

 **KAIROS MARKETING Ltd.**

初心者の方にも分かりやすく解説！

**成功に近づく  
不動産投資の始め方**

**DESIGN  
YOUR  
ASSETS**



# 目次

---

- 01 会社概要
- 02 不動産投資とは 今注目されている理由
- 03 不動産投資を始めるための8つのステップ
- 04 不動産投資初心者が知っておくべき基礎知識6選
- 05 不動産投資 初心者が注意すべきポイント
- 06 カイロスマーケティングとは

# 会社概要

## 会社概要

社名	カイロスマーケティング株式会社
代表者	代表取締役 高桑 良充
所在地本社	東京都目黒区目黒1-24-12 オリックス目黒ビル10F
横浜事業所	神奈川県横浜市青葉区しらとり台2-23-201
大宮支店	埼玉県さいたま市大宮区下町1-40-1 鈴木ビル3階-B
設立	平成23年11月15日
資本金	3,000万円
免許番号	宅地建物取引業免許 東京都知事免許(3)第93890号 賃貸住宅管理業者登録 国土交通大臣(1)第6223号
事業内容	収益不動産販売事業 リフォーム事業 住宅販売・仲介 賃貸仲介 不動産管理 保険取次・代理店業務

## 沿革

平成23年5月	当社 設立
平成26年12月	不動産売買事業 開始 不動産賃貸管理事業 開始
令和元年9月	横浜営業所 開設
令和3年7月	資本金を3,000万円に増資
令和4年10月	売上高30億円 突破
令和4年12月	国内最大不動産投資サイト「楽待」にて 2年連続“最多”お問い合わせ会社になる
令和5年1月	「絶対に損をしない不動産投資の教科書（高桑著）」出版
令和5年3月	東京都目黒区目黒に本社移転
令和5年10月	売上高50億円 突破
令和6年3月	管理戸数3,500戸 突破
令和6年4月	大宮支店 開設

