



シングルマザーでもできた!!

資金100万円からの
\ 大家さん業 /



一般社団法人不動産投資家育成協会

認定講師 成田 勉



- こんな私にも出来た！ P3
- 指導によって買えました P8
- 値下がりしないものなんてない！ P17
- 最後にお伝えしたいこと P26
- プロフィール P29



こんな私にも出来た！



■ こんな私にも出来た！

はじめまして、この小冊子を手にお取りいただきありがとうございます。

「高校中退父さんの

みるみるお金が増える不動産投資の授業」

という本の著者、本業大家さんの成田 勉です。



あなたは「不動産投資」と聞いてどんな風に思いますか？

- ・ 私には縁遠い
- ・ うさん臭い
- ・ 失敗したら大変なことになる

こんな所でしょうか？本当のところどう思いますか？

ある意味当たり！です。

「不動産投資」をする**世間の90%以上の人**は失敗しています。

しかし、ある意味ハズレ！です。

「あること」をきちんとやればほとんど失敗しない

こんな楽で安定的な収入を得る方法は他にないと私は思います。

この小冊子を手にとった貴方が
失敗するほとんどの人の仲間入りをせず
安定収入を得て心豊かな人生を送れたらなあと思い
この小冊子を書きました。

不動産投資をして大家さんになると、、、



私の学歴は高校中退つまり中卒です。学歴で言ったら「底辺」ですww

だけど息子は慶応義塾大学に入って
その息子の住まいに五反田徒歩6分の、33㎡区分マンションを買いました。

学費と生活費マンション代合わせてざっと3000万円。

私の学歴でサラリーマンだったら絶対に無理。
私の職業が大家さんだからできたことです。

「そんなのあなたが地主の家柄でお金持ちだったんでしょ？」
なんて思うかもしれませんがね。そうだったらよかったのに！

私が初めて大家さんになった年の申告は
マイナス120万円！ そんな危機感から脱するためのスタートでした。

私が指導したシングルマザーは、年収が**150万円**にも届かず貯金はかき集めて**200万**しかありませんでした。

娘が高校進学を控えていて私が働くだけでは貯金が減る一方。なんとか学費の足しにしたい！という切実な願いでした。

所得と貯金の少なさに一瞬頭を抱えました（笑）

でも3か月後には地下鉄駅12分
相場500万円～700万円の広い3DK区分マンションを
200万円で購入させることに成功しました。



ここまで相場より安く買うと貸して毎月5万円の家賃をもらっても4年くらいで購入費用が回収でき、売っても数百万円の利益が確定した様なものです。

そう「**あること**」とは**正しい知識**、**メンターそして仲間**なのです。

指導によって買えました



■ 指導によって買えました。

【買えている人続々です】

これまで、先に紹介したシングルマザーだけでなく、

「こんな不動産が買えている」という
実例を紹介したいと思います。

私が教えている生徒さんには億に届く
1棟マンションを買う人がいれば、
小さな物件から始める人も多いのです。



【70万円で土地を買ったハナシ】

愛知県内駅徒歩3分の狭小土地で評価額300万円の土地を70万円で不動産投資家育成協会名古屋5期生が買いました。

安い中古車くらいですよ。

安い理由は普通では家が建たないくらい細長いから。

そこでレンタル収納で家賃をもらう計画です。

【120万円で 3DKマンションを買ったハナシ】

岐阜県K市の中心地区で古い分譲マンションを
不動産投資家育成協会名古屋支部事務局Kさんが買いました。

驚きの安さでしたが4.3万円の家賃で借りていただき
政策金融公庫からその物件を担保に240万円融資を受けています。

売れば借金を全部返せていくらか儲かるはずです。

【名古屋市内駅徒歩9分土地を 200万円で買ったハナシ】

これも狭小土地です。
不動産投資家育成協会名古屋3期Tさんが買いました。

評価額300万円で売っていた土地を200万円で買って
貸し駐車場にしました。

狙える地代が2~3万円。
貯金ではとても実現できないお小遣いです。

【名古屋市駅徒歩6分にアパート建設するハナシ】

650万円で売っていた土地を300万円で買えることになりました。
不動産投資家育成協会名古屋5期Kさんが買います。

上下2戸のミニアパートを造りお家賃14万円の予定。
ローンの返済等は7万円ていどです。

