



首都圏不動産 起業塾

第16期
募集要項
2026年2月開講

中堅投資家の次の一手
～1億円の差がつく未来設計～

私たちのミッション

セミプロ
投資家の
コミュニティ
づくり

不動産業界
全体の
質の向上



- 2016年から株式会社コン・パスが不定期で開講している、不動産投資家のための集中型塾
- これまでにのべ200人以上のセミプロ投資家を世に輩出

誰でも、変われる

私たちは「不動産のパーソナルトレーナー」

10年間 体系的かつ実践的な講義を行い
「自ら稼げる力」を身に付けた
多くのセミプロ投資家を輩出してきました

今回は中堅投資家向けに
投資家としての次のステップを考える
ための塾を開催します

首都圏不動産起業塾の特徴

- 講師&コンサルは全員不動産業界の現役プロ
- 売買戦略や仕入れをプロならではの視点でレークチャー
- 購入・融資・管理など不動産投資に関わるすべての相談に対応

1

プロに
学べる

- 不動産投資で必ず稼げる「王道の考え方」を盛り込んだ講義内容
- 学習→実践→コンサルを繰り返すことで確実に身につく投資家としての基礎力
- 宿題や推薦図書で知識・スキルの定着が図るプログラム設計

2

一生
使える
カリキュラム

@コン・パス

- 塾で王道の不動産を学び実践してきた卒業生だけで形成
- 特定の業者や企業とのしがらみをもたないため、安心して相談、情報交換ができる環境
- 常に実践している全国の仲間との交流でモチベーションアップ

3

高品質な
コミュニティ

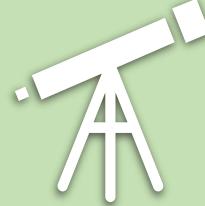
ご提供内容

首都圏不動産起業塾で得られること

セミプロ投資家として利益を出すための4つの基本 戦略・判断・交渉術・モチベーション

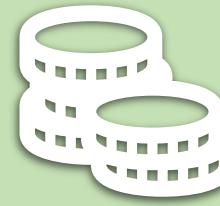
- ・不動産投資の戦略を立てるための体系的な知識
- ・不動産会社経営者から学ぶ不動産業者のマインド
- ・物件の見極め方法
- ・どんな相場にも対応できる応用力
- ・不動産業者、銀行との交渉テクニック
- ・コミュニティ限定の不動産投資情報人脈
- ・一緒に学ぶ仲間・相談相手
- ・現役不動産業者の回数無制限コンサルティング

講座・ワーク (全6回・各2時間)



