

現在、協会では会員事業者向けのチェックリストを作成中です。

本チェックリストは暫定版であり、今後の意見収集や検討会を経て内容が変更される可能性があります。

正式版の公開までの間、参考資料としてご確認ください。

（暫定版）チェックリスト_利回り_匿名組合型

<対象箇所>

- ・ 電子取引：募集画面
- ・ 電子取引以外：募集資料

<チェックリスト>

記載 該当
済 無

利回り表示の基本ルール ※募集画面から以下の表示もしくは表示ページへたどり着けること	
(1)	☐ ☐ 分配金から税金（源泉徴収）が差し引かれることが記載されている
(2)	☐ ☐ 表示利回りが「税引前の分配金をベースとしたもの」であると明示し、それ以外であればその説明がされている
(3)	☐ ☐ 年利表記になっている
(4)	☐ ☐ 利回りの算出方法か計算式が明記されている
(5)	☐ ☐ 想定利回りの実現性について、口語で簡潔かつ的確に表現している
(6)	☐ ☐ 利回りの種別（現況／想定／表面／実質など）は、専門用語に頼らず、わかりやすく説明されている
利回りの前提と根拠	
(1)	☐ ☐ 利回りの構成（インカム／キャピタル）か配当スケジュールが概要説明や図表で示されている
(2)	☐ ☐ 利回りの前提条件や物件特有のリスク要因（空室率、賃料下落リスク、開発遅延など）を明記している
(3)	☐ ☐ 投資家への想定利回りについて、不動産収益からの想定利回りとの乖離がある場合は前提条件とその妥当性の説明がある
利回り算出根拠となったデータ・評価根拠について	
(1)	☐ ☐ インカムゲインの利回りの前提となる情報が明記されている
(2)	☐ ☐ キャピタルゲインの利回りの前提となる情報が明記されている
(3)	☐ ☐ 想定売却価格の根拠（鑑定評価額/取引事例）が明記されている
(4)	☐ ☐ 取引事例では同地域の類似の売却事例がある
開発型・融資型・賃貸型などの特殊な商品の追加開示（※検討会2回以降で要追加）	
(1)	☐ ☐ 融資をうけている場合は、その旨と、融資が出資者への返済に優先する旨が記載されている
(2)	☐ ☐ 開発型の場合、土地のみの価格との乖離の説明がされている。価格上昇がある場合数値を用いて根拠が説明されている
(3)	☐ ☐ 開発型の場合、計画のマイルストーン（進捗の予定・開発計画）が示されている
(4)	☐ ☐ 開発型の場合、期中分配金が払われないなど分配条件の記載がある
(5)	☐ ☐ 賃貸型の場合、事業者にも所有権がないなど賃貸型特有の条件の記載がある
(6)	☐ ☐ その他、特殊な商品とみなされる場合は、商品説明とともに特有のリスクについての具体的な記載がされている

(暫定版) チェックリスト_利回り_任意組合型

<対象箇所>

- ・電子取引：募集画面
- ・電子取引以外：募集資料

<チェックリスト>

記載 該当
済 無

全体
(1) ☐ ☐ 消費税に関して税込・税抜の区別が明記されている
(2) ☐ ☐ インカムゲイン／キャピタルゲインの区別が明記されている
1.インカムゲインの内容
(1) ☐ ☐ 運用期間が明記されている
(2) ☐ ☐ 年利表記になっている
(3) ☐ ☐ 運用期間は1年以上である
(4) ☐ ☐ 利回りの種類（現況／想定／表面／実質／NET／NOI／配当 等）が明記されている
(5) ☐ ☐ 利回りの算出方法もしくは計算式が明記されている
(6) ☐ ☐ 分母：不動産価格か総投資額が明記されている
1-(6).総投資額の場合
(1) ☐ ☐ 諸経費等の内訳が明記されている
1-1.現況利回りの場合
(1) ☐ ☐ 分子：満室か否か、解約予告がある場合はフロアが明記されている
1-2.想定利回りの場合
(1) ☐ ☐ 分子：想定稼働率が明記されている
(2) ☐ ☐ 分子：賃料単価が明記されている
1-3.インボイスの影響がある場合
(1) ☐ ☐ 経過措置期間ごとの利回りが表記されている
(2) ☐ ☐ 利回り減少の理由についての説明がある
2.キャピタルゲインの内容
(1) ☐ ☐ 運用期間が明記されている
(2) ☐ ☐ 年利表記になっている
(3) ☐ ☐ 運用期間は1年以上である
(4) ☐ ☐ 売却額の根拠が明記されている（売買契約締結済、LOI受領済、鑑定、取引事例 等）
2-1.根拠が売買契約締結価格の場合
(1) ☐ ☐ 停止条件や契約を阻害する要因の有無が明記されている
2-2.根拠が買付等意向書受領価格の場合
(1) ☐ ☐ 法的拘束力は無い旨が明記されている
2-3.鑑定評価額の場合
(1) ☐ ☐ 必ずしも鑑定評価額での売却が可能ではない旨が明記されている
2-4.根拠が取引事例の場合
(1) ☐ ☐ 必ずしも取引事例価格での売却が可能ではない旨が明記されている