

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

本日お伝えする内容

一流の投資家が行う現地調査術



1. 失敗しない現地確認
2. 雨漏りの多い物件の秘密
3. シンデレラマップの書き方

メリット

- 現地確認の具体的な方法が分かる
- 具体的な指示ができる
- ムダなリフォームをせずに済む



前回のポイント 復習

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

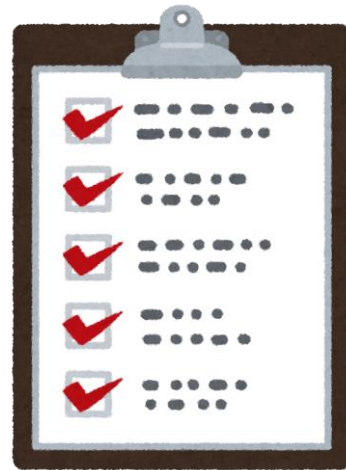
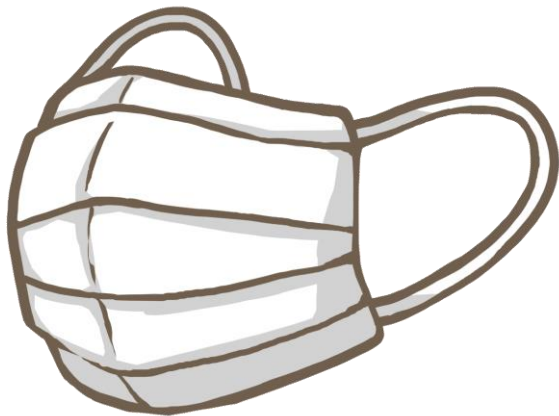
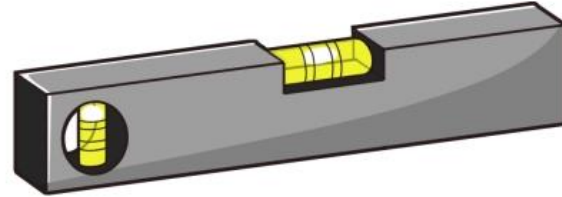
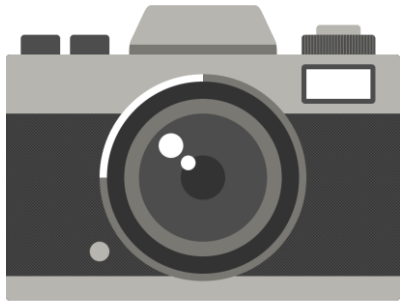


4. なぜ高い見積りがくる？

- **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。**

1. 現地確認

1-1. 現地確認に持参するもの



初回同行の多くは不動産仲介業者

★チェックポイント！

その不動産業者はリフォームに詳しいのか？

●慣れてくるとリフォーム業者と同行
発注実績や信頼関係が必要

1-2. 初心者は極力避けたい 4つの物件



1-2-1. 雨漏り実例



1-2-2.

