

株式会社 福一
不動産



土地活用・賃貸経営の魅力



ご質問、お問い合わせは

〒812-0026 福岡市博多区上川端町4-221 (上川端商店街内)
株式会社 福一不動産 TEL 092-291-2103 FAX 092-291-2170



株式会社 福一
不動産

今お持ちの土地の有効活用をお考えですか？
下記の項目の中からご興味のある所をご覧ください。

土地有効活用の流れ	2
土地オーナー様の様々な悩み	4
土地活用・賃貸住宅運営	5
所有地売却	6
土地建物賃貸（リーシング）	7
相続税対策としての土地活用	8
福一不動産の賃貸住宅とは？	10
共用部・設備	12
安全・安心配慮	13
2階建て高収益ビルのご提案	14

最後のページに無料査定申込書がありますので、
お気軽にお問い合わせください。

土地有効活用の流れ

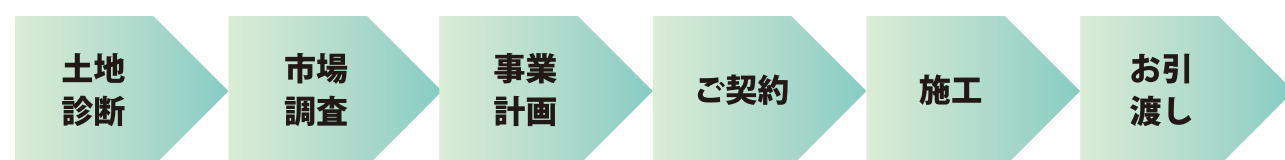
土地の有効活用をお考えのオーナー様へ

愛着のある土地を活かしたい。次の世代に、大切に引き継ぎたい。
福一不動産は、そんな思いを受け止め、オーナー様と一緒に
末永く土地の価値を育てていきます。

大手ハウスメーカー等グループ全体で支える（長期安定経営）
入居者に選ばれ続けるための（快適な住居づくり）
地球や地域と共生していくための（豊かな環境づくり）

その全てを満たす、福一不動産にしかできない価値ある賃貸住宅経営を
ご提案いたします。

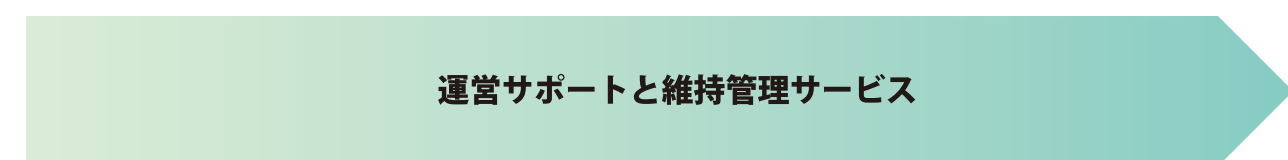
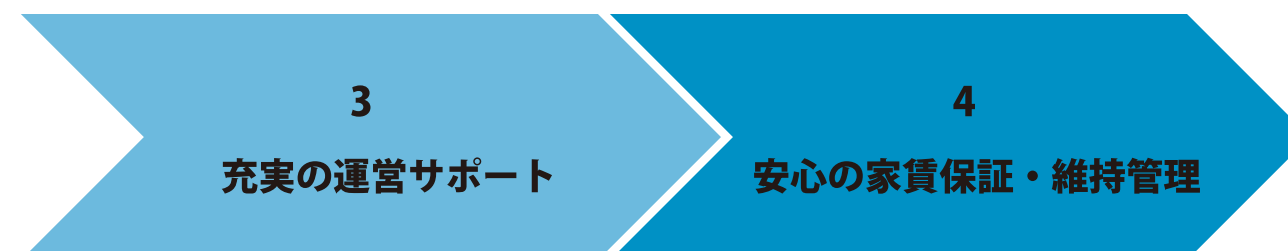
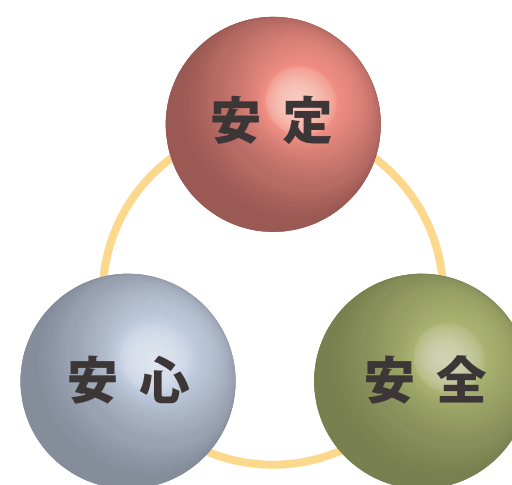
将来に渡る確かな経営を私共と、はじめませんか？



