

不動産開業 支援セミナー

2025年11月12日

株式会社 キリンビル
代表取締役 吉仲一樹



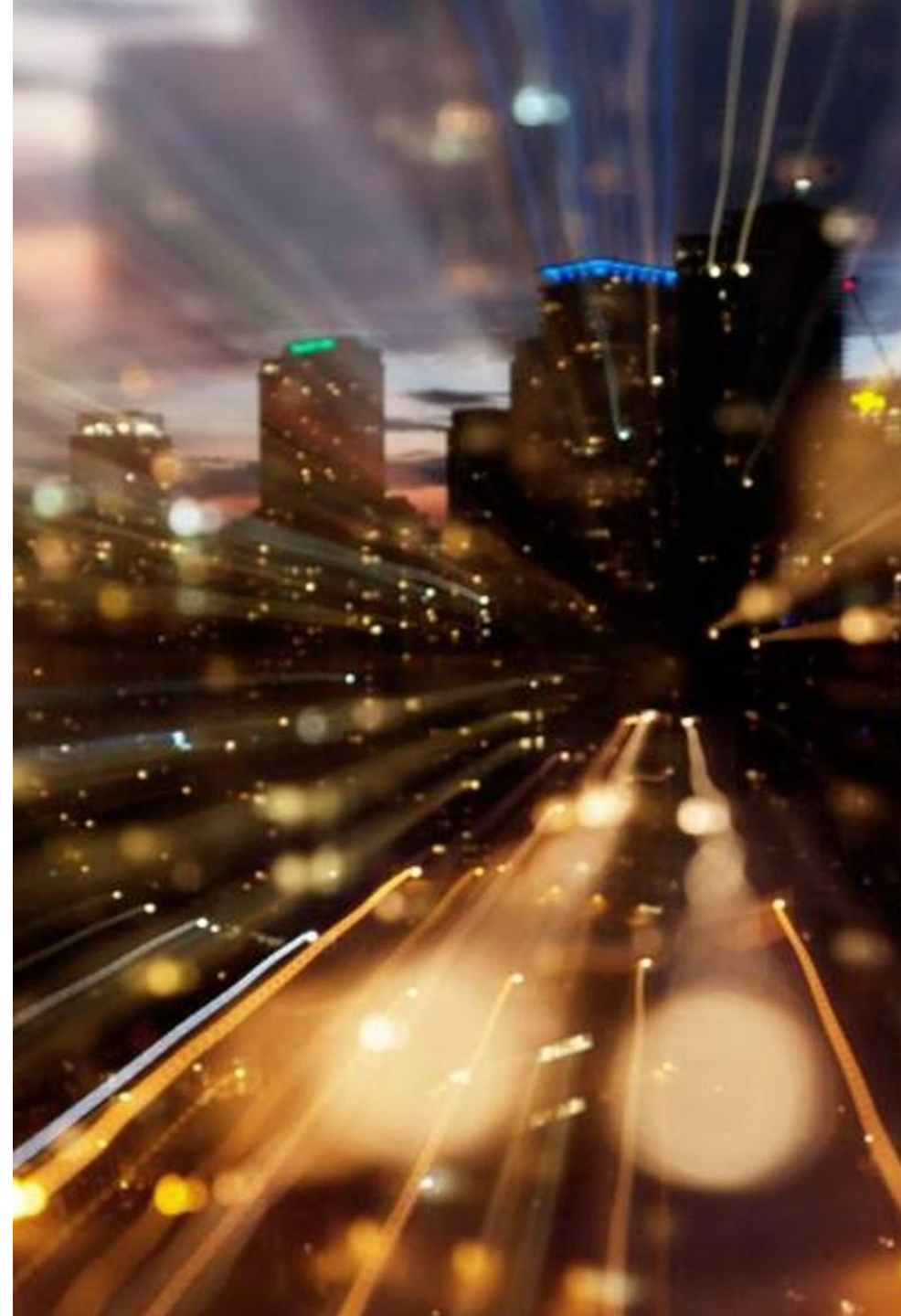
本日の内容

【1】事業内容

【2】開業までの経緯