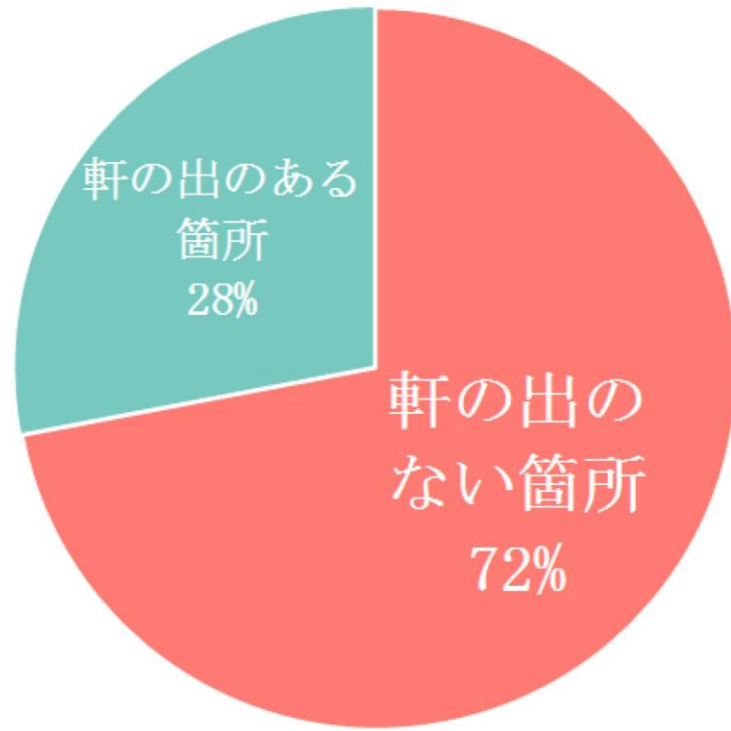
意外と知らない雨漏りしやすい家



のきので



1-2-3. 軒の出が少ない家は注意！



雨漏り発生箇所の軒の出の有無内訳

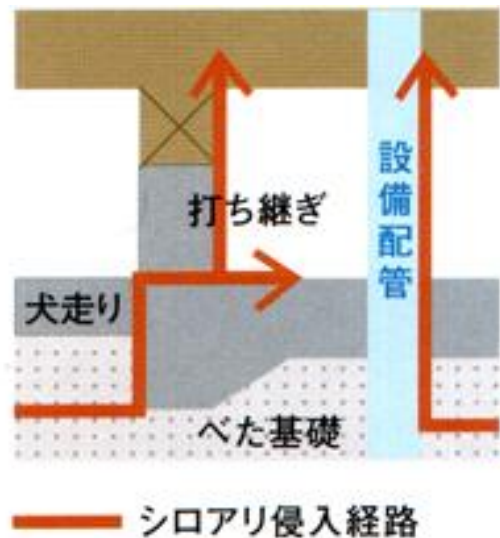
**軒の出のない箇所』は
『軒の出のある箇所』に
比べて雨漏りリスクが約2.5倍**

日本住宅保証検査機構（JIO）の調査報告
2010年～2016年に調査

**今後、築古の家でも市場に出てくるので
気を付けること！**

1-2-3. シロアリの被害とは？

実は・・・
5軒に1軒



1-2-4.家の傾き

角度：0.06～0.17

健康被害など：自覚症状なし

【傾きが3/1000以上～6/1000未満の場合】

角度：0.23～0.34

健康被害など：自覚症状なしまたは傾斜を感じる

【傾きが6/1000以上の場合】





1-2-4.家の傾き

- ビー玉が加速したらかなり傾いている
- 水平器を床、窓枠、一階床、二階床、柱など、いたるところで計測する
- 床だけが傾いているのか、基礎から傾いているのか？
度合いによって撤退を考える

注意事項

**マンションのリフォームには、
管理組合へ規定に従う必要がある。
および、申請等が必要。**



現地確認の注意点方法

- **チェックリストを使え！**
- **写真は1部屋10枚。外観各側面5枚を撮影。**
- ミクロ的判断：現地調査チェックシート
- <http://src.mods.jp/down/genchi.pdf>

