

「不動産投資の始め方」Vol.0

ガイダンス

「始める前に、少しだけお時間を。」

有限会社サイバーコメント
代表 山崎初一

不動産投資ブログ
<http://ameblo.jp/3rd-step/>

著作権について

セミナー「不動産投資のはじめ方」のテキスト、付属資料一式（以下、本教材と表記）は、著作権法で保護されている著作物です。
本教材の使用に関しましては、以下の点にご注意ください。

- 本教材の著作権は有限会社サイバーコメントに帰属します。
- 書面による事前許可無く、
本教材の一部または全部をあらゆるデータ蓄積手段（印刷物、電子ファイルなど）により、複製、流用および転売（オークション含む）することを禁じます。

使用許諾契約書

本契約は、本教材を購読した個人・法人（以下、甲と称す）と、
有限会社サイバーコメント（以下、乙と称す）との間で合意した契約です。
甲が決済を完了したことにより、
甲はこの契約に同意したことになります。

第1条 本契約の目的

乙が著作権を有する本教材に含まれる情報を、
本契約に基づき甲が非独占的に使用する権利を承諾するものです。

第2条 禁止事項

本教材に含まれる情報は、著作権法によって保護されています。
甲は本教材から得た情報を、乙の書面による事前許可を得ずして、
出版・講演活動および電子メディアによる配信等により一般公開することを禁じます。
特に当ファイルを第三者に渡すことは厳しく禁じます。
甲は、自らの事業、所属する会社および関連組織においてのみ、
本教材に含まれる情報を使用できるものとします。

