

GREED

APARTMENT

BUSINESS



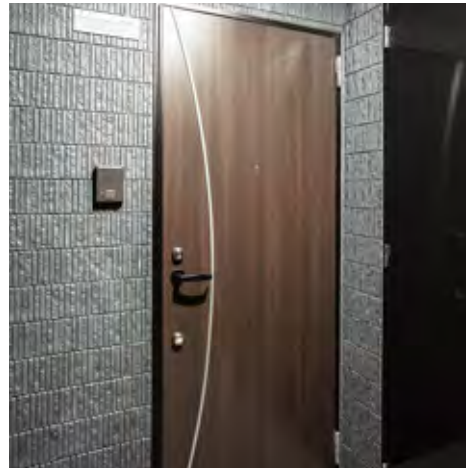
DESIGNER'S APARTMENT



どこにも負けないハイクオリティで
確かな未来を切り拓く

景観に配慮した美しい外観
「ここで暮らしたい」という直感

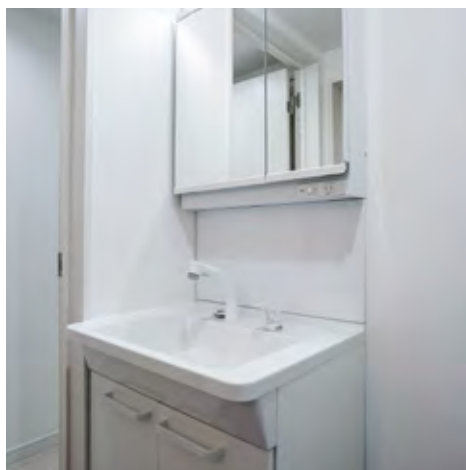
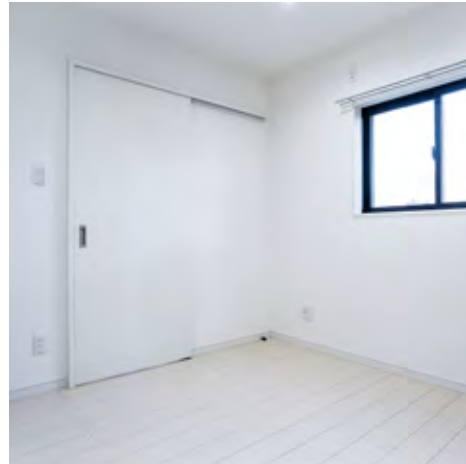


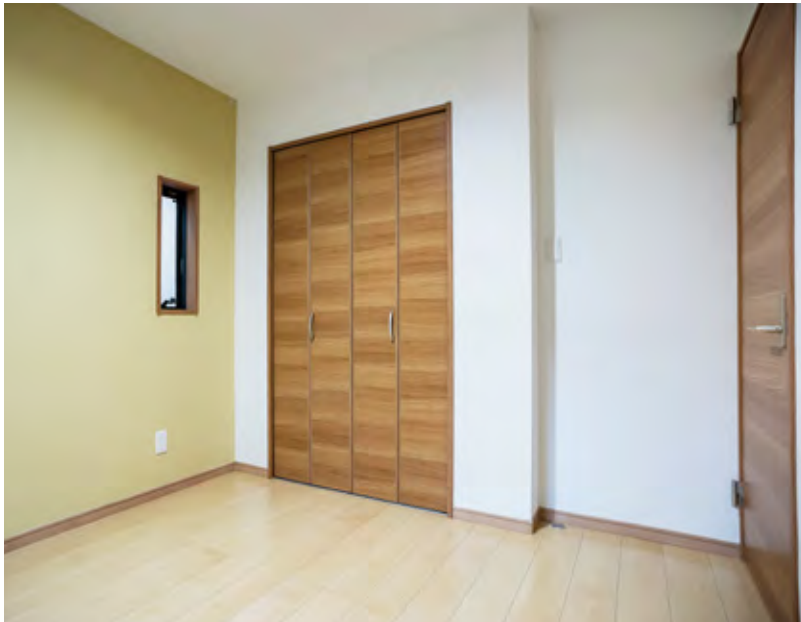
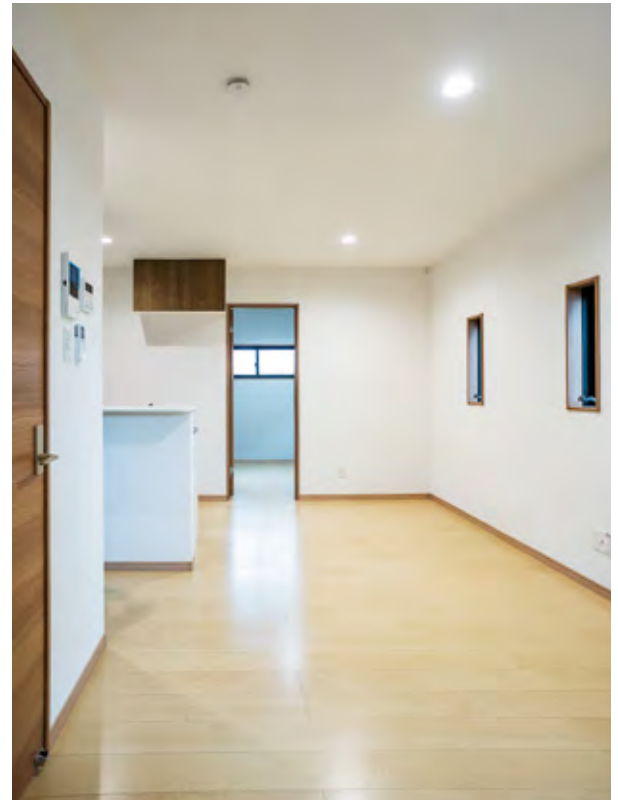


