

～投資不動産流通のスタンダードをつくり、安心・安全の取引と市場の活性化を実現～



一般社団法人

投資不動産流通協会



投資不動産流通協会

<概要>

協会名 一般社団法人 投資不動産流通協会
理事長 井上 徹
設立 2015年2月
所在地 東京都豊島区東池袋2-60-2
(JR池袋駅より徒歩10分)

<事業内容>

- ① 投資不動産専用書類の提供
- ② 認定資格制度（投資不動産取引士）
- ③ 売買支援ツールの提供
- ④ 研修会の実施
- ⑤ 市場や取引実務に関する情報の提供
- ⑥ 提携企業商品の料金割引サービス

<設立目的とビジョン>

投資用不動産の売買、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、投資用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 投資用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 投資用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 投資用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 投資用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

1.投資不動産専用書類

トラブルなくスムーズな売買を行うために投資不動産専用書類を用意しています。

< 会員企業専用書類 >

(契約書類)

不動産売買契約書 (消費者売主 公簿売買)

不動産売買契約書 (消費者売主 実測売買)

不動産売買契約書 (業者売主 公簿売買)

不動産売買契約書 (業者売主 実測売買)

重要事項説明書 (消費者売主)

重要事項説明書 (業者売主)

(契約関連書類)

地位承継に係るお知らせ

地位承継に係る覚書

賃貸借契約一覧

物件状況報告書

共用設備表

決済～引渡しに関する確認・案内書一式 (※1)

個人プロフィールシート

法人プロフィールシート

< 投資不動産取引士専用書類 >

(営業関連書類)

投資物件チェックシート

運営状況報告書

投資物件初回ヒアリング・チェックシート

投資分析表

(査定書)

査定報告書 Ver1 (基本版)

査定報告書 Ver2 (補正率算出版)

査定報告書 Ver3 (倍率方式対応版)

○Excel、Word形式で作成されており、自社にあわせて加工できます。

○専用ページから無料でダウンロードできます。

1.投資不動産専用書類

※1 決済～引渡しに関する確認・案内書一式に揃っている書類

<売主用>

預り敷金明細書(住戸)

預り敷金明細書(駐車場)

決済、引渡しのご案内

決済までに準備していただく書類等(所有権移転関係)

決済までに準備していただく書類等(建物関係)

預り敷金または保証金引渡し書

<買主用>

決済、引渡しのご案内

決済時の資金の流れ

賃料領収書

預かり敷金受領書

<売主・買主用>

月額賃料の清算書

駐車場等月額賃料の清算書

鍵引渡し確認書

鍵引渡し確認書(集合ポスト・宅配ボックス)

1.投資不動産専用書類（サンプル）

投資物件チェックシート

分類	項目	確認事項
物件名		
売主		
関係	依頼者	☐ 所有権 ☐ 親族 ☐ その他 ☐ 課税
		年
		件を以下「本物件」といいます
		買主
残債	残債の有無	☐ 残債の ・ 買 ・ 納税 ・ 未 ・ 希望
売却動機	売却動機	
	売却時期	
売却価格	売却価格	
	売却価格	
売主確認	関連資料確認	☐ 権利 ☐ 建築 ☐ 確定 ☐ 確定 ☐ シロ
		☐ 居室 ☐ 駐車 ☐ 駐輪
		☐ 駐車 ☐ 駐輪 ☐ 喫煙 ☐ ピアノ ☐ 事務所
売主確認	賃貸借契約書	
売主確認	賃貸借契約条件等	

不動産売買契約における賃貸人の地位承継に係る覚書

不動産売買契約条項

(売買の目的物及び売買代金)

第1条 売主と買主は標記A記載の土地（以下、「本土地」といいます。）と標記A記載の建物（以下、「本建物」といいます。）を標記の代金（B1）をもって買主に売渡し、買主はこれを買受けました（本土地と本建物とあわせて以下、「本物件」とい、本物件を目的とする売買契約を以下、「本契約」といいます。）。

(賃貸借契約による第三者の利用)

第2条 売主と買主は、売主が本契約締結時に提出する本建物の別紙賃貸借契約一覧(以下、「契約一覧」といいます。)のとおり第三者に賃貸中であることを確認します。

1. 甲及び乙

2. 賃貸人の

3. 甲と各賃

甲は乙に

4. 各賃借人

買取りを

5. 前項によ

払います

第2条（敷金及

(賃貸人の地位の承継)