第3条 契約の解除

甲が本契約に違反したと乙が判断した場合には、
乙は使用許諾契約書を解除することができるものとします。

第4条 損害賠償

甲が本契約の第2条に違反した場合、本契約の解除に関わらず、甲は乙に対し、
その違約金として、違約件数と損害金額を乗じたものの10倍の金額を支払うものとします。

第5条 責任の範囲

本教材の情報の使用の一切の責任は甲にあり、
この情報を使って損害が生じたとしても一切の責任を負いません。

連絡先

有限会社サイバーコメット 代表 山崎初一
yamazaki.hatsuichi@gmail.com

はじめに

本編の前に、このコンテンツについて説明します。
少しだけ、お時間をください。



0. ガイダンス

ワタクシの自己紹介の後で、

このコンテンツの、

趣旨、

特徴、

概要、

を、お話します。

「始まる前に、少しだけお時間を。」

1. 自己紹介

会社員として8年、フリーで8年程度、システムエンジニア（SE）を生業とする。

IT業界に幻滅する。方向転換を考える。
「金持ち父さん、貧乏父さん」
をブームに遅れて読む。

SEで貯めたお金を元手に、
不動産投資を志す。

不動産投資の勉強中に、
ヒロナカジマ「ハワイ プチ富豪の成功法則」
を読む。

「自分の住んでる高級マンションの
家賃収入だけで、フィリピンなら、
充分暮らせる。金持ちの壁が問題。」

と、書いてあったが、
その時はなんとも思わない。

仕事の傍ら、
一年半以上の勉強と物件調査を経て、
千葉県流山市にアパート購入。
その後、仙台でもアパート購入。

不動産投資セミナーで出会った友人と、
タイ、ベトナムを視察。
SEの友人から紹介された、
ホーチミンのソフト会社の社長と面談。

SEの仕事を畳んで、ホーチミンへ移住。
遠隔管理を身につけ、通貨格差、物価格差を利用して、
家賃収入だけで自由に暮らす。ラットレース卒業。

物件管理のため、三ヶ月に一度程度は帰国。
タイ、カンボジア、ミャンマー、
マレーシア、インドネシアなどにも出沒。

一時帰国中に震災に遭遇。仙台にも行く。
物件はヒビが入る程度であるも、津波の現場なども見る。

「もう、楽しくないことはしない。」
その気持ちに変わりはないが、

「もうちょっと頑張ろうか」と思う。

日本とアジアを繋ぐことで、お役に立てればと活動開始。

ブログで不動産投資体験記書いてます。
<http://ameblo.jp/3rd-step/>



2. 趣旨

タイトルを 「不動産投資の始め方」 としています。

これから不動産投資を始めたいと考える方に向けて、このコンテンツを制作しました。

不動産投資については、あまり好ましいと思えない、業者さんの営業トーク。

不動産投資に対するイージーな考え方や誤解が、世の中には沢山流布しています。

不動産投資を始める前に、良い準備をしてから、始めていただきたいと思い、このコンテンツを制作しました。

「不動産投資をしたら儲かりますか？」

かつて、そういう質問を受けたことがあります。

それは、「起業したら成功しますか？」と訊くようなもの。

ビジネスモデルは一律ではありませんよね。

また、「儲かる」の内容だって、異なります。

不動産投資では、**イージーな考え方は失敗の元**です。

かといって、
他の投資やビジネスに比べ、格段に難しいものでもありません。

不動産投資に興味があるのならば、
根本的なことから、順番に知識を習得し、
その上で、自分で判断できる投資家になっていただければ、
これに勝る喜びはありません。

3. 特徴

このコンテンツは幾つか、他とは違う特徴があります。

以下の点を意識して、作成しました。

自分の答えを出す。

私の体験と知識を基にしている。

全体像の把握が最初に来るように。

Be-Do-Haveの順番で。

講義を受けながら、確かめてみてください。

1) 自分の答えを出す

Know How（いかに）の前に、**Know Why（なぜ）** から始めます。

そしてその答えは、

不動産投資を始めたいと思う皆さん一人ひとりに、
出させていただきます。

答えは一人ひとり違います。



この講義では、以下のように展開していきます。

根源的な理由からスタートし、

考え方を身につけ、

全体像を把握し、

個別の事項の知識を深める。

そのため、

講義の中では、**ワークショップ**の時間を取りました。

他人と同じである必要はありません。

是非、自分自身の答えを出してください。

2) 私の体験と知識が基

私の体験と知識を基にしています。

ただし、私の投資スタンスと異なる場合でも、
応用可能な内容としました。

イタイ目にも会ってます。いろいろな人がいます。

良いこと、悪いこと、隠さずに書きました。

注意すべき点は必ず抑えていただきたいです。

3) 全体像の把握

全体像の把握をすることと、**詳細な内容**を説明すること、
この2つを意識的に分けています。

「鳥の目、虫の目」と言いますが、どちらも大切ですから、

全体の構成や流れを俯瞰し、把握する。

それから、個別の詳細を説明してゆく、

そういう手順で講義を進めます。

4) Be-Do-Haveの順

Be-Do-Haveの順を進めます。

ご存知ですか？

Be 成る。
Do 行う。
Have 持つ。



例えば、ダイエット。

Be バランスのとれた食事を続ける生活ができる人間になる。
Do 食事制限や運動を行う。
Have スリムで健康な肉体を持つ。

Beを飛ばして、Do-Haveを行うと、

ダイエットでは、リバウンドや拒食症などの問題を引き起こす。
投資でもこれに似たようなことはよくあります。

ダイエットの場合は、
栄養摂取に対するマインドを改善することが必要。

投資の場合も、
投資、お金に対するマインドの変更が必要。

投資の失敗、いろいろな例を聞きますが、
大抵はこのBeを飛ばしていることが根本的な問題。



しかし、

世の中は、てっとりばやく効果があることばかりいう。
それで、解決すればいいけれど、

ちょっと、安易すぎないか？

その安易さで儲かる人は誰？

私は常々、疑問に思っていました。

そういう風潮からすると、随分遠回りに見えます。

しかし、即効性のあるノウハウだけコレクションしても、
近道はできませんから、

ぜひ、「なって」から投資を始めてください。

それから、「行動」です。

その「行動」の結果、手に入れるものが「所有」です。

この順番を常に意識します。



4. コンテンツの概要

このコンテンツの概略をお話しします。

コンテンツ全部は、ちょっと、長丁場になりますので、
全体像を把握いただければ。



Vol.0からvol.14まで、全部でこのような構成になっています。

vol.0 不動産投資の始め方」ガイダンス

vol.1 不動産投資が特別な理由

vol.2 不動産投資の目的と投資スタンス

vol.3 投資スタンスを確立するために（其の壱）

vol.4 投資スタンスを確立するために（其の弐）

vol.5 検索、調査、買い付けの手順

vol.6 物件調査の内容（其の壱）

vol.7 物件調査の内容（其の弐）

vol.8 不動産業者の営業さんとの付き合い方

vol.9 売買契約の全体像

vol.10 売買契約に至る確認事項

vol.11 融資

vol.12 大家さんになったら（其の壱）

vol.13 大家さんになったら（其の弐）

vol.14 スタートにあたり

1) Beの部

vol.1からvol.4まで。

自分の投資スタンスを確立することを目的としています。

この部分が一番重要です。

具体的な話よりも、
マインドの話が多く、覚えることは逆に少ないです。

その分、自分で考える部分が大きく、

自分で自分に答えを出すことを主眼にしています。

2) Doの部

vol. 5からvol. 11をDoの部としています。

物件探しから、調査、そして購入まで。

不動産投資とは、実際に、どんな活動をしているのか、イメージが掴めると思います。

購入までの過程で、注意すべき点がありますから、その部分は漏れ無く、詳細に説明してゆきます。

注意すべき点は、
考え方の面、実際の行動の面、両方あります。

3) Haveの部

vol. 12からvol. 13までをHaveの部としています。
vol. 14はおまけです。

ここでは、**物件購入後の管理業務、募集業務**について、

大家さんの仕事を一通り説明します。

Haveと言っても、大家としてのBeやDoの話ですね。

投資だけでなく、大家にも、いろいろなやり方があります。

それでは始めましょう

楽しんで、参加してください。

このコンテンツを終える頃には、
一通り、始める前の準備が出来ているはずです。

お待たせしました、ではvol.1から。