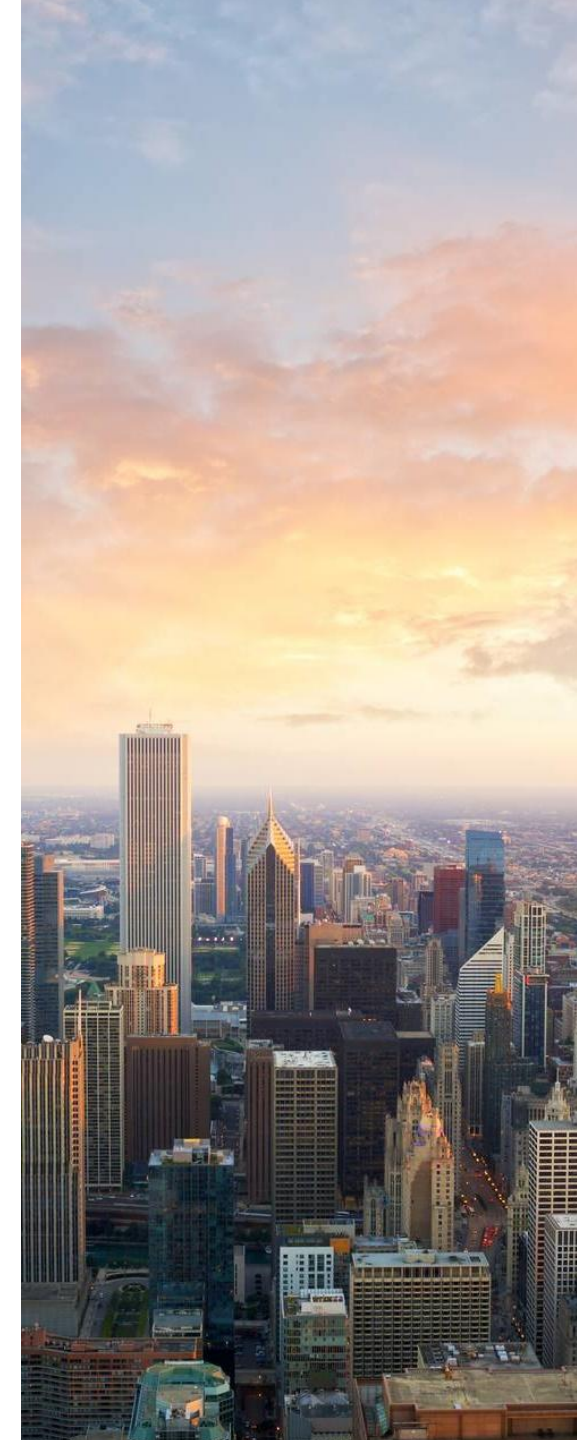
【3】開業前の準備

【4】サマリー



【1】事業内容

- ・売買仲介業務（土地、建物、区分所有、収益物件）
- ・賃貸仲介業務
- ・管理業務（戸建て、店舗、駐車場）
- ・家賃収入（所有）
- ・その他（コンサル、ドローン撮影）



