岡市中央区	19.3%		
福岡市南区	19.1%		
福岡市西区	18.0%		
福岡市城南区	21.6%		
福岡市早良区	16.0%		
大牟田市	16.5%		
久留米市	20.0%		
直方市	13.9%		
飯塚市	22.2%		
田川市	13.9%		
柳川市	14.6%		
八女市	17.1%		
筑後市	21.8%		
太川市	14.9%		
行橋市	17.3%		

豊前市	33.9%	
中間市	15.1%	
小郡市	14.2%	
筑紫野市	15.5%	
春日市	18.5%	
大野城市	18.4%	
宗像市	16.9%	
太宰府市	17.6%	
古賀市	12.1%	
福津市	14.7%	
うきは市	23.5%	
宮若市	21.9%	
嘉麻市	11.1%	
朝倉市	22.0%	
みやま市	28.4%	

**古賀市、直方市、田川市、
大川市、大牟田市
北九州市若松区、戸畑区など**

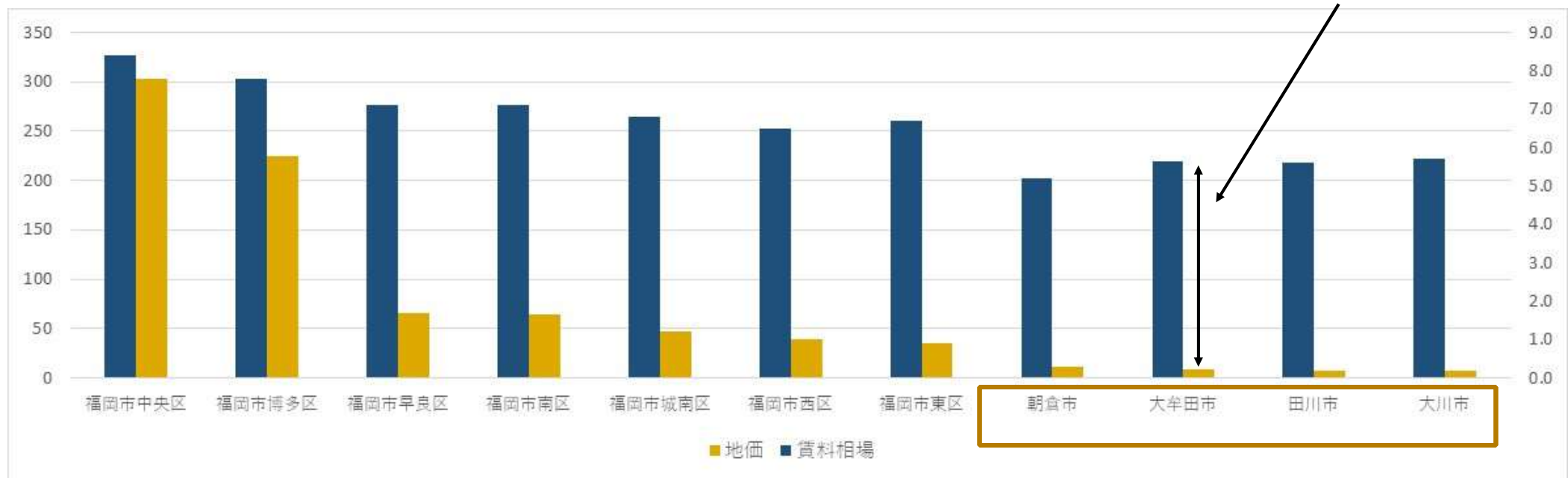
**空室率が福岡市を大きく下回る
エリアも実は存在する**

利回りがとれるエリアは？

賃料相場が福岡市並みに高く、 坪単価が低い投資に適したエリア性

単身者向けの賃貸住宅の供給が少なく、福岡市並みの賃料相場になっています。また、坪単価は福岡市よりも低い水準にあるため物件価格が安く、不動産投資に適したエリア性と言えます。

