

激安リフォーム 大百科

オンボロ物件を**初心者**でも
相場の半値で**新築そっくり**に変貌させ
利回り20%のお宝物件に変換する方法

大百科のカリキュラム予定

話	タイトル予定	内容予定
1	築古リフォームこそ令和の錬金術	全体の流れ、マインドセット、目標設定
2	業界の『構造』を逆手に取るコストカット術	リフォーム会社の種類、闇の数々
3	リフォームマーケティングの全貌	適切なリフォームを見極める方法
4	一流の投資家が行う現地調査術	理論よりも現地調査がすべて！
5	50%OFF！激安リフォームレシピ公開！内装編	内装の原価を知る方法とレシピ
6	激安リフォームレシピ外壁・外構編	優秀な業者を見極める7つの質問
7	2分の1の価格で2倍働く業者選定	これがリアルな原価だ！
8	30万円は得するDIY！と安心できる契約締結	DIYで資産価値をあげる7種公開
9	錬金術であなたの資産は倍増する	誰でも人生を爆発させることはできる！



本日お伝えする内容

リフォームマーケティングの全貌

1. 適切なリフォームを見極める方法
2. WEB戦略とウィンドウショッピング戦術
3. 適正リフォーム診断書

メリット



- **ムダ**なリフォームをせずに済む
- **最適**なリフォーム方針が分かる

1. 作業の流れを知る

購入までの基本的な7ステップ

step1

情報収集をする

step2

めぼしい物件があったら
概略を調べる

step3

不動産業者に電話し
詳細な情報収集を行う

step4

現地調査を行う。
見積もり総額を算出する
近隣の状況を調査する

step5

買い付け申込書を出す

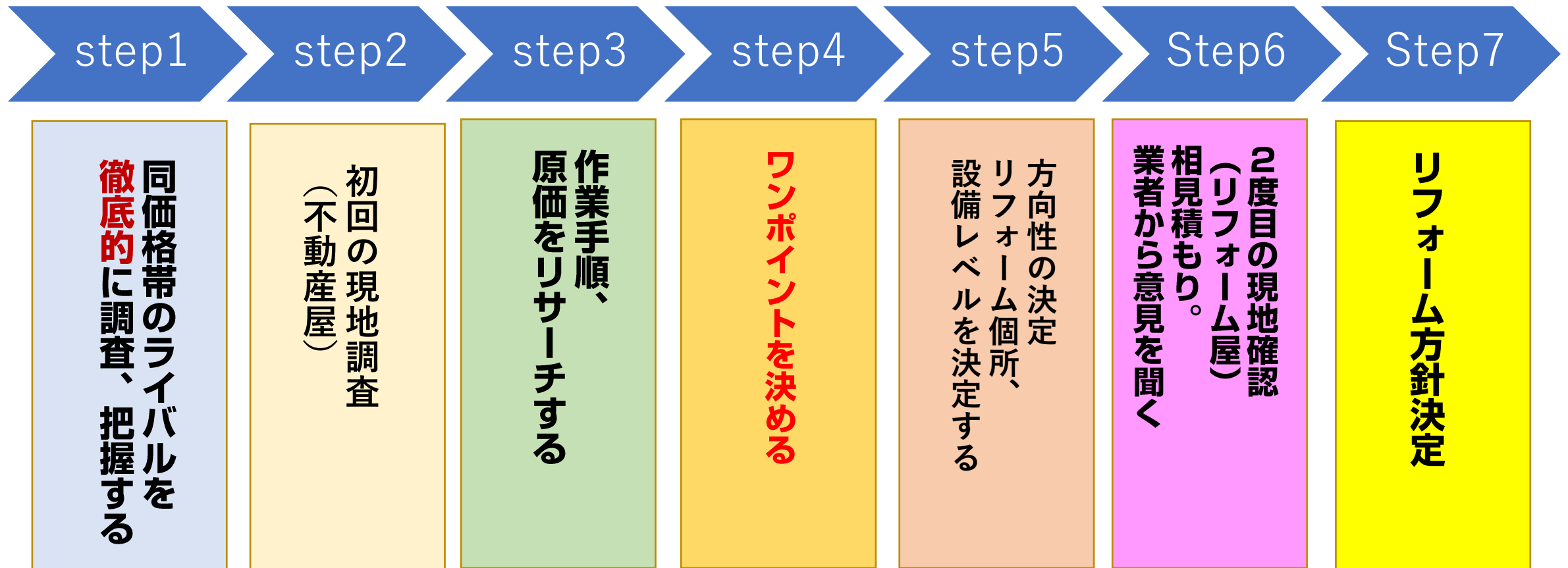
step6

売主の承諾が得られ、かつ、
融資が必要な場合は融資を打
診する

step7

本契約、代金決済、登記

マーケティングの手順



2. マーケティング

2-1. 綺麗な言葉で言うならば…

ターゲットに沿った、訴求力ある
物件、設備、仕様に仕上げ、
ターゲットに対して提供していく



2-2.絶対に覚えること

リフォーム業者=

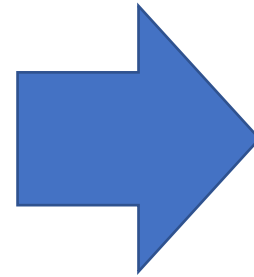
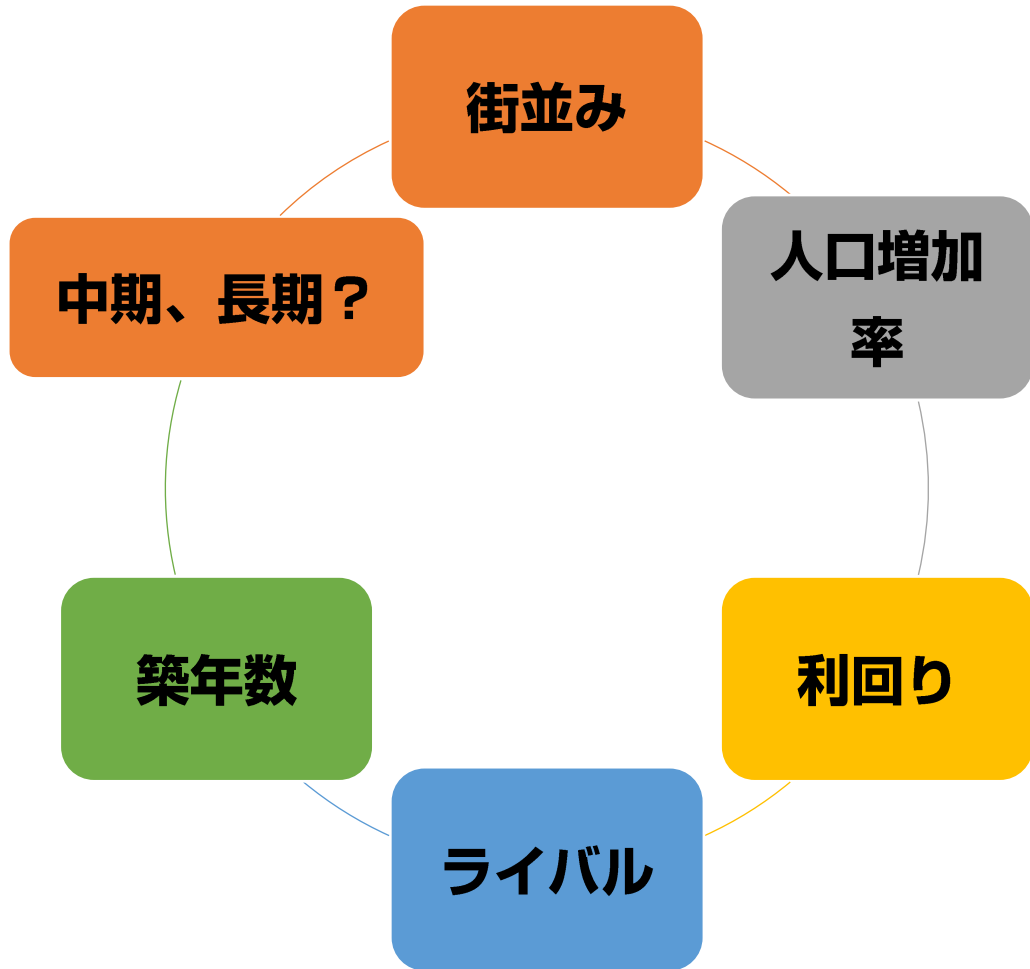