物件と土地活用の豊富な知識をもつ大手ハウスメーカー及び大手ゼネコンと、物件管理のプロである福一不動産が最適な賃貸事業をご提案します。

福一不動産が連携するグループ全体の一貫体制で、建築からお引渡しに至るまで、高品質な賃貸物件をご提供いたします。

オーナー様とともに
未来まで賃貸運営を
支え続けます



入居者募集から、家賃の集金、入退室管理まで賃貸物件建築後も福一不動産が物件管理を行い安定経営をサポートします。

安心の家賃保証システムです。賃貸物件も万全の管理と的確なメンテナンス、時代の変化に対応するリフォームなど、大切な資産を守ります。

こんなお悩みはございませんか？

土地を売却したいが
売れるかどうか不安

土地を貸したい

固定資産税の
負担が増えるのでは？

不要になった
土地がある

空き地と
空家の対策は？

物件の管理が大変

農業を継いでくれる人がいない

物件の老朽化が
悩みの種

納税猶予農地の
期限終了が近い

相続税が
いくらかかるか心配

老後が心配

福一不動産は信頼できるパートナーとして
土地オーナー様の最適な
資産活用をご提案いたします

運営したい

土地活用・賃貸住宅運営をされたい方へ

物件と土地活用の豊富な知識をもつ
大手ハウスメーカー及び大手ゼネコンと、
物件管理のプロである福一不動産が最適な賃貸事業をご提案します。



オーナーさまと、末永く、一緒に。
大切な土地活用をトータルサポートいたします。

最適な運営の
ご提案

土地の診断→
市場調査→
事業計画→
ご契約→

良質な
賃貸住宅の
ご提案

施工→
検査→
お引き渡し→

最適な
運営サポート

運営サポートと
維持管理→

安心が続く
家賃保証
維持管理



土地売却

所有地を売却されたい方へ

福一不動産では、賃貸物件のご提案ができる土地を探しています。



ご自宅以外の場所に、放置したままになっている土地をお持ちではありませんか？「売りたい」けれど、価格は？土地の用途は？手続きは？安心して任せられる業者は・・・など、お客様のご心配やお悩みにしっかりとお応えいたします。



「即、売りたい。」「ある程度の期間をもって売りたい。」等、様々なニーズにお応えします。

リーシング

所有地を売却せずに有効活用されたい方へ

店舗賃貸



賃貸住宅

倉庫



駐車場

住宅



相続税対策

相続税対策として土地活用されたい方へ

土地の有効活用として、アパート・マンションを建設することには「相続税対策」「所得税対策」「固定資産税対策」など、節税対策に効果があります。



半信半疑ではじめた賃貸運営でしたが、半年後には安心と楽しみに変わりました。妻からも「福一不動産で正解だったね!」とされています。



未経験の私が賃貸住宅運営を始めたのは、福一不動産のおかげです。家賃保証システムもあり、管理も福一不動産にお任せです。



父から譲り受けた土地をいつかはわが子へ。これまでのように近隣の人にも喜ばれ、みんなが落ち着いて暮らせるような土地活用を。



管理や集金を気にしなくていいので、今では福一不動産のメリットがよくわかります。

相続財産の現在の価値の把握から税額を計算して相続シミュレーションを実施します。その結果に基づき、節税対策や相続における問題の解決を税理士とともに、ご提案させていただきます。