# 不動産投資とは 今注目されている理由

# 不動産投資とは

## 不動産投資の3大メリット

節税

資産形成

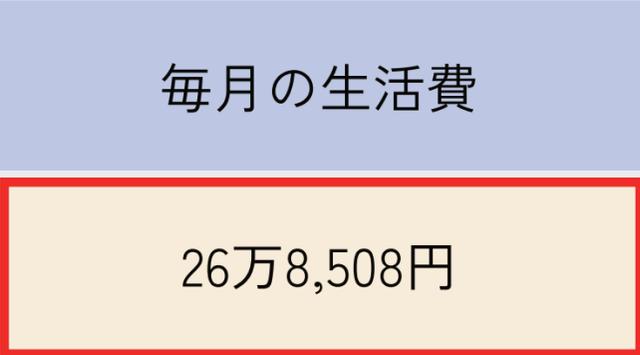
現金収入

これら3つ全てを達成することが期待できる



# 人生100年時代の老後資金

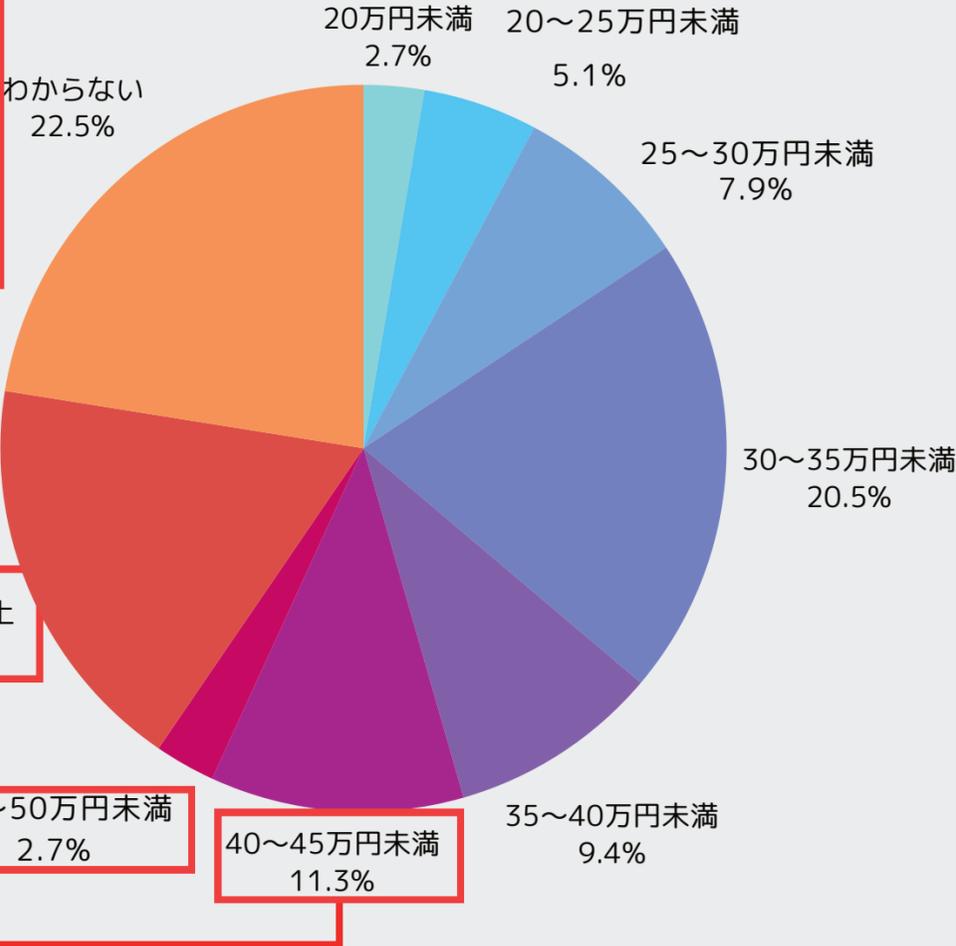
## 最低限の老後の生活費



毎月11万円以上  
差額が発生する

## ゆとりある老後の生活費

平均 約38万円以上と感じている人  
**32%超**



※65歳以上の夫婦のみ（無職世帯）  
の家計収支

出典：厚生労働省 2022年（令和4年）家計  
