

～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
理事	10名

<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提供
- ⑥ 提携企業のサービス提供

<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

(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）

<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)

査定報告書 Ver1

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形式で作成されおり、自社にあわせて加工できます。

○協会HPの各専用ページから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
	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
関係	依頼者 ☐所有者 ☐親族 ☐その他 ☐課税業
残債	残債の有無 ☐残債の ・ 買い ・ 納税
売却動機	売却動機 ☐希望価
関連資料確認	関連資料確認 ☐権利書 ☐建築確 ☐確定測 ☐確定申 ☐シロア
賃貸借契約書	賃貸借契約書 ☐居室 ☐駐車場 ☐駐輪場
賃貸借契約条件等	賃貸借契約条件等 ☐駐車場 ☐駐輪場 ☐喫煙 ☐ピアノ ☐事務所
売主確認	

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専用資料が利用できる
- ②法務大臣認証ADR調停人の基礎資格を取得できる
- ③投資不動産取引士証が取得できる
- ④投資不動産に係る情報を享受できる
- 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：22,000円（税抜）

<試験日程（年間4回実施）>

1月、4月、7月、9月

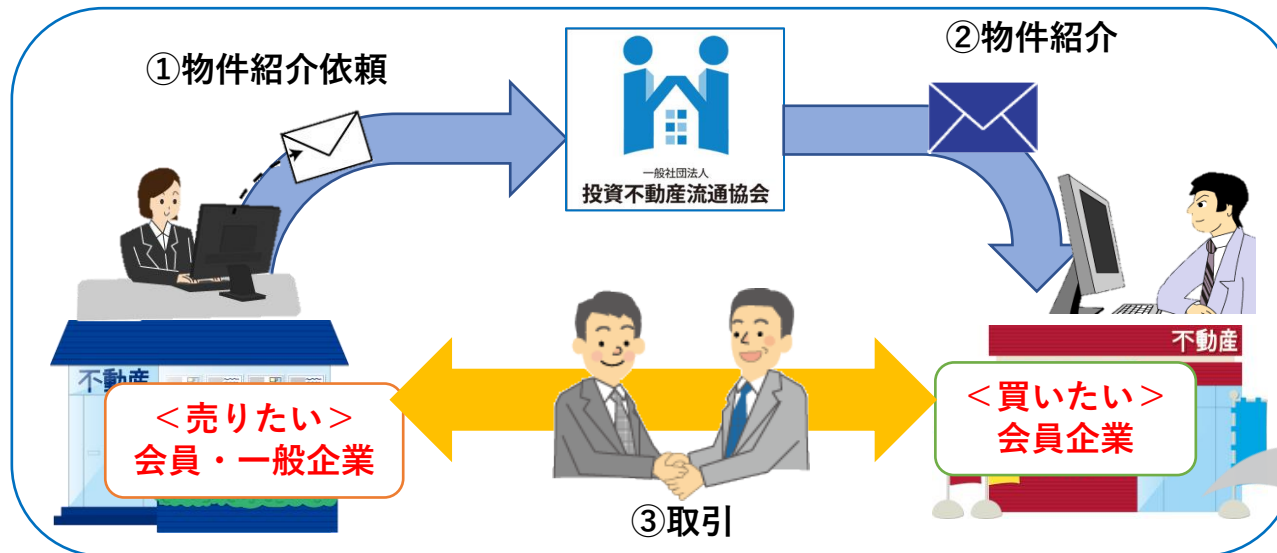
<協会と投資不動産取引士の関係>

○一社一取引士の原則

会員となった場合、入会后、必ず1年以内に、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していただきます

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、多くの投資家を抱えている会員企業へ、無料で紹介。



<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）
- 操作不要。メールで物件情報を送るだけで協会から紹介手配
- 物件の仕入れにも繋がる
- 自社のPRに活用できる
- 開封率がわかる
- 取り扱いは、**物元のみ（投資物件）**



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	70,000円	80,000円
1億以上～2億円未満	50,000円	60,000円
5000万以上～1億未満	30,000円	40,000円
5000万未満	10,000円	10,000円

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。（※取引に関しては、協会は関与いたしません。）

○取り扱い物件の種類

取り扱い物件の種類は「投資物件」且つ「物元」のみとなります。※投資物件以外と判断された物件は配信いたしません。

○物件の紹介方法について

売りたい物件情報（物件概要、レントロール、図面など）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）を配信いたします。