リフォーム業者が考えること

今すぐ・簡単・楽々

手間・売上（利益）・クレーム

2-3.マーケティング戦略



品質
or
価格重視

2-4.マーケティング実例

・方向性がない悪い実例

マーケティングを無視された家賃5万円の見積書を分析していく。まずはライバルのリサーチを試みる。

リサーチチェックリスト

周辺のライバルをチェックしリフォームレベルをチェックしてみよう。

狙う物件の間取り		狙う家賃		
チェック項目		評価のポイント		
		優れる	普通	劣る
水回り	評価点数	3点	2点	0点
	キッチン	豪華で最新設備である	緊急なリフォームは不要。 生活に支障がでないレベル	明らかに年式、設備が劣っている。 中流階級の女性が嫌がるレベル
	トイレ	豪華で最新設備である	緊急なリフォームは不要。 生活に支障がでないレベル	明らかに年式、設備が劣っている。 中流階級の女性が嫌がるレベル
	お風呂	豪華で最新設備である	緊急なリフォームは不要。 生活に支障がでないレベル	明らかに年式、設備が劣っている。 中流階級の女性が嫌がるレベル
内装	評価点数	3点	2点	1点
	畳、床	綺麗でリフォームは不要	緊急なリフォームは不要。 生活に支障がでないレベル	明らかに古く、リフォームが必要。 中流階級の女性が嫌がるレベル
	壁	綺麗でリフォームは不要	緊急なリフォームは不要。 生活に支障がでないレベル	明らかに古く、リフォームが必要。 中流階級の女性が嫌がるレベル
	エアコン	豪華で最新設備である。 2基以上の設置がある	新しくはないが1基設備されている	設備が劣っている、あるいは、 設備がない
外部	評価点数	3点	2点	1点
	外壁	綺麗でリフォームは不要	緊急なリフォームは不要。 生活に支障がでないレベル	明らかにボロい。 中流階級の女性が嫌がるレベル
	庭	広くて駐車場も余分に確保できる	駐車場は最低限確保できる。	狭い、あるいは、無いに等しい
	接道	広い道で出入りが楽である	生活に支障がでないレベル	接道道路が狭く、出入りが大変。
	他	富裕層が好むレベルである	生活に支障がでないレベル	明らかに劣る、最低限のレベル

※接道は地方と都市部では大きく役割が異なります。注意してチェックしましょう。

似たようなライバル4～5件見れば相場、設備、品質状況がおおむねわかる

前提条件 1

- 大阪府堺市西区 築40年前後 木造戸建て



前提条件2

大阪府堺市西区ライバル
築40年前後 木造戸建て
ライバルはどんな状況なのか？

賃貸一戸建て **上野芝7丁貸家**



所在地	大阪府堺市西区上野芝町7丁
交通	J R阪和線 津久野駅 徒歩12分 J R阪和線 上野芝駅 徒歩13分
築年数/階数	43年 / 2階建

間取り図 階 資料/管理費等 敷金/礼金/保証/敷引・償却 間取り 専有面積 お気に入り 詳細



即入居可

4.5万円/-
無/10万円/-/-

2LDK
53.96m²

追加

詳細を見る

フローリング 洗面所独立 バス・トイレ別

人気のエリアでの募集開始 ^^ 3DKから2LDKに間取り変更
(センチュリー21エーワンホーム)

賃貸一戸建て **五風家**



所在地	大阪府堺市西区鳳北町3丁
交通	J R阪和線 鳳駅 徒歩11分 J R阪和線 津久野駅 徒歩14分
築年数/階数	42年 / 2階建

間取り図 階 資料/管理費等 敷金/礼金/保証/敷引・償却 間取り 専有面積 お気に入り 詳細



即入居可

4.5万円/-
無/1ヶ月/-/-

3DK
50m²

追加

詳細を見る

バス・トイレ別

3DKのお部屋がお手頃価格での登場です ^^
(センチュリー21エーワンホーム)

賃貸一戸建て **裏部平屋**



所在地	大阪府堺市西区鳳北町6丁
交通	J R阪和線 鳳駅 徒歩15分 J R阪和線 津久野駅 徒歩16分 南海線 浜寺公園駅 徒歩18分
築年数/階数	52年 / 1階建

間取り図 階 資料/管理費等 敷金/礼金/保証/敷引・償却 間取り 専有面積 お気に入り 詳細



即入居可

4.7万円/-
無/5万円/-/-

3K
35m²

追加

詳細を見る

フローリング 洗面所独立 バス・トイレ別

通勤・通学に便利な2WAYアクセス可能です ^^
(センチュリー21エーワンホーム)

賃貸一戸建て **堺市西区上野芝向ヶ丘町1丁貸家**



所在地	大阪府堺市西区上野芝向ヶ丘町1丁
交通	J R阪和線 上野芝駅 徒歩10分 Osaka Metro御堂筋線 なかもず駅 徒歩34分
築年数/階数	55年 / 2階建

