

中部れいんす

第40号



国土交通大臣指定
社団法人
中部圏不動産流通機構
<http://www.chubu-reins.or.jp>

発行所 ● 〒451-0031 名古屋市西区城西五丁目1-14(愛知県不動産会館) TEL(052)521-8589 FAX(052)522-6134
(社)中部圏不動産流通機構 編集人 ● 伊藤明(研修・広報委員長)

会員のみなさまへ

中部レインズは昨年4月よりレインズシステム運営の合理化を図るため、東日本レインズとシステムの共同利用をしています。共同利用に伴い変更になったおもな点をまとめました。

F型システム マークシートの送信先番号

003502	1234567891 (図面なし)
003502	1234567892 (図面あり)

IP型システム URL <http://system.reins.jp>



コールセンターの設置

レインズシステムのご質問、お問い合わせ

TEL 03-3730-6413 (代表)

FAX 03-3730-8718

Mail reins_c@aj.wakwak.com

受付時間 平日の午前9時～午後6時まで

オンラインの停止日

毎月月末 12時より停止

12月27日 12時より 1月3日まで

エリアの拡大

中部圏エリア(富山県・石川県・福井県・岐阜県・静岡県・愛知県・三重県)の7県に加え東日本エリアの17都道府県(北海道・東北6県・北関東3県・首都圏1都3県・甲信越3県)の物件情報の利用が出来るようになりました。

東日本レインズと中部圏レインズのシステムが境目のないひとつのシステムになりました。



システム共同利用

● 登録期間

登録日から3ヶ月目の月末まで

変更、図面登録、再登録をした場合は、その日から3ヶ月目の月末までとなります。

● 登録証明書の発行

売買物件では取引態様が「代理」「専属専任」「専任」は強制的に出力します。

それ以外は“証明書の発行有無”欄を「有」にしないと発行されません。ご注意下さい。

● 日報コード

変更になっています。機構ホームページにコードを掲載しています。そちらをご覧下さい。

<http://www.chubu-reins.or.jp/members%20nippou.htm>

● 廃止になった機能

- ① マッチング結果配信機能
- ② 引合い件数表示機能

社団法人中部圏不動産流通機構の規程の中から抜粋して、前号に引き続き今回は「普通会員間取引規程」「普通会員間取引規程細則」を掲載いたします。

社団法人中部圏不動産流通機構 普通会員間取引規程

第1章 総 则

(目的)

第1条 この規程は、社団法人中部圏不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）に基づき会員間の取引に必要な事項を定め、もって機構を通して行う不動産取引の円滑化を図ることを目的とする。

(用語)

第2条 この規程で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例に

よる。

- 2 この規程において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。
 - 一 元付業者 物件の売却の媒介の依頼を受け、当該依頼者と媒介契約を締結した会員である宅地建物取引業者
 - 二 客付業者 物件の購入の媒介の依頼を受けた会員である宅地建物取引業者及び物件の購入者を探索している会員である宅地建物取引業者

第2章 客付業者の営業行為

(活動範囲の規制)

- 第3条 客付業者は、元付業者の承諾を得ること無く次の行為を行なってはならない。
 - 一 登録物件情報の広告掲載、宣伝告知等
 - 二 購入依頼者の現地案内
 - 三 売却依頼者への連絡、交渉

物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。

四 その他元付業者の営業活動を阻害する行為

(元付業者への活動報告)

第4条 客付業者は、購入の依頼をした者を現地案内した場合は、その結果を元付業者へ報告しなければならない。

(物件購入の申込み方法)

第5条 客付業者は、依頼者より物件の購入の意思表示を受けたときは、元付業者へ物件の有無等の確認後、速やかに別に定める購入に関する意思表示を確認できる書類を依頼者より取得し、かつ元付業者へその写しを交付するものとする。

第3章 元付業者の義務

(購入申込みの優先順位)

第6条 元付業者は、正当な事由がない限り、原則として客付業者から物件の購入の依頼の意思表示の連絡を受けた順に交渉を開始するものとする。

(顧客への報告)