美意識に訴える空間は 住む人の魅力も上げていく

例えば、美味しいものを食べると自然と笑顔になるように、新しい服を着ると気分が浮き立つように。美しい環境で暮らすと何が変わるのだろうかー。

GREDが目指す住居は、ただ生活するための箱ではありません。デザイン性の高い空間で暮らすことが、住む人の美意識を刺激し、人としての魅力を上げていくと確信しています。室内を広く見せるための空間構成や、天井まである高い窓。住居の印象を決めるオリジナルデザインの玄関ドア。家具の置き場を想定したコンセントの位置。それぞれのデザインや設備仕様一つひとつに、住む人への配慮をこめています。感性に訴え、ライフスタイルをも変えていく。そんな「人生の出会い」ともいえる住居をプランニングしています。





GREDのアパート経営

土地を持っていないことを 最大の武器にするビジネスモデル

「アパート経営は、土地を持つ人のためのもの」と思っていませんか？ GREDが提案するアパート経営は、「土地を持っていないこと」をメリットとしたビジネスモデルです。入居者ニーズの高い土地を、自ら選べるのが安定経営へとつながるからです。入居率の高いアパート経営に、自己資金はそれほど必要ありません。家賃収入で無理なくローンを返済し、残りの収益は生活費・貯蓄費に。将来の入院等のリスクへの備えや、ゆとりある人生への投資に加え、社会的なステイタスも得られます。



居者が本当に必要とするものは何か
オーナー様にとって最高のパートナーであるか



新築アパートで高利回りグロス7%以上

地元密着の確かな情報

地元の不動産会社から いち早く土地情報をキャッチ

GRESは福岡市博多区に本社を置き、市内を中心に福岡県内に密着して事業を展開。各方面からの信頼を積み上げてきました。土地においては、地元の不動産会社から希少性の高い土地情報をどこよりも早く得るために、強いネットワークを複数確保しています。



適正価格

自社でも土地を探し 適正価格で入手

土地の価格を正確に査定できるノウハウを持っているため、高い入居率を維持できる土地を自社でも探し出し、適正価格で入手することができます。経験と知識により、資産価値が下がらない優良な土地を、オーナー様に提案することができます。



駅からの利便性

駅徒歩10分圏内 都心へのアクセスも便利

福岡市内においては、駅から徒歩10分圏内の立地が入居者希望者の反応がよいといわれています。GRESにおいても駅徒歩10分を基本とし、そのなかでも都心へのアクセスが良く乗り換えがスムーズで、通勤・レジャーに便利なエリアに重点を置いています。