第3条 買主は、本契約に基づく別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約上の賃貸人たる地位を承継します。

2 買主が売主に標記の売買代金全額(B1)を支払ったとき、売主は、別紙「契約一覧」の各賃借人に対し、ただちに買主が賃貸人となったこと、及び本物件の所有権移転登記の日が属する月の翌月以降の賃料は、買主に支払うべき事を書面にて通知します。

3 本条1項の別紙「契約一覧」記載の各賃貸借契約上の賃貸人の地位の承継の詳細は、別紙「不動産売買における賃貸人の地位承継に係る覚書」のとおりとします。

(売買対象面積)

第4条 売主及び買主は本物件の対象面積を標記面積（A）とし、実測面積との間に差異が生じても互いに異議を申し立てないとともに、売買代金増減の請求をしません。

(手付金)

第5条 買主は、売主に手付として、本契約締結時に標記の手付金（B2）を支払います。

2.認定資格制度「投資不動産取引士」

Alternative Dispute Resolution

調停人基礎資格

法務大臣認証裁判外紛争解決機関

(一社)日本不動産仲裁機構

投資不動産売買・仲介のプロフェッショナルの証。投資家の信頼を得るツールの一つになります。

<メリット>

- ①投資家からの信頼につながる
- ②専用資料が利用できる
- ③法務大臣認証ADR調停人の基礎資格を取得できる
- ④投資不動産に係る情報を得られる
- ⑤知識の習得ができる

<試験に関して>

- ・試験方式：オンライン試験
- ・試験場所：PC・ネットが利用できる場所
- ・試験時間：90分
- ・出題形式：40問／四者択一形式
- ・受験費用：24,200円（税込）

<試験日程（年間4回実施）>

1月、4月、7月、9月

<協会と投資不動産取引士の関係>

1社1取引士の原則

入会した場合、経営者又は従業員の方に投資不動産取引士を取得いただき、1人以上の投資不動産取引士を設置

<資格登録・維持に関して>

- ・登録料・登録講習料：13,200円
- ・資格更新料：5年毎に11,000円

※会員企業以外の方

資格維持料：2年毎に12,100円（税込価格）



3. 売買支援ツール（投資物件情報配信サービス）

協会が情報提供の窓口になり、各企業が扱っている投資物件を無料で紹介します。



< 特徴 >

- ・ **会員制**で限られた企業のみ閲覧可能
- ・ 多くの投資家を抱えている **会員企業へ紹介**
- ・ 登録、紹介、情報取得料は **無料**
(※成約した場合のみ手数料発生)
- ・ メールで物件情報を送るだけで協会から紹介手配
- ・ 取り扱いは、**物元のみ (投資物件)**

【申込方法】

協会へお問い合わせ
※専用の申込フォームにてお申込み

3. 売買支援ツール（投資物件情報配信サービス）

利用料金

サービス利用に関する登録料、紹介したい物件の情報提供料、物件の紹介を受ける情報取得に関する費用は無料です。ただし、本サービスを利用した物件において、取引が成約した場合、紹介をした企業、紹介を受けた企業ともに、表に応じて手数料をいただきます。

物件取引価格	会員料金	一般企業
2億以上	77,000円	88,000円
1億以上～2億円未満	55,000円	66,000円
5000万以上～1億未満	33,000円	44,000円
5000万未満	11,000円	11,000円

（税込価格）

利用に関して

○サービス利用企業に関して

会員企業は情報提供と情報取得の両方が利用できます。一般企業は情報提供のみとなります。

○取引に関して

取引は情報提供企業、情報取得企業で直接行っていただきます。協会は関与しません。

○取り扱い物件の種類

物件は「投資物件」且つ「物元」のみです。投資物件以外と判断された物件は紹介しません。

○物件の紹介方法について

売りたい物件の情報（物件概要、レントロールなど）をメールで協会へ送付していただきます。協会でシステムへ登録後、一斉に物件紹介のメール（物件情報閲覧用URL）を配信します。

3. 売買支援ツール（投資分析関連）

『投資分析ツール』と『事業収支計画書』の2種類のツールから構成されており、用途にあわせて使い分けができます。売却、購入、保有に関する利益や費用が明確になるため、売主・買主へのエビデンスとなります。