2.ワンポイントを意識する

- ライバルとの差別化を図る
ワンポイントを探す

壁紙、駐車場、天井、家電、間口

長生村 入山津の件

明らかなクズ物件だが…



3.指示書の下書きを作る

•目的

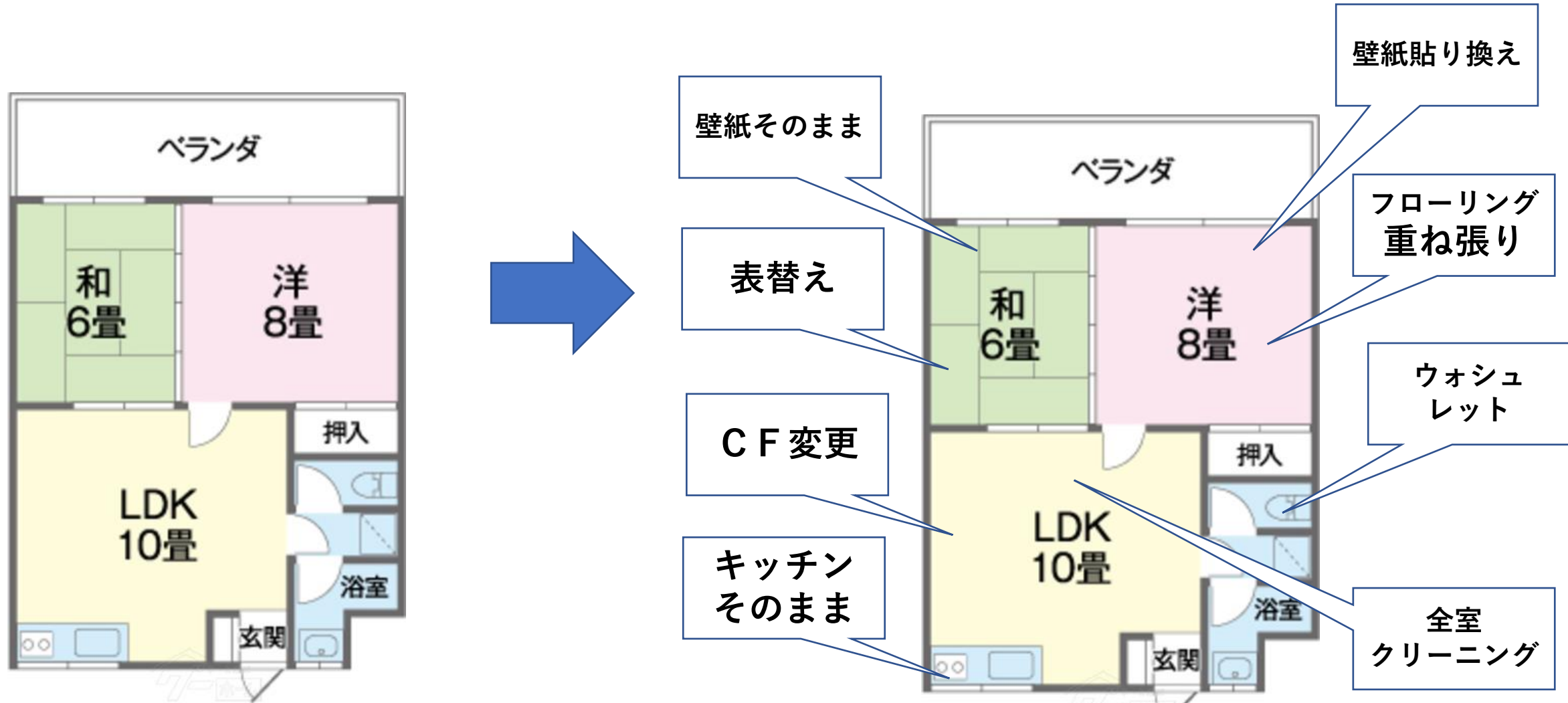
**ムダな高品質リフォームを防ぎ、
必要最低限でターゲットに合わせた
リフォームを指示するため**

3-1.指示書を作る基礎知識

経験上、原則は原状復帰が**80%**
大規模修繕は稀。

指示は原状復帰か、
畳をフローリングにする程度が多い

3-2. 指示書の書き方



3-3.

リフォームで必要な**3つ**の力

- 想像力（経験）
- 業者選び力
- 相場力



想像力とは？

他のデザインを転用



想像力を鍛える方法

- 物件を見る
- ネットや本
- ユーチューブ
- ホームセンターへ通う



シンデレラマップの手順

1. 原状回復箇所を決める
2. ワンポイントを決める
3. 図面に指示書を書く

課題

- 本屋でリノベーション本を
2冊立ち読みする

自分の部屋や実家、友人の家を
想像の中でリフォームする