

---

**区分マンション、アパート、新築、中古**

**種別を決める際に確認したい**

**各種別のメリット／デメリット**

---

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  
代表取締役 斎藤 隆行

# 種別比較の前に、不動産投資の目的を

不動産投資の目的によって、選ぶ物件は変わります。まずは不動産投資の目的をはっきりさせよう。

目的	選ぶ物件種別	特徴
老後の資金 年金対策	新築区分マンション 東京23区中古マンション	<ul style="list-style-type: none"><li>・ローン完済までは毎月の+が少ない(毎月+1万円)</li><li>・入居率、家賃相場が長期で安定</li><li>・住宅ローンなので融資を受けやすい</li></ul>
節税 (所得・住民税)	築古・中古アパート (築22年以上)	<ul style="list-style-type: none"><li>・節税効果があるのは年収900万円以上</li><li>・融資を受けづらい(自己資金が1000万以上必要)</li><li>・修繕費を用意しておく必要がある(500万以上)</li></ul>
給与に加えて 安定収入	新築アパート	<ul style="list-style-type: none"><li>・購入後から毎月10万円前後の+になる</li><li>・自己資金が必要(諸経費含めて300万円以上)</li><li>・融資を受けづらい(年収600万円以上必要)</li></ul>
高利回りで 収益を得たい (15%以上)	空室率の高い中古アパート 訳あり(事故・再建築不可)	<ul style="list-style-type: none"><li>・物件を見極める経験や物件情報選定が必要</li><li>・融資を受けづらい(自己資金が2000万円以上)</li><li>・修繕費を用意しておく必要がある(1000万以上)</li></ul>

# 区分マンション・1棟アパートの違い

## 区分マンション

## 1棟アパート

### メリット

- 物件価格が安い
- 流動性が高い(売りやすい)
- 住宅ローンなので融資が受けやすい

- 利回りが高い
- キャッシュフローを大きくしやすい
- 戸数が多いため空室リスクが低い(分散される)

### デメリット

- 利回りが低い
- 空室になった場合のリスクが大きい
- キャッシュフロー額が大きくなりづらい

- 融資が受けづらい
- 自己資金や修繕費の用意が必要になる
- 流動性が低い

# 新築・中古 1棟アパートの融資基準

## 新築

0~10%

25年・30年・35年

低め(1.6%~2.9%)

頭金

融資期間

金利

## 中古

20%~30%

22年一築年数

高め(1.6%~4.5%)

5,000万円の物件であれば  
頭金は1,000万円~1,500万円以上必要

# 新築・中古・マンション・アパートの比較

■不動産投資の目的は、どれが一番合致しますか？  
「老後資金・年金対策」「節税」「毎月の安定的な収入」「高利回りでの収益」

■自分が融資を受けられる物件種別はどれですか？



融資の可能性があれば、具体的な物件でシミュレーションしましょう。



# 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。

**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。**

---