将来の資産価値

資産価値が下がらない 賃貸ニーズの高いエリア

都心へ、またはインターチェンジへのアクセスが便利な福岡市内の他、福岡市近郊、北九州市、久留米市、朝倉市といった製造業が盛んで人の流入が活発な地域が中心。賃貸ニーズが高く、土地の評価が下がらないエリアでのアパート経営をプランニングしています。



GREDが選ばれる理由

立地

駅から近く商業施設も多い 利便性の良い立地を選定

賃貸アパートにとって、生活しやすい利便性の良い立地は、最も重要視される条件です。「駅から徒歩10分圏内」「近くにコンビニやスーパーがある」といった、アクセスに便利で周辺環境の良いエリアは人気があります。

デザイン性

オリジナル性を追求した ステイタスを感じられる住居

従来の枠組みを超えるデザイン性の高い住空間が、入居者の心をくすぐります。インテリアは整然とした空間づくりにこだわり、スイッチの位置や軒裏にまで美観を追求。細部にまでこだわったクオリティの高さが魅力です。

IoT

ホームIoTサービスで 入居者に安心・便利な暮らし

スマートフォンと家電や設備をつなげるホームIoTサービス。安心と近未来的で便利な暮らしを入居者に提案できます。外出先から家電をコントロールし、留守中の住居の様子をアプリから確認することができます。※物件によって異なります

入居サポート

オーナー様のニーズに合わせて 「一般管理orサブリース」が選択可能

サブリース契約の取り扱いもある為、もしもの空室時に備えて、購入時に一般管理契約かサブリース契約かお選びできます。また、多くの賃貸ポータルサイトに空室を掲載するため、スタッフが早い段階から仲介会社に働きかけます。

入居後サポート

24時間365日 入居者任意・駆けつけサポート

入居者様からの受付対応は専門委託オペレーターが24時間365日の体制で対応しております。夜間での急な水漏れなども、現地の状況をヒアリングし、迅速に対応いたします。

入居率

高い入居率を維持する マーケティングと分析

賃貸ポータルサイトへの問い合わせ・案内・契約はカウントをとり、マーケティングを実施。結果を分析しオーナー様へ改善点を提案します。リフォームはスピーディーな対応で空室リスクを軽減します。



高いデザインクオリティ

美意識に働きかけ

暮らしの質も上げる住空間

周辺環境になじみながらも意匠性の高い外観は、ステータスを感じさせる大切な要素です。ファサード・インテリアともに窓や建具、設備機器のレイアウトにこだわり、ノイズを限りなく抑えた壁面を魅せるコーディネートとなっています。白が基調の整然とした内観は、入居者のライフスタイルに合わせて自由に彩ることができ、暮らしの質を向上させます。



IoTで安心と快適を (オプション)

スマートフォンと家をつなげて 安心・便利・楽しい暮らし

「外出先から玄関の鍵の開閉がわかる」「エアコンや照明を遠隔で操作できる」など、スマートフォンと家電や設備をつなげるホームIoTサービスを入居者に提案することができます。



