一般社団法人

# 投資不動産流通協会

Information

## 1 一般社団法人 投資不動産流通協会 ご挨拶

### 投資不動産流通のスタンダードをつくり、さらなる流通の促進をなす。

現在、不動産売買というとやはり「居住用不動産売買」を中心に取引が行われています。この取引の内容はもちろん明確になっており、安全な取引が推進されています。なお、土地・土地建物・区分所有それぞれの取引内容に沿った不動産売買契約書、重要事項説明書を用いて契約が行われています。

一方「投資用不動産」、いわゆる収益物件の取引をみると、多くは土地建物の不動産売買契約書を用いて取引が行われています。同様の契約書を使用しているにも関わらず、投資用不動産取引は居住用不動産取引と内容が大きく異なります。例えば、賃貸マンションやアパートは所有者でない第三者が建物を利用しており、権利関係は複雑かつ特殊性を持ち合わせています。さらに、売買にあたっての所有者からのヒアリングや物件の引渡し、引渡し後、引き継ぐべき事項等々、居住用不動産売買の知識では適正な取引ができません。また、投資用不動産取引には専門的な高度な知識が必要不可欠です。

このような現状を踏まえると、不動産業界において投資不動産の安全な取引を継続的に推進していくためには、高度な知識を有した専門家の育成や投資不動産取引のコンプライアンスの定着を図るなど、誰もが安心して不動産に投資ができる環境を整えることが急務であると考えられます。

なお、私どもは以前より投資不動産を取り扱うことの危険性を認識しており、2004 年より北海道・北陸・東海・中国・九州の各地域から不動産会社を集め、投資物件売買・仲介ノウハウ研究会の任意団体「日本不動産投資協会」を主催しておりました。そしてこの度、この団体を前身とし、全国における安全で適正な投資不動産取引を推進するために、一般社団法人投資不動産流通協会を設立するに至りました。本協会にて投資不動産取引の実務と専門知識を習得することによる貴社の増々の発展に寄与できると確信しております。

一般社団法人 投資不動産流通協会
理事長 井上徹

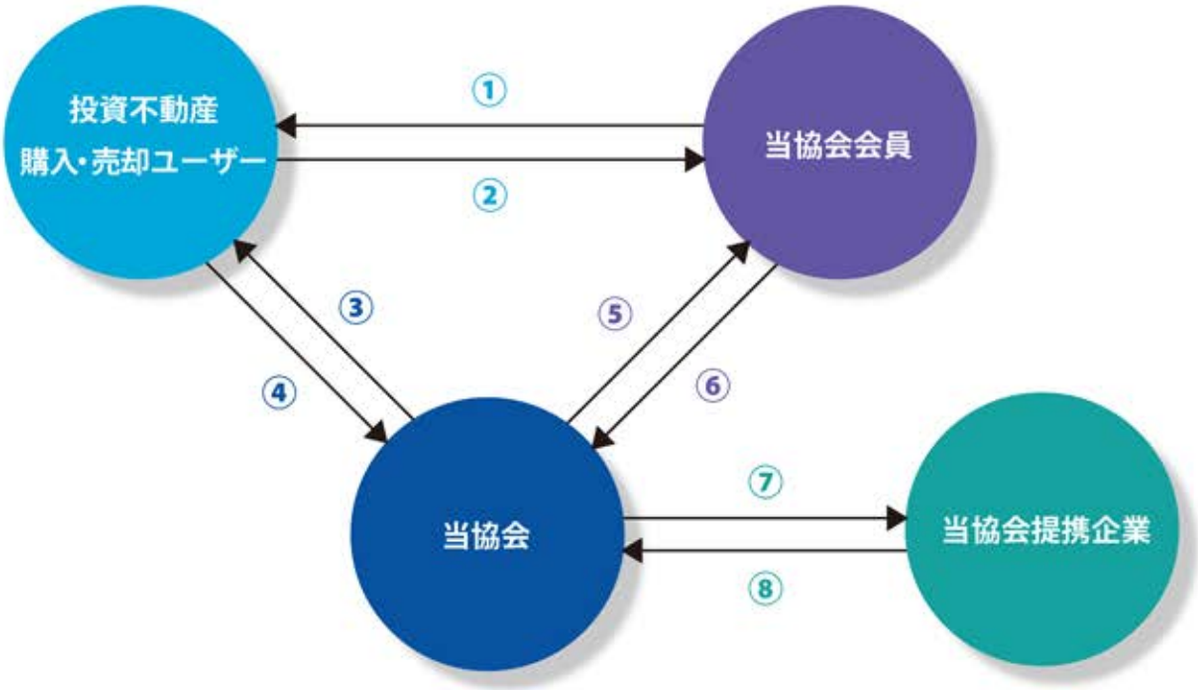
## 2 設立目的

当協会は投資不動産の売買、仲介、運用において専門的な知識の普及をもって取引業務整備、標準化の確立と流通を促進し、投資不動産市場の健全な発展とともに公共の利益の増進に寄与することを目的とします。