残りの7万円が毎月ちゃりんちゃりん。

【岐阜県に古家350万円で買ったハナシ】

これも値引きを頼んで350万円で買いました。
不動産投資家育成協会名古屋3期Tさんです。

なんとお家賃が6.5万円から募集開始。

リフォームは少しかかったものの
予想以上の儲かり物件となりそうです。

【自宅空き地に100万円でガレージを建てたハナシ】

実はこれ、私が最初にやった不動産投資。
そう申告所得マイナス120万円時代の話です。

運営する認可外保育園が真っ赤っか。
なんとか収入を作らないといけなかったのです。

作ったガレージ4戸は当初8万円の稼ぎでしたが
現在月9.6万円稼いでくれて16年、
本当にいい子♡です。

いかがでしたか？

不動産投資の出会いを結婚に例える人もいます。

不動産投資で物件を1つ買うと、私が女性だったら
家計を補ってくれるダンナがひとり増えた。
生活費を入れてくれる子が増えたって感じです。



ダンナなら普通ひとりしか選べませんね（笑）
その場合、ある程度きちんと仕事して稼いでくれないと困ります。

でも不動産投資なら何人（何戸）でもいい。

月3万円しか稼がなくても10人（10戸）いたら月30万円です。

自分以外にこれだけの収入が入れば、まあまあ子供がどこの大学に行きたいという話になってもお金を理由に制限したり、
ダンナが病気で倒れても贅沢しなければ当面は生活できますね。

値下がりしないもの
なんてない！



■ 値下がりしないものなんてない！

あなたが欲しいブランドバック

3年もしてコメ兵に売ったら半分どころか3割くらいでは？

みんなが憧れるメルセデスベンツにBMWなどの欧州車。

新車でこそ高いけど、値落ちは鉄くずに向かってつるべ落としです。

私も独身時代にスウェーデンのSAABなんて車に乗ったけど
3年落ちで500万円、7年落ちでたった5万円。。

査定の酷さに気絶しそうでした。



改めてエルメスバーキンを調べると高いものでは**913万円!**
驚きです。地方なら不動産が買えます (笑)

これを5年持って売って3割300万円
中古で7割600万円ちょっとでしょうか。

ブランドバックレンタルが流行るのもわかりますね。

ブランドバックレンタル業者と大家さんは似ているかもしれません。

私たち大家さんは300万円を買って10年使えそうなら
半分の5年で300万円のレンタル料金で残り5年分を儲ける。

不動産だと20年以上使うつもりだから
10年で300万円のレンタル料金にしているだけなんです。



このバーキンを例にとると**新品が913万円**

一般的な**中古の相場が600万円**

業者間価格が300万円



だったら600万円で売れるものを
300万円に近い値段で買って、レンタル料金を稼げたら嬉しくありませんか？

高級ブランドバックで銀行はお金を貸してくれませんね。

しかし不動産は国が価値の基準を設けており
だから銀行がお金を貸すくらい信用のある資産なのです。

ここで不動産に話を戻して、息子の住まいとして買った五反田徒歩6分の33㎡マンションを買ったお話にお付き合いください。だってエルメスバーキンに話が近いですもん。

慶応大学に通う息子が日吉校舎と三田校舎両方に通いやすい目黒あたりで部屋を探しました。

しかし山の手線の便利なところで、普通に考えたら**家賃10万円**は下らない場所です。大学1年の時だったので少なくとも卒業まで3年、きっと東京で就職するだろうと考えると5年以上は住むはずです。

そうすると家賃だけで**5年で600万円以上！**
10年で1200万円以上かかります。どっひゃ～！

そして中古の分譲マンションを探すことにしました。
考え方は、そう！エルメスバーキン理論



新品は高い！でも中古は上手に買えば安い。
それで探していると山の手線駅の近くって、古いマンションが多くて
意外と高値で取引されているんです。

腐っても鯛！中古でもエルメスバーキン？ マンション古くてもThe五反田です。

なんとか築50年のしっかりした鉄骨鉄筋マンションを
1380万円の激安で買うことが出来ました。
積水ハウスが55億円だまし取られた場所から徒歩2分です（笑）

この部屋を300万円掛けておしゃれな稼働間仕切りの1LDKに改装し
ローンはフラット35で月4.2万円の支払いです。
管理費とか入れても出費は6万円ちょっとなので
息子が住まなくなったとしても稼いでくれることは間違いありません。
それだけでなく、、、