少し未来の便利な暮らしを提案 デバイスの一例



追い炊き

帰宅後すぐに、温かいお風呂に入りたい場合も、外出先から追い炊き設定が可能。



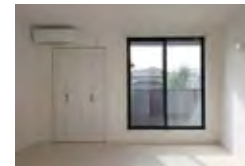
ダウンライト

外出時、照明の消し忘れが心配な時は確認が可能。また、外出中のセキュリティが不安な時にも外出先からライトをつけることも。



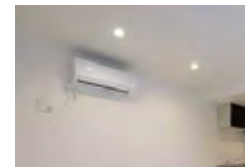
鍵 開閉状況センサー

外出時、鍵の締め忘れなどセキュリティが心配な時でも外出先から鍵の確認が可能。



ドア窓センサー

外出時、鍵の締め忘れなどセキュリティが心配な時でも外出先から鍵の確認が可能。



エアコン

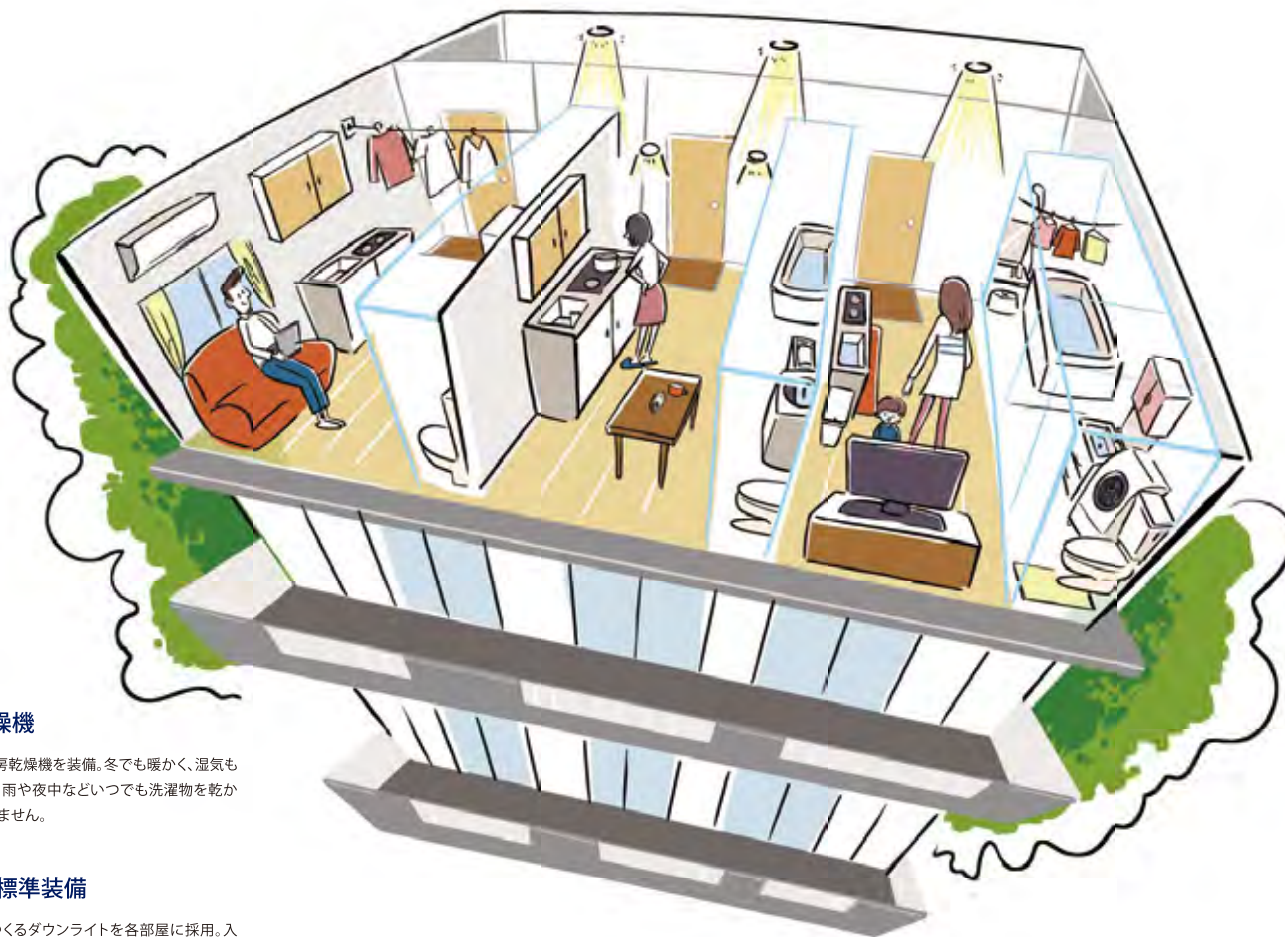
外出先からエアコンを操作し、帰宅時には暖かい部屋や涼しい部屋にしておくコントロールが可能。