詳しくは弊社のスタッフまでお問合せください。



**私の物件の管理も
福一不動産にお願いしています**



**その土地の形や、
状況に合わせた
賃貸マンション建築・
運営をご提案します。**

入居者重視

入居者重視をモットーとし、
長年に渡り選ばれる賃貸住宅をご提案します。



おしゃれな外観、暮らしやすい細やかな配慮、遮音やセキュリティのこともキチンと考えられている。
そんな部屋が、今日から我が家になりました。



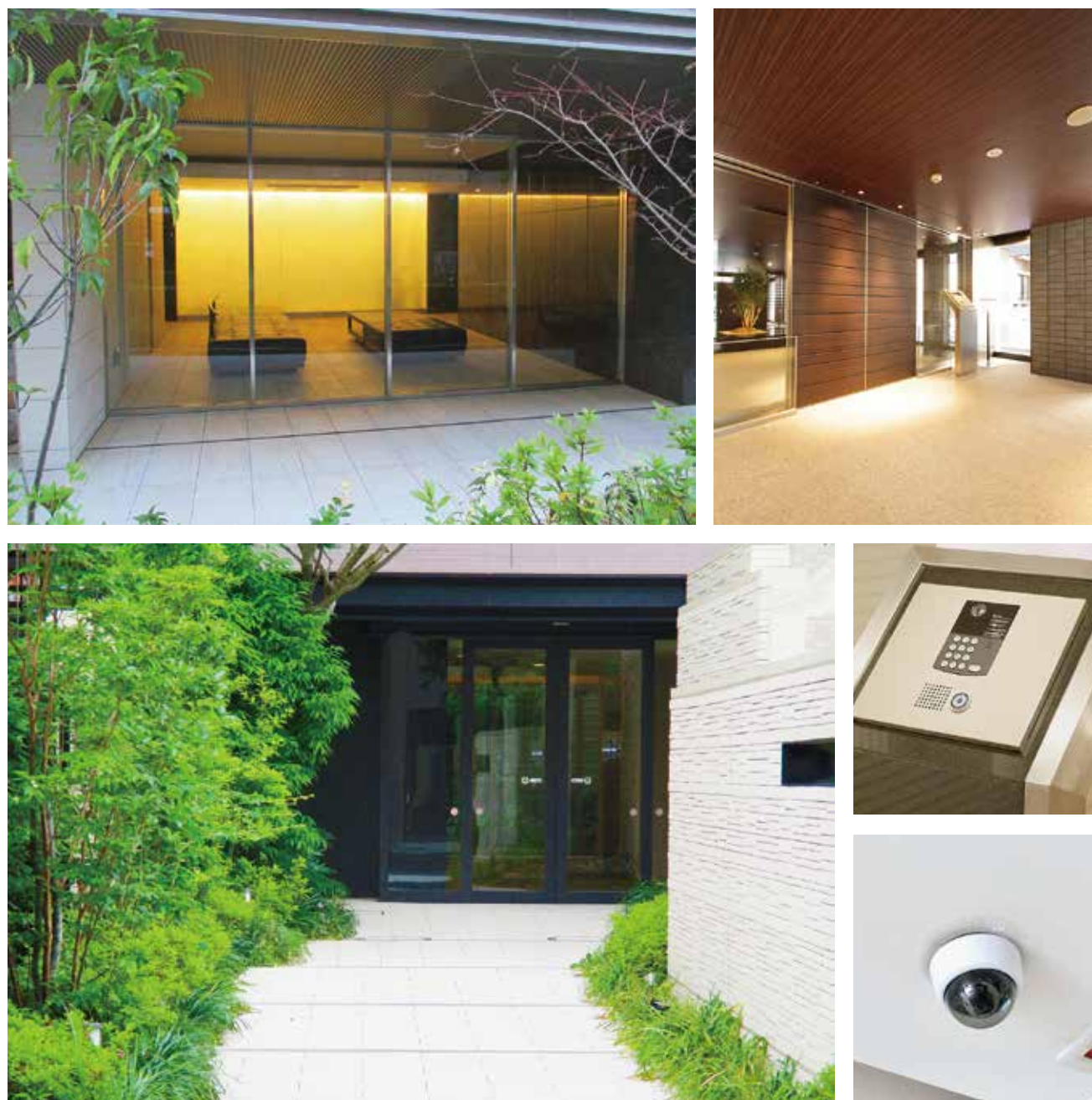
「入居者優先」の発想で、時代とともに変わる入居者ニーズにしなやかに応えながら、健やかで心地よい住まいをカタチに。