第1回 中堅投資家の選択肢

- ・未来設計
- ・収益を増やす方法を考える



第4回 1億円の差がつく税金対策①

- ・不動産投資における節税
- ・物件の保有と経費



第2回 1億円の差がつく拡大戦略①

- ・不動産業者の営業形態
- ・業種別の実務シミュレーション



第5回 1億円の差がつく税金対策②

- ・法人での経費の使い方
- ・課税業者、非課税業者の比較



第3回 1億円の差がつく拡大戦略②

- ・業者と投資家の違い
- ・業者になるとは？



第6回 1億円の差がつく出口戦略

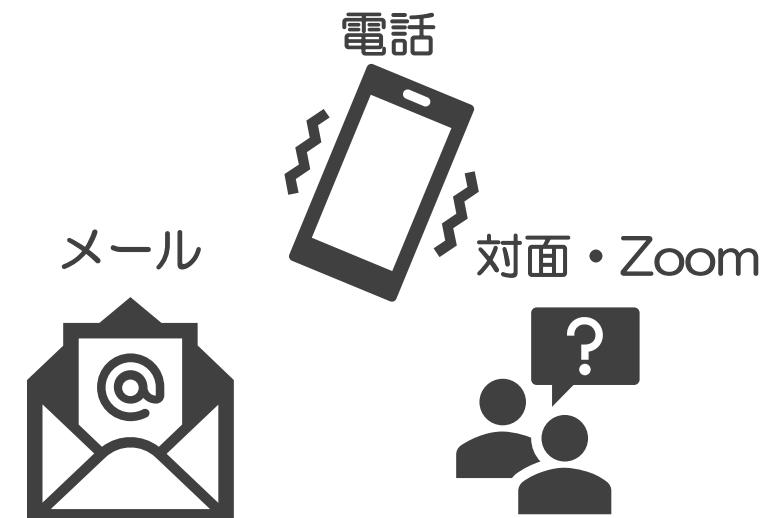
- ・事業の終わらせ方と相続
- ・個人、法人、業者のポイント解説

個別コンサルティング（適宜・無制限）

- ・ 実践する中でぶつかる購入・融資の悩みに対応
- ・ 運営管理におけるアドバイスや経営ノウハウも提供

主な相談内容

- ・ 市況の変化に応じた戦略の提言
- ・ 「次に何をすべきか」の具体的助言
- ・ 購入・売却判断の助言、価格交渉の支援
- ・ 銀行開拓・融資交渉の支援
- ・ 満室経営、入居者付け、賃貸トラブル対策サポート
- ・ 修繕工事見積、家賃値付、
賃貸借契約書チェック＆アドバイス
- ・ 法人経営、税金対策ノウハウの提供



✓ プロが常に的確なアドバイスをしてくれるので大きな失敗を回避できる！

《今日は完全オンラインコースで開講します》

1. 講座・ワーク (1回2時間 | 全6回^{*1})
 2. 個別コンサルティング (無制限^{*2} | メール、電話、対面、Zoom)
 3. Casegood有料コンテンツ閲覧し放題 (塾期間中のみ)
- +豪華入塾特典

^{*1}2026年2月～4月まで

^{*2}2026年7月末まで

Casegood有料コンテンツ閲覧し放題

- 期間中はCasegood有料コンテンツが閲覧し放題
- 既にご利用中の方は塾期間中の引落をストップします

音声
ブログ

セミプロマインド セット

勝てる投資家のマインド・最新市況・業界裏話を音声配信します！

メルマガ

週刊メルマガ

業界最新ニュースへのプロ視点のコメントや会員様からのQ&Aコーナーなど週一回配信！

イベント

マンスリー ミーティング

月に1度、会員限定オンラインセミナーを開催！村上俊介の講義、ゲスト講師をお招きして対談、会員様からの質問にお答えするお便りLIVEコーナーも実施！

月報誌

月刊セミプロ

毎月発行する会員様向け月会報誌。不動産に関する知識から、投資家さんの対談などを掲載。

入塾特典②コン・パスオリジナルツール配布

- ・コン・パスで実際に使用されている極秘ツールを特別配布！
- ・投資家として必要なツール提供が盛り沢山！

提供ツール

- ・1次判定シート
- ・プロフィールシート
- ・保有アセット一覧表
- ・事業計画テンプレート
- ・事業計画概要テンプレート
- ・長期シミュレーションシート