調査年報（家計収支編）

出典：生命保険文化センター 令和4年度「生活保障に関する調査」

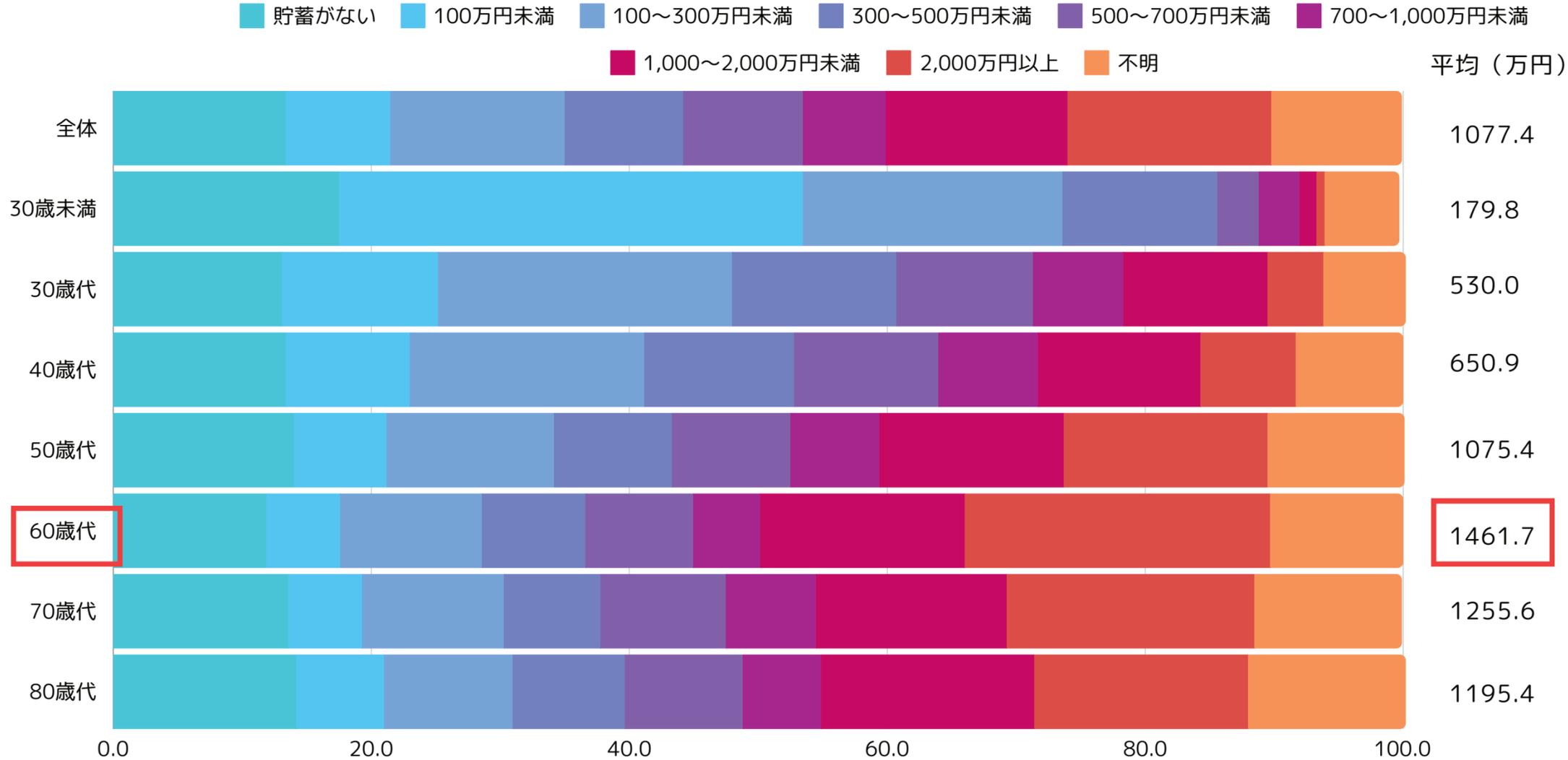
# 年代別 保有金融資産額

## 保有金融資産額

60歳代がピーク、以降は減少



資産運用によって  
保有資産を増やす必要がある



出典：厚生労働省 令和元年「国民生活基礎調査」

# 資産運用の現状

金融庁が令和3年1月に実施したインターネット調査（有効回答者9,829人）

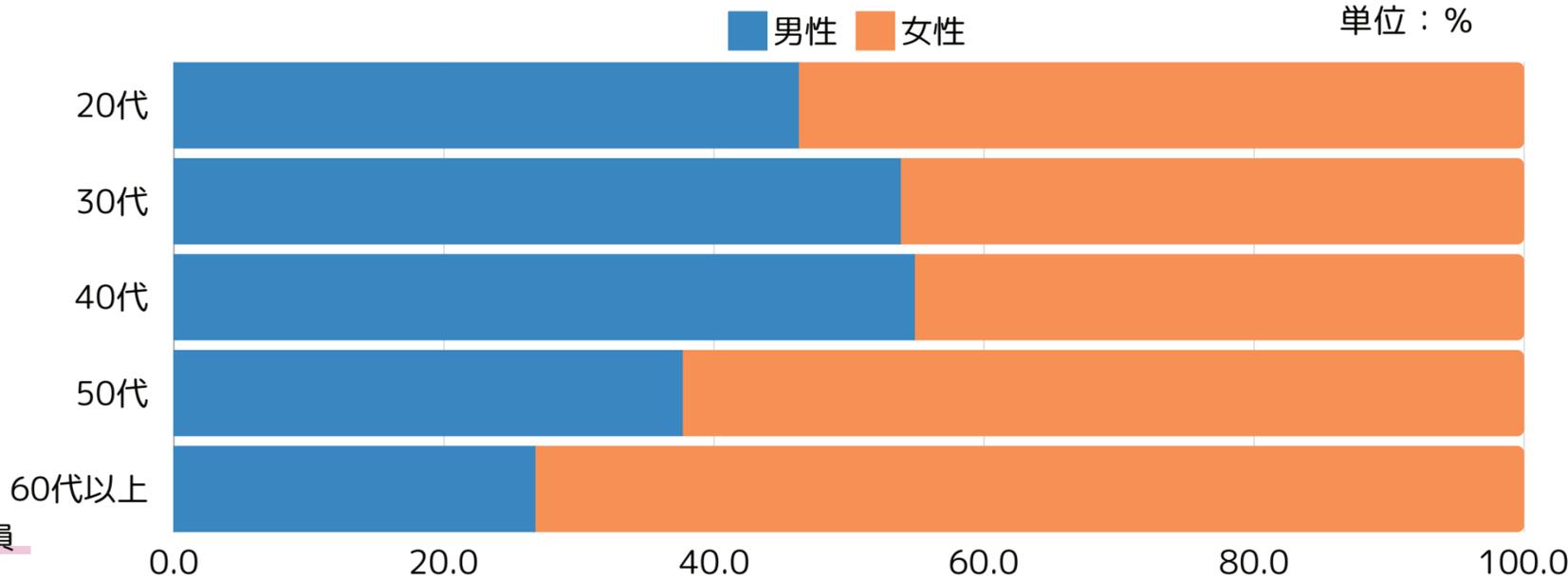
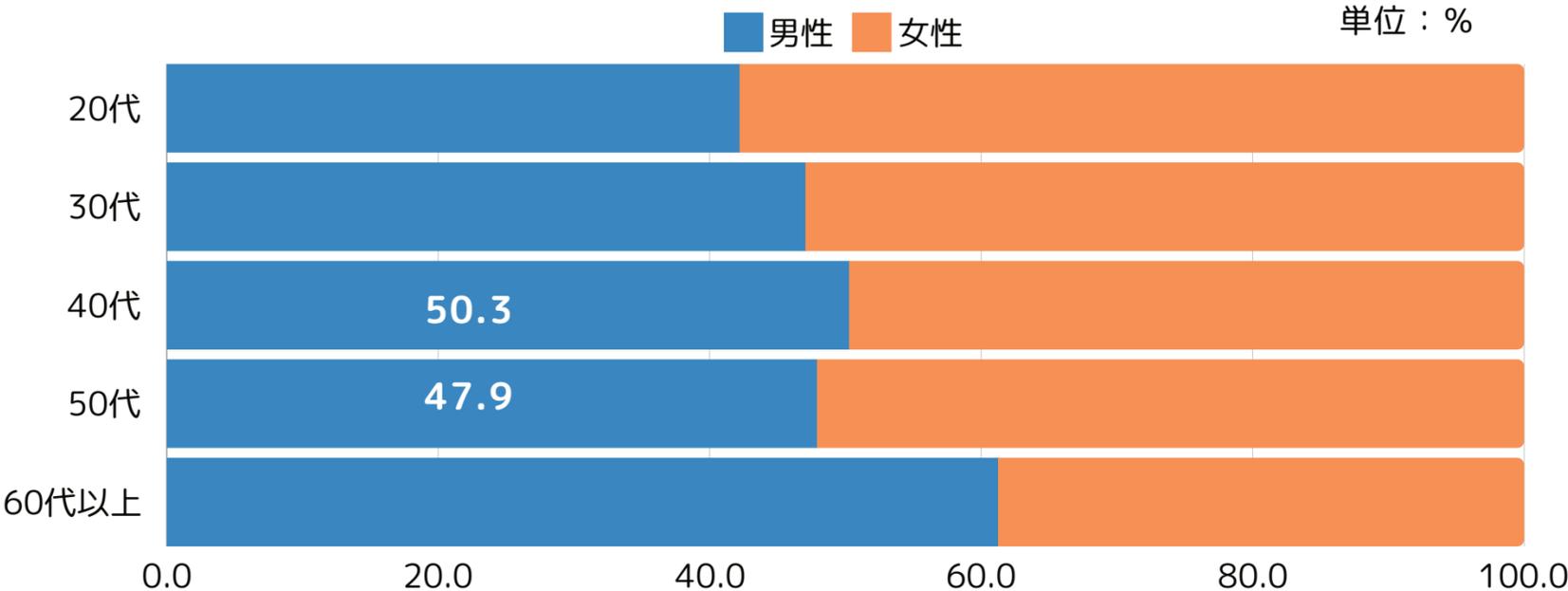
リスク性金融商品

