
福岡で10件以上保有する

不動産投資家がもつ投資基準はコレだった！

福岡の不動産投資家 プロフィール

【略歴】

1980年生まれ 41才

■ **2003年 卒業後、建築業界（ハウスメーカー）に勤務**

■ **2015年 独立し、不動産会社を設立**

2015年 3月 RC造 中古1棟マンション購入

2015年10月 中古アパートを2棟購入

■ **2018年以降は新築アパートの購入をはじめ、現在6棟購入**

これまでの収益物件の購入件数は20棟を超える

私がもっている不動産投資の基準

年間純収益 ÷ 自己資金 = 自己資金回収率 25%以上を基準

※25%を基準として立地により20%～30%で判断

年間純収益 = 年間家賃 - (年間ローン返済費用・年間管理手数料)

自己資金 = 物件購入時の頭金 + 諸費用(仲介手数料等)など

私がもっている不動産投資の基準

GRED 賃貸アパート事業計画				作成日:	2021/8/18
				作成者:	富永
◆物件概要		◆資金計画		◆諸経費	
事業内容	戸畑区中原西3丁目B棟	自己資金	¥3,200,000	建物表示登記	¥600,000
建設場所	北九州市戸畑区中原西3丁目9-23	借入金	¥59,720,000	アパートローン手数料	¥110,000
用途地域指定	第一種住居地域			火災保険料(5年)	¥400,000
敷地面積	206.84m ²			取得税	¥620,000
建蔽率	60%			印紙代	¥30,000
容積率	200%	合計	¥62,920,000		
構造・規模	木造3階建	◆家賃収入内訳			
間取り	1R×8戸	タイプ	戸数	1戸当り賃料	賃料合計
延床面積	234.78m ²	1R	8	¥50,000	¥400,000
		駐車場			¥0
◆事業費				調整費	
販売価格	¥61,160,000			諸経費合計	¥1,760,000
				※不動産購入後6~12ヵ月後に不動産取得税 約647,000円が徴収されます。	
事業費合計	¥61,160,000	合計	¥400,000	◆総事業費	
				事業費合計	¥61,160,000
				諸経費合計	¥1,760,000
				合計	¥62,920,000
				◆返済計画	
				借入先	融資条件
				西日本シティ銀行	1.80%
				月間返済額	¥191,756
				合計	¥191,756
				◆月間収支計画	
				月間家賃収入	¥400,000
				月間借入支払	¥191,756
				月間管理料(5%)	¥22,000
				月間固定費	¥23,300
				月間収支合計	¥162,944
				◆年間収支計画	
				年間家賃収入	¥4,800,000
				年間借入支払	¥2,301,072
				年間管理料(5%)	¥264,000
				固定資産税	¥300,000
				年間固定費	¥270,600
				年間収支合計	¥1,655,328

■計算例

年間純収益165万円÷自己資金320万円=自己資金回収率51%

※自己資金320万円=物件価格6,160万円+諸費用176万円-借入金5,972万円

私の投資基準に当てはまる物件

**新築
木造**

利回り7.5%以上
(借入35年・頭金10%)

売主物件だと仲介手数料がかからないので自己投下資金が少なくなる

**中古RC
築10年**

利回り8%以上
(借入35年・頭金10%)

基準を満たす物件が
今はほとんどない

**中古RC
築20年**

利回り10%以上
(借入25年・頭金10%)

基準を満たす物件が
今はほとんどない

中古木造 頭金が高く、融資期間が短いため、基準に合わない

5年前と比べて、中古RCで基準を満たす物件が減ってきた。
結果、新築木造アパートを購入する件数が増えた。

購入経験から確信した種別の違い

新築

中古

メリット

- 手がかからない
新築なので設備の問題がない
入居者(ヒト)面の問題も
属性がいいので少ない
- キャッシュフローを固く見れる
購入後の費用が
あまり発生しない
- 融資期間が長いので
キャッシュフローがやすい