※上記商品は一例です。実際の設備とは異なる可能性がございます。

快適な生活を実現する

人気が高いこだわりの設備・仕様 設備の充実度が入居率に直結

生活の利便性に直結する設備・仕様のグレードは、入居者にとってアパート選びの重要ポイントです。GREDでは、使いやすく人気が高い設備を標準装備。デザイン性にもこだわり、快適な生活空間を実現しています。



①外壁材

外壁材には、コンクリート等より優れた断熱効果があるサイディングを採用。各部屋の快適性を高めながら省エネ効果も。耐火性・耐久性にも優れています。

②キッチン

料理がしやすいように、キッチンスペースを十分確保。2コンロ付きで、コンロとシンクの間に調理スペースがあります。扉のカラーにもこだわっています。

③洗面化粧台

高クオリティのサニタリー空間を演出する、収納棚を備えたシャンプードレッサー。引き出してシャワーとして使える水栓は、シャンプーや掃除に便利です。

④追い炊き

追い炊き中に、設定温度に近づくと穏やかな追い炊きになり、循環口付近の熱さを和らげます。また、台所リモコンのタイマー操作で設定時間にお風呂が沸き上がり、帰宅後すぐに温かいお風呂に入ることができます。

⑤トイレ

トイレは、空間をすっきり見せてスタイリッシュ感を演出。温水のウォシュレット付きで掃除も楽な、節水タイプのECOトイレです。

⑥浴室暖房乾燥機

バスルームには浴室暖房乾燥機を装備。冬でも暖かく、湿気も除去するので掃除も楽。雨や夜中などいつでも洗濯物を乾かせるのでストレスがありません。

⑦ダウンライト標準装備

スッキリとした空間をつくるダウンライトを各部屋に採用。入居者は照明器具を用意する必要がなく、部屋を好みのインテリアにすることができます。

⑧LEDライト(共用部)

廊下やエントランスなどの照明にはLEDライトを採用。省電力で節電効果があり、長寿命なのでメンテナンス費用が抑えられ、オーナー様の手間も省きます。

⑨エアコン標準装備

エアコンの標準装備は、入居者にとって今や必須条件。個人で高額な設備を購入する必要がないため、入居当日から快適な生活を提供することができます。

⑩室内物干し

ひとり暮らしの入居者にとって部屋干しのしやすさも大切です。使うときだけ竿を引き出せる室内物干しを装備。1ヶ所に干せるので部屋も乱雑になりません。

⑪光インターネット回線

全住居に高速通信の光インターネット回線を標準装備。回線使用料は家賃に組み込まれるので、入居者に余分な手間と負担がかからず大変喜ばれています。

⑫宅配BOX

エントランスには宅配ボックスを採用。ひとり暮らしで宅配の時間に合わず不在時でも荷物を受け取ることができます。

⑬オートロック

防犯対策の為、オートロック付きに。建物内に不審者が侵入せず女性のひとり暮らしでも安心。玄関の鍵とエントランスのオートロックで万全のセキュリティです。

安全を入居者に提供

徹底した検査・チェック体制と コストダウンの両方を実現

実績があるからこそできる、細部にわたる品質管理を行っています。建物基本構造部分は、第三者機関による10年間の瑕疵担保責任保険付きなので、万一の場合も安心できる体制です。また、ノウハウの蓄積により、高品質を保ちながら無駄を極力省き、コストダウンを実現しています。