投資経験者

投資経験者  
6,184人

62.9%

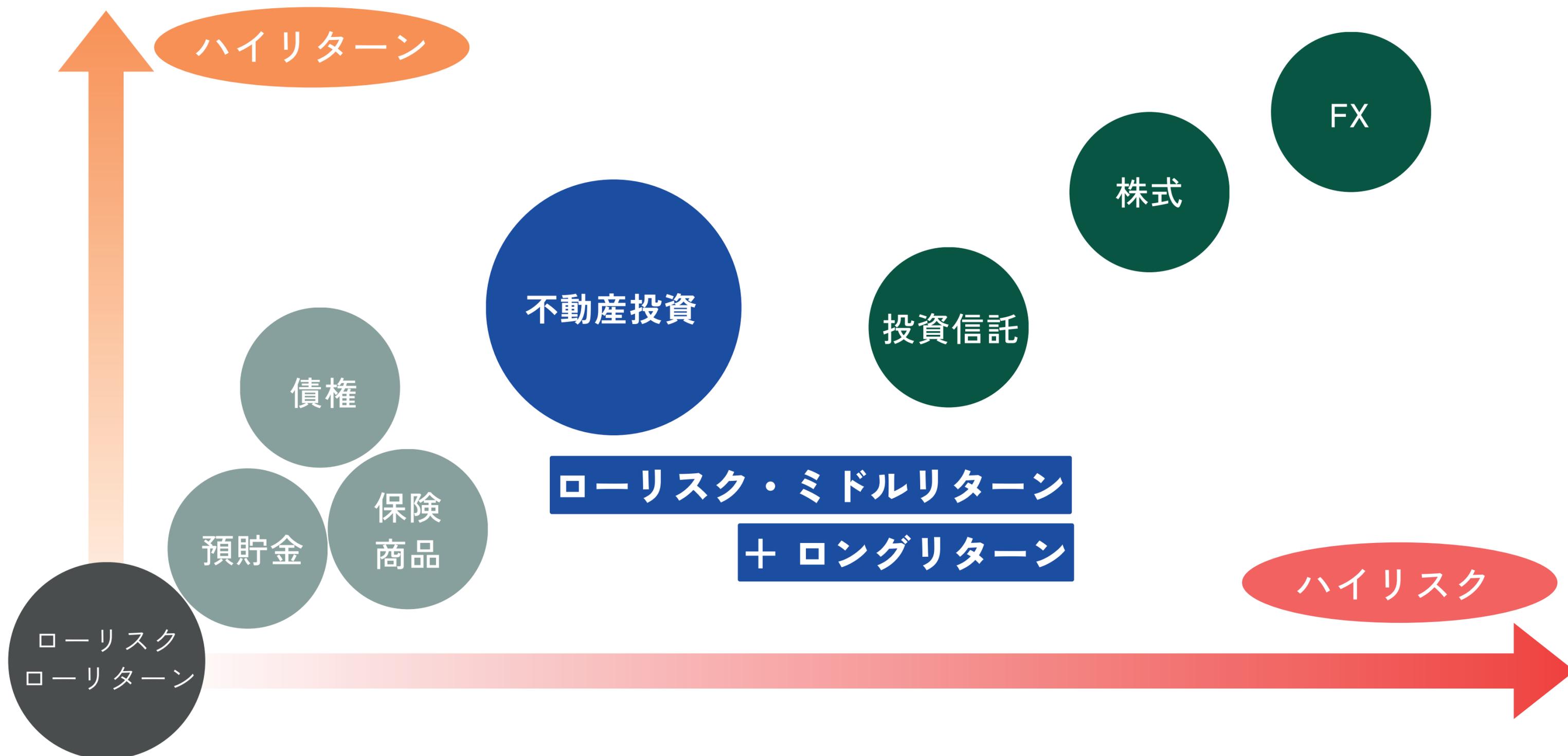
投資未経験者  
3,645人



※リスク性金融商品  
 外貨預金、仕組預金、投資信託、貯蓄性保険（終身保険や個人年金保険、養老保険など、60代以上貯蓄性を重視した保険）、円建社債、仕組債、外貨建債券、株式（含む自社株式、従業員持株）、外国為替証拠金取引（FX）、暗号資産

出典：金融庁 令和3年6月30日「リスク性金融商品販売に係る顧客意識調査結果」

# 不動産投資は「ローリスク・ミドルリターン」



# 不動産投資は「ローリスク・ミドルリターン」 - 4つの理由



## 安定した キャッシュフロー

毎月安定的な収入を  
長期間に渡って獲得できる  
「ロングリターン」



## 物理的な 資産の保有

不動産は比較的安定した資産  
市場変動の影響を受けにくい



## インフレへの リスクヘッジ

インフレに強い  
インフレ上昇に伴い、  
不動産の価値・賃料も上昇



## 節税

経費や減価償却費などは  
課税所得の圧縮に寄与

# 不動産投資を始めるための 8つのステップ

# ① 資産を確認する

**資産 = 現金 + ローン残高**

目安は、資産500万円から

自己資金割合が多い

- ✓ 良質な物件を集めやすくなる
- ✓ 金融機関から有利な融資条件を得やすい



必要資金（頭金）
物件価格の 10～20%

初期費用
物件価格の 5～7% ※ 物件により変動あり

主な初期費用
<ul style="list-style-type: none"><li>● 頭金</li><li>● 登記費用</li><li>● 仲介手数料</li><li>● 不動産取得税</li><li>● 損害保険料 など</li></ul>

## ② 不動産以外の投資を少額で始めてみる

### 投資の仕組み・概念を知る

投資初心者

投資に対する「漠然とした不安」がある → 「成功体験」が必要

- ✓ 株式・投資信託・為替を、リスクを低減できる「少額」から始める
- ✓ 少額投資で「増えた方」は、増えた利益を活用して物件購入も検討してみる
- ✓ 少額投資で「増えなかった方」は、弊社のような不動産投資コンサルティングを活用して不動産投資を検討してみる



# ③ 不動産投資の基礎知識を身につける

## Webサイト・書籍を活用し、情報収集

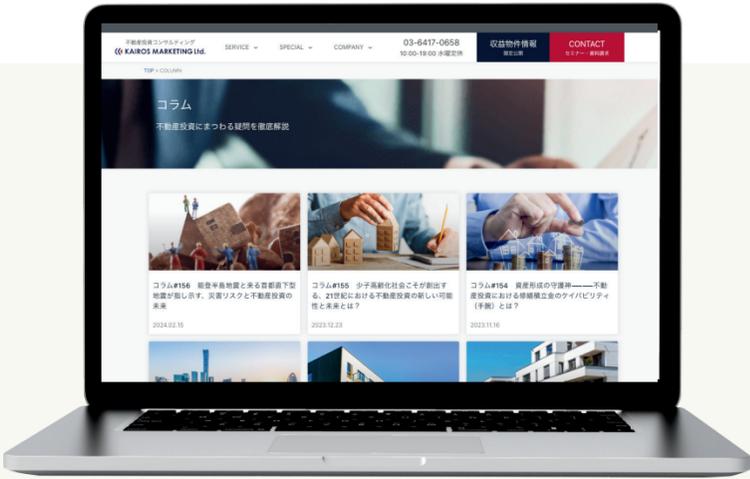
不動産投資のプロが発信している情報を入手



カイロスマーケティング株式会社  
代表取締役社長 高桑 良充



代表 高桑著書  
『絶対に損をしない 不動産投資の教科書』



代表高桑が執筆する  
コラム記事を読む



## ④ 不動産投資のイメージを掴む

### ポータルサイトを活用し、物件情報を見る

「市場（マーケット）にどのような物件が売られているのか」をチェック



## ⑤ 不動産投資セミナーに参加する

### 具体的な投資手法を学ぶ

セミナーに参加し、「自分に合った投資スタイル」を理解する

#### 不動産投資で実現できること

- ✓ 長期投資で、年金代わりに
- ✓ 融資を活用して大規模に資産を作る
- ✓ 高所得者で、効率的に節税する



カイロスマーケティングのセミナー日程をみる

## ⑥ 不動産投資会社に相談する

### 信頼できる不動産投資会社



訪問する前に、5つの項目に当てはまっているかをチェックしておく

#### 不動産投資会社を選ぶ際の5つのポイント

- 1 業歴が長い（10年以上）
- 2 お客様の声を公開している
- 3 投資家のニーズをベースに考えてくれる
- 4 多数の金融機関と取引がある
- 5 投資家のクチコミが高評価である



