



中部れいんず

第42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 ● 中田 幸治(研修・広報委員長)

中部レインズ日報配信サービスについて

● 日報は週3回更新されます! ●

日報とは…

レインズに新規登録、再登録、変更登録された物件を、指定されたブロックごとに夜間FAX配信するサービスです。
愛知県・岐阜県・三重県の登録物件は日曜日・火曜日・木曜日の夜間に更新されています。
富山県・石川県・福井県・静岡県登録物件は月曜日・水曜日・金曜日の夜間に更新されています。

日報は NTT コミュニケーションズの iFAX (着信課金) というサービスを使ってレインズから送信しています。料金は一枚につき 19 円 (税別) のファクシミリ網通信用料をご負担いただいております。

日報は必ずしも受取らなければいけないサービスではありませんので、今受信されている会員の方でも停止することができます。その場合は所属の協会にご連絡下さい。(いつでも再開することができます。)

また、IP 型会員の方は FAX で受信をしなくても、パソコンの画面から閲覧することが出来ます。(メール送信はしていません。) FAX 受信されなければファクシミリ網通信用料はかかりません。

日報は

愛知県 39 ブロック、岐阜県 27 ブロック、三重県 18 ブロック、富山県 3 ブロック、石川県 4 ブロック、福井県 3 ブロック、静岡県 13 ブロックあり、また種別を選択することが出来ます。日報商圏コード一覧表は (社) 中部圏不動産流通機構の HP <http://www.chubu-reins.or.jp> の会員の皆様へ⇒ 日報コードから閲覧できます。

IP 型にご加入いただいている方は、IP 型メニューの ■会員情報の変更■ から日報要求コード入力欄に希望日報コードを登録することによって、夜間自動配信される定例日報の種類を指定できます。

F 型会員の方は F 型システム変更届の日報欄にご希望の日報名称 (日報コード) をご記入の上、ご所属の協会にご提出下さい。

① マークシートで登録する場合のご注意 ①

① 売物件 土地 のマークシートを使って FAX から物件登録をする場合のご注意 !!

『価格』と『3.3㎡単価』を記入する欄があり、総額売りの場合は『価格』、坪売りの場合は『3.3㎡単価』を記入します。その場合、万単位の整数を右詰でご記入下さい。

マークシートの 3.3㎡単価記入欄に小数点が入っていますが、小数点は無効となっておりますのでご注意ください。

レインズ
コール
センター

受付時間 土曜、日曜、祝休日、各月末、12 / 27~1 / 3、3 / 30 を除く平日の午前9時から午後6時まで
レインズシステムのご質問、お問い合わせは下記のレインズシステムコールセンターにお尋ね下さい。

TEL 03-3730-6413(代表) FAX 03-3730-8718 Email reins_c@aj.wakwak.com



ガイドラインの概要

指定流通機構制度の趣旨のもとで会員間取引がより円滑に行なわれるように、レインズのガイドラインの概要をイラストにまとめました。

元付業者



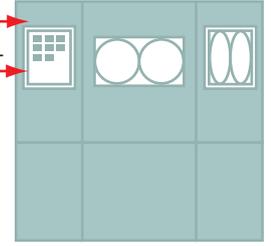
媒介契約型には3つのタイプがあります。専属専任と、専任と一般とがありますが、それぞれの特徴は○○のようになっています。いずれにいたしましょうか。

よくわかりました。○○型式で売却をお願いします。

図面作成も手ばやく行い早く登録しよう。

中部レインズ

物件登録



1. 詳細に!
2. 正確に!
3. 迅速に!