徹底した検査・チェック体制

万全に備えたチェック機能

施工管理基準に基づく自主検査

建築確認検査機関による検査

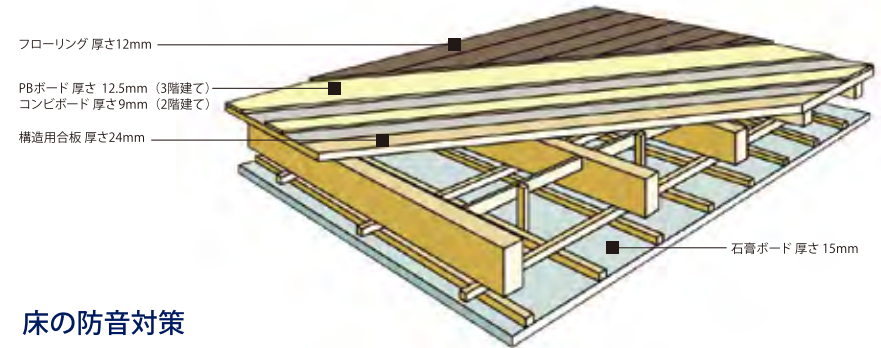
国土交通大臣指定の瑕疵保険

責任保険法人による検査



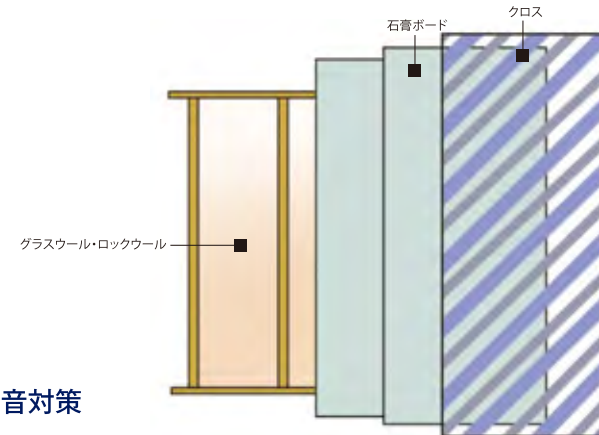
7回以上の検査を実施

建築中に最低でも7回以上の細かい検査を実施



床の防音対策

2階の床には、足音などの重量衝撃音を軽減する硬質石膏ボードを張ります。



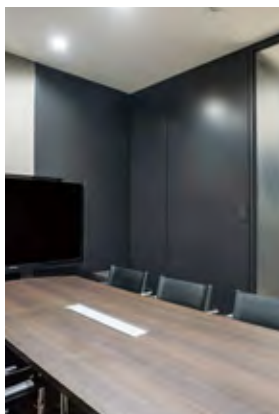
壁の防音対策

隣の部屋との間には、吸音性に優れたロックウールを詰め、石膏ボードを2枚張り。建物の外の壁にもグラスウールを詰め込みます。

大地震も見据えた

安心の耐震構造と地盤保証

建物の建築に適合した地盤であることを調査によって確認。また、第三者の調査会社の検査内容に基づき、最適な地盤対策工事を行います。物件の引渡し時には、10年間不同沈下しない地盤としての品質保証書を発行。また、基礎工事では、土地の底面全体に鉄筋コンクリートを打ち込む「ベタ基礎構造」を採用。地盤にかかる建物の荷重を分散することができ、不同沈下に対する耐久性や耐震性を備え、安定した強度を実現しています。



アパート管理システム

オーナー様に負担をかけない 完成後の管理業務を全面代行

管理システムを確立しているため、賃貸借契約から家賃管理、保守業務、定期的なメンテナンス、クレーム対応など煩わしい管理業務は全てGREDが代行します。長期にわたり、オーナー様をしっかりサポートします。

管理業務

入居者募集・審査・賃貸借契約など

入居者募集・審査

賃貸ポータルサイトや情報誌等への掲載を、積極的に働きかけます。また、入居後のトラブルが起らないよう厳しい基準での審査を行います。

賃貸借契約

弁護士のサポートにより、オーナー様も入居者も安心できる契約書を作成。独自の特約事項にて、万一のトラブルにも迅速に対応できる内容です。

敷金の清算

修繕が必要な状況をしっかりチェックし、補修工事を行います。敷金清算でのトラブル対応にも、責任を持って全面的に代行します。

設備保守点検

共用部の電灯や宅配ボックスの点検、放置自転車の有無をはじめ、共用部やゴミ置き場の清掃を行います。

賃貸借契約の更新

契約時から2年後が、賃貸借契約の更新手続き時期。入居者に更新の有無を確認し、更新費用や火災保険料の提示などをすみやかにを行います。

入退去への対応

解約時の家賃処理等の事務手続きや、入退去時の鍵の引渡しなど、遠方のオーナー様に負担をかけないよう全面的に代行します。

メンテナンス業務

入退去にともなう室内修繕・清掃

入退去にともなう 室内復帰

清掃・リフォームの専門会社に依頼。通常14日かかるところを3日というスピーディな日程で行い、空室のリスクを最小限に抑えます。

清掃

定期的に巡回し、放置自転車やゴミ不投投棄がないか、またエントランスや廊下、駐車場など共用部の清掃を行い環境の美化に努めます。

建物の保全・修繕

建物を長期にわたり安全な状態で維持し、資産価値を保全するための点検・修繕のスケジュール、それにかかる費用を提示します。

大家業務

家賃集金代行・クレーム対応

家賃集金代行・送金 (滞納保証付き)