※ツールはカリキュラムに合わせて配布いたします　※改善措置により内容が一部変更・追加となる可能性がございます

入塾特典②1次判定シート

条件等を入力するだけで詳細検討すべきかすぐに判定！

1次判定シート(新築).xlsx				
土地(新築用)				
物件名:	作成日:			
収益性から判断				
分類	項目	数値	入力	備考
建築プラン	敷地面積	39.71坪	★入力	物件の敷地面積を入力
	建ぺい率	60%	★入力	都市計画上の建ぺい率を入力
	指定容積率	160%	★入力	都市計画上の容積率を入力
	前面道路幅制限	160%	★入力	住居系地盤:0.4×道路幅、その他:0.6×道路幅
	基準容積率	160%	自動	指定容積率、前面道路幅制限の小さい方
	延べ床面積(最大)	63.5坪	自動	敷地面積 × 基本容積率
	階数	3階	★入力	
	1階面積(最大建坪)	21.0坪	自動	延べ床面積(最大) ÷ 階数(少数字以下切り捨て)
	戸あたり面積(平均)	7.0坪	★入力	単身向けでも坪(約27平米)以上が望ましいが2はそれ以下の狭小もあり。+1坪=3.309785平米
	1階戸数	3戸	自動	1階面積 ÷ 戸あたり面積
	総戸数	9.0戸	自動	延べ床面積 ÷ 戸あたり面積(少数字以下切り捨て)
収入	平均賃料	¥ 70,000	★入力	賃料相場から物件の平均賃料を想定
	月間収入	¥ 630,000	自動	平均賃料 × 戸数
	年間収入	¥ 7,560,000	自動	月間収入 × 12ヶ月
予算	目標利回り	8.0%	★入力	希望する表面利回りを入力
	総予算(上限)	¥ 94,500,000	自動	年間収入 ÷ 目標利回り
建築・工事費	解体費	¥ -	★入力	古家の床面積 × 5万円/坪、更地ならゼロ
	地盤調査・改良	¥ 1,500,000	★入力	予備費(地盤が良ければ不要の場合もある)
	水道引込み	¥ -	★入力	
	建築単価(床面積あたり)	¥ 750,000円/坪	★入力	税込み、設計料理料込みの概算。木造75万円、鉄骨95万円、RC130万円
	延べ床面積	63.0坪	自動	戸あたり面積 × 戸数
	本体建築費	¥ 47,250,000	自動	延べ床面積 × 建築単価
	総工費	¥ 48,750,000	自動	合計金額
土地購入費	購入検討可能額	¥ 45,750,000	自動	既予算 - 建築・工事費
その他	購入諸費用割合	5.0%	★入力	購入時の諸費用分を想定
	購入諸費用	¥ 4,725,000	自動	土地建物全体の諸費用見込み
資産性から判断				
分類	項目	数値	入力	備考
土地	坪単価	1,200,000円/坪	★入力	近隣の取引事例から坪単価を入力
	敷地面積	39.71坪	自動	物件の敷地面積
	実勢価格	¥ 47,652,000	自動	坪単価 × 敷地面積
建物	建物種別	木造	★選択	物件の建物種別を選択
	棟年数	0年	★入力	建物からの経年年数を入力
	残り償却期間	22年	自動	耐用年数 - 棟年数 + 割用年数
	坪単価(再調達)	¥ 500,000円/坪	自動	建物種別により自動的に決算
	延べ床面積	63.0坪	自動	建物種別の延べ床面積
	残存価値	¥ 31,500,000	自動	坪単価 × 延べ床面積 ×
参考	原価法評価額	¥ 79,152,000	自動	土地実勢価格 + 建物残

✓ 工事費用目安が分かる！

✓ とれる戸数がわかる！

✓ 家賃収入がわかる！

✓ 積算評価もわかる！

入塾特典②プロフィールシート

営業マンや融資が知りたい顧客情報を網羅！

- ✓ 入力するだけで簡単！
- ✓ 買付や融資打診時に担当者が
みているポイントを網羅！
- ✓ だから話が早く進む！

プロフィールシート								記入日	
フリガナ		〒	住所						
顧客氏名		性別	TEL1	TEL2					
生年月日		年齢 歳	メール1	メール2					
まいの状況		月支払orローン等							
会社名		所属部署			勤続年数				
務先名		役職		入社年月					
住所		電話番号							
等									
018		預金							
17									
8						合計	0 円		
(備考)									
氏名		続柄	生年月日	同居	住所	連帯保証	勤務先	年収	
最寄駅 距離等		購入金額 所有形態	購入年月日 建物面積	土地面積 坪年	構造 月額収入	戸数 借入先	金利 当初借入金額	残債 期間 月返済額	