① 投資不動産の安全で適正な取引の円滑化を図り全国統一の標準を確立
② 投資不動産の共同仲介の円滑化を図るべく全国統一の標準を確立
③ 投資不動産取引に携わる高度な知識を有する専門家の育成
④ 投資不動産取引による会員の発展と地域の活性化及び地域貢献

# 3 協会のビジョン

## ＜協会関係イメージ＞




①物件紹介／仲介サービス提供　③啓蒙活動／会員紹介　⑤ノウハウ提供　⑦アウトソーシング
②売買仲介依頼　④会員登録　⑥加盟　⑧会員提供ツール制作

投資不動産は第三者に賃貸することによって収益を上げる不動産商品です。投資家の目的は、不動産で購入した物件によって収益をあげることになります。つまり、物件の所有は目的ではなく、収入を得るための手段なのです。そのため、投資不動産の売買・仲介において所有権移転、物件の引渡しをもってその業務が終了することはありません。また、投資不動産を購入する一般ユーザーの動機は様々ですが、不動産業者は彼らの最終目的をしっかりと理解して、トラブルのない安全で適正な取引を行うために日々研鑽しなければならないのです。

当協会は、投資不動産の売買・仲介に関する日本初の全国統一基準を確立すると共に、実際の業務を担う不動産業者の知識・実務レベルの向上をその主な取り組みとします。そしてさらに、将来的には当協会が関係者の皆さまとともに築きあげた内容が全国的に波及し、国内における投資不動産の売買・仲介においてなくてはならない存在へと発展させることをビジョンとし、そのために以下の事がらを行ってまいります。

## ＜協会の推進内容＞

① 投資不動産を所有することのリスクとメリットを明確にし、安全な取引を推進していく
② 投資不動産市場を「開かれた市場」へと変えるべく、投資不動産を誰もが所有できる環境を整える
③ 住宅ローンのような金融システムの研究・創設と金融機関との連携
④ 地域特性を勘案した、全国で統一された取引内容の確立
⑤ 投資不動産売買・仲介の実務を担う人材の育成
⑥ 宅建業関連協会・団体との連携による政府機関への働きかけ

# 4 事業概要

## 協会事業概要図

**一般社団法人事業**

- **募集・導入事業**
- **会員支援事業**
  - **投資不動産売買・仲介研修**
    - ●投資不動産売買・仲介営業研修事業
    - ●集客研究（売却物件の集め方・購入者の集め方）
    - ●投資不動産売買流通における適正取引の研究による標準化の策定
    - ●投資不動産取引におけるコンプライアンス策定と定着
  - **資格・検定講習実施**
    - ●投資不動産取扱者の資格導入による資質の向上
  - **営業支援ツール提供**
    - ●投資不動産流通業務の標準となる各種専門帳票の開発と提供
    - ●営業支援ツールの開発と提供
  - **IT 活用研修**
    - ●インターネット活用の研究（自社ＨＰ・集客サイト）
  - **その他業務サポート**
    - ●会員専用研修
    - ●投資不動産専用ＨＰの提供
    - ●お役立ち関連ビジネスの紹介
- **投資家向け事業**
  - **投資不動産関連セミナー・研修**
    - ●投資不動産売買の基礎知識セミナー
    - ●投資不動産経営セミナー
  - **投資家向け情報発信**
    - ●投資不動産物件情報
    - ●優良不動産会社情報
    - ●不動産会社の選定ノウハウ

# 5 加盟のメリット

## 1　投資不動産売買・仲介ノウハウの習得

### ①投資不動産売買・仲介業務のノウハウ

居住用戸建てやマンションの仲介と異なる投資不動産売買・仲介の業務内容。査定方法から重要事項の説明など、「投資不動産仲介のための知識」が必要になってきます。したがって、投資不動産の売買・仲介に慣れていない不動産会社様は「案件がきたら仲介する」という程度にその活動を留めているのではないでしょうか？しかしながら、投資用不動産は、居住用不動産とは異なり、１人の投資家が複数の投資物件を所有しているケースが多く見受けられます。これは一投資家が、反復継続して投資用不動産を売買しており、「売主が買主に、買主が売主になる」という特徴を持ち合わせています。質の高い売買・仲介業務を行う事が出来れば、より多くの顧客を獲得する事が出来るようになるでしょう。

当協会では、実践的な研究会によって開発された、専門的な営業資料、営業活動支援ツールによって「投資不動産売買・仲介の知識がない／普段はあまり取り扱いがない不動産会社様」であってもレベルの高い売買・仲介ができるな仕組みを構築しております。

