

物件を買い進めてわかったこと。

- ・ 時間軸をズラして買う。
- ・ 20 万円から 610 万円の戸建。
- ・ 家賃は 3.7 万円から 9 万円だった。
- ・ 売値に幅があるので、柔軟性を持って対応。
- ・ 1,000 万円のバイク屋。18 万円。21.6%。
- ・ 自分ローン、3 回払い。

物件を買うために最初にしたこと

- ・ 本やオーディオブックで勉強。
- ・ ロバート・キヨサキ「若くして豊かに引退する方法

。

- ・ ロバート・キヨサキ「CASHFLOW202」の付録

のCDは

2,000 回以上聞いた。

- ・ 毎月 5 万円以上を書籍に投資。全盛期 10 万円以上。



自己資金を貯める方法

- ・家とクルマをアキラめる。（ 固定費を削る ）。
- ・安い中古車に乗る。
- ・保険は安い掛け捨てでいい。
- ・売れるものを売る。
- ・紙の資産を現金に戻す。

まずは 300 万円貯める。

お金を貯めながら、物件をどんどん見に行く

- ・目標があった方が、貯金が早くなる。
- ・数多く見ることで相場がわかる。
- ・最初に買うまでに現場で80棟見た。

いい物件をどのようにして見つけるか

- ・最近では、ゼンリンの地図を見て、欲しい不動産をイメージ。
- ・常に燃料は満タン。

車両の手入れをして、いい物件があればとにかく走り回った。

- ・初期の頃は、新聞の三行広告。写真がないからいい。

写真に惑わされてはいけない。大切なのは数字でアル。

- ・現在は工作人員、健美家自動配信、不動産連合体。
- ・来た球を打つ。by 長嶋茂雄

自分で狙いをつけた物件の謄本をとるようなことはやらない。

(例外アリ)。

- ・図面で第一次オーディション。
- ・現地調査。
- ・仲介業者の意見を聞く。
- ・「 鬼のような指値 」

現地調査でのチェックするポイント

- ・周りの環境を見る。
- ・電気・ガス・水道。インフラが整っている物件。
- ・リフォーム代がかからない物件。

- ・ 雨漏り、シロアリ、傾きはN G。

- ・ 駐車場は何台確保できるか。

駐車場ナシ物件でも、実際には造成できることもある。

- ・ 最終的に利回り17%以上が望ましい。

鬼のような指し値で激安物件を作る

- ・ ローンが残債がある物件はさほど安くない。

- ・ どうしても欲しい物件は満額で買う。

- ・ 長く放置プレイされている物件、他に欲しい人がいない物件、売り急いでいる物件に指値を入れる。

- ・ 買付が通るとは限らない。悲しみを乗り越え、機械的に買付を繰り返すしかない。すべては確率の問題である。

- ・ スピードを加速するには適度なレバレッジも必要。

激安アパート経営の場合、「旧国金（現在の日本政策金融

公庫）」で2,000万円前後の借金で運営できる。

- ・ 家庭内レバレッジなら一族繁栄につながる。

指値がきかないエリアもある

- ・ ex 名古屋。富山。

持ち家率が高い地域は不動産が下がらない。

現金決済のメリット

- ・ 指値が通りやすい。
- ・ 売主と直接売買できる。余計なお金が不要。
- ・ 決済のスピードが速い。
- ・ 簡単。

現金決済のデメリット

- ・ 司法書士や銀行などを介せず売買した場合、悪質な売主や業者にだまされるリスクがある。
- ・ 物件代金を持ち逃げされた話。
- ・ 貯金が減る。
- ・ 大きな物件が買えない。