入塾特典②保有アセット一覧表

保有不動産の管理や銀行提出資料として使える！

株式会社 保有物件一覧				
概要	物件名			
	住所			
	最寄り駅			
	土地面積	917m ²	280.72m ² × 4224／145533	551.86m ² × 2073／55183
	建物延床		専有面積: 42.24m ²	専有面積: 46.62m ²
	種別／構造		区分MS／RC造	区分MS／RC造
	築年月日	平成26年5月	平成23年11月	平成11年2月
	戸数			
	駐車場			
	決済日	平成26年5月(発電開始)	平成28年3月	平成28年12月
	平成29年12月			
諸条件	購入金額			
	仲介手数料など※1			
	想定満室利回(%)	#DIV/0!	#DIV/0!	#DIV/0!
	その他諸経費※2	¥500,000	¥330,774	¥400,000
	消費税還付金			¥4,160.26
	金融機関			
	借入金額	¥0		
	借入金利			
	借入期間			
C	年間収入			
F	想定支出			
	年間返済額	¥0		
	単純CF	¥0	¥0	¥0
P	利息(購入1年目)	¥0	¥396,000	¥264,000
L	減価償却	¥0	¥552,474	¥290,188
	単体PL	¥0	¥-948,474	¥-554,188
備考	借入無し H26年6月期に一括償却 土地は借地(年間12万)	返済: 元利均等 分譲マンション 間取: 1LDK	返済: 元金均等 分譲マンション 間取: 2DK	返済: 元利均等 「大鳥居」駅
※1仲介手数料以外のコンサルフィーもこの項目				
※2登記費用・取得税・火災保険・銀行手数料など				

- ✓ CFだけでなくPLも記載！
- ✓ 将来的に複数棟オーナーになっても安心！
- ✓ プロフィールシートと併せて融資打診に使える！

入塾特典②事業計画概要テンプレート

センス不要！入力するだけで物件概要や計画をひとまとめ

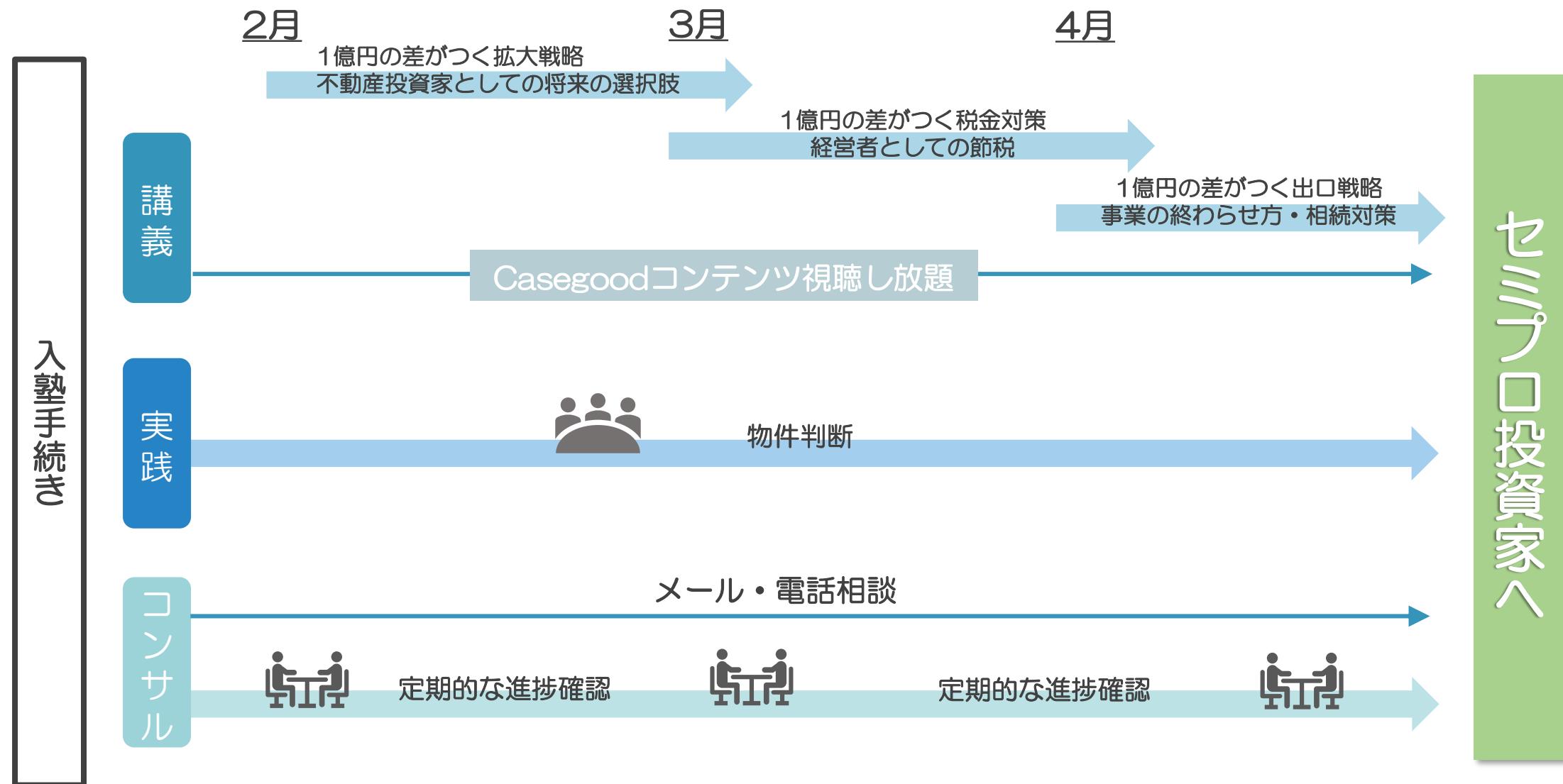
- ✓融資打診にすぐ使える！
- ✓必要な項目を網羅！
- ✓長期シミュレーションシートや事業計画テンプレートと併用して「貸したくなる」最強資料に！

