

## 中山道子が指導するアメリカ不動産投資物件研究

### 趣旨

私のブログをご覧になる皆さんは、いろいろなご希望を持っています。

「自分の居住している地元での投資がしたい」

「カルフォルニアで、ハワイでの自宅取得はどうやったら成功させられる？」

「今は怖いけれど、将来のために、研究を始めておきたい。」

皆さん、共通の質問は、「どこから手をつけたらいいの？」です。

しかし、残念ながら、私自身が、すべてのエリアでスペシャリストになって、具体的に「これがよい物件です」「ここが、投資最適エリアです」といった個別情報をご提供できるわけではありません。

なので、上のようないろいろな問いあわせを、頻繁に受けますが、現在は、「自分の直接のお客様のお手伝いで、忙しいので、勘弁してください」「知らないエリアについて、指南できることは、ありません」といった木で鼻をくくったようなお返事しかできておらず、申し訳ないと、毎回思ってきました。

しかし、ブログを運営していると、こういったお問い合わせが本当に一番多く、そんな中、私は、こんなことにも気が付きました。

その気を出せば、こうした方々の役に立つことも、今の自分なら、容易にできるじゃないか。

すべてのエリアの具体的な情報自体は、私にはわからなくても、新しいエリア進出を何度も、繰り返し、そのたびごとに学んだ私の知識の応用力を持てれば、「新しいエリアでは、何をすればいいのか」自体は、教えられる、、、

だって、私がこの5年の経験で得た、「遠隔投資家」としての経験は、すでに、システム化され、日々の実践の中で、**proven strategy【実証をへた戦略】**となっているのだから、、、

よく言うように、「魚をあげる」という話であれば、私には、「みんなに上げられるほどの魚は、ありません。」しかし、そうではなく、「魚の釣り方を教える」のであれば、私にも、皆さんに、広く、その方法を、教えてあげられるのです。

そう、私が日々実践しているスキルは、ずばり、以下のこと。

どうやったら、家にいながらにして、しかも、可能な限り、第三者に頼らずして、いったことのない対象エリアや、実際に自分の目で確認していない検討物件に関する情報を最大限に引き出せばいいのか

この点については、私は、「あらゆるエリアに該当する出発点的な方法論」を編み出したとっていいでしょう。

実際、自分自身の投資のみならず、お客様に、数多くの投資案件をご紹介していく中、私は、いろいろな州で、このシステムを、使い、それぞれのプロセスで、大きな成果を挙げてきました。

特に、ネバダ州クラーク郡ラスベガス市や、ミシガン州ウエイン郡デトロイト市については、私は、ほぼ、毎月、このシステムをフルに作動させることで、まさに、東京にいながらにして、多数のお客様に、優良物件案内を、日常的にしているのです。

2008年10月末段階、今年の実績を見ると、大体、私が、実際にご紹介した案件総数は、30軒にも上ります。その上、円ローン融資窓口としてのお手伝いをする中で、シアトルやサンフランシスコ、ハワイなど、私がもともと詳しくなかったエリアについても、実際の物件決済のお手伝いを通して、多くの知識を蓄積してきました。もちろん、検討した物件の数は、この比ではありません。

「見ていない物件を、紹介している」とはいつでも、私がご紹介した物件は、いずれも、管理のフォローをしていますから、実際に、運用成績も承知しており、トラブルがあれば、お客様は、わたしに、相談できることをご存知です。

つまり、私がお客様のためにお探しする物件は、「売り逃げ」「売りつきり」は一軒もないのです。

ですから、私は、自分の成績は、100%掌握しており、そのため、自分の物件サーチ力にも、実績に裏付けられた自信を持っているというわけです。

とはいつでも、誤解しないでくださいね。正直に言えば、最初のころというのは、私のこの遠隔投資は、システムというほどではなくて、精度が高くなく、特に、自分が買った物件については、「今考えると、買わなかったな、今のシステムを使えば、もっと的確に判断をして、購入をやめることができたな」と思うものも、買った経験がいくつも、あります。