3. 売買支援ツール（物件売買サポートツール）

『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。「だいたい儲かる」から「確実に儲かる」へシフトすることが可能です！



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として活用できる**
- 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」があり
用途に合わせた活用が可能
- 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 提案書類として活用できる**
- 事業収支計画書の作成（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

物件名		トウシフドウサンマンション新		
		1年目	2年目	3年目
事業収支計画書		11,404,800	11,29	
【物件概要】		1,458,201	1,45	
事業所名称	OIZハイツ	自己資金	10,000	
建設場所	練馬区大泉学園町1-1-1	借入額1	100,000	9,946,599
用途地域指定	第一種住居地域	借入額2	23,000	9,83
敷地面積	118.8㎡	合計	133,000	3,548,347
建築率	80%			3,54
容積率	200%			6,398,252
構造・規模	鉄骨造陸屋根5階建			6,29
間取り	1R x 15戸 + 2Kx 1戸	【返済計画】		94,089,600
延床面積	303.46㎡	借入先	融資条件	月額
築年数	10年	YYY 銀行	30年 4.500%	2,822,688
		XXX 銀行	30年 3.000%	2,79
		合計		76,027,699
				73,98
				15,239,213
				16,37
				603
【総事業費】		【収支計画】		
土地建物価格	130,000,000円	月間収入	888	

3.売買支援ツール（不動産投資ジャーナル）

投資家向けの情報誌です。DMだけ送付しても広告物として目を通されないケースが多いですが、本誌を同封することにより定期的な「情報媒体」として認知され、目を通され、自社の存在をPRすることができます。

さらに、テキストデータと写真素材で貴社の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。

- <使用目的例（冊子版）>
- ・オーナーへの定期的な物件情報案内のためのDMの同封物
 - ・売却案件獲得のためのオーナーへの定期的な自社告知DMの同封物
 - ・定期コミュニケーションのための賃貸管理料の明細との同封物
 - ・店頭ラックでの設置
 - ・面談客への配布

- <電子版の活用メリット>
- ・自社のスタイルに合わせた情報発信ができる
 - ・自社名入りでオリジナル情報誌として扱うことができる
 - ・必要な分だけ印刷ができ、販促費の軽減できる
 - ・自社HPにコンテンツとして記事を再利用で効率化が図れる

<冊子版>



<電子データ>



- <自社HPオリジナル用途>
- ・HPのコンテンツへ
 - ・メールマガジンに利用
 - ・ブログ等に利用
 - ・SNS発信に利用できる

3.売買支援ツール（投資不動産専用ホームページ）

会員専用の投資不動産専用のホームページを格安で制作し提供します。当協会では、投資不動産事業に参入した不動産会社様はそれを「投資家にアピールする」ことが重要であるとお伝えしています。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のデジタル手法として、投資不動産専用ホームページの保有することをお勧めしております。



<機能>

1.会員登録機能

登録必須項目は「メールアドレス、お名前、住所、電話番号、年収」です。会員登録すると会員専用物件の閲覧やHPから発信するお得なメールマガジンを購読することができます。メールマガジン解約申請URLもメールマガジン内に記載されています。

2.エリアプロパティ機能

掲載する物件の住所（番地含む）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、文化施設、用途地域、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。

3.閲覧物件足跡機能

エンドユーザーが閲覧した端末で「過去に閲覧した物件」の履歴がトップページとサイドメニューに残ります。

4.お問合せ/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。スマートフォンからも作成可能です。

5.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。御社の営業時間外は電話タップボタンは出現しません。

6.メールマガジン機能

物件情報(公開物件/非公開物件)、お知らせ、コラムなど会員登録しているユーザーに発信することができます。

4.研修会

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、研修会を行いバックアップします。

<主な研修メニュー>

- ・投資不動産の査定
- ・投資不動産取引士 登録講習
- ・ADRを活用した相談ビジネス
- ・投資不動産の実務研修 1
- ・投資不動産の集客
- ・投資不動産の実務研修 2

左記の研修以外にも、会員のニーズ、業界情報など、現状にマッチした研修会も都度開催します。

5.市場や取引実務に関する情報提供

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.提携企業のサービス提供

協会と提携している企業の商品、サービス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)

入会のご案内

○入会に関する費用

- ・ 入会金：55,000円（税込）
- ・ 年会費：55,000円（税込）（※初年度 年会費：入会月に応じ月割清算）

○入会方法

- ・ 入会申込書類一式を協会へ郵送



一般社団法人

投資不動産流通協会