第7条 元付業者は、客付業者から物件の購入の依頼の意思表示の連絡を受けたときは、速やかに売却の依頼者へその旨を報告し、売却の意思確認をするものとする。

(交渉経過の連絡、報告)

第8条 元付業者と購入の依頼の意思表示をうけた客付業者は、互いに交渉経過の連絡及び報告をし合うものとする。

(客付業者への報告)

第9条 元付業者は、売買契約成立時には、購入の依頼の意思表示を受けた他の客付業者に対し、速やかにその結果を報告しなければならない。

第4章 業務の分担

(調査義務)

第10条 重要事項説明書作成のための調査は、原則として元付業者が行う。また、買主の特別の依頼による調査は客付業者が行うものとする。

(重要事項説明書の作成)

第11条 重要事項説明書の作成は、原則として前条の調査に基づき元付業者が行うものとする。また、重要事項の説明に必要な書類等の取得についても同様とする。

(重要事項説明の責任)

第12条 元付業者・客付業者は、重要事項説明について重要事項説明書交付の相手方への責は、連帯して負うものとする。

(売買契約書の作成)

第13条 売買契約書については、元付業者・客付業者双方協議のうえ作成するものとする。

第5章 会員間取引における報酬

(会員の報酬)

第14条 会員の報酬は、国土交通省告示に従い、元付業者は売主から、客付業者は買主から受けるものとする。

第6章 雜 則

(細 則)

第15条 機構は、この規程に定めるもののほか、会員間の取引に関し必要な事項について細則を定めるものとする。

附 則

- 1 この規程の改廃は、理事会の決議による。
- 2 この規程は、平成9年4月1日から施行する。

社団法人中部圏不動産流通機構 普通会員間取引規程細則

(目的)

第1条 この細則は、社団法人中部圏不動産流通機構（以下「機構」という。）の会員間取引規程（以下「規程」という。）に基づき会員間の取引に必要な細則を定めることを目的とする。

(用語)

第2条 この細則で使用する用語は、特に定めのない限り、規程において使用する用語の例による。

(広告掲載、宣伝告知等の承諾)

第3条 規程第3条第一号に定める、機構により知った情報の客付業者の広告掲載、宣伝告知等に関する元付業者からの承諾は、書面によるものとする。

2 同第3条第一号に定める元付業者からの承諾の必要な物件情報の広告掲載、宣伝告知等は次のものをいう。

- 一 新聞掲載、チラシ印刷物、物件情報誌、マス媒体、インターネットホームページ等、不特定多数に対する告知
- 二 会員の発行するサークル誌紙・企業誌紙、ダイレクトメール等、特定者に対する告知
- 三 事務所以外の場所への物件情報の掲出
- 四 催事等の開催場所への物件情報の掲出
- 五 物件の売り出し場所への提出及びそれに伴う宣伝告知

(物件購入の申込み書類)

第4条 規程第5条に定める購入に関する意思表示を確認できる書類は、次に掲げる事項が記載されたものとする。

- 一 申込みの相手方（客付業者名）
- 二 当該物件の表示（所在、地番、区分所有の物件にあっては名称・号棟・室号、面積）

三 購入希望価格

四 支払条件及びローン借入れの有無

五 引渡し希望日

六 購入希望者の住所、氏名

七 契約書でない旨の表示

なお、当該書類には、購入希望者の署（記）名、捺印を付するものとする。（参考 様式第9号）

(正当な事由)

第5条 規程第6条で定める正当な事由は、次のものをいう。

- 一 売却希望価格と購入希望価格との著しい乖離
 - 二 売却希望価格と購入希望価格との乖離
 - 三 売却依頼者の意思
 - 四 その他、正当な事由
- 2 複数同時申込みにおいては、売却依頼者及び元付業者が選択権を持つものとする。

(会員間の報酬)

第6条 会員間の共同媒介による報酬の配分は、規程第14条に定める方法以外の方法による会員間の協議による報酬の再配分については妨げるものではない。

附 則

- 1 この細則の改廃は、理事会の決議による。
- 2 この細則は、平成9年4月1日から施行する。
- 3 平成16年12月3日 一部改正。