投資分析ツール

売主の現状把握に特化したツール

<特徴>

- 現状の物件の相談に活用できる
- 金融機関が行う物件評価の提出書類に活用できる
- 3パターンの投資分析ツール
「スタンダード版」「繰上機能版」「総合版」
- 最大30年の収支分析、営業純利益算出
- ローン計算、繰上げ返済機能付き
- 投資判断指数の算出

事業収支計画書

買主の収支予測に特化したツール

<特徴>

- 物件の収支を予測し購入を促す提案書類に活用できる
- 事業収支計画書作成（事業費、資金計画、返済計画等）
- 5年、10年の事業収支予測の算出
- ローン計算機能付き
- 購入諸経費の算出

3.売買支援ツール（投資分析関連）

【価格】

セット販売：

「投資分析ツール」＋「事業収支計画書」

- ・ 会員企業 ： 55,000円
- ・ 会員企業以外の
投資不動産取引士 ： 77,000円
- ・ 会員企業以外 ： 110,000円
(税込価格)

【申込方法】

協会へお問い合わせ

※専用の申込フォームにてお申込み

物件名		トウシフドウサンマンション新宿		
		1年目	2年目	3年目
実効総収入		11,520,000	11,404,800	11,290,000
運営費				
営業総年間負				
税引前				
売却価				
売却コ				
ローン				
売却手				
実効総				
運営費				
営業総年間負				
税引前				
売却価				
売却コ				

【物件概要】		【資金計画】	
事業所名称	OIZハイツ	自己資金	
建設場所	練馬区大泉学園町1-1-1	借入額 1	
用途地域指定	第一種住居地域	借入額 2	
敷地面積	118.8㎡	合計	
建蔽率	80%		
容積率	200%		
構造・規模	鉄骨造陸屋根5階建		
間取り	1R x 15戸 + 2Kx 1戸		
延床面積	303.46㎡		
築年数	10年		

【返済計画】	
借入先	融
YYY 銀行	30
XXX 銀行	30
合計	

【総事業費】		【収支計画】	
土地建物価格	130,000,000円	月間収入	
建物消費税額		月間借入支払	
事業費合計	130,000,000円	月間管理費	
		定期清掃費	
取得費	3,000,000円	共用電気・水道代	
総事業費合計	133,000,000円		

【家賃収入内訳】			
タイプ	戸数	賃料	賃料合計

3. 売買支援ツール（不動産投資ジャーナル）

不動産に関する投資家向けの情報誌です。自社の存在をPRすることに活用できます。
さらに、テキストデータと写真素材で自社のHPやブログ、メールマガジンにも活用できる電子版も提供しています。

< 冊子版の使用目的例 >

- ・ DMの同封物
 - ①売却案件獲得の定期的な自社告知DM
 - ②物件情報案内のDM
- ・ 賃貸管理料の明細へ同封物
- ・ 店頭ラックでの設置
- ・ 面談客への配布

月刊 不動産投資Journal 毎月発行 FREE VOL.99

不動産投資を行う方々を支援する情報誌
発行：一般社団法人投資不動産流通協会

CONTENTS

＜巻頭＞
2020年4月、いよいよ改正民法が施行されます！
今知っておきたい、民法改正と賃貸経営

外資系建築工事に係るトラブル事例を知る

2020年4月、いよいよ改正民法が施行されます！
今知っておきたい、民法改正と賃貸経営

お届けしている当社は
(一社) 投資不動産流通協会の会員です

(一社) 投資不動産流通協会は、安心・安全な投資不動産のルールづくりに取り組んでいます。

同協会では、お客様に安心して取引を任せていただけるよう、弁護士や税理士、不動産鑑定士、不動産の専門家、仲介のルールづくりや各機関の連携の強化などを制作し、その成果物を会員に提供しています。

だから、当社は安心して投資不動産の取引をご依頼いただくことができます！

さらに、当社には「投資不動産取引士」が在籍しています。

投資不動産の専門家・仲介のプロフェッショナルの職としての資格「投資不動産取引士」(一社) 投資不動産流通協会が認定する「認定証」をクリアした者に授与されます。

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 千壽ビル M2F
URL: toshi-fudousan.or.jp/