図面登録

- 図面は不動産情報の顔です。
- 図面登録がされている物件は成約率が高くなります。

- 物件の調査は、下記に従って行いに行おう!
- ① 売却依頼者への確認、聴取
- ② 官公署での権利関係及び設備等の調査、確認
- ③ その他必要な調査
- 価格査定は不動産流通近代化センター策定の価格査定マニュアルを活用しよう。

物件登録	※登録期限	注意点
専属専任 媒介契約	5日以内	● 媒介契約書を締結・交付した後でなければ登録できません。(締結年月日の記入は必須条件です。)
専任媒介契約	7日以内	● 登録価格と媒介契約価格は同一でなければいけません。
一般媒介契約	登録が可能か否か、依頼者の意思を確認してください。	● 重複して登録を行ってはなりません。また、正当な理由なく削除、変更、再登録を行ってはなりません。



登録されると中部レインズネットワークで情報が流れるのです。

はい、機構に登録されました。今後、お電話の他に文章で定期的な業務処理報告をいたします。

登録証明書

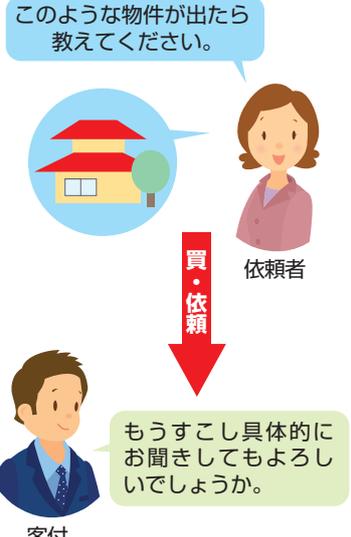
御依頼の物件は、以下の通り登録されました。

データ種類	売物件	物件種別	中古マンション
物件種別	マンション	物件番号	06112345
登録年月日	Y年MM月DD日	最新変更年月日	未開
番号	○○支店	電話	123-45-6789
価格	3,800万円	専有面積	73.32㎡

	登録期限	注意点
図面登録	すみやかに	● 文字情報とくい違いがないように注意して下さい。 ● 図面は東海不動産公正取引協議会の、表示規約に適合したものにして下さい。
内容変更	すみやかに	● 登録情報に変更があった場合すみやかに修正して下さい。 ● 登録の取り消しもすみやかに行って下さい。

※登録期限は契約を結んだ日の翌日から起算します。(業者の休業日は含みません)

客付業者



このような物件が出たら教えてください。



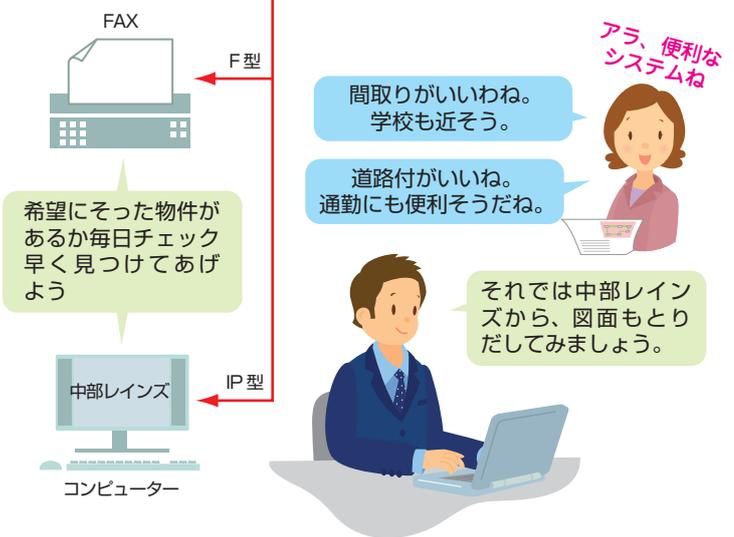
依頼者

買・依頼

もうすこし具体的にお聞きしてもよろしいでしょうか。

客付

日報配信と検索で!



希望にそった物件があるか毎日チェック早く見つけてあげよう

間取りがいいわね。学校も近そう。
道路付がいいね。通勤にも便利そうだね。

それでは中部レインズから、図面もとりだしてみましよう。

アラ、便利なシステムね

物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。

元付業者

これから登録しようと思っていたところですが、お急ぎなら FAX でいま、お送りします。はい、了解致しました。当方へも広告の反響がありますのでその点を承知しておいて下さい。

元付
礼儀正しい対応

- 資料の提供。
- その時々々の広告・宣伝活動等の様子や他の会員からの照会状況の説明。

チラシ 新聞 オープンハウス 情報誌 店頭接客 etc.

