

# 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

# メリット



**中古戸建投資**を基本として、

- 不動産屋よりリフォームが詳しくなる
- 30%オフ、50%オフは当たり前になる
- 買える物件の確率が劇的にアップする

# 本日お伝えする内容



**気が付けばあなたも天才錬金術師！**

- 1. 激安リフォーム大百科の流れ**
- 2. リフォームを知るべき理由**
- 3. 投資家マインドセット**

# 学習の基本

- **リフォームの知識は幅が広く、実際には、  
1～9話の内容を同時並行的に進めていきます。**
- **まずは全体の知識を一通り学んでください。  
最初は全体を薄く知ることが重要です。  
そして、次に各項目を深く探求してください。**

# 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！

# 過去の実績 1

ド田舎の小学校徒歩30秒の一戸建て



利回り  
38%

仕入れ単価  
約160万円

リフォーム  
60万円

家賃  
7万円





# 過去の実績3

## ボロアパートを購入した事例



利回り  
**38%**

売却  
**1440万円**

仕入れ単価  
**80万円**

リフォーム  
**約500万円**

家賃  
**約18.5万円**





# 過去の実績4

---

## ゴミ屋敷を購入した事例



仕入れ単価  
400万円

リフォーム  
20万円

売却  
450万円





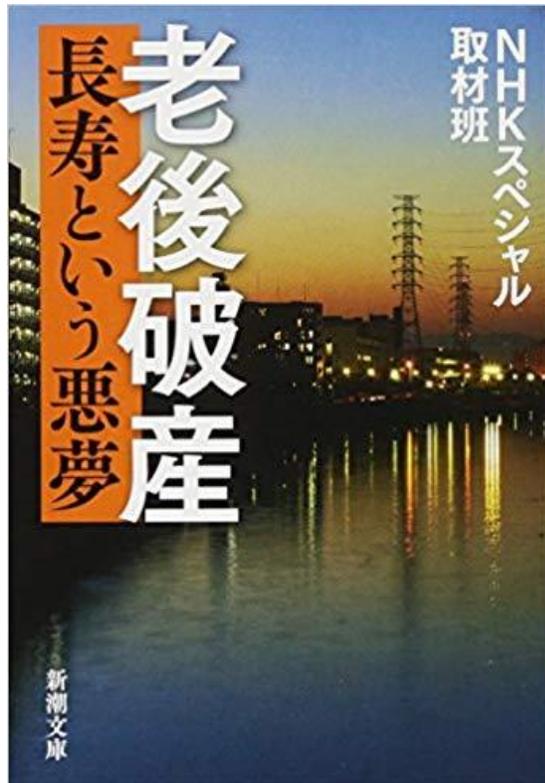
# 過去の実績5 番外編

---



# 1.なぜ、不動産投資なのか？

## 何もしないと確実に老後破産



# 1-2.不動産投資こそ救世主

月々5万円ていどならば戸建て1戸。  
ローンで買っても2戸買えば解決



# 1-3.金持ちだけのビジネスはない

特にリフォームローンは昨今融資が出やすい



## 2.リフォームを知るべき理由

### ★中古物件の勝利の方程式

購入費＋**リフォーム費用**＝仕入れ  
家賃収入／仕入れ＝利回り

※入居が決まるリフォームを安く仕上げるのが必須条件

# 2-1.イメージ図

家賃  
60万円/年

物件獲得  
価格  
200万円

24%

リフォームA  
50万円

物件獲得  
価格  
200万円

13.3%

リフォームB  
250万円

物件獲得  
価格  
200万円

# 3.一般的な木造リフォームサイクル



エアコン  
給湯器  
壁紙  
外壁塗装

キッチン  
給湯器  
フローリング  
鉄部の劣化  
雨樋

エアコン  
給湯器  
壁紙  
外壁塗装

お風呂  
給排水管  
ガス管

何もしないと  
廃墟へ…



**重要なポイント！**  
**退去毎にもリフォームが発生！**

令和元年に見た築50年の物件

賃貸経営＝リフォーム命



**勝ち組大家の  
リフォーム  
マインドセット**

# マインドセット

進化とは\_\_\_\_\_の悪いところだけにある

私たちは投資家。\_\_\_\_\_ではない。

天才になるには\_\_\_\_\_

すべては自分の\_\_\_\_\_

職人さんは\_\_\_\_\_！

# マインドセット

広く\_\_\_\_\_知れ

専門家とは\_\_\_\_\_上手の人のこと

賃貸は所詮、\_\_\_\_\_。

自分で決めるな、\_\_\_\_\_が決める

99%=0 \_\_\_\_\_%=成功

# 課題

・このカリキュラムで得たいものは？

どんな知識を得て、どんな結果を  
手にしたいのか？

においを感じるまで  
具体的に目標を決めてください。