投資不動産流通協会

2020年4月1日、「契約や金銭の支払いに関するルールを定めた民法の改正（民法改正）」が施行されます。この民法改正は1896（明治29）年の制定以来、120年ぶりの改正となります。なお、この改正は、賃貸経営にも大きな影響を及ぼすものとなっています。今回は、民法改正と賃貸経営の関わりについて解説していきます。

1. ガイドラインから法律へ

従来より、表のような敷金や保証関係に関するトラブルは、不動産に関するトラブルの中でも、特に多く発生されてきました。

●賃貸マンションを解約したら、ペット特約を根拠に保証金返金を拒否された

●5年保証した賃貸アパートを退去したら、管理会社からクリーニング代や保証金を請求されたが、高額で納得できない

●退去時に敷金を平準返金すると聞いていたが、満期費が追加されて返金されないという通知が届いた

そこで、国土交通省は1986（平成28）年に「保証金返金をめぐるトラブルとガイドライン」を公表し、（法改正あり）、敷金返金・保証関係に関する「物議」を定めました。しかし、これは決して法律ではありませんでした。法律ではないということは、裁判に言い争う必要はないということですが（ただし、ガイドラインの内容は裁判所の判例を中心にまとめられているため、多くのケースではガイドラインの内容によって敷金返金を求めることになります）。

今回の民法改正の中で、賃貸経営に関わるものとしては、主にこのガイドラインで定められている内容が、法律として明文化された、ということになります。

<保証金返金をめぐるトラブルとガイドラインURL>
国土交通省HP内
http://www.mlit.go.jp/jutaku/rentalhouse/jutaku/rentalhouse_k3_000021.html

3. 売買支援ツール（不動産投資ジャーナル）

< 電子版の活用メリット >

- ・ 自社コンテンツとして情報発信できる
- ・ 流用可能によりコンテンツ作成作業の軽減
- ・ 冊子のPDF版も用意、自社で冊子版の印刷も可能

< 電子版（Wordデータ） >

<タイトル>

2020年4月、いよいよ改正民法が施行されます！

今知っておきたい、民法改正と賃貸経営

<リード文>

2020（令和2）年4月1日、「契約や金銭の支払いに関するルールを定めた民法の規定（債権法）を見直す改正法案」が施行されます。この民法改正は1890（明治29）年の制定以来、120年ぶりの改正となります。なお、この改正は、賃貸経営にも大きな影響を及ぼすものとなっています。今回は、民法改正と賃貸経営の関わりについて解説していきます。



<本文>

1. ガイドラインから法律へ

従来より、次のような敷金や原状回復に関するトラブルは、不動産に関するトラブルの中

< 冊子版 >

外壁塗装工事に関するトラブル事例を知る

月刊 不動産投資Journal

毎月発行 FREE VOL.99

2020年4月、いよいよ改正民法が施行されます！
今知っておきたい、民法改正と賃貸経営

2020（令和2）年4月1日、「契約や金銭の支払いに関するルールを定めた民法の規定（債権法）を見直す改正法案」が施行されます。この民法改正は1890（明治29）年の制定以来、120年ぶりの改正となります。なお、この改正は、賃貸経営にも大きな影響を及ぼすものとなっています。今回は、民法改正と賃貸経営の関わりについて解説していきます。

1. ガイドラインから法律へ

従来より、次のような敷金や原状回復に関するトラブルは、不動産に関するトラブルの中で、特に多く発生しています。

＜記事内容＞

外壁塗装工事に関するトラブル事例を知る

外壁塗装工事に関するトラブル事例を知る

外壁塗装工事に関するトラブル事例を知る

≪ 自社コンテンツに活用 ≫

- ・ ホームページ
- ・ メールマガジン
- ・ ブログ
- ・ SNS など

3.売買支援ツール（不動産投資ジャーナル）

【価格】 <冊子版>

部数	単価	料金
200部	80円	17,600円
300部	79円	26,070円
400部	78円	34,320円
500部	77円	42,350円
600部	76円	50,160円
700部	75円	57,750円
800部	72円	63,360円

※送料別：一律1,222円
(税込価格)

※900部以上は別途相談

【価格】 <電子版>

- Wordデータ：13,200円
 - PDFデータ：22,000円
 - Word形式+PDFデータ：27,500円
- (税込価格)

