



中部れいんず

第77号



国土交通大臣指定
公益社団法人
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

(公社)中部圏不動産流通機構

平成28年度事業計画

公益目的事業

I 不動産情報交換事業

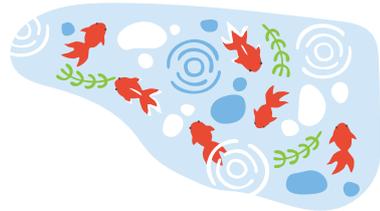
1. レインズより、会員から宅地または建物に関する情報の登録を受け、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
2. 不動産情報交換事業を利用する会員より、宅地または建物に関する情報の登録が行われた場合、当該会員に対して登録済証の発行を行う。
3. 会員から不動産成約情報の収集を行い、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
4. レインズシステムの円滑な運営を確保するとともに、情報処理・システム管理の効率化、利便性及び安全性の向上、システム機能の改善充実に努める。
5. 公益財団法人東日本不動産流通機構とのデータベース統一によるレインズシステム共同利用について、統一運用システムの円滑な運営を行う。
6. 共同利用している東日本不動産流通機構のレインズシステムの改訂（平成29年度または30年度の見込みでシステム改修（ソフトウェア部分））に併せ、当機構においても組織的・財政的にも対応をしていく。
7. レインズシステムにおいて、会員の利便性の向上及び利用促進、顧客へのサービスの向上を目指し、中部圏独自で会員に提供する機能について調査・研究を行う。
8. 4機構・4団体で構成する「レインズ情報等検討委員会」に協力し、指定流通機構のシステム改善・改修等について随時検討する。
9. 4機構で導入したステータス管理機能についての検証を行う。
10. 4機構で集約した全国データベースの運営・維持を図る。
11. レインズシステムの理解を深める指導・研修活動をサブセンターと共同で実施する。
12. 会報誌「中部れいんず」において、システム操作説明、機構事業の活動状況等を周知、その他会員の実務に資する情報・資料の提供を行う。
13. 取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るため、流通機構の利用に係る諸規程・ガイドライン等の諸ルールについての周知を行い、違反行為防止のための指導を行う。
14. レインズシステムで利用しているNTTコミュニケーションズ㈱のBizFAXスマートキャストサービスに関して、利用申し込み等の各種手続きについて会員への周知を図る。
15. レインズ利用に関する課金制の導入について、他機構の状況を把握し、引き続き検討をする。

II 調査・研究事業

1. 消費者及び会員に対し、機構のホームページ・不動産業界誌等への広告掲載を通じ、機構のPRを実施する。
2. レインズ登録情報を主要都市ごとに物件種別、築年数、平均価格、平均面積等を集計した「中部圏市場動向」を引き続きホームページに掲載する。
3. 関係各所に統計資料を提供する。
4. レインズシステムの運営改善に資するため、レインズシステム及び不動産流通全般に関わるコンピュータ関連技術の動向把握のための情報収集及び調査研究に努める。



その他の事業



1. 組織強化促進事業

- (1) 専門委員会を開催し、機構の円滑な事業運営を図る。
- (2) 機構の円滑な運営を図るため、サブセンターとの連携を図る。
- (3) 財政の推移等に注意し、安定した財政基盤の確立を図る。
- (4) 全国指定流通機構連絡協議会の運営に参画し、4機構の連携を図るとともに、随時発生する諸問題についての検討を進める。
- (5) 関係官公庁・団体等に対する協力・要望・提言等を通して機構組織の強化を図る。
- (6) 公益社団法人として諸規定の改定等、より一層の適正な事業運営に努める。

2. 国土交通省が構築している「不動産総合データベース」のレインズとの連携について協力していく。

3. 不動産流通業を取り巻く環境の変化及び将来に向けたレインズ事業並びに当機構のあり方を検討の上、東日本不動産流通機構において策定された中長期的な事業方針について協力をし、当機構においても検討を行う。