事業計画概要
(XX区XX町XX丁目-XX)

○○ ○○

20YY/MM/DD

スケジュール



講師紹介



村上 しゅんすけ
Shunsuke Murakami

株式会社コン・パス
代表取締役

起業して12年、不動産業界一筋23年のキャリアを歩む。分譲マンション開発、住宅ローン破産者の債務整理、投資用 1棟マンション販売を手掛け、サラリーマン時代は常にトップセールス。2013年に独立して株式会社コン・パスを設立、代表取締役に就任。不動産と資産運用のエキスパートとして、経営者・ビジネスマンへ収益不動産を中心とする長期的な資産形成をサポートしている。



細川 たかし
Takashi Hosokawa

株式会社コン・パス
不動産売買事業部 マネージャー

大手デベロッパーなど不動産業界経験24年。仕入れから販売まで幅広く経験し都内の不動産会社8割にコネクションを持つ。不動産取引の実務能力は天下一品、とりわけ一棟モノの物上げで右に出るものはない。一部上場企業のポストを蹴って2014年から株式会社コン・パスへ参画。社長の右腕として会社の業務を回す大黒柱。起業塾では仕入れ編を担当し、不動産業界における情報戦術、業者相手の交渉術を指南する。



加治屋 圭祐
Keisuke Kajiya

株式会社コン・パス
不動産管理事業部 マネージャー

大学を卒業後、大手管理会社に入社。主に埼玉エリア並びに東京・千葉を拠点に常時100棟超の大規模マンションを担当し、最大で2500戸の物件の管理業務に携わる。家賃の督促業務、クレーム対応といった入居者管理、屋上・外壁・内装工事といったビルメンテナンス、事故物件の後処理まで幅広い経験を持つ管理業務のエキスパート。当社の顧客が保有する物件の管理業務を全て一人でこなす頼もしい存在。