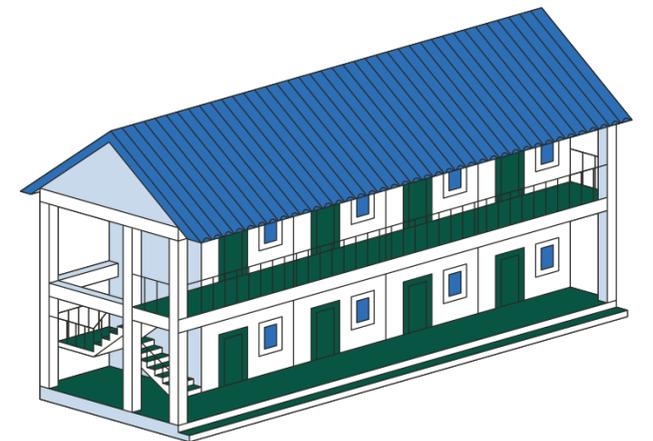
不動産投資のご相談はこちら



## ⑦ 投資物件を検討する

### 現地を訪問する

- ✔ 「自分」ではなく「住む人の立場」で考える  
入居者の属性、生活水準（収入＝家賃×3倍）をイメージし、「住みたい物件か」を確認する
- ✔ 「紹介したい物件か？」を賃貸仲介会社の営業マンに逆ヒアリングしてみる  
入居者が決まりにくい場合は、家賃を下げなければ次の入居者が入りにくい可能性があるため、家賃が下がっても収支計画に問題がないかを確認する