リノベーションマンションという事で
今売ったら2000万円くらいで売れるはずですよ。

フラット35は「団体信用生命保険」という
私が死んだら借金チャラの生命保険に入っていますので、
万が一の事があれば無借金のマンションが息子の住み家となります。

住まなくなっても貸せば毎月10万円以上がちゃりんちゃりん♪と
入ってきます。それだけで女性のパート代くらいですよ！

このあたりは似ててもエルメスバーキンでは真似できないでしょ～？

私たちが「欲しい！」と思うほとんどすべてのものは値下がりします。

不動産も基本は値下がりします。

しかし、ちょっとした知識でこんな買い物ができるのです。



■ 不動産と幸せな付き合い方をするために

【正しい知識】

不動産投資に必要な計算知識は小学生レベル。
そして基本的は3か月程度で習得可能です。

【良きメンター】

人はそれぞれ持っている背景と何を望むかが違います。
心豊かに暮らすという本質から逆算して導く人が必要です。

【良き仲間】

良い結果を出すには同じ価値観、方向性をもってともに進める仲間。
尻込みしているときは背中を押し、ダメな案件はダメという人。



私の指導する不動産投資家育成協会名古屋スクールでは、
これら3つの力を駆使して「**負けない物件を買おう**」と言っています。

言い換えると、理想の物件というより
「**利益が手堅く損しない物件**」を私は「**負けない物件**」と呼んでいます。

この負けない物件を年輪を積み重ねるように買い続け、
5年、10年と物件を増やしていくと、最初に考えていたよりずっと
お金持ちになっている事の方が多い。

実は私は3年ほど前まで「不動産投資は失敗しない」と思っていました。
所得マイナス120万円では借金もできず失敗のしようがなかったんです。

そんな私でも大家さんとしての年商は「ひとり企業」で1億円超。
仕事のほとんどは不動産管理会社がやってくれています。

最後にお伝えしたいこと



■ 最後に

小冊子はいかがでしたでしょうか？



私はお金の価値は2つあると思います。

単に「**金額**」という価値と、お金に込めた「**想い**」という価値です。

このタイトルにもなった生徒さんは、定価60万円の不動産投資スクールにお入り頂いて投資方針を決める面談で聞いたのが、**母子家庭、年収150万円以下、貯金200万円**でした。

この想いを考えたら絶対！絶対！「入会してよかった♡」って思える物件を買わせてあげないと私自身が悪い奴に思えちゃう。

スクールの途中で「私なんか買えないんだわ！」と腐ってしまう一瞬もあったけどなんとか結果を出せてホッとしています。

本音を言うと300万円から500万円以上の貯金がある方がやりやすく買える選択肢が広がります。（笑）

今回この小冊子をダウンロードされた方へ、
「**シングルマザー200万円マンション見学**」へ

5,400円でご招待します。（彼女への支援となります）

12月7日(金)19:00～限定30名とさせていただきます。

お申し込みはこちらから

<https://maroon-ex.jp/fx49149/NWXTkp>



プロフィール



■ プロフィール

成田 勉

高校中退父さんのみるみる収入が増える不動産投資の授業著者
不動産投資家育成協会名古屋支部長
不動産実務検定マスター講師
無料メルマガ「大家になる！」を発行

1966年生まれ、本業129戸所有の大家、ゲストハウス経営
前職認可外保育園園長、保育園の経営危機体験からコーチング
マーケティング、親業訓練講座、児童心理学書を学び
収入の安定を目指して大家業、不動産投資を開始。
現在、講師としても入校希望が行列待ちをなしている。

発行者情報

2017年11月12日発行

著者:成田 勉

発行所：名古屋市天白区中平2-1017

ブログ：大家になる.jp

このレポートの利用に際しては、以下の条件を遵守してください。

このレポートに含まれる一切の内容に関する著作権は、レポート作成者に帰属し、日本の著作権法や国際条約などで保護されています。

著作権法上、認められた場合を除き、著作権者の許可なく、このレポートの全部又は一部を、複製、転載、販売、その他の二次利用行為を行うことを禁じます。

これに違反する行為を行った場合には、関係法令に基づき、民事、刑事を問わず法的責任を負うことがあります。

レポート作成者は、このレポートの内容の正確性、安全性、有用性等について、一切の保証を与えるものではありません。また、このレポートに含まれる情報及び内容の利用によって、直接・間接的に生じた損害について一切の責任を負わないものとします。

このレポートの使用に当たっては、以上にご同意いただいた上、ご自身の責任のもとご活用いただきますようお願いいたします。