よくある質問

・個別コンサルティングの具体的な内容は？

現在の経営状況の分析、今後の事業戦略のアドバイス、物件売買の判断など行います。業者目線で厳しく見ますので、確実に勝たせる自信があります。ご希望があれば、弊社が厳選した物上げ業者、建築会社、設計事務所などをご紹介することも可能です。個別コンサルティングは入会手続き後すぐにスタートします。電話・メール・面談にて必要に応じて隨時やり取りさせていただきます。お気軽にご連絡ください。

・物件情報を提供してもらえますか？

物件情報そのもののご提供やご提案は予定しておりませんが、物件情報の仕入れ元となる物上げ業者を交流の場にお呼びする機会がございますので、是非そちらをご活用ください。私たちは100%投資家の味方となつて購入すべきか見送るべきかの判断、妥当な金額、価格交渉をサポートします。

・コンサルティングのみ希望する場合はどうすればいいですか？

コンサルティングサービスを提供しているセミプロクラブへのご入会をお願いいたします。ただしご入会条件として起業塾を受講していただくことが必須となりますので、まずは入塾をご検討ください。

・入会に際し、属性・年収などの基準（条件）はありますか？

明確な基準（条件）はございませんが、基本的には、「不動産投資ができるだけの属性・年収・自己資金」が必要となります。

- 夫婦（兄弟・親子）での参加は可能ですか？

可能です。参加費もお一人分でご参加いただけます。実際にご夫婦で参加されている方々もいらっしゃいます。原則、教材は1組あたり1セットとなり、追加分は別途ご購入となります。

- カリキュラム欠席の場合はどうなりますか？

講義・実習の日程にご都合がつかずやむを得ず欠席される場合は、講義内容を録画した動画をオンラインで共有いたしますのでご自宅等でご覧いただく形になります。ご不明点やご相談は個別コンサルティングでカバーしますのでいつでもご連絡ください。

- 初心者ですが、入会しても効果はありますか？

過去に開催した「首都圏不動産起業塾」では、初心者の方にも多くご参加いただきました。そんな方でも学習・実践を通じて購入までたどり着けるようなカリキュラムとなっております。ご自身で仲介店・銀行廻りをしていただけたため、実践のためのお時間は必要ですが、講師陣も全力でサポートいたしますのでご安心ください。

入塾案内

- ・ 不動産投資ができるだけの属性・年収・自己資金
- ・ 最後までやり抜く折れない心
- ・ 完全オンライン対応のため、PC操作・Zoom操作が可能な方



募集要項

【開催期間】 2026年2月～2026年4月

講義全6回： 2/4 , 2/18 , 3/4 , 3/18 , 4/8 , 4/22
水曜日19時30分～21時30分

【募集定員】 限定 20名 ※最少開講人数3名

【入塾料】 28万円（税込）/Casegoodオンライン会員 ^{*1}10%オフ

【開催方法】 WEB

【提供内容】

- ・ 講座・ワーク（1回2時間 | 全6回）
- ・ 個別コンサルティング（無制限 | メール、電話、対面、Zoom）7月末まで
- ・ グループコンサルティング（全2回：2/14 , 5/23）
- ・ Casegood有料コンテンツ閲覧し放題（塾期間中のみ）+豪華入塾特典

