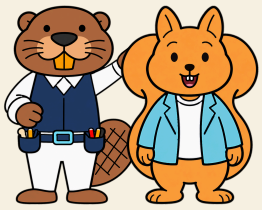
入門篇 #02 複習講義　Biba老師的房東教室



成功的房東與失敗的房東，差別在於「態度」

知識可以日後再學。這一張講義，讓你3分鐘複習影片重點。

1 8個差異（成功的人 / 失敗的人）

① 自己調查行情並判斷 / 完全相信業者的模擬試算
② 把它當作事業經營來學習 / 當成輕鬆的不勞而獲
③ 手上保留現金 / 把資金全部用完
④ 預想空屋、修繕等最壞情況 / 以滿租、價格上漲為前提
⑤ 把利率上升算進去 / 只用現在的利率計算
⑥ 花1～2年培養行情判斷力 / 急著馬上買
⑦ 懂得拒絕 / 被業務話術牽著走
⑧ 從失敗中學習並修正方向 / 對失敗的物件向下攤平加碼，越買越多

2 3個心態

① 持續力與行動力（看1,000件，優良物件只有1件）
② 把問題當作要解決的對象
③ 配合利率、法規、人口的變化調整

該保持懷疑的時候，是忙碌的時候，以及被捧為「老師」的時候

3 聽到這些話，先停下來

- 可以節稅
- 能取代年金、保險
- 保證滿租，很安心
- 現在就請蓋章
- 不用親自到現場看

不要因為心急而購買，就是最大的防禦。

4 從10個步驟來看：篩選，以及淘汰的順序

看1,000件 → 現場勘查100件 → 與10件議價 → 向3家金融機構詢問貸款 → 買1件

1,000件 ÷ 52週 ＝ 約19件 / 週（1天約2.7件）

1. 淘汰看不到出場方式的物件（之後能不能再賣出、貸不貸得到款）
2. 淘汰收支不成立的物件（利率上升1個百分點，實際到手的現金還是正數嗎）
3. 淘汰無法管理的物件（太遠、太特殊、沒有修繕的著落）

今天的作業：免費註冊樂待（Rakumachi）與健美家（Kenbiya）這兩個日本物件網站，記下10件物件的價格、租金、表面投報率、屋齡與結構、離車站的距離

想一想

1. 一年要看500件物件，大約每週要看幾件？
2. 淘汰物件的順序中，最先淘汰的是什麼樣的物件？
3. 如果被說「現在不蓋章，會被別人買走」，該怎麼辦？

答案　① 約10件（500 ÷ 52 ≒ 9.6）　② 看不到出場方式的物件　③ 不當場決定，先停下來確認數字

下一支影片 入門篇 #03　新建套房為何每月虧損，以及業者的13個危險話術

本講義為一般資訊。投資判斷請自行負責。