【2】開業までの経緯

2020年 11月開業セミナー参加

2021年 4月末前職退職、5月～11月FP・宅建・賃管勉強
9月FP試験、10月宅建試験、11月賃管試験

6月、12月開業セミナー参加

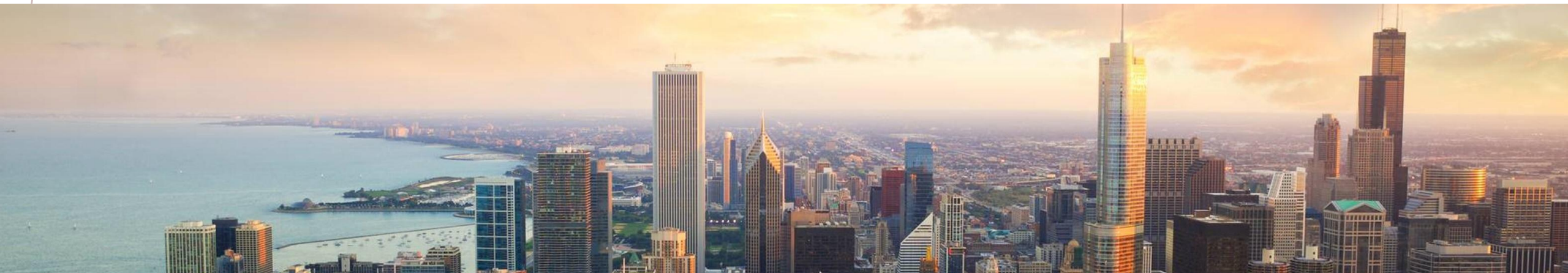
2022年 1月宅建実務講習、2月宅建士申請, AFP申請

3月宅建士登録, 賃管申請, 定款変更,
事業計画（戦略, 資金計画, 営業計画）作成

4月県に業者登録申請, 宅建協会加入, 計画見直し, 宅建業者・知人挨拶

5月宅建業者・知人挨拶, 名刺・ホームページ・看板作成準備

6月不動産業務開始, ホームページ開設, 挨拶状（300枚）, 看板設置



【3】開業前の準備

- ①タイムスケジュールの作成
- ②やりたいことの一覧の作成
- ③コストの検討
- ④自己分析により方向性を決めておく



①タイムスケジュール（宅建業登録までの詳細）

新規で会社を設立する場合は、事務所の場所を決めて法人登録の必要あり
私の場合は賃貸業をしていた事務所があったため定款変更をただけで済んだ



②自分がやりたい事を一覧表にしておく

1. 思いつくことを書いておく
2. 真似をする
3. 新しい人脈づくり

ギンセン 整理リスト

1. 下へハジメ作成 (不確定 参考)
 - ・アット
 - ・インクグラム
 - ・トーン撮影回数を入れた
2. 近隣土地
[redacted] 画写準備
3. 所内下りジーンズ表作成
4. 年間経年メンテナンス表作成

25. 取引の目的、締結の目的及び土地の契約内容
・代表者の名義を以て

26. [] 君と携

27. 取引の目的、増収を生ずる現物と増収
・

28. 取引の目的、各別開成
① 免許番号
② ホールビル
③ 土地活用プラン
④ ドローン技術認定証

29. 取引の目的、
(開業の妨げを防止し、)
名称作成

・一年間立止禁止。-----
・支店已下、在留権のおおきく
何れにせよ、これより

③コストの検討

イニシャルコスト（300万円程度）

ランニングコスト（月に換算して60万円～70万円程度）

※ランニングコストを工夫して抑える、収入が上がったら便利なものを増やしていく

宅建業開業のための費用

2022年4月

宅建実務講習	22,000
宅建士登録申請費（熊本県）	37,000
宅建士登録証発行費（熊本県）	4,500
宅建士登録証明書等費用（謄本等） （身分証明書400円×2人） （登録されていない証明書300円×2人） （住民票200円×1人）	2,650
宅建協会・保証協会への入会・会費	
宅建協会 入会金	1,000,000
保証協会 入会金	200,000
保証協会 弁済分担金	600,000
宅建協会 年会費	20,000
保証協会 年会費	5,000
不動産キャリアパーソン	8,800
熊本県宅建政治連盟 入会金	50,000
熊本県宅建政治連盟 年会費	4,000
宅建業者登録申請費（熊本県）	33,000
宅建業登録証明書等費用、宅建協会登録費用 （身分証明書300円×5人、300円×1人） （登録されていない事の証明書400円×5人、300円×1人） （納税証明書400円×1 西税務署） （法人印鑑証明書450円×1）	5,550
挨拶状（300枚 22,605円、郵便代84円×300枚＝25,200円）	47,805
合計	2,040,305

