

# 不動産を購入する ために必要な 行動の基準値

目代康二

## ■著作権について

本冊子と表記は、著作権法で保護されている著作物です。本冊子の著作権は、発行者にあります。本冊子の使用に関しましては、以下の点にご注意ください。

## ■使用許諾契約書

本契約は、本冊子を入手した個人・法人(以下、甲と称す)と発行者(以下、乙と称す)との間で合意した契約です。本冊子を甲が受け取り開封することにより、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冊子に含まれる情報を、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: 本冊子に含まれる情報は、著作権法によって保護されています。甲は本冊子から得た情報を、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冊子に含まれる情報を使用できるものとします。

第 3 条 損害賠償: 甲が本契約の第2条に違反し、乙に損害が生じた場合、甲は乙に対し、違約金が発生する場合がございますのでご注意ください。

第 4 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 5 条 責任の範囲: 本冊子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。

# 【はじめに】

不動産投資は、一度物件を購入して軌道に乗りさえすれば、あとは手放しで運用を続けられるメリットがあります。

しかし、そのためには”放置”していても問題ない「優良物件」を購入する必要があります。

優良物件は、指をくわえているだけでは手にはいきません。

いろいろな不動産業者と繋がって、たくさん物件を見ていく中でやっと手にすることができるものなのです。

激戦をくぐり抜けた人だけが優良物件を手にするすることができます。

それでは、一体どれぐらいの行動を積み重ねれば、優良物件を手にするのでしょうか？

この教材では、優良物件を手にするために必要な行動量の基準値を、あなたに示したいと思います。

# 基準値への理解が必要な理由

## 基準値が高くないと物件を購入できない

冒頭でも説明した通り、優良物件を手にするためには、多くの投資家を出し抜くことが不可欠です。

本当にいい物件というのは、情報が公開されてから1時間ぐらいで買い付けが殺到して売れてしまいます。

この激戦を勝ち抜くためには、物件の情報を見たら30分ぐらいで購入の決断ができるぐらいに判断力を鍛える必要があります。

不動産と聞くと遅いイメージがあると思いますが、実際ところは「スピード勝負」の世界なのです。

例えば、僕の購入したアパートは、僕を含めて3人が競合していました。

僕より早く買い付けを出している人が1人、僕と同じ日に買い付けを出した人が1人いました。

しかし、僕はスピード重視で行動して、なんとかそのアパートを購入することができたのです。

行動力が1日で身につくようなことはありませんが、日々コツコツ物件の情報を確認することで、徐々に判断力が養われます。

# 不動産を購入するために必要な 行動の基準値

それでは、どれぐらい基準値で行動すれば、不動産を購入することができるのでしょうか？

ここからは、僕の考える行動の基準値を説明します。

## 毎日物件情報をチェックしている

まず大前提として、毎日物件の情報に目を通しておくことが不可欠です。

土日にまとめて物件情報をチェックするなんてことは論外です。

ところで、物件の情報をチェックするにはポイントがあって、別の特典でも説明している通り、事前に不動産紹介サイトに希望の物件の条件を登録しておくことで、新着物件が出たときにメールで情報が飛んでくるようになります。

つまり、「待っていても情報がくる」状態を作るのです。

こうすることで、自分から情報を取りにいかなくても、自動で情報が入ってくるようになります。

また、不動産業者を色々と訪問していると、その業者独自のメルマガに登録できることがあります。

そういったメルマガでは、表には出てこない極秘物件の情報が流れてきます。

僕の場合には、毎朝電車の中でメールをチェックして、めぼしい物件があったらその場で資料請求をしておきます。

そして、会社の昼休みや家に帰ってから個別の不動産を分析して、内容的に良さそうだったら土日に見学を予約するようにしています。

## 日々物件のシミュレーションをしている

最初のうちは、物件が出るたびにシミュレーションをやってみて、物件の収支が回るかどうか1件1件チェックします。

しかし、いろいろな物件を見ているうちに、だんだんとシミュレーションをしなくても物件の良し悪しの判断がつくようになります。

このレベルまできたら、徐々にシミュレーションの回数を減らして、量より質を重視して物件を探せるようになります。

僕も一棟アパートを購入する時には、毎日シミュレーションをしてみて色々な物件の見極めをしていました。

## 毎週一回は現地訪問をしている

現地訪問も毎週最低1回は行いたいものです。

現地訪問のメリットは2つあります。

1つは、不動産を見る目を養うためです。

正直、最初のうちは物件を見ても、全然見分けがつかないと思います。

でも、たくさん物件を見ていくうちに、徐々に不動産を見る目が育ってきて、不動産を見極めるポイントが分かるようになってきます。

2つ目に、現地訪問の際には仲介業者が必ず同行しますので、その場で業者と仲良くなれば、いい物件が出たら優先的に情報を流してもらえるようになります。

このように、本気で不動産を購入したいなら、購入するつもりのない物件でもいいので、毎週1回は物件を見るようにしましょう。

## いい物件が出たら爆速で行動する

ここまで挙げた3つのポイントをしっかりと守れば、あなたの不動産を見る目はだいぶ養われるはずです。

しかし、実はここからがスタートラインなのです。

ここからは、いい物件が出たら一瞬で決断を下し、スピーディーに行動して、他の購入希望者をぶち抜いて物件を購入することが必要です。

ポイントとしては、物件を見学したらその場で買付証明書を出し、できればその日のうちに金融機関に審査を申し込むぐらいのスピード感は欲しいところです。

そして、金融機関から必要書類や確認事項の依頼が来たら、出来るだけその場で、難しければ当日中に回答するようにしましょう。

常に先手、先手を打って行動するのです。

そういった小さな行動の積み重ねで、あなたが優良物件を手にするかどうかが決まってきます。

ちなみに、僕がアパートを購入した時には、物件を初めて見たその場で買付証明書を出そうと思いましたが、書類が手元になかったため、近くのコンビニで印刷してその場で買付証明書を出しました。

同じ日にもう1人別の人が買付証明書を出していたそうなので、万が一僕が買付証明書その日に  
出していなかったら、このアパートを購入することはできなかったでしょう。

また、金融機関から確定申告書などの追加資料をメールで依頼されましたが、当日中にすべて揃え  
て回答するようにしました。

中には実家に帰らないとないような資料もありましたが、仕事後に実家に帰って全て当日中に用  
意しました。

このスピード感もあって、物件を見た翌週には金融機関のOKが出て、物件購入まで踏み込めまし  
た。

これは自信を持って言いますが、僕がこのアパートを購入できたのは、僕が「スピード」を重視し  
て行動できたからです。

## 最悪会社は休む覚悟を

本当にいい物件が見つかったら、会社を仮病で休んででも見に行くべきだと思います。

というのも、競争相手はサラリーマンだけではなくて専門投資家もいますので、土日まで待って  
いたら勝負に負けてしまうからです。

だから、とにかく行動力を重視しましょう。

会社を1日休んだだけで一生モノの資産が手に入るわけですから、安いものです。

もちろん僕もアパートを契約するときには会社を休みました。

## 最後に

この特典では不動産を購入するために必要な行動の基準値を解説してきました。

多くの書籍やセミナーでは「ノウハウ」の部分を教えてくれますが、具体的にどれぐらい行動すれ  
ば成果が出るのか、その基準値を教えてくれることはほとんどありません。

ですので、今回は僕なりの行動の基準値を解説してきました。

この特典の通り行動すれば、優良物件が購入できる可能性が飛躍的に高まりますので、ぜひこの  
特典を参考に行動を積み重ねてくださいね。