- 利回りが高い
- 知識・経験があれば
バリューアップして家賃を
上げることが可能

デメリット

- 家賃が上がることはない
古くなった時に家賃が
下がることを想定しておく

- 設備故障・修繕で想定収益を
圧迫する場合がある
例：電気温水器故障で30万円
- 融資期間が短い、自己資金
が多く必要

購入経験から確信した種別の違い

【副業の場合は新築がおススメ】

**私は不動産業が本業なので物件の問題があれば現地に行くこともできるが、
副業だとなかなかそうはいかない**

不動産投資で苦労した経験談

【事例①】 遠方物件

福岡で中古RC物件価格が高くなり、基準を満たす物件が少なくなった時期に熊本、大分の物件を購入

①物件リサーチが難しい 熊本は供給過多エリアだった

②空室への対策が難しい

—気軽に現地に行けない

—現地に行けば分かることも把握できないことが多い

例：物件エントランスの清掃が行き届いていないなど

⇒自分が把握できるエリアでの購入がベスト

不動産投資で苦労した経験談

【事例②】 入居者に関わる問題

事故死、入居者が逮捕、家賃払わず居座られる

保証会社・保険の範囲を把握しておくことが重要

- ①事故死—保証会社：入居者が死亡した時点で保証期間が切れる
入居者保険でカバー／オーナーが入っていた火災保険では対象外
- ②入居者が逮捕— 保証会社では対象外（保証会社によっては対象もあった）
結果：強制執行費用等で80万円の負担

不動産投資でまず動き出すことは3つ

■自己資金がまず必要。自己資金を貯める

■実績をつくることが大事。購入基準をもち、判断できるようになること

■投資基準をもつために勉強(私は書籍。Youtubeやセミナーも)

福岡の不動産投資専門 グリードの紹介

年間 約20棟の新築アパート プロジェクトを実施
新着情報は下記サイトからご覧ください。

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

商談中



(仮称) 北九州市戸畑区沖台PJ

物件価格税込: 8,401万円
年間家賃収入: 658万8,000円
表面利回り: 8.5%

上記の表面利回りは諸経費、消費税を控除した金額により算出致しております。

詳細はこちら

商談中



(仮称) 久留米市御井町PJ

物件価格税込: 8,349万円
年間家賃収入: 669万6,000円
表面利回り: 8.7%

上記の表面利回りは諸経費、消費税を控除した金額により算出致しております。

詳細はこちら

運用中



(仮称) 北九州市戸畑区沢見PJ

物件価格税込: 7,459万円
年間家賃収入: 624万円
表面利回り: 9%

上記の表面利回りは諸経費、消費税を控除した金額により算出致しております。

詳細はこちら

不動産投資 相談予約

お問合せ

福岡の不動産投資専門 グリードの紹介

月1回・不動産投資セミナーを福岡で開催

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



資産形成を加速する！福岡で高利回り＆物件購入が進むアパート投資セミナー

ジュンク堂 ビジネス書分野 ランキング第1位を獲得した（2020年12月）「現金資産1億円ごえへの道のり～福岡不動産投資という選択肢～」の著者による福岡での不動産投資セミナー。初めての方にもおすすめです。

[お申込みはこちら](#)

講師 齋藤隆行、河野雅弥
参加費 無料
定員 10名

日程 2022年1月29日（土） 13時30分～16時30分
会場 大博多ビル11F 1107号室
アクセス 博多駅筑紫口より徒歩4分



「福岡不動産投資塾」～法人設立して不動産投資 入門編～

福岡で不動産投資する際に知っておきたい法人化 情報交換会で具体的な疑問が解決できます。

[お申込みはこちら](#)

講師 河野 雅弥
参加費 無料
定員 7名

日程 2022年2月9日（水） 19:00～20:00
会場 株式会社グリード 会議室
アクセス 地下鉄祇園駅から徒歩2分

福岡の不動産投資専門 グリードの紹介

| お電話でのお問合せ・ご相談（無料）

下記のダイヤルからご連絡ください。

092-292-5585

受付時間：平日 10時00分～18時00分（土日祝、年末年始を除く）

| Webからのお問合せ・ご相談（無料）

<https://gred.co.jp/consultation-form/>

下記のURLからサイトへアクセスください(不動産投資相談窓口)

検索からも上記ページへアクセスいただけます。

グリード 不動産投資

検索



**最後までご覧いただき、ありがとうございました。
福岡での不動産投資の際は、ぜひご相談ください。**

発行 : 株式会社グリード

発行日: 2022年1月

※本書記載内容について、SNSなどでの転載は禁止しております。