※会社登記費用、敷金・前家賃等が必要

株式会社 キリンビル

新規必要経費

	初期費用	継続費用 (月)	継続費用 (年)	業者 協会・団体	備考
ホームページ	円	8,800円		中央広告社	グレードにより金額が増減する 最安値は4,400円だが、更新不可のため不採用
ドラフトネット	100,000円	11,000円		中央広告社	
アットホームに 物件掲載 オプション	16,500円	8,800円		アットホーム	売買の場合は、物件5件毎に金額が 加算される(賃貸の場合は10件毎) 顧客への配布資料作成ができる
ゼンリン地図		11,000円		ゼンリン	
コピー機リース		9,000円			基本料+カウント料 白黒1.5円、カラー15円 中古をリースした場合は月3,000円 で安いが白黒1.5円、
賠償責任保険			5,000円	全国宅建協会	1事故5,000万保証
パソコン	165,000円			文尚堂	SSD、256、モニター23.8
インターネット + 電話		6,710円		文尚堂 内訳(税は別) フレッツ光3,800円 基本電話料500円 1ch追加200円 1番号追加100円 ボイスワープ500円 プロバイダ1,000円	①現在ソフトバンクの電話代月 2,500円(2カ月に1回5,000円引き落 とし)が必要となり実際は4,210円 の増額で抑えられる ②3,820円(ポケットWi-Fi)が不 要になる ③電話回線が2つになるためFAXと 分けて使用できる ④電話代3分8円
パソコン セキュリティ サーバーリース		9,240円		文尚堂	
査定ソフト			3,300円	不動産 流通推進センター	継続費用2,200円(年)
査定ソフト	19,800円	10,780円		不動産 ビジネスセンター	居住用売買プラン(ライト版) 高額のため導入は考えていない
合計	301,300円	75,330円	8,300円		