間取り図 階 資料/管理費等 敷金/礼金/保証/敷引・償却 間取り 専有面積 お気に入り 詳細



バス・トイレ別

4.9万円/-
無/3ヶ月/-/-

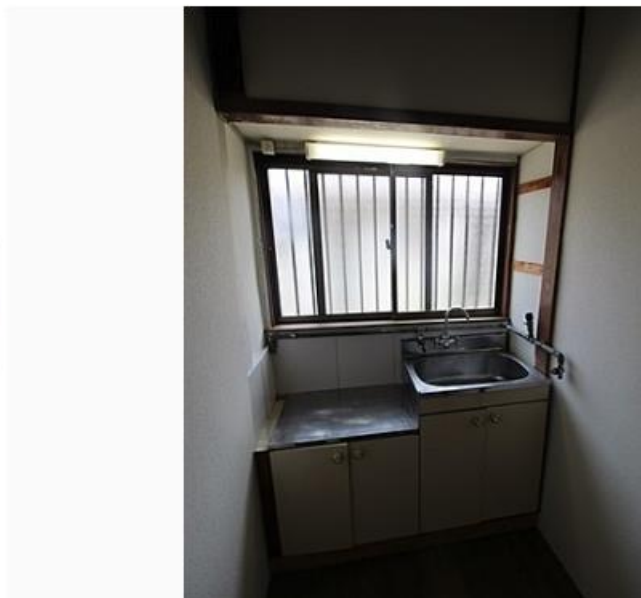
4DK
56.81m²

追加

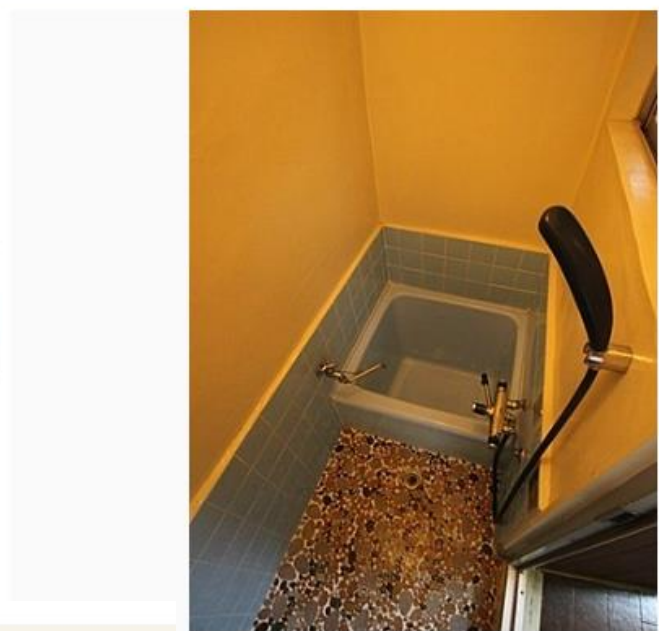
詳細を見る

堺市西区の4DKファミリー向け貸家物件
(株式会社こころ不動産 本店)

Point 通勤・通学に便利な2WAYアクセス可能です^^



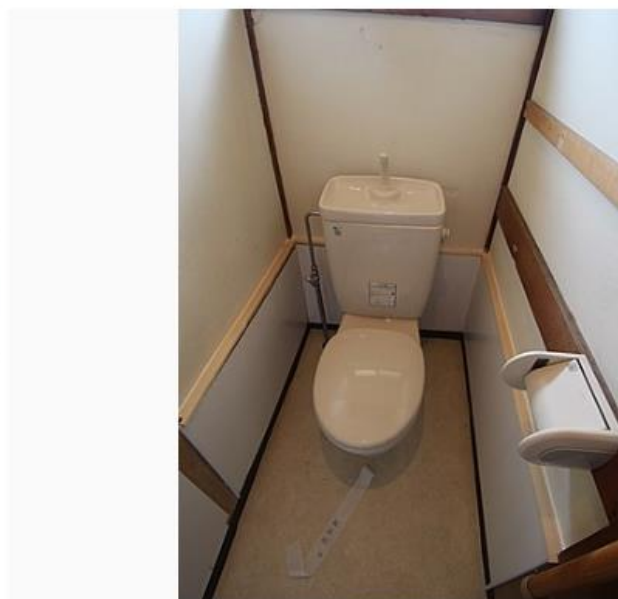
Point 通勤・通学に便利な2WAYアクセス可能です^^



風呂

15/24枚

Point 通勤・通学に便利な2WAYアクセス可能です^^



トイレ

16/24枚

実際の見積もり公開



西区上野芝町8丁 リフォーム見積り.pdf

2-5.最強マーケティング

半日だけでいい。体感する。
お客に**なり**狙う価格帯の物件を
不動産屋に3～4件紹介してもらおう。



良くある質問

お金のかかる水回りは
どこまでやるべきか？



答え：ライバル一歩上の予算の範囲内



2-6.

狙うべきリフォームレベル



ライバルより一歩上

退去した後にもリフォームは発生する。
その時にグレードアップすればいい。



3.実際にリサーチを試してみる

4. なぜ高い見積りがくる？

- **原因は私達。**
- **リフォーム屋はできるだけ利益を出したい。**
- **それをコントロールするために、
リフォームの目的、リフォーム個所、
仕様を指示できなかった。**

課題

- 半日ほどお客になってライバル調査
- 実践して体感したことを私に報告をしてください。