**今まで、投資不動産売買・仲介の経験のない会社でも、すぐに事業化できるノウハウを提供。**

### ②投資不動産売買・仲介使用帳票

売買仲介には必ず必要になってくる「売買契約書」や「重要事項説明書」などのフォーマットや、投資不動産ならではの「レントロール表」「投資分析表」などの帳票ひな形など、投資不動産売買・仲介専用の各種帳票を提供いたします。そしてもちろん、この帳票の使用方法についても、説明させていただきます。

■帳票一例

※以下全て投資不動産仲介専用

①売買契約書

②重要事項説明書

③査定報告書

④投資分析表

⑤賃貸借契約一覧

⋮

その他多数

**各種業務帳票は会員のクレームのない安全・安心の取引を促進。**

# 5 加盟のメリット

## 1　投資不動産売買・仲介ノウハウの習得

### ③営業活動支援ツール

投資不動産売買・仲介を事業として積極的に取り組むならば、営業活動が重要であることは言うまでもありません。集客のための「投資不動産専用ホームページの開設支援」、「大家さんのための冊子」、「購入者向けの冊子」など、当協会は様々な後方支援ツールの提供を行い、その使用方法の案内をいたします。

## 各種ツールの提供と共に、最大限の活用方法も案内。

**■営業支援ツール例**

①大家さん向け月刊誌
②収益力がわかる投資分析表
③投資不動産専門ホームページ
④各種冊子
⑤業務用帳票

**■エンドユーザー向け冊子ラインナップ**

①知らないと損する大家業
②投資不動産の基礎知識
③投資不動産購入の基礎知識
④賃貸借契約の注意点
⑤良い条件で売却する為のポイント

**■会員提供ツール「月刊不動産投資ジャーナル」（有料）**

**■「月刊不動産投資ジャーナル」概要**

●読者ターゲット：全国オーナー
●誌面内容：賃貸経営ノウハウ
●発行スパン：毎月１回（月初発行）
●装丁：Ａ４サイズ／フルカラー／４Ｐ
＜当誌使用会社専用＞
物件掲載用フォーマット４Ｐあり

## 2　投資不動産売買・仲介スキル認定試験制度／担当者の育成

### ①投資不動産売買・仲介知識資格「投資不動産取引士」

投資不動産売買・仲介のプロフェッショナルの証としての資格「投資不動産取引士」。当協会で実施する「投資不動産取引士認定試験」をクリアされた方に授与されます。一般の投資家やオーナーから信頼を獲得するために、また売買・仲介知識の向上のために。是非取得をしてください。

### ②“投資不動産売買・仲介ノウハウ”研修

会社として投資不動産売買・仲介に取り組んでいくための人材育成についても、当協会がバックアップいたします。定期開催される「投資不動産売買・仲介ノウハウ研修会」に、経営者や事業部のリーダーはもちろん、営業担当の方も是非ご参加ください。

**■研修会・講習会例**

①投資不動産取引士登録講習　②各種帳票、書類の使用方法　③売買実務の基礎研修
④売買実務の応用研修　⑤標準的な査定方法　⑥法と税

## 3　囲い込みオーナーへの接触

### オーナー向け情報誌「季刊 大家四季報」との連携

**■「季刊 大家四季報」概要**

●読者ターゲット：不動産オーナー
※不動産資産５億～200億円のオーナーリストに向けたＤＭとして発送
●誌面内容：賃貸経営ノウハウ他
●発行スパン：季刊 3/6/9/12 発行予定
●装丁：Ａ４サイズ／フルカラー／ 60Ｐ

当協会は、オーナー向け情報誌「大家四季報」と連携しており、投資不動産売買に関する情報をこちらに公開することができます。特にこの情報誌の読者は資産５億～200億円の富裕層であり、彼らからの認知度が高まることは有効であると考えられます。

## 4　投資家やオーナーからの信頼の獲得

### ①投資家や不動産オーナーに向けた啓蒙

現在、投資不動産取引の明確なルールがなく、実は常に危険性が付きまとっているということ。そしてさらに、当協会こそがこの現状を問題視し、明確で安全な取引ルールを構築し、浸透させていこうとしている団体であるということを、投資家やオーナに啓蒙していきます。

**■協会が行う啓蒙活動の内容例**

①現在の投資不動産取引の危険性　②当協会が推進する安全・安心の取引
③当協会加盟不動産会社の信頼性　④仲介を依頼する不動産会社の選び方

### ②ホームページによる啓蒙活動

上記啓蒙を、当協会はホームページ上でも行っていきます。そしてここでも、安全な投資不動産取引の必要性やメリットなどを紹介します。

【お問合わせ先】

一般社団法人 投資不動産流通協会

〒 169-0075

東京都新宿区高田馬場 1-30-5 千寿ビル M2F

TEL：03-5155-2088 ／ FAX：03-3208-0085

E-MAIL：info@tfk1.jp ／ HP：toshi-fudousan.or.jp