そこに住む入居者の喜びを、
オーナーさまの喜びに。
入居者が喜ぶ住宅づくり
福一不動産にお任せください。

共用部・設備

重厚感ある共用部、
いきとどいた設備環境が入居者の満足を誘います。



安全・安心配慮

防犯は、安全対策の第一歩です。
入居者の暮らしやすい環境を作り、安心を提供します。

防犯対策

どんな時も危険は隣り合わせ。
福一不動産に防犯対策も任せ
てください。

「防犯」は、賃貸住宅選びの
重要なポイント。
福一不動産は、犯罪心理や手
口を分析し、独自の視点にも
とづく防犯メニューをご用意
しました。
入居者の暮らしを守り、安心
感を高めることが将来にわた
る安定経営につながります。



知らせる

高性能な機器・センサーを
使用し、契約先を 24 時間監
視。異常時には警備員の出
動や警察・消防・管理会社
へ連絡するなど、状況に応
じた判断を迅速に行います。



見える

威嚇効果の高いカメラシス
テム。犯罪発生時、トラブ
ル発生時等に証拠として画
像が残せます。当社では、
見せるカメラ・隠すカメラ
等、お客様のご要望に応じ
た最新のカメラシステムを
構築いたします。



守る

24 時間セキュリティーセン
サーと電話回線を使って、
国際警備の管制センターを
オンラインで直結。いつで
も侵入・火災・非常時など
の異常を見守っています。
万一、異常をキャッチする
と警報で知らせると共に、
警備員が素早く駆けつけ的
確に対応。必要に応じて管
制センターから警察、消防
など関係機関に緊急連絡を
とります。

2階建て高収益ビルのご提案

コストを抑え、且つ、高収益・高利回りが得られる
2階建テナントビル経営をしてみませんか。

なぜ、2階建てテナントビルなのか？

【店舗の需要が多い】

この地域は店舗の新規開業を希望している方が多い地域です。

【工期が短い】

着工後3~4ヶ月で完成します。
(地盤調査による前後はあります)

【建築費が抑えられる】

建築費が抑えられれば、利回りも上がります。
工法も鉄骨造ですので耐久性があります。



なぜ、コストを抑えられるのか？

住宅の場合

- 1 建築費用の他、風呂・トイレ・キッチン・フローリング等の内装造作費用がかかる。
- 2 設備の不具合がある場合の修理・交換費用は家主負担。
- 3 入退去の度に内装工事の費用がかかる。
- 4 年数が経過すると、空室のロスが発生し、家賃収益が下がり、経費が増額になる。

2階建てテナントの場合

- ➔ 専有部分の造作費用はテナント負担なので、家主様は建築費用と設備費用のみ。
- ➔ テナントが造作設備を施した部分の修理・交換費用はテナント負担。
- ➔ テナントが退去した後は、次の契約者が内装をするので家主様の費用負担がかからない。
- ➔ 空室のロスおよび家賃収益が下がるリスクおよび経費増額のリスクは住宅と比べて極めて低い。

【資産承継時のメリット】

新築物件も10年、20年経てば補修費や維持費が増えてきますし、相続等の問題も発生してきます。

2階建てテナントビルは、借入等の返済を完済しながら収入も得られ、相続をお考えの場合は10~15年後にビルを建替える事で節税の対策にもなります。

2階建てなので、解体撤去費用も比較的少なくて済みます。

【収支計画例】

収入

項目	月	年間
テナントA	¥581,900	¥6,982,800
テナントB	¥317,400	¥3,808,800
テナントC	¥264,500	¥3,174,000
収入合計	¥1,163,800	¥13,965,600

