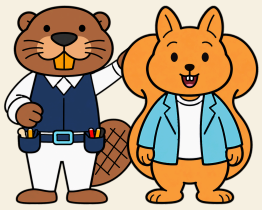
入門編 #02　復習シート　ビバ先生の大家教室



成功する大家・失敗する大家、差がつくのは「姿勢」

知識はあとから身につきます。この1枚で、動画の要点を3分で見返せます。

1 8つの違い（成功する人 ／ 失敗する人）

① 自分で相場を調べて判断 ／ 業者のシミュレーションをそのまま信じる
② 事業の経営として学ぶ ／ 不労所得として楽に考える
③ 手元に現金を残す ／ 資金を使い切る
④ 空室・修繕など最悪を想定 ／ 満室・値上がりが前提
⑤ 金利の上昇を織り込む ／ いまの金利だけで計算
⑥ 相場観を1〜2年かけて養う ／ すぐ買おうとする
⑦ 断る力がある ／ 営業トークに乗せられる
⑧ 失敗から学び軌道修正 ／ 失敗した物件を**ナンピン買い**で増やす

2 3つのマインドセット

① **続ける力と行動力**（1,000件見て、優良物件は1件）
② 問題を**解決する対象**として考える
③ 金利・法規制・人口の**変化に合わせる**

疑うのは、**忙しいとき**と**「先生」と持ち上げられたとき**

3 この言葉が出たら、立ち止まる

- 節税になります
- 年金・保険の代わり
- 満室保証で安心
- 今すぐハンコを
- 現地は見なくて大丈夫

焦って買わないことが、**最大の防御策**です。

4 10のステップから：絞り込みと、落とす順番

1,000件見る → 100件を現地調査 → 10件と価格交渉 → 3つの金融機関に打診 → 1件買う

1,000件 ÷ 52週 ＝ **約19件／週**（1日 約2.7件）

1. **出口が読めない**ものを落とす（再び売れるか・融資が付くか）
2. **収支が成り立たない**ものを落とす（金利が1%上がっても手残りがプラスか）
3. **管理できない**ものを落とす（遠すぎる・特殊すぎる・修繕の当てがない）

今日の宿題：楽待と健美家に無料登録し、10件の**価格・家賃・表面利回り・築年数と構造・駅からの距離**をメモ

考えてみよう

1. 1年で500件の物件を見るなら、1週間に約何件？
2. 物件を落とす順番。いちばん先に落とすのは、どんな物件？
3. 「今すぐハンコを押さないと、他の人に取られます」と言われたら？

答え　① 約10件（500 ÷ 52 ≒ 9.6）　② 出口が読めない物件　③ その場で決めず、立ち止まって数字を確かめる

次の動画 入門編 #03　新築ワンルームが毎月赤字になる仕組みと、業者の危険ワード13

この資料は一般的な情報です。投資の判断はご自身でお願いします。