平成28年度・29年度の理事・および監事、専門委員が決定いたしました。

理 事

(敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
会 長	岡本 大忍	(株)岳新住建	愛知宅建
副会長	山口 敬一	(有)イクセー	全日愛知
副会長	箕浦 茂幸	大成不動産	岐阜宅建
副会長	追分 直樹	向陽地所	富山宅建
理 事	泉野 正人	(株)泉野地所	富山宅建
理 事	吉本 重昭	鳴和宅建	石川宅建
理 事	新谷 健二	北国地所	石川宅建
理 事	加藤 信一	(株)成伸	福井宅建
理 事	長谷川啓治	(株)西陣	福井宅建
理 事	山本 武久	清水不動産	岐阜宅建
理 事	初澤 宣廣	(株)遠江不動産	静岡宅建
理 事	櫻田 芳宏	(株)山平	静岡宅建
理 事	長澤 昌行	(有)長澤不動産	静岡宅建
理 事	深谷 政次	協栄不動産	愛知宅建
理 事	梅田 武久	(株)東海ホームセンター	愛知宅建
理 事	奥井 俊一	朝日総合商事	愛知宅建
理 事	光岡 新吾	セイユーコンサルタント(株)	愛知宅建
理 事	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
理 事	菅尾 悟	名張不動産(株)	三重宅建
理 事	小牧 智之	(株)第一開発	三重宅建
理 事	小竹 茂樹	(有)ホームサポートオダケ	全日富山
理 事	田井 仁	ダイヤコーサン(株)	全日石川
理 事	吉田 啓司	エステートヨシダ	全日福井
理 事	浅野 勝史	美濃善不動産(株)	全日岐阜
理 事	前田 忠浩	(株)エルフロント	全日静岡
理 事	東辻 広行	広企住宅(株)	全日三重
理 事	森口 文生	三交不動産(株)	経営協会

監 事

(敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
監 事	木俣 純一	(有)西遠土地建物センター	静岡宅建
監 事	水谷 博	ミズタニ不動産	全日三重
監 事	中村 弘	水口・中村法律事務所	会 員 外

専門委員会

総務・財政委員会

(敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
委員長	梅田 武久	(株)東海ホームセンター	愛知宅建
副委員長	長谷川啓治	(株)西陣	福井宅建
副委員長	長澤 昌行	(有)長澤不動産	静岡宅建
委 員	竹村 茂一	(有)竹村不動産商会	石川宅建
委 員	光岡 新吾	セイユーコンサルタント(株)	愛知宅建
委 員	小牧 智之	(株)第一開発	三重宅建
委 員	高倉亜洲夫	たかくら不動産	全日富山

法務・指導委員会

(敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
委員長	小竹 茂樹	(有)ホームサポートオダケ	全日富山
副委員長	泉野 正人	(株)泉野地所	富山宅建
副委員長	深谷 政次	協栄不動産	愛知宅建
委 員	辰野 光彦	(有)タツノ不動産	福井宅建
委 員	山本 武久	清水不動産	岐阜宅建
委 員	奥井 俊一	朝日総合商事	愛知宅建
委 員	川端 和弥	(株)創建ハウジング	三重宅建

企画・事業委員会

(敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
委員長	新谷 健二	北国地所	石川宅建
副委員長	櫻田 芳宏	(株)山平	静岡宅建
副委員長	荒井 太郎	東急リパブル(株)	経営協会
委 員	熊野 清	砺波宅建企画	富山宅建
委 員	瀬上 直樹	山和不動産(株)	岐阜宅建
委 員	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
委 員	疋田 貞明	(株)れっく	全日静岡



「取引状況の補足」欄への記載について

平成28年1月4日から売物件の専属専任・専任媒介契約物件で運用を開始している取引状況管理機能においては、取引状況の補足欄に条件や変更原因が発生した日付等を具体的に明示することとなっています。以下に「レインズ利用ガイドライン」から抜粋してご案内いたします。

取引状況の登録

(1) 取引状況の登録

会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。

(2) 取引状況の変更

登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。

(3) 取引状況についての売主への説明

専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。

（I P型メインメニュー上部の“売却依頼主物件確認案内書”をご利用ください。）

この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の日付から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。