いかがいたしましょう？

元付

依頼者の意思確認

依頼者

それでは○月○日に私も同行し、ご案内いたします。

不動産購入申込書は確かに受領しました。他社からも同時に不動産購入申込書が入っていますが、貴社の条件が、当方の依頼者の希望により近いので、依頼者に確認をしてみましょう。明日にはご返事できるでしょう。

元付

元付

中部レインズ

検索 物件の照会

積極的情報提供

案内の申し込み
案内後の報告

同行案内

不動産購入
申込書の
受付と処理

文書確認による交渉開始
(依頼者の利益保護)

客付業者

FAX 客付 中部レインズ コンピュータ

客付
礼儀正しい対応

この物件なら、お客様の希望に近そうだ!! 図面も引き出してみよう。

〇〇と申します。△□の物件のことですが、当方のお客様が興味をお持ちです。検索したところ図面登録はまだのようです、図面はお手元にありますか。お客様が気に入られたならお話しを進めたいと思いますが？

当社のお客様が〇〇物件をご覧になりたいとのことです。

客付

ご案内したところ、かなり物件が気に入っています。詳細は明日ご報告します。

客付

不動産購入申込書をただいま FAX しましたが、届いておりますか。よろしく御検討をお願いいたします。一両日中にご返事頂けますでしょうか。

物件リスト

早く希望の物件が見つかるといいね!

現地調査等が必要な場合、居住者、所有者、元付業者の立場を考慮し、慎重に!! 近隣への迷惑を極力避ける。

昨日案内していただいた物件を〇〇〇〇万円で買いたいと思うのですが。

不動産購入申込書にその条件等をまとめておきましょう。これでよろしいですか。ところで資金計画はどうお考えですか？

不動産購入申込書

購入依頼者の意思は必ず書面化しよう!!

客付

依頼者

業務処理報告は業者の義務です。

控えはファイルしておきましょう

業務処理報告

文章による報告義務	
専任媒介契約	2週間に1回以上
専属専任媒介契約	1週間に1回以上

(例)

平成 Y 年 M 月 D 日

専任媒介業務のご報告 (株) 中部不動産
○○○○様 担当：日本桃太郎

売却依頼に基づいてここに2週間当社が実施しました広告活動と、客付活動の業務処理状況をご報告申し上げます。

広告活動

- 中部レイズ 業者より5件の引き合いがありました。
引き合い関係 1件案内依頼あり
- 合同チラシ 6/18・6/25 2件の案内依頼あり
- 単独チラシ 6/20 2件の案内依頼あり
- その他

案内又は接客状況

案内日	お客様
平成 Y.M.D △△○○	間取りの点でうまくまとまりませんでした。
平成 Y.M.D ○○△△	価格の点でうまくまとまりませんでした。
平成 Y.M.D △○△○	返済条件の点でうまくまとまりませんでした。
平成 Y.M.D ○○□□	購入の検討をいただいております。

一口メモ

次回のご報告までは、価格現状維持でよろしいのではないかと考えます。

文書の報告・口頭の説明等がきちんと入るのでマーケットの状況がよく分かります。

現在、このような状況です。



依頼者

郵送・持参
・(FAX)



元付

正確な業務処理報告

注) FAX は依頼者の承諾がある場合に有効です。

データベースは、私たち会員みんなの宝だわ!



契約が成立したら、すぐに成約報告をしないと在庫となって他の業者の方に迷惑がかかってしまう。



成約報告(成約通知)
…(すみやかに)!!

成約報告は我々会員にとっての義務ですが、登録期限内に成約した場合でも成約報告をするようにして下さい。



中部レイズ

成約報告に入力励行は、レイズデータの信頼性を高め、市場動向等の分析に役立っています。

あの物件は、決まったようだ。

成約報告は事例検索等にも役にたつなあ。



我々にとって図面は営業の重要な情報だ!