## ⑧ 契約、融資交渉を行う

**必ず** 「ローン特約」 を付けて契約する



ローン特約とは

予め定めた融資条件よりも  
良い条件で融資が下りない場合



買主は、リスクなく契約解除できる

ローン特約を結ばないとどうなる？

特約を付けずに契約し、  
融資が下りない場合



買主は、購入する義務が発生  
不動産会社から損害賠償を請求される可能性も

**不動産投資初心者が知っておくべき  
基礎知識6選**

# ① 不動産投資はどのような人がやっている？

## 不動産投資家の特徴

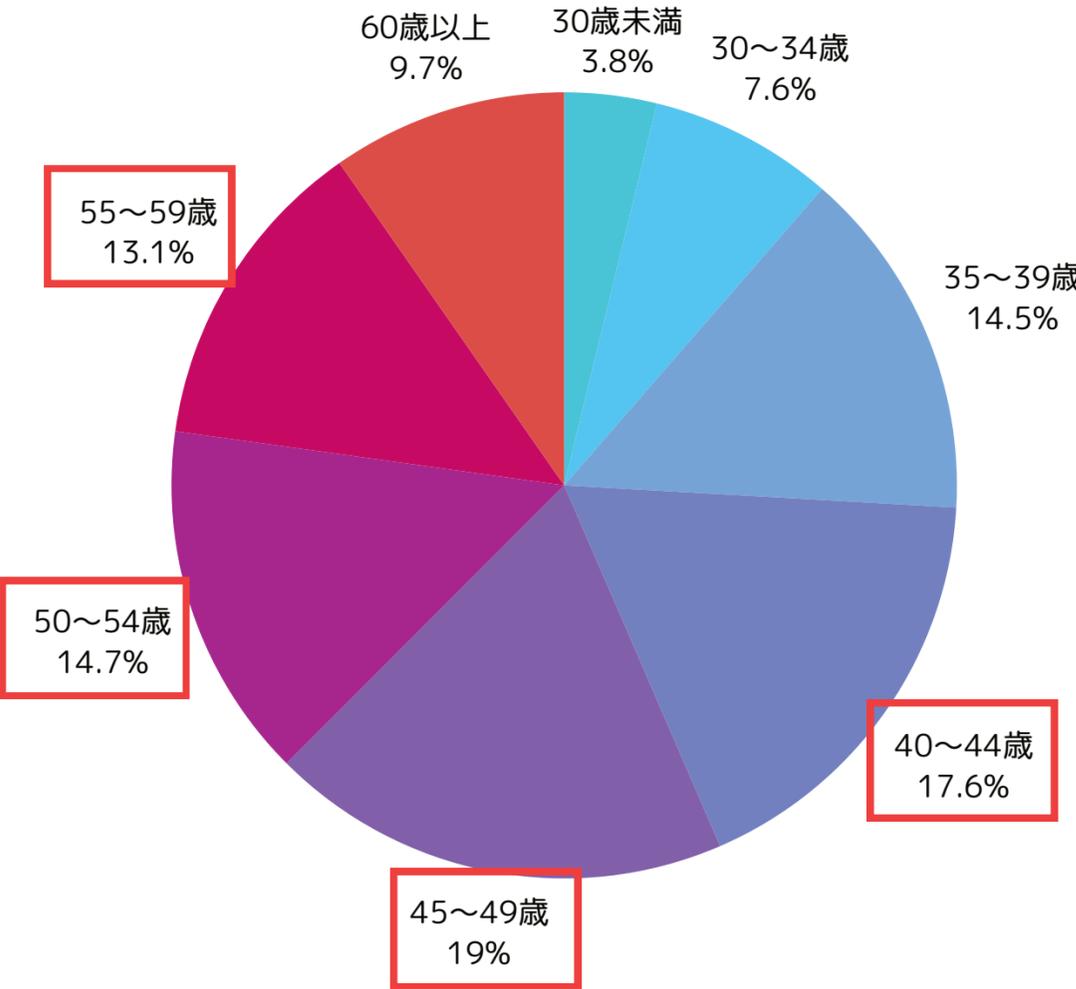
会社員

55.2%

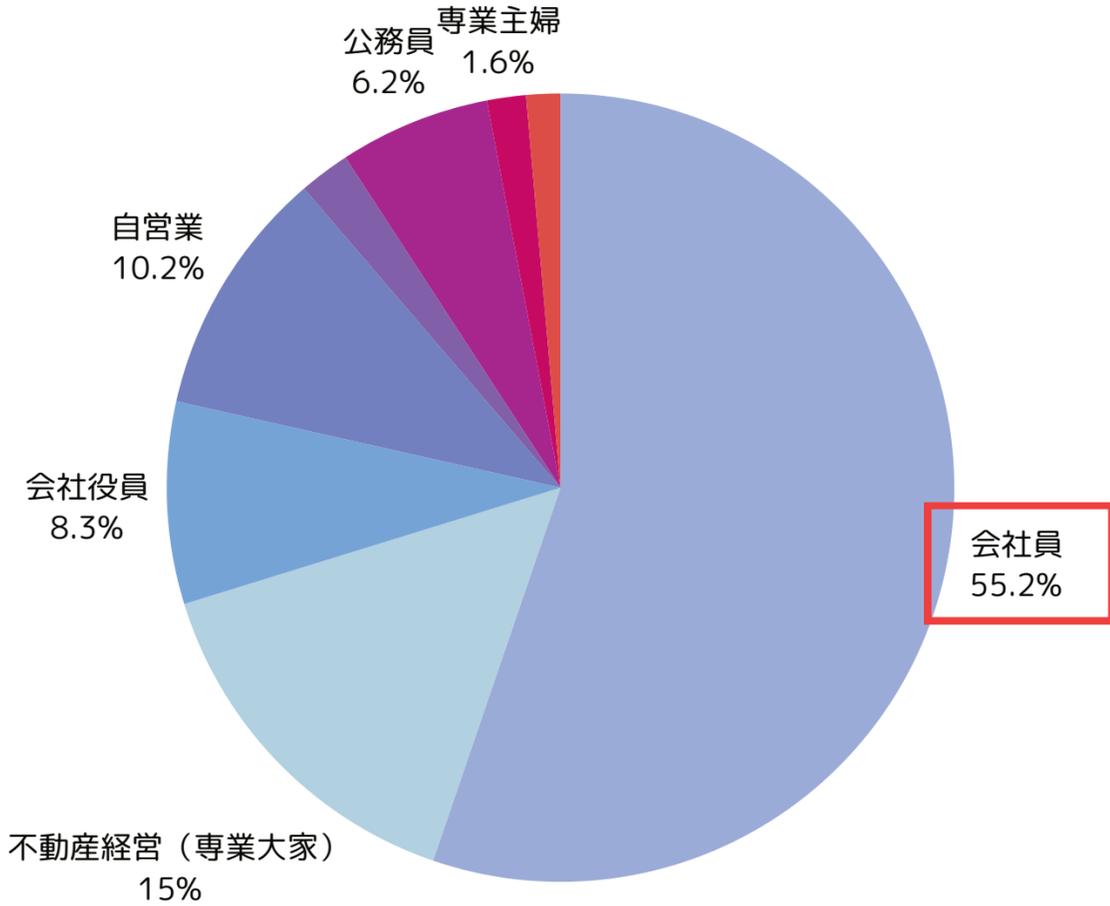
40～50代

64.4%

年齢



職業



出典：第19回 不動産投資に関する意識調査「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家」

## ② 不動産投資のメリット 5選



毎月  
安定収入を獲得

入居者を確保し、  
毎月安定収入を獲得



売却益を見据えた  
長期保有

- 長期保有により、ローン残高 > 再販価格を達成し、「売却益」を獲得
- インフレが進むと土地価格も上昇し、利益幅も大きくなる可能性がある



不労所得で  
資産形成

- 物件選定
- アドバイザーの選定
- 賃貸管理・売却

これらをプロに一任して  
資産形成できる



資金調達が可能

収益物件自体や収益を  
担保にすることができ、  
長期 & 低金利で資金調達  
しやすい



レバレッジ効果により  
投資リターンを最大化

大きな不動産資産を購  
入・運用できる

### ③ 不動産投資におけるリスクと対応策



#### 空室リスク



- 家賃保証サービスの利用
- 入居条件の緩和



#### 資産価値・売却価格下落のリスク



- 物件購入エリアの選定
- マーケットの分析



#### 災害リスク



- 保険加入  
(地震、火災による建物の倒壊・消失)



#### 流動性の低さ



- 長期的な投資スタンス  
(不動産はすぐに現金化できない)