ですから、初期の私の実績は、よくなかったのです。

しかし、そうした自分の失敗を経験していく中で、私は、「こういう物件を見ていく必要があるのです」「こういう情報を収集すれば判断が的確に下せるようになるのです」といった指針を、お客様に示していけるようになったわけですね。

今は、自分のシステムの精度に、相当の自信を持っています。

そこで、

今回、お教えするのは、私が、実際にお客様に「この物件を薦めます。その理由は、これこれだからです」と申し上げるために、行っているリサーチノウハウのすべて。

この「究極の優良物件特定方法」をマスターしさえすれば、それを前提に、新しいエリアや、自分の地元で、不動産投資を開始したいときに、MLS【業者さんの仲介リスト。一般向けには、[realtor.com](https://www.realtor.com) で、掲載されている】に掲載されいてるいろいろな物件の攻略方法を、不動産屋さんにもいちいち相談しなくても、自分だけで、いきなり始めることも、できるようになります。

いや、むしろ、経験があまりない不動産屋さんなどには、聞かなくてはいけないことは、ひとつも、なくなるでしょう。

但し、この方法を我がものとするためには、二つの作業が必要になります。

- ① 不動産の基本的な知識。これがないと、サーチが効率的には行えません。
- ② 実際のサーチ。これには、効率化のテクがたくさんあります。

前者があれば、後者については、システム化され、オートメ化されたマニュアルとして、勉強できる形で、誰にでも、マスターできるといって間違いありません。「ネットサーチの仕方」に毛が生えたようなものです。

このスキルは、自動車の運転のようなもので、最初、乗るのに、教習所に行きますが、免許を取ったら、後は、自分で好きなところに、勝手に行けばいいのです。上の①で述べた「業界の基本的な知識」とは、いわば、交通ルールや、自動車の基本的な動き方の仕組み。②のサーチの仕方研究方法論が、「実習」にあたる部分です。

そこで、まずは、①のほう、つまり、基本的なアメリカ不動産投資についての知識を学んでいただ

いた後にこの②の中山式遠隔投資物件分析メソッドを使って、自分の好むエリアへの投資研究を行っていただく必要があります。

しかし、この2ステップを経ることで、初級者様は、劇的に、時間や旅費を節約し、場合によっては、100万、1,000万単位の失敗コストを、回避できるでしょう。

この電話会議コースでは、最短期間内に、最も効率的に、下の目標を達成することを、目的としています。

**パソコンの前に座るだけで、いながらにして、**

- 1) 不動産屋さんに紹介された物件の良し悪しの判断方法**
- 2) 希望する投資エリアについて、希望するタイプの物件を自分で絞り込む方法**

スケジュール

月2回、50分の合同電話会議を開催（現在、土曜日の午前中11時から11時50分までを検討中）。40分が、私の講義で、残り10分で、質疑応答にお答えします。電話会議中は、レクチャーを聞きながら、PCの前で、作業をできる環境を確保することが効率的です。3ヶ月、合計6回のコース。

特典：

- 1) 日程が合わない場合のために、会議模様は、録音。後で、MP3ファイルとして、ダウンロード可能。
- 2) 実際のサーチマニュアルも、手元にダウンロードして、ステップバイステップで、学習をしていただけます。
- 3) 参加者様用の専用掲示板をご用意します。質疑応答は、こちらで。また、一般向けのブログには書けないコアな話も、こちらで。
- 4) この掲示板を通して、日本やアメリカなど、いろいろな国々に居住する投資仲間と、出会え、お互い、私を通り越して、情報交換を行うことも、可能です。

今後、このプログラムの参加を通して、生涯の投資仲間、情報交換の相手ができるかもしれません。もちろん、私自身が、自分自身の投資家としての成長をご報告しながら、皆さんにとって、そうした場をご提供し続けることを、お約束いたします。