年収〇〇万円未満 181,500円 33,550円 8,300円

年収〇〇万円超 301,300円 75,330円 8,300円

※宅建協会、保証協会、熊本県宅建政治連盟は別に記載

価格は税込み金額

※家賃、光熱費等が必要

④-1 自己分析→方向性 S W O T (I)分析

STRENGTH 強み

前職の人脈、テナント収入がある、家賃なし、借入金なし

WEAKNESS 弱み

不動産実務経験ゼロ、知識は机上のもののみ、知名度ゼロ

OPPORTUNITY 機会

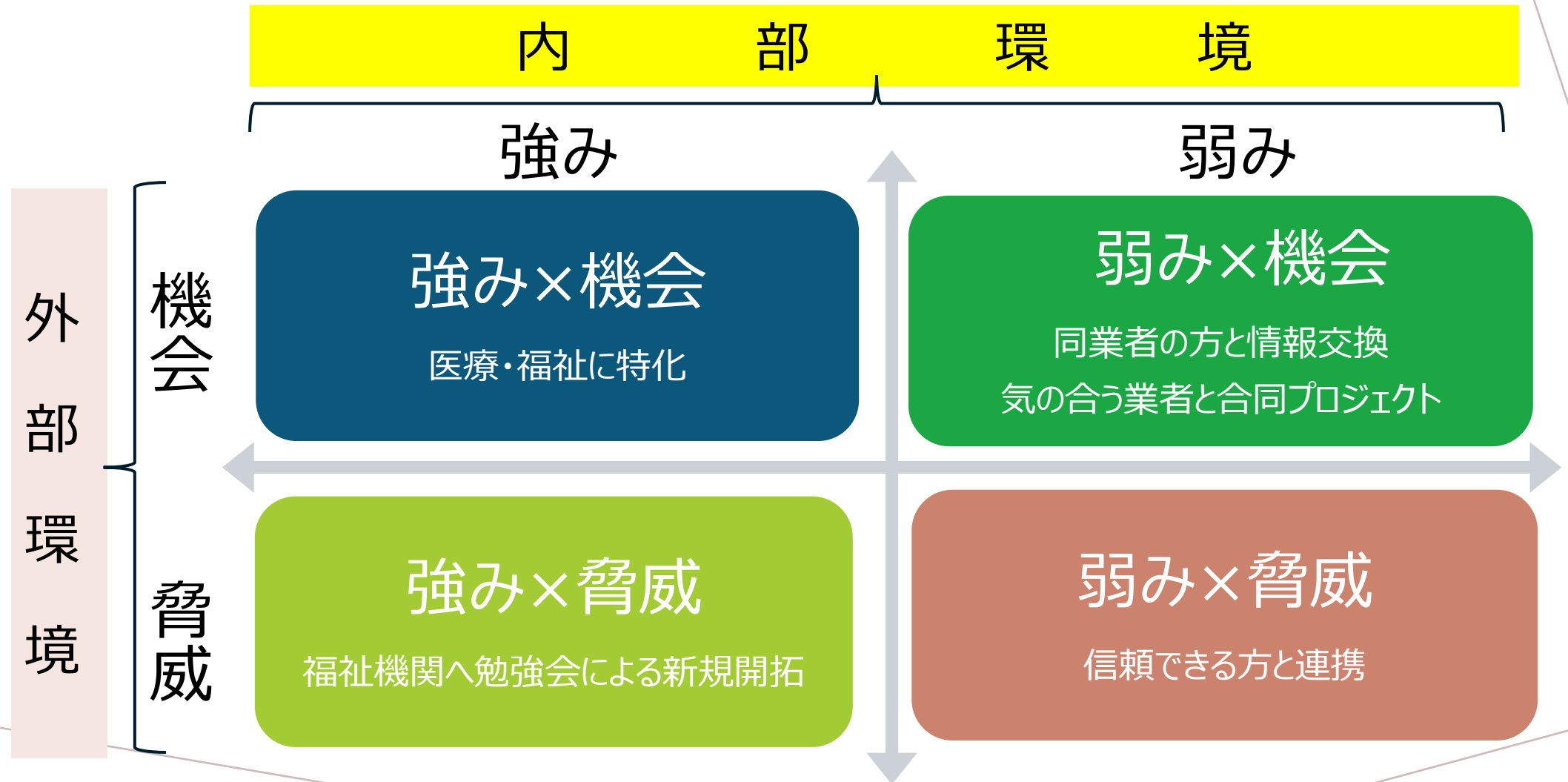
医療機関に強い不動産会社が少ない、高齢者増加による成長市場

THREAT 脅威

競争の激化、同業社が多い



④-2 SWOT分析(Ⅱ)





【4】サマリー

① ツール等を取り入れて良かったもの

収入が増え、安定してきたらツールをアップデートして充実させていく

② ポジショニングとリソース

何に資金を投入していくか→いつでも変更

③ 宅建協会に加入して良かったこと

ここまでこれたのは、この協会に加入できたおかげ 感謝！

① ツール等を取り入れて良かったもの

①ランニングコストは最初
は極力抑えていく

②宅建協会に加入して
ハトサポ会員になれば
割引を受けられます

※1 今は12,100円に値上り

※2 今は7,000円に値上り

他にも値上がりしたのがあるかも
しれません

項目	初期費用	月額	年額
ホームページ	0円	8,800円	0円
アットホーム	16,500円	※1 8,800円	0円
賠償責任保険	0円	※2 5,000円	0円
査定ソフト	0円	0円	3,300円
間取図作成 ソフト	0円	0円	0円

②ポジショニングとリソース（資源）投入

売買に力を入れているのでそこに資金を投入



③ 宅建協会に加入して良かったこと

- 人脈、仲間（支部、班、役員）

顔の見える関係

気軽に相談できる



- コンテンツが充実（常に更新されていく）
- 研修会（全体、支部）があり知識をアップデートできる
- 色々な割引が利用できる



ありがとうございました

不動産売買・仲介・ドローン撮影・資産運用

株式会社 キリンビル

代表取締役



吉 仲 一 樹

宅地建物取引士
賃貸不動産経営管理士
AFP (日本FP協会認定)
二等無人航空機操縦士



HP



Instagram

〒860-0812 熊本市中央区南熊本3-1-3

TEL:096-364-0841

FAX:096-274-8999

携帯:090-3326-5623

E-mail:yoshinaka@kirin-building.com Ver.9