解説

- 専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄には、次のいずれかの取引状況を選択し、登録することとします。
 - 「公開中」
 - 「書面による購入申込みあり」
 - 「売主都合で一時紹介停止中」
- 「公開中」と登録した場合、原則として紹介（物件詳細回答、現地案内の受諾）を行うものとします。ただし、売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない問い合わせに対し、紹介を行わないことが認められます。

売主の紹介の条件に関する具体的な明示例は以下の通りです。

 - (a)案内受入日時…「売主の都合で土、日の午前中のみ紹介可」
 - (b)相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」
 - (c)相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」
- 購入申込み書面を受領したときは、受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に報告し意向を確認のうえで、取引状況の登録を「書面による購入申込みあり」とし、書面を受領した日付を「取引状況の補足」欄の例示の通り明示してください。この場合、物件の紹介を行わないことが認められます。

ここで言う書面は購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含まれます。

購入申込みが破棄された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に報告したうえで、「公開中」に変更し、破棄を受け付けた日付を「取引状況の補足」欄の例示の通り明示してください。
- 購入申込み書面を受領したときや、購入申込みが破棄されたときは、依頼者に連絡がつかなかった場合にも期限内に取引状況の登録を変更する必要があります。なお、売主の不在等で期限内に依頼者に連絡がつかなくなる場合に備え、事前（媒介契約締結時等）に取引状況の変更等の扱いについて、依頼者から了解を得るよう努めてください。

（例）売主が旅行中に購入申込みの書面を受領した場合、売主への報告の前に取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更することについて、了解を得る。

- ⑤ また、購入申込み受領後も、売主の意向により、他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領を行うことは可能です。この場合、「取引状況の補足」欄の例示の通り、明示することとします。
- ⑥ 売主の意向により、「売主都合で一時紹介停止中」としている場合、紹介を一時停止します。この場合、元付業者が売主の意向を確認せずに、勝手に変更することはできません。また、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示することとします。
売主の都合が解消された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に「公開中」に変更してください。
- ⑦ 売主の意向により、取引状況の登録を変更する場合、変更について売主からの意向の申し出を得た日を「取引状況の補足」欄の例示の通り、明示してください。
- ⑧ なお、売主からの意向の申し出や購入申込書面の受領等の変更の理由が発生した日の翌日から2日以内（休業日を除く）にレイズ上で取引状況の変更を完了する必要がありますので、所属する団体が運営する物件情報サイト等を経由してレイズを利用している会員は、登録情報の変更がレイズに反映されるまでのタイムラグ等を考慮して期限に間に合うように変更を行ってください。

専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い

「取引状況の補足」欄の例示

取引状況	「公開中」	「書面による購入申込みあり」	「売主都合で一時紹介停止中」
紹介可否	原則として必ず紹介	紹介を行わないことが認められる	紹介を行わないことが認められる
取り扱い等	・売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる	・購入申込みは書面（購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む）による ・売主の意向により他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領は可能 ・購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更	・元付業者が勝手に同表示に変更することはできない ・売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示 ・売主の都合が解消された場合は「公開中」に変更
変更原因発生日の記載		申込書面受領日又は破棄した日を「取引状況の補足」欄に明示	売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示
「取引状況の補足」欄への記載例	(a) 案内受入日時… 「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」 (b) 相手先の限定… 「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」 (c) 相手先の情報… 「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」	「購入申込み書面受領日：平成〇年〇月〇日」 購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合… 「購入申込み破棄受付日：平成〇年〇月〇日」 受付を継続する場合… 売主意向により受付継続中	「売主入院により平成〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日：平成〇年〇月〇日」

★規程・「レイズ利用ガイドライン」はIP型ホームページのメインメニューの上部にある「規程・ガイドライン」に掲載されています。

東日本・中部
レイズ
コール
センター



受付時間

土曜日、日曜日、祝休日、レイズの休止日(12/28～1/3)を除く平日の午前9時から午後6時まで
レイズシステムのご質問、お問い合わせは下記のレイズシステムコールセンターにお尋ね下さい。

TEL 0570-01-4506

Email reins_c@aj.wakwak.com