銀行とのオンラインシステムにより、家賃の入金を管理。また、入居者が家賃滞納した場合は、GREDが立て替えてオーナー様に送金します。

清算書作成・送付

入居者との賃貸契約時期の管理・更新、退去にともなう日割り計算等の清算書など、大家業務の中でも煩わしい書類関係の作成を代行します。

クレーム対応

近隣の騒音、水漏れ、ゴミ出しのマナー、エアコンの故障など、入居者からのクレームはGREDが全て受け付け、すみやかに解決します。

近隣居住者との 意見調整

駐車場における騒音や排ガス問題、ゴミ出しルールの徹底など、近隣住民の意見を吸い上げ入居者に働きかけて、地域と良好な関係を築きます。

ランニングコストを 徹底的に削減

給湯器のメンテナンス無料
修理・交換費が不要

一般的に、経年劣化に伴う基盤交換は約2万円×戸数。修理の出張費用は約5000円。これらの修理・交換費は一部条件付きでGREDが負担します。

保証制度

さまざまなリスクに備え 万一の時の保証を完備

長期にわたり安定したアパート経営のために、各種保証によるリスクマネジメントは欠かせません。GREDでは、万一の時にも安心できる保証を完備。建設工事中に起こるさまざまなリスクにも対応できる保険にも加入しています。

土地保証

10年間の地盤保証

地震対策も含めて、土地は必ず地盤調査を実施。場合によっては適切な改良を行い、引き渡し後10年間の地盤保証を用意します。

施工保証

10年間の建物主要構造部の保証

施工中の検査は、第三者機関も含めた3重のチェック体制。引き渡し後10年間、建物主要構造部の保証が付いています(※)。

※住宅瑕疵担保責任保険

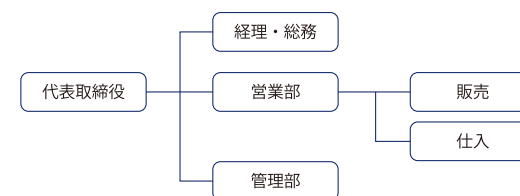
空室管理

初回満室保証で100%・サブリースで87%賃料保証

初回満室保証では新築時の初回募集では全ての住居が成約になるまで賃料の100%を保証します。サブリース契約を頂いた場合は契約期間中、家賃の87%が永続的に保証となります。空室でも家賃の87%が安定した収入となるため、空室のリスクが発生しません。

会社概要

会社名 株式会社グリード
本社所在地 〒812-0038 福岡県福岡市祇園町4番61号 FORECAST 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 齋藤 隆行
設立年月日 2007年5月16日
資本金 1,000万円
許可/登録 宅地建物取引業 福岡県知事(2)第016856号
事業内容 投資用不動産開発、不動産売買
賃貸仲介・管理、保険取次業



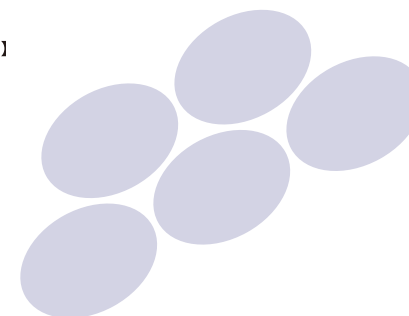
不安なことは何でもお気軽にご相談下さい

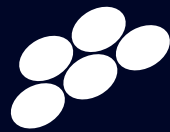
【ご相談・お問い合わせはこちら】

092-292-5585 受付時間10:00~19:00(定休日:土日)

【説明会・セミナーなどの最新情報はホームページで公開しています】

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





GRÉD