♪ ＝音声教材を参照

不動産投資成功の9ＳＴＥＰ

E＝従業員
S＝自営業者
B＝ビジネスオーナー
I＝投資家

- **1）金持ち父さんを読む**
  - 金持ち父さん貧乏父さんを読む
    - お金に対する刷り込みを解く
      - 資産と負債
      - お金を自分の為に働かせる
    - 個別サポート有り
  - 金持ち父さんのキャッシュフロー・クワドラントを読む
    - 、自分がどのクワドラントに居るか正しく認識する
      - 自分の財務諸表を作成する
      - 個別サポート有り
    - どのクワドラントを目指すか決める
      - 目指す財務諸表を作成する
      - 個別サポート有り

- **2）様々な投資方法の中から自分に最適なものを選ぶ**
  - 紙の資産
    - ファンド
    - 株式
    - FX（外国為替）
  - 現物資産
    - 金、銀、プラチナなど貴金属
      - 先物
  - 不動産
    - 土地＋建物
      - 商業系
        - 鉄筋コンクリート造テナントビル
        - 重量鉄骨造テナントビル
        - 軽量鉄骨、木造商業建物
        - テナント区分所有
      - 住居系
        - 鉄筋コンクリート造一棟マンション（１６戸～）
          - 新築／中古
          - 地方／都心
          - 融資の比率
          - キャッシュフロー狙い／キャピタルゲイン狙い
            - 利回り
            - 土地値
        - 鉄骨造一棟マンション（１６戸～）
          - 新築／中古
          - 地方／都心
          - 融資の比率
          - キャッシュフロー狙い／キャピタルゲイン狙い
            - 利回り
        - 軽量鉄骨、木造アパート（６～２０戸）
          - 新築／中古
          - 地方／都心
          - 融資の活用／現金
          - セルフリフォーム／業者発注
          - キャッシュフロー狙い／キャピタルゲイン狙い
            - 利回り
            - 土地値
        - 区分マンション（１戸）
          - 新築投資用ワンルーム
          - 中古ファミリー向け
          - 中古単身向け
          - セルフリフォーム／業者発注
          - キャッシュフロー狙い／キャピタルゲイン狙い
        - 一戸建て（１戸）
          - 中古
          - セルフリフォーム／業者発注
          - キャッシュフロー狙い／キャピタルゲイン狙い
            - 利回り
            - 土地値
        - 貸し倉庫
          - 個人向けレンタルボックス
          - 大型倉庫
    - 建物のみ
    - 土地のみ
      - 駐車場

♪
「全国の有名投資家さんの手法をぶった切る」
「出口戦略」
「純資産（土地値）重視投資のメリットデメリット」

- **3）目標と計画を立てる**
  - 個別相談
  - 属性・背景
    - 年齢
    - 居住地
    - 独身／既婚
    - 現在の職種・収入
    - 資産背景
  - 目標・目的
    - 目標収益
    - キャッシュフロー狙い／キャピタルゲイン狙い
    - 短期／長期
    - レバレッジ
    - 規模

- **4）基礎を学ぶ**
  - ）「１０年に１度の物件を取得する」不動産投資成功法を読む
  - （２）気持ちの準備をする
    - ♪ 音声教材：億単位の借り入れをする恐怖の乗り越え方
    - ♪ 音声教材：関西のＬさんに聞く事業拡大と奥様の巻き込み方
    - ♪ 与信の毀損とは
  - （３）賃貸経営の基礎を学ぶ
    - ♪ 満室経営の秘訣＿実践編
    - ♪ 遠方物件の運営事例
    - ♪ リフォーム業者との価格交渉
    - ♪ 管理会社の活用方法の失敗例、成功例
  - （４）物件検索スキルの基礎を学ぶ
    - ♪ はじめての物件検索
    - ♪ 物件資料の見方
  - （５）物件現地調査スキルの基礎を学ぶ
    - ♪ 現地調査のポイント
    - ♪ 現地調査での賃貸業者へのヒアリング
  - （６）リスクコントロールを学ぶ
    - ♪ 失敗事例から不動産投資に潜む罠を学ぶ（運営編）
    - ♪ イレギュラーな修繕、事故、事件事例集
    - DVD「リスク予知力が不動産投資の成否を分ける」

- **5）金融機関の開拓し、自分が借入できる上限と条件を知る**
  - ♪ はじめての地銀信金開拓
  - 目標とプランを修正

- **6）物件検索、物件調査を実践しながらスキルを磨く**
  - ほうれんそう
    - 報告
    - 連絡
    - 相談
  - 物件検索の実践
    - 主要サイトを登録
    - 見るべきポイントを押さえる
      - ♪ 買ってはいけないババ物件
      - ♪ 失敗事例から不動産投資に潜む罠を学ぶ（購入編）
    - スクーリング技術を磨く
      - ♪ 容積オーバー、既存不適格物件
    - 探すから絞るへ
  - 現地調査の実践
    - １０棟以上調査を実践
  - 優良不動産情報が優先的に入る仕組み作り
    - 不動産業者とのパイプ作り
      - 強力にサポート
    - 不動産投資で経済的自由を手にする会からの紹介
      - 強力にサポート

- **7）合格レベル以上のCFが得られる物件を購入する**
  - ♪ 指し値の仕方
  - ♪ 売買契約時の注意点
  - ♪ 銀行の開拓方法と駆け引き
    - 融資付けを強力にサポート
  - ♪ はじめての管理会社選び
  - ♪ 物件の決済前後にするべきこと
  - ♪ 物件を所有したらするべきこと（届け出、年間スケジュール）

- **8）賃貸経営の半自動化、満室経営**
  - 知識
    - ♪ 不良入居者の退去（取り立て、追い出しなど）
    - ♪ ペット、外国人、生活保護
    - ♪ 入居促進アイテムの効果があるもの、ないもの
    - ♪ 地震からの予防と再生
    - ♪ トラブルを私はこう乗り越えた
  - 賃貸経営実践
    - 満室経営
      - 優秀な管理会社の紹介
    - リフォーム
      - 安価で信頼がおける業者の紹介

- **9）不労所得を得て、ラットレースから解放される**
  - 所有物件の売却（タイミングと方法）
  - 決算書の見方（利益とCF）
  - 賃貸事業規模の拡大

不動産投資で経済的自由を手にする会

ADVANCE

不動産投資で経済的自由を手にする会
株式会社ADVANCE
〒465-0057
愛知県名古屋市名東区陸前町3007　ブルーデル東一社202
ホームページ：http://www.keizaitekijiyu.jp
メール：info@keizaitekijiyu.jp　　ファックス：050-3488-4094

※ultimate support 公式マインドマップ の著作件は
　不動産投資で経済的自由を手にする会に著作権があります