^{*1} : 2025年12月末時点でオンライン会員の方

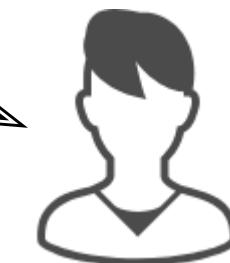
卒業生の声



会社員
40代男性

購入目線を固めて一棟物件取得するという目標を無事達成！

私は元々、融資を引いて不動産投資をするという、その一步がずっと踏み出せずにいました。それで今回、本格的に不動産投資を始められたらと思って入塾させていただきました。講義はもちろんですが、プロの方に個別相談がでて、第三者的な立場でアドバイスを貰える、というのに魅力を感じました。実際に金融機関に当たっていく方法を教えていただき、背中を押してもらったことで、金融機関にもどんどん当たることができ、実際に塾が始まってすぐに物件の買付が通って購入することができました。購入金額が大きいので不安はもちろんありました。塾で相談をする中で、自分の中でしっかりと購入目線を固められ、売主さんとも上手く交渉することができました。塾の費用なんかは全然ペイできちゃうような値下げができたんですよ（笑）。この期間で、「まずは融資を引いて一棟物件取得！」という目標が達成できたので、非常に良かったと思っています。一方で、やっぱり不動産投資はひとりではなかなか難しい。もちろん自分で判断していかなければいけないのですが、そうは言っても自分ひとりでは気付かないところや、勇気が出ないところってありますよね。このような場所でしっかり学んだり、仲間を作ることによって、実際に私は一歩を踏み出せました。皆さんにも、ぜひ起業塾でこのような経験をしていただければ、私自身も嬉しいです。



金融系
会社員
30代男性

不動産経営で独立後の収入の柱を！

もともと今の会社からの独立を考えていたころ、もう一つ副業の柱が欲しくなりました。幸い妻からの協力も得られることとなり、本格的に不動産について学ぶため起業塾に入塾しました。地方にRCを購入し何度か売却まで経験していたのですが、より全体的に学び資産形成の基盤を作りたいと考えたんです。実際入塾してみると面談で今後の活動方針について戦略を立てることができ、それに見合う物件を探すための金額査定のノウハウなどを惜しみなく提供していただけたので自分一人での活動もはかどりました。今後も資産拡大のためにがんばります！