支出

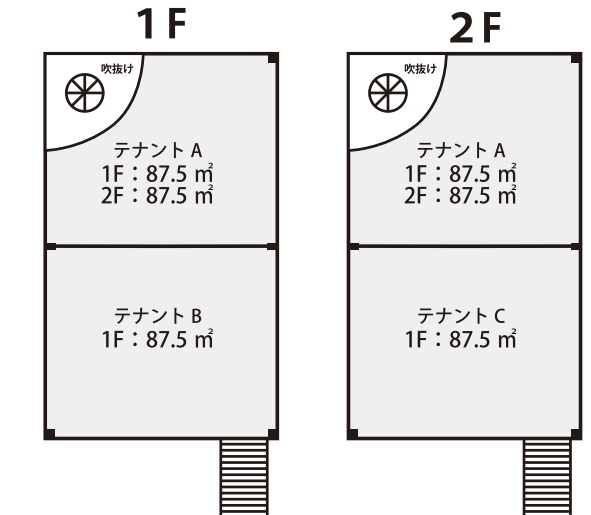
項目	月	年間
衛生費	¥24,000	¥288,000
共用電気	¥12,000	¥144,000
共用水道	¥3,600	¥43,200
支出合計	¥39,600	¥475,200

収支計	¥1,124,200	¥13,490,400
管理料(8%)	¥93,104	¥1,117,248

収支計-管理料	¥1,031,096	¥12,373,152
---------	------------	-------------

※収入・支出の金額は目安となります。

プラン例



イメージパース

※敷地面積 75.6坪(250㎡)
建築面積 52.9坪(175㎡)
2階建 延床面積 105.8坪(350㎡)



総工費 7,000万円
建築本体 6,440万円
(諸経費・消費税 560万円)

年間家賃収入 13,965,600円

利回り **17.6%**

土地を所有している事が前提です。

テナント入居後の家賃・建物管理も全て弊社管理課が行いますので安心してビル経営が行えます。上記は収支事例です。

収益率が高い(利回り17.6%)6年で完済!!

新築なので入店率 UP!!



さらに…

利回りUP!!で収入5倍!!

テナントの貸付けは 博多区飲食店舗実績ナンバー1の 当社にお任せください!!

コインパーキングの収入に対して概ね5倍の家賃収入

今後、店舗の需要が見込めるエリア 開店希望者の多い西中洲・春吉地区・冷泉町地域



冷泉町・店屋町・祇園町・上川端町

西中洲・春吉
(国体道路から徒歩5分以内)

< 西中洲・春吉地区 >

西中洲、春吉(国体道路から徒歩5分以内)地区は、天神からも徒歩圏内ということもあり、若年層の集客が取り込めます。さらに天神・博多駅にオフィスビルが多いことからサラリーマンの飲食や中洲のクラブ、スナックの同伴・接待にも利用が十分見込めます。また、博多駅にも近く、新規顧客の集客が取り込めるエリアです。

- ◆ キャナルシティ博多の定着
- ◆ JR 博多シティの定着

賃貸収入無料査定ご依頼シート

FAX 送付状

株式会社 福一不動産 営業4課 行

FAX 092-291-2170



FAX
送信方向

ご希望の項目に をつけて FAX してください

- 土地の有効活用**
空き地・空き家を持っているが対策はないか
- 店舗賃貸**
物件管理のプロに店舗賃貸について聞きたい
- アパート・マンション運営**
建物を建設する資金が不足している
- 所有地売却**
放置したままの土地があるので売りたい
- 駐車場運営 (コインパーキング)**
駐車場を運営しているが、収入が不安定で少ない
- 相続税対策としての土地活用**
相続財産の現在の価値を教えて欲しい
- 借地に関する相談**
自分の土地なのに好きのように使えない
- 2階建て高収益ビルのご提案**
利回りが良い収益物件を探している

年 月 日

FAX でご依頼を希望される場合は、下記の必要事項をご記入いただき、送信してください。
ご依頼シートが到着後、確認のお電話をさせていただきますので、あらかじめご了承ください。

お 名 前	
電 話 番 号	
F A X 番 号	
メー ル ア ド レ ス	

●個人情報の利用目的について

弊社は、個人情報保護法を遵守し、ご案内・ご提案、契約の締結・履行、アフターサービスの実施、お客様への連絡、お客様に有益と思われる情報の提供などのために、お客様の個人情報を利用させていただきます。なお、適切な業務の運営および必要と認められる目的以外では利用・第三者提供いたしません。