【申込方法】

協会HP「会員専用ページ」内にて

【購入形式】

冊子版・電子版ともに毎月の定期購読

3.売買支援ツール（投資不動産専用ホームページ）

当協会では「投資家にアピールする」ことが重要としており、投資不動産取り扱い事業者である事を簡潔にアピールするため投資不動産専用ホームページの保有をお勧めしております。

1.エリアプロパティ機能

掲載する物件の住所を管理画面から登録すると「小中学校学区エリア、商業/医療施設、買い物施設、ストリートビュー」など有益な物件情報ページが簡単に作成できます。

2.各物件種別毎に表示項目を選択

各物件種別をカバーできます。

3.お知らせ/コラム作成機能

管理画面から「会社のお知らせ」「コラム作成」が行えます。YouTube動画なども埋め込み可能です。

4.スマートフォン反響獲得機能

全てのページで直感的に電話ができるレイアウトになっております。

5.掲載可能物件数は約1500件

1500件以上の投資物件をストレスなく表示することができます。

6.毎月のアクセスレポート送付

毎月アクセスレポートを送付します。アクセスレポートには項目には、訪問人数、よく見られている物件とコンテンツ、タップ発信履歴、メール問い合わせ一覧等を共有致します。

7.気になる物件を保存、マイページ機能

物件の☆マークをクリックするとお気に入り画面に登録できます。上限は20件までとなります。

3. 売買支援ツール（投資不動産専用ホームページ）

【価格】

- ・ 初期費用：55,000円
 - ・ 月額費用：11,000円
- （税込価格）

【デモサイト & 申込方法】

協会HP⇒会員専用サービス
⇒投資不動産専用ホームページ内

デモ不動産 REAL ESTATE

03-6904-4266

HOME SEARCH BUY SELL MAP

利回り5%以上の投資物件を掲載中

上層なし 上層なし エリア

利回り6%以上

【デモ物件】一棟マンション 日黒区 利回り8% RC造 価格 53,500万円

【デモ物件】区分マンション 中古 日黒区 利回り8% RC造 価格 1,350万円

【デモ物件】練馬区大泉学園町4丁目 賃貸併用住宅 価格 3,150万円

4.研修会

企業の収益アップや投資不動産売買のスキルアップのため、研修会を行い会員企業をバックアップします。

<過去の主な研修実績>

- ・ 投資不動産の査定
- ・ 投資不動産の集客
- ・ 投資不動産の実務研修
- ・ ADRを活用した相談ビジネス
- ・ 投資不動産取引士 登録講習
- ・ 不動産テック協会 共同研修会

会員のニーズ、業界情報など、現状にマッチした研修会を開催していきます。

5.市場や取引実務に関する情報

様々な媒体を活用し、市場や実務に関する情報を提供します。

○メールマガジン

- ・ 市場などに関する情報
- ・ 実務や専用書類の使い方に関する情報

○協会ホームページ

- ・ 投資不動産業界に関する情報

6.提携企業商品の料金割引サービス

協会と提携している企業の商品を協会特別価格にて提供します。

キマール	(リマールエステート株式会社)
Gate. Business Plan	(リーウェイズ株式会社)
通信講座	(株式会社東京リーガルマインド)

※各種商品・サービスのご利用に関して

ご提供している商品は、当協会へ入会した企業向けです。なお、無料でご利用できる商品と有料でご利用する商品があります。

(※一部の商品については、投資不動産取引士向け、一般企業向けも有り)

<無料>

投資不動産専用書類、市場や取引実務に関する情報

<有料>

売買支援ツール、投資不動産取引士、研修会（内容により無料研修会もあり）

入会のご案内

<入会に関する費用>

入会金：55,000円

年会費：55,000円（※初年度 年会費：入会月に応じ月割清算）

（税込価格）

<入会方法>

①、②のどちらかにて申込

①協会HPの入会申込専用フォームより申込

②協会HPより入会申込書類をダウンロードし郵送

※①②ともに 協会HP ⇒ 入会案内 ⇒ 入会手続き より

URL：https://toshi-fudousan.or.jp/entry/article_75.html

協会の詳しい内容については、WEB面談、電話、又は、ご訪問にて、ご説明もさせていただきます。



一般社団法人

投資不動産流通協会