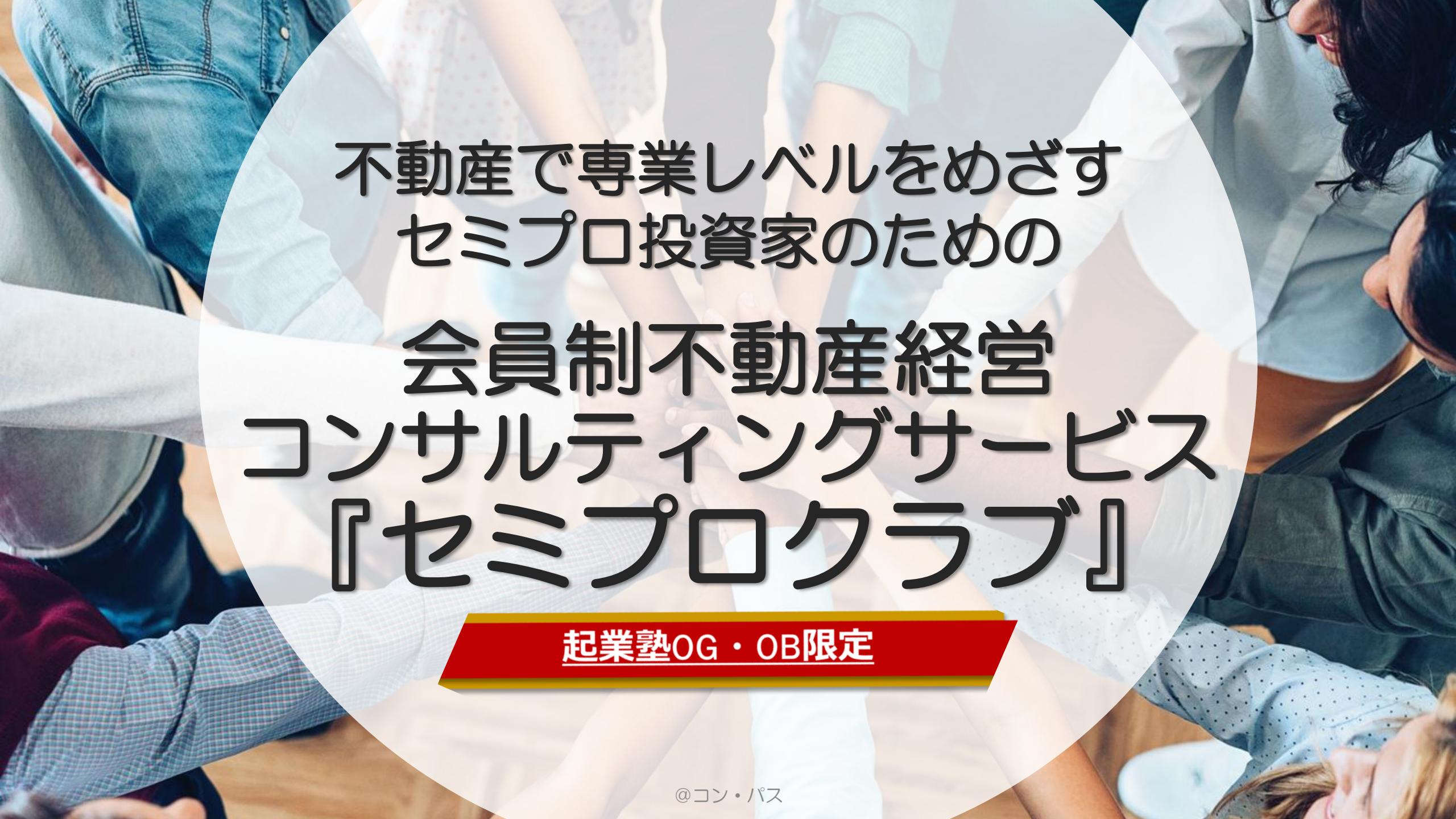


会社員
50代男性

体系的な知識と手ベルの高いコミュニティに触れられる！

私は業者成りをメインとした期に、投資と事業の両方から勉強になればと参加をしたのですが、起業に必要な考え方など、全体像が非常に良くまとまっていたおかげで、今後の方向性を明確に定めることができました。特に業者の行動原理については、これまで疑問に思っていた「どうして業者がなかなか動かないのか」という謎が解け、今後の戦略を変えるきっかけにもなり、大変ためになりました。また、他の投資家の方との交流も楽しく、新たな気付きを得ることができ、私自身も頑張らねばと刺激を受けています。体系的な知識とレベルの高いコミュニティに触れられるところが、この塾の良いところかと思います。

卒業後のフォローア体制



不動産で専業レベルをめざす
セミプロ投資家のための
**会員制不動産経営
コンサルティングサービス
『セミプロクラブ』**

起業塾OG・OB限定

起業塾OB/OG限定

不動産で専業レベルを目指す！
セミプロ投資家のための
会員制コンサルティングサービス

- サービスの特徴 -

1. いつでも相談できる！
2. 最新の市況、業界動向が分かる！
3. 仲間の活動状況や成果が分かる！

セミプロクラブ サービス概要



個別コンサルティング（回数無制限）



グループコンサルティング（3ヵ月に1回）



課外授業+フィールドワーク（随時開催）



活気あふれるコミュニティ



Casegood

利用料無料！

Casegoodとセミプロクラブの違い

	セミプロクラブ	Casegood オンライン会員
回数無制限 個別コンサルティング	○	×
グループコンサルティング	○	×
課外授業 +フィールドワーク	○	×
塾終了生限定交流会	○	×



提供コンテンツ

- セミプロマインドセット
- 月刊SEMIPRO
- 週刊メルマガ
- 講義動画
- マンスリーミーティング
- 【イベント】懇親会・パーティー（有料）

セミプロクラブ参加費

【参加費】

- 月額：1万6,500円（税込）
- 3ヶ月更新（継続／退会）

【お支払方法】

- クレジットカード
(ご希望の方へ別途ご案内します)
- 銀行振込
三井住友銀行 赤坂支店 (店番号：825)
普通 9284555
名義：株式会社コン・パス
力) コンパス

首都圏不動産起業塾とは

《問い合わせ先》

首都圏不動産起業塾運営事務局

info@con-pas.co.jp

《運営会社》

株式会社コン・パス



コン・パス
Confidential Partners