ご注意

- i) このトレーニングプログラムは、事前知識が要求されるため、私の不動産投資 DVD 視聴が前提です。どうしても、DVD 閲覧の余裕がない場合は、ブログ全記事読破が参加資格の最低ライン。英語が堪能であれば、参加前に、アメリカの不動産投資の入門書を数冊読破し、書いてあることが、7 割わかるところまで持って行ってください。このいずれかをされないで、参加をされ、用語法など、わからない部分があっても、クラスレッスンのため、個別の対応はできず、コース内容を、完全に、租借することができないで終わる場合があります。
- ii) 英語は、中卒レベルが必要です。そのランクの英文法の実力があれば、後は、DVD で出てくる基本的な単語を覚えていけば、内容についていけます。サーチ対象は、すべて英文ですが、文章が全部理解できなくても、コンセプトと単語を理解することで、大体の情報は読みほぐせます。また、中学英語からのスタートでOKですが、不動産投資用語だけで結構ですから、英語力を向上させようとし続ける意欲も、必須です。
- iii) パソコンで、初級以上の実力が必要です。グーグルサーチや、IDやPWを作成しての一般的なネットサービスを日常的に利用していない方には、容易についていけない範囲の学習内容が含まれます。DVD に収録されているPCセミナー内容を受講あるいはご視聴の上、このセミナーの内容をあまり理解できず、または、フォローできなかった場合、このコースも、相当複雑に感じられると思います。
- iv) このコースでは、私の5年間の物件研究歴を最大限に凝縮させる予定ですが、DVD 視聴と、これに加えたこの6レッスンだけで、不動産投資のすべてがわかるわけではなく、むしろ、このコースは、「初級者が犯す間違いを犯さなくなる」、「経験のない不動産屋さんの餌食にならない」、または、「物件探しを手伝ってくれる、投資家フレンドリーな不動産屋さんなどの現地のパートナーたちととよりよくコミュニケーションができるようになる」レベルを目指しています。このコース終了後、私が「遠隔投資家」として、日常的にやっていることが、未経験者の方に、直ちに、できるようになるわけではありません。しかし、このコースで得た知識を前提に、実践を行いながら、数年を過ごせば、大きなミスなく、中級投資家として、成長できているでしょう。
- v) 投資に当たっては、適当な物件をいかに、研究するか、という物件の問題のみならず、融資付けの方法や、現地における効果的な管理体制といったいくつもの関門があります。これらの部分については、このコースでは、取り上げられません。全体像の入門的な理解については、私の不動産投資 DVD でお話しているところを、ご利用ください。
- vi) このコースは、個別投資案件成功保証をするものではなく、また、海外不動産仲介業者育成コースではありません。受講後、独自判断に基づくマニュアルの利用により、個別投資案件につき、失敗や損害があっても、当社は関知しません。また、このノウハウの、営業目的、仲介業への利用は不許可です。さらには、営利目的での転用により、被害があっても、当社は、関知しません。

## コース概要

Lesson 1	初回概要－鳥瞰図
Lesson 2	人口動態等エリア評価の調べ方－カルフォルニアを例に
lesson 3	固定資産税等物件登記関係書類の調べ方－ラスベガスを例に
lesson 4	個別物件概要の調べ方－デトロイトを例に
lesson 5	個別物件概要の調べ方 2－ハワイを例に
lesson 6	総括

## コースの特徴

- 有能な遠隔投資家、**arm chair investor** を目標とするコースであること
- ネットで収集できる情報をすべて収集して、物件をふるいにかけてから、実際に行動を起こすという、もっとも費用対効果が高い、効率的な投資手法であること
- プロセスがマニュアル化されており、基本的な不動産投資のコンセプトがわかったレベルの人にとっては、「使いこなせないスキル」や、「無駄な情報」が何一つないこと
- すべてのスキルが、私が現実に、毎月、何件もの優良投資物件の詳細をチェックするために実践的に使っているものであること

開始要領（2009年春。具体的には、価格を含め、詳細は、今後、アナウンスさせていただきます。）