

～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



<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	東京都中央区築地2-1-2 (東京メトロ新富町駅より徒歩1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。

投資不動産専用書類の特徴

- 第三者（借借人）の対応
- 投資不動産特有の調査項目に対応
- 契約書類以外の書類が豊富
 - ・決済、引渡しに関する確認案内書面
 - ・営業に関連する書類
 - ・相続路線価、倍率方式に対応した査定報告書

<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）

<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
投資物件受託時の確認及び用意する資料一覧

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)

○形式：Excel、Word

○自社にあわせて加工可能

○専用ページからダウンロード

○価格：無料

<利用可能者>

・会員企業専用書類：会員企業の経営者、及び、従業員

・投資不動産専用書類：投資不動産取引士資格取得者

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。

<資格取得の意義>

- ①投資家認証Aの信頼が得られる
- ②法務大臣DR調停人の基礎資格の取得
- ③協会のサービスが利用できる
- ④スキルのPR
- ⑤キャリアアップ

<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)

<試験に関して>

- ・試験方式：オンライン試験
- ・試験場所：PC・ネットが使用できる場所
- ・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、10月



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**のため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、**投資物件のみ**

【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）

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」のみです。投資物件以外と判断された場合は紹介しません。

○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』、『事業収支計画書』の2種類のツール。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。



投資分析表ツールと
事業収支計画書セット販売
【価格】：33,000円（税込）

【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

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（不動産投資ジャーナル）

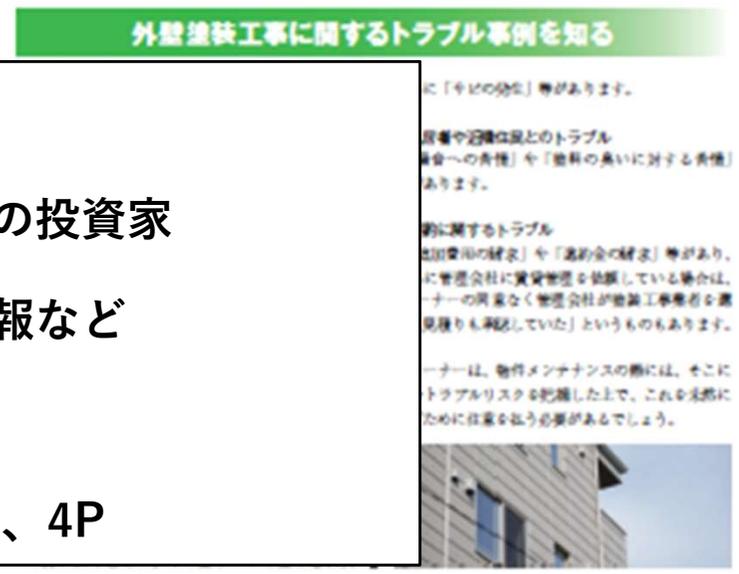
不動産に関する投資家向けの情報誌です。自社の存在をPRすることに活用できます。さらに、テキストデータと写真素材で自社のHPやブログ、メールマガジンにも活用できる電子版も提供しています。

< 概要 >

- ・ 読者ターゲット：全国の投資家
- ・ 誌面内容：賃貸経営情報など
- ・ 発行スパン：毎月1回
- ・ 装丁：A4、フルカラー、4P

< 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
- ・ 店頭ラックや面談客への配布



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根本（債権法）を寛容す改正法案」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務へ

従来より、赤いような敷金や保証金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還費用を過剰に請求された
- 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、見積りで納得できない
- 退去時に敷金を平準返金すると聞いていたが、清算費が追加されて返金されないという通知書が届いた

そこで、国土交通省は1986（平成18）年に「保証金返還をめぐるトラブルとガイドライン」を公表し、（法改正あり）、敷金管理・保証金返還に関する「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、厳密に言えば、遵守する義務はないということです（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管理を進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た内容が、法律として明文化された、ということになります。

<保証金返還をめぐるトラブルとガイドラインURLを>
国土交通省HP内
http://www.mlit.go.jp/utsukukontoku/house/utsukukontoku_house_03_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。なか、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 >



月刊 不動産投資Journal

発行：一般社団法人投資不動産流通協会

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。なか、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

≪ 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)

※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)

【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

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)
建物検査士	(NPO法人日本住宅性能検査協会)
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

入会のメリット

- ・ 投資不動産に関する技能が身につく
- ・ 投資不動産のトラブルを予防できる
- ・ 契約書類、契約関連書類を無料で利用できる
- ・ 投資不動産取引士の資格維持料が無料
- ・ 売買支援ツールを利用できる
- ・ 提携企業の商品を割引価格で利用できる
- ・ 市場や実務に関する情報が得られる
- ・ 個別対応あり（※内容により要相談）

<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）

<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



一般社団法人

投資不動産流通協会