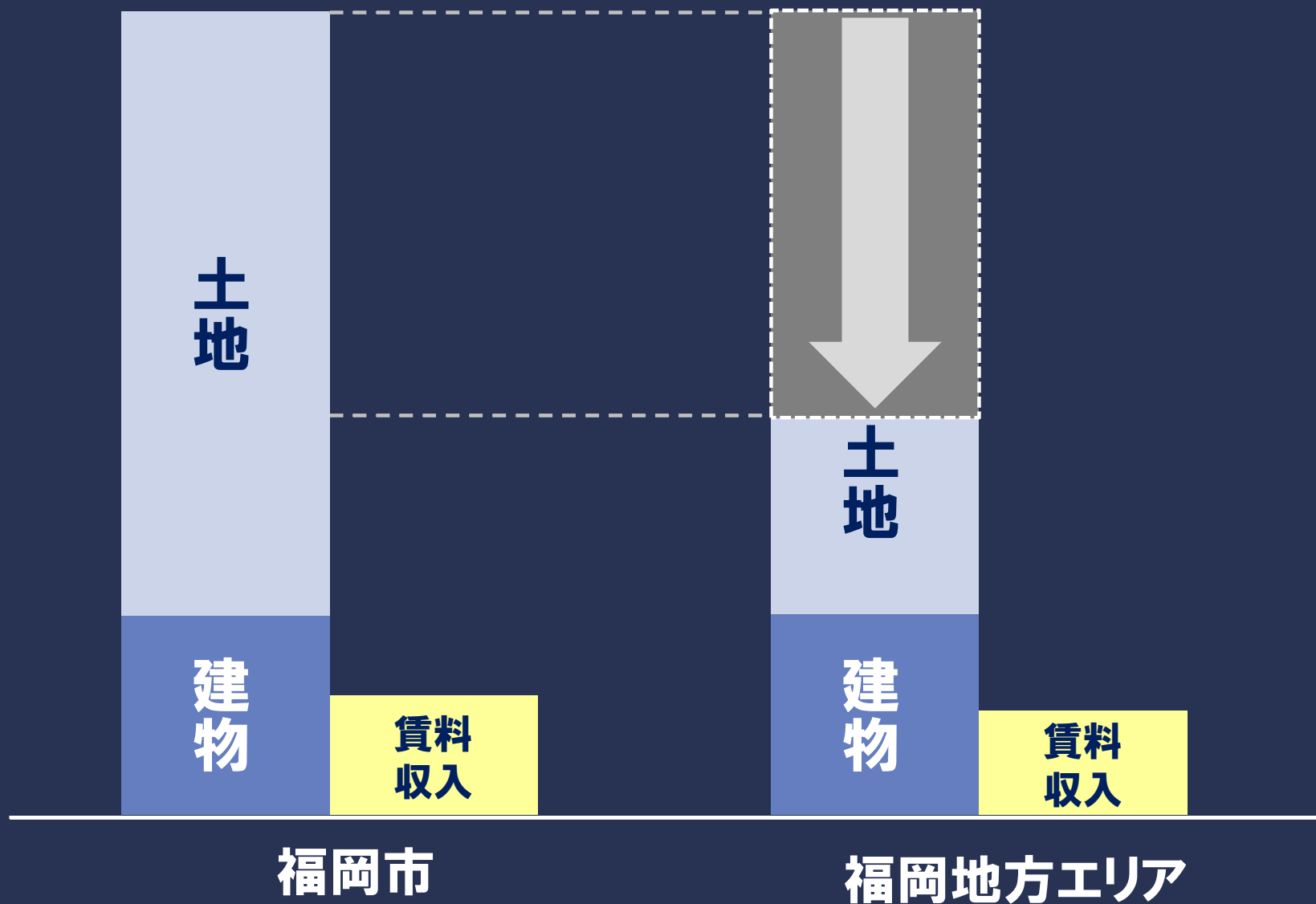
各エリアの地価公示価格と1LDK賃料相場（2019年8月現在）



物件価格は安いのに得られる賃料が同じ



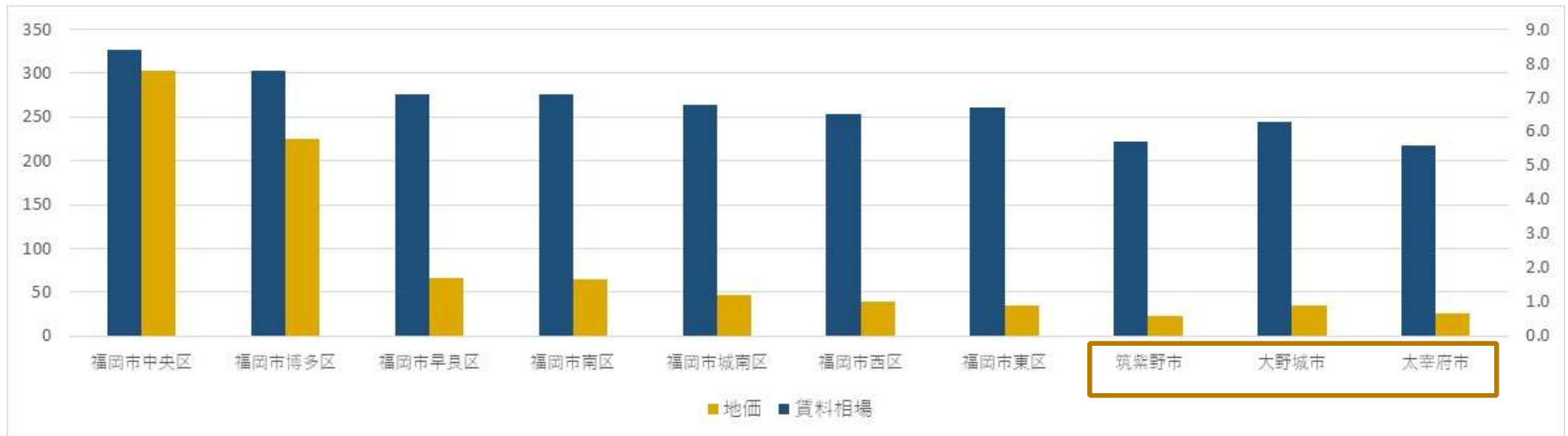
高利回りが得られる



利回りがとりにくいエリアは？

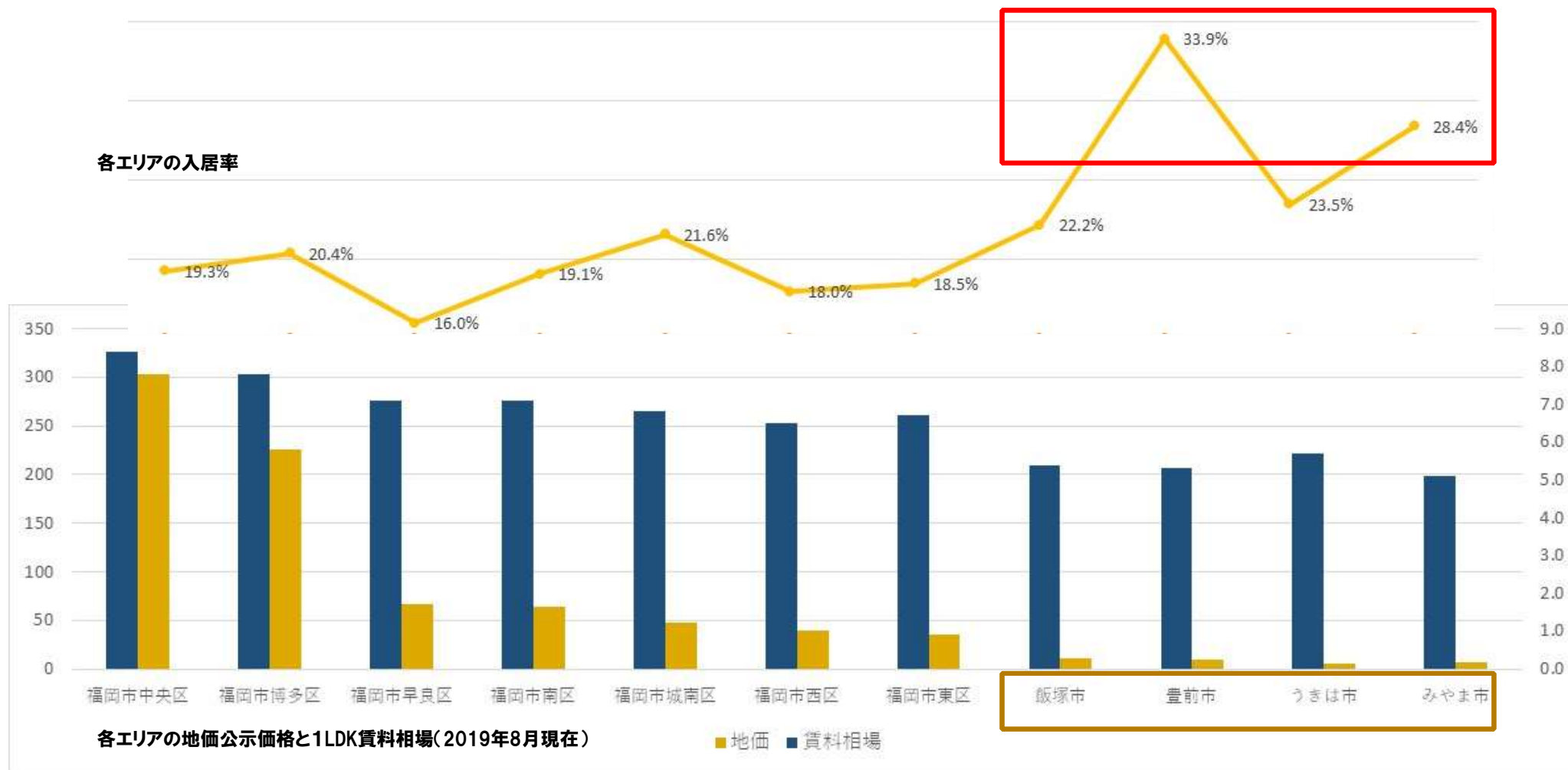
賃料相場が福岡市並みに高いが、
坪単価が高く、収益がでづらいエリア

各エリアの地価公示価格と1LDK賃料相場（2019年8月現在）



利回りはあるが、リスクが高いエリアは？

坪単価が低い
空室率が高く、**需要が低いエリア**



福岡地方エリアでの物件企画のポイント

**駐車場が戸数に対して
100%～150%確保できる土地**

**その他エリアに関しては
グリードまでお問合せください。**

<https://gred.co.jp/add>

個別相談をご利用ください

- ☐ 立地のこと、融資のこと、管理のこと
- ☐ 実際の投資実例を知りたい
- ☐ 自分が投資が可能かを知りたい
- ☐ 新築アパートと中古1棟で迷っているので相談したい
- ☐ 新築アパートの実際の物件を知りたい
- ☐ 不動産投資がはじめてなのでメリットを知りたい
- ☐ 不動産投資のリスクも教えてほしい

<https://gred.co.jp/add>