## ④ 不動産投資に自分が向いているか？確認しましょう

### 不動産投資に必要なマインド

- ✓ 論理的思考で、戦略を立てられる
- ✓ 物事を長期的な視点で見れる

### 不動産投資に向かない考え方



- 興味の対象が物件に集中
- 長期的な事業計画をしない



- 将来的なビジョンを具体化
- 論理的な根拠を優先



### 忙しくて不安な方もご安心下さい

不動産に関する専門的な知識、税制面の知識を  
アップデートする時間がない



信頼できる良きパートナーとして  
不動産会社に委任し、資産形成を実現

私たちと一緒に取り組んでいきましょう

## ⑤ 不動産投資を始めるタイミング

### 低金利の「今」がチャンス



2024年3月にマイナス金利は解除されたが、不動産投資に摘要する金利は当面上がりにくい

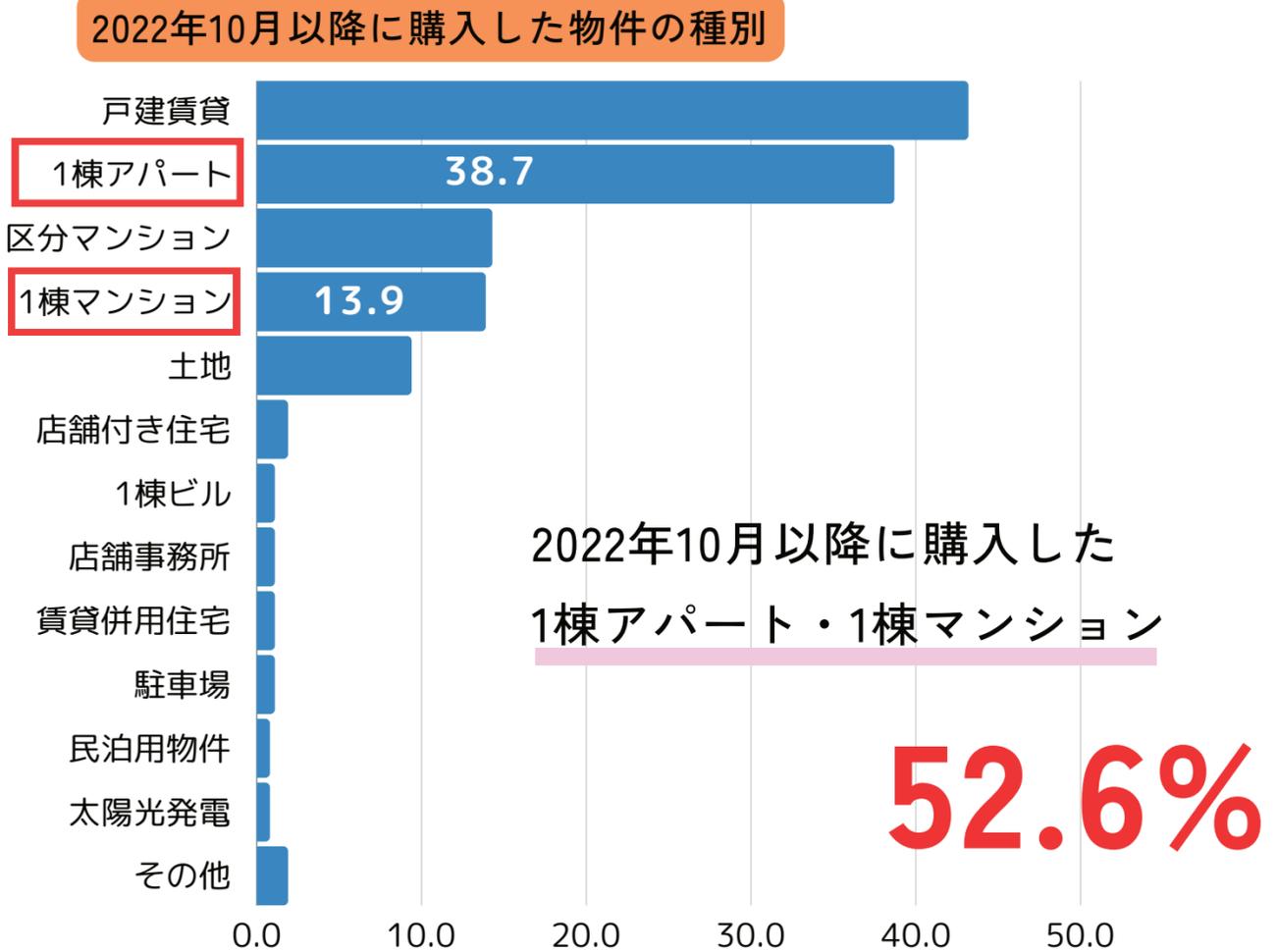
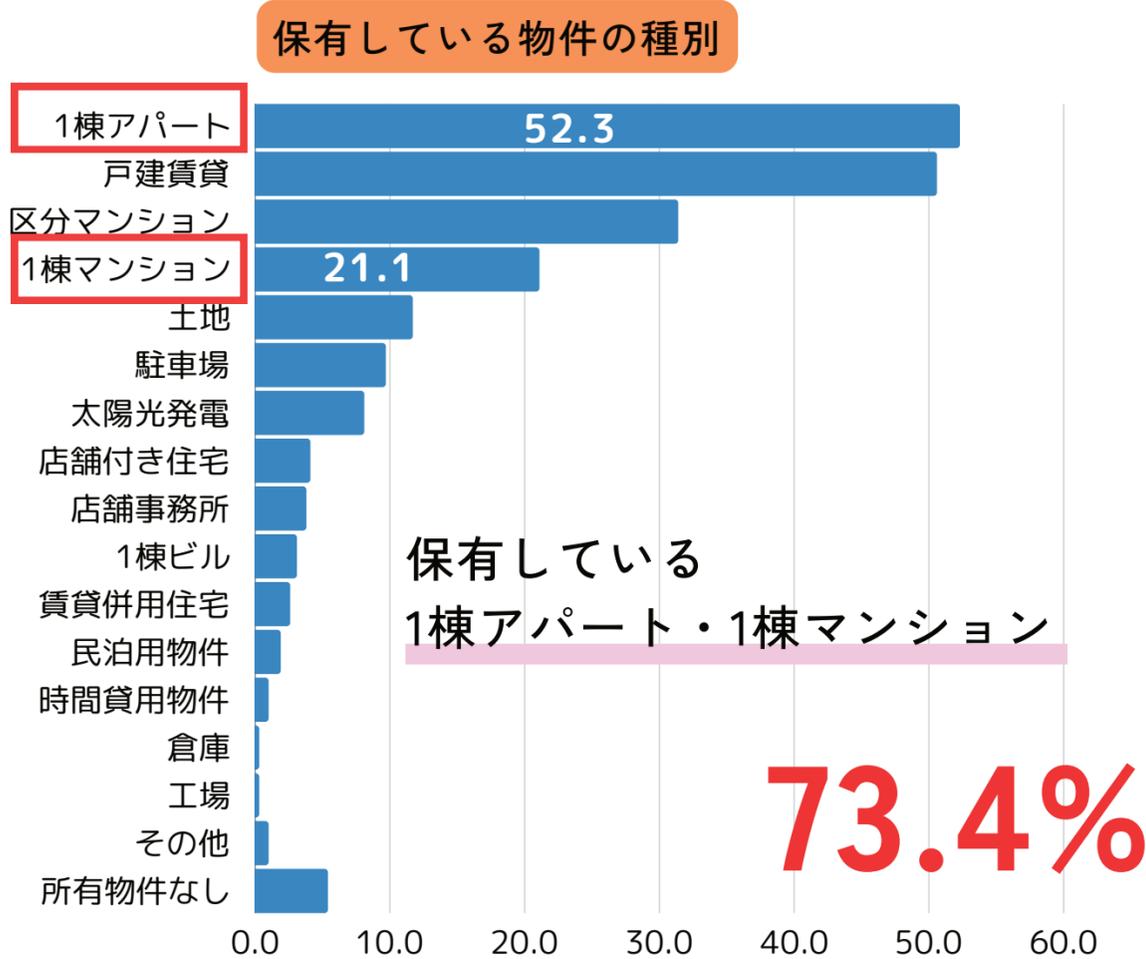
1,000万円を25年ローンで借り入れた場合

	金利2.0%	金利3.0%
月々の返済額	84,770円	94,842円
総返済額	約2,543万円	約2,845万円

金利が1%変われば、総返済額が300万円以上の差になる

# ⑥ 近年 注目度の高い不動産投資方法

## 保有・購入物件は、1棟物件へとシフト



出典：第19回 不動産投資に関する意識調査「不動産投資と収益物件の情報サイト 健美家」

# 不動産投資初心者が 注意すべきポイント

# ① 不動産投資初心者が失敗しがちな事例 5選



十分な資金がないまま  
不動産投資を始める

- 投資物件を購入できない可能性
- 物件購入ができた場合でも、手元資金が少ないため、突発的な費用（修繕など）の支払いが困難になる

営業マンの言うことを  
鵜呑みにする

- 自社に都合の良いことしか言わない
- 具体的な数字を言わない
- 質問に対して曖昧な返答をしたり、不都合な事実を言わない

怪しい不動産業者に  
相談してしまう

- 不動産業界の不祥事は、残念ながら減っていない

自分一人で  
不動産投資を始める

- 不動産投資に関する業務は多岐に渡り、対応しきれない  
（物件の収支管理、入居者への対応、確定申告など）

新築ワンルームで  
不動産投資を始める

- 価格が高いため月々の返済額がかさみ、毎月赤字になる可能性が極めて高い

## ② 不動産投資初心者が良い物件と出会うためにやるべきこと

### 信頼できるメンターを見つける

不動産投資に関する「誤った」「古い」情報は多い  
何が正しいのかを見極めるのは難しい



- ✓ 成功している投資家のリアルな声
- ✓ 「正しい」「信頼できる」情報を入手するための環境を整える

### 信頼性の高い不動産投資会社を利用する

複数の不動産投資会社に相談してみる



- ✓ 信頼できるメンターとも出会えるチャンス
- ✓ 困っていることや不安に感じていることを明確できる



まずはカイロスマーケティングにご相談ください



お問い合わせはこちらから

# カイロスマーケティングとは

# ① カイロスマーケティングの投資家のモデルケース

多くの投資家は約15年をかけて資産形成しています

モデルケース

ご職業	会社員
年齢	42歳
持ち家	あり
ご年収	2,000万円
貯蓄残高	2,000万円
住宅取得価格	9,000万円
住宅ローン残高	7,000万円

15年間で5億円の物件を取得  
(現金収入1,500万円/年)

※修繕費等の経費を差し引いても  
約1,200万円が手元資金になる

1年目

1億円の1棟中古物件を購入 (自己資金1,000万円+ローン9,000万円)  
1億円の1棟中古物件を購入 (自己資金500万円+自宅担保2,000万円)  
※半年以内

→ 年間の現金収入 (経費・税引き後) 300-400万円  
節税 課税所得1,000万円圧縮

2年目以降

→ 年間の現金収入 (経費・税引き後) 300-400万円  
節税 課税所得200-300万円圧縮

5~8年目

現金収入+節税により、2,000万円を獲得  
1億円の1棟中古物件を買い増し (自己資金1,500万円+ローン9,000万円)

10年目前後

現金収入+節税により、2,000万円を獲得  
1億円の1棟中古物件を買い増し (自己資金1,500万円+ローン9,000万円)

## ② 不動産投資FAQ



### 不動産投資における最大のリスクは？

家賃収入を得られなくなることです。  
そのリスクを回避するため、弊社で販売した物件の大半は賃貸管理までお任せいただき、高いレベルでのリーシング活動を迅速に実行し続けております。



### 築古物件のリスクは？

前任の管理会社の審査・契約が不明なケースがあります。  
そのため、滞納リスクがある入居者がいる場合や不動産投資初心者にはサブリース契約をお勧めしております。  
※サブリース契約は途中解約も可能



### 不動産投資を始める最適な時期は？

経済情勢などを加味しますが、「始めよう」と思ったタイミングがベストだと考えております。  
その際はどのような方法があるかを一緒に検証していきましょう。



### 入居者募集時の賃料

毎週1回、弊社担当者がリーシング会議を実施し、翌週の方針を決定しております。

**FAQをもっと見る**



### ③ お客様の声

杉田 聖威 さん  
会社経営者 40代



不動産会社を50社以上訪問し、カイロスさんを選びました。

将来に備えて不動産投資を検討した際に、物件を見に行くだけでなく、不動産会社を50社以上も訪問しました。

ほとんどの不動産会社は物件を売ろうとプッシュするのですが、カイロスさんは全く別で私の将来像と一緒に描いてくれて、どう活用するのがいいのかを教えてくださいました。

お付き合いを始めてから5年以上が経ちますが、今では6棟の中古1棟アパートを保有し、順調に運用しています。

名前非公開  
広告代理店勤務 40代



築古物件の不安が解消できました。

自己資金が少なかった私でも、与信力と保有資産を活用した取得計画を立案いただき、スムーズに取得ができました。

最初は築年数が古いこと等、不安もあったのですが、取得後大きな負担もなく、現金収入があるのがとても助かっています。

## ④ オンライン・オフラインセミナーのご案内

### 低金利の今！サラリーマンだからできる、収入を増やす“逆張り”資産形成



弊社のセミナーでは、お客様の事例を元に資産10億円を作るための道順をお話します。

初めての不動産投資、2棟目以降の購入に至るまでのプロセスもご説明します。

#### 主なセミナー内容

- 1 初めての不動産投資での物件の選び方
- 2 自分はどの程度の融資が受けられるのか
- 3 管理方法や空室対策はどのように行うのか
- 4 家賃の下落対策とは



セミナー日程はこちら



## ⑤ カイロスマーケティングが考えるSDGs

### 古い建物・住居をバリューアップして販売



クロノスシリーズはこちらから

#### ライトリノベーション クロノスシリーズ

築古物件を「買取」「バリューアップ※」し、「販売」



リノベーション工事は新築建て替え工事と比較して  
最大76%のCO2排出量、最大96%の廃棄物排出量を削減

※外壁塗装、内装修繕、空室率改善（入居付け）など  
出典：ゼノリノベ <https://www.zerorenovation.com>

#### 空き家問題の解決

✓ 賃貸用住宅の空き家率の全国平均は18.8%、年々増加

出典:総務省 平成30年「住宅・土地統計調査」

✓ 在留外国人数が過去最高を更新、300万人突破

出典:令和5年3月24日出入国在留管理庁 報道発表資料



空室率を改善し、物件オーナーの売上拡大・安定に繋げる

# DESIGN YOUR ASSETS

— あなたの資産をデザインする会社

<https://kairos-m.com/>

代表取締役 高桑 良充

〒153-0063  
東京都目黒区目黒1-24-12  
オリックス目黒ビル10F

TEL : 03-6417-0658  
FAX : 03-6417-0659  
営業TEL : 03-6417-3673

