



# 中部れいんず

## 第81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29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、宅地又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修に関する検討（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団体が構成する「レインズ情報等検討委員会」及び「レインズシステム検討委員会」に協力し、4機構のレインズシステムの今後の在り方について、及び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引き続き検証を行う。
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、規程・ガイドラインの改訂等を周知、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、成約報告の遵守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(株)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。

#### 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. 機構が保持する物件・成約情報等を活用し、会員および一般消費者が市場動向をより判り易く把握できるよう、公表情報の改善・拡充に取り組む。
4. 関係各所に統計資料を提供する。
5. 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。

## 平成29年度 理事及び監事・専門委員

### 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)イクサー	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	田中 賢治	コスモ・ハウス	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	高林 学	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	木保 純一	(有)西遠土地建物センター	静岡宅建
監事	神田 徳一	オフィス無我	全日愛知
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	疋田 貞明	(株)れっく	全日静岡

#### 法務・指導委員会

(敬称略)

役職名	氏名	商号	所属団体
委員長	浅野 勝史	美濃善不動産(株)	全日岐阜
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	上田 雄一	(有)ミツオ住宅	全日石川

## 「取引状況管理」機能について

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化ならびに消費者利益の保護増進に向けて、取引状況管理機能を導入しています。(平成28年1月4日より運用開始)

物件情報項目に【取引状況】を追加しました。**売物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件に対して、物件情報項目【取引状況】を追加します。**

- 【取引状況】は**入力必須項目**です。
- 【取引状況】は検索結果一覧に表示されます。

### (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。

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」

#### (1) 「公開中」について

- ① 「公開中」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介（案内）を拒否できません。
- ② 但し、売却依頼主より紹介（案内）の日時条件や売却方法や相手への条件等を付けることは可能です。
- ③ 売却依頼主から紹介（案内）条件が付けられている場合
  - a. 取引状況「公開中」
  - b. **取引状況補足欄 条件の内容を具体的に入力する**  
 記載例 案内受入日時 「売主の都合で土、日の午前中のみ紹介可」  
 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」  
 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」

#### (2) 「書面による購入申込みあり」について

- ① 「書面による購入申込みあり」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介（案内）を行わないことが認められます。
- ② 但し、売却依頼主の了解を得て行う客付業者への紹介（案内）受付や二番手の購入申込みの受領を妨げるものではありません。
- ③ 書面による申込みを必須条件とし、書面は定型化しないが購入意思、署名、日付が記載された文書とし、電子メールやインターネット等による申込みも可とします。
- ④ 客付業者から購入申込み書面を受領した場合は、下記 a. b. を必ず行うこと。
  - a. 取引状況 「公開中」 ⇒ 「書面による購入申込みあり」に変更する
  - b. **取引状況補足欄 書面を受領した日付を入力する**  
 記載例 「購入申込み書面受領日 平成〇年〇月〇日」
- ⑤ 客付業者から購入申込みが破棄された場合は、下記 a. b. を必ず行うこと。
  - a. 取引状況 「書面による購入申込みあり」 ⇒ 「公開中」に変更する
  - b. **取引状況補足欄 破棄を受け付けた日付を入力する**  
 記載例 「購入申込み破棄受付日 平成〇年〇月〇日」

#### (3) 「売主都合で一時紹介停止中」について

- ① 「売主都合で一時紹介停止中」は、売却依頼主の意向もしくは了解を得た上で設定します。
- ② 「取引状況の補足」欄への記載も売却依頼主の意向および承諾を得て、その期間・理由を記載することが必要です。
- ③ 売却依頼主から申し出を受け、売主の都合により紹介を一時停止する場合は、下記 a. b. を必ず行うこと。
  - a. 取引状況 「公開中」 ⇒ 「売主都合で一時紹介停止中」に変更する
  - b. 取引状況補足欄 具体的な内容や期間、売主からの意向の申し出を受け付けた日付を入力すること  
 記載例 「売主が〇〇により平成〇年〇月〇日までの紹介停止、売主申し出日：平成〇年〇月〇日」

## (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。

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。

★売物件の専属専任・専任媒介契約物件で、取引状況に応じて「取引状況の補足」欄に条件や変更原因が発生した日時等を具体的に明示することとなっています。

規程及び「レインズ利用ガイドライン」を確認の上、「取引状況の補足」欄に必要な事項を記載するようにお願い致します。

※規程、「レイン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上部にある「規程・ガイドライン」に掲載されています。

## レインズへの成約報告は義務です！

宅地建物取引業法第34条の2第7項では、専属専任媒介契約および専任媒介契約による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは遅滞なく指定流通機構に通知することが定められています。

また、宅地建物取引業法施行規則第15条の11で、通知する内容は登録番号、宅地又は建物の取引価格、売買又は交換の契約の成立した年月日と定められています。

機構ではレインズ利用規程第10条で

「会員は、登録物件の成約があった場合は、速やかにレインズに登録しなければならない。」と定めています。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では指定流通機構への成約情報の通知について、以下のように示されています。

指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報は、宅地建物取引業者が指定流通機構に通知する成約情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者はこうした成約情報の通知の重要性を認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約等に基づき指定流通機構に登録した物件について契約が成立したときにも、成約情報の通知に努めること。

★一般媒介契約の委託を受けた複数の会員から登録されている物件の取引が成立した場合、取引を仲介した会員のみが成約報告をし、他の会員は物件削除を行ってください。

東日本・中部  
レインズ  
コール  
センター



### 受付時間

土曜日、日曜日、祝休日、レインズの休止日(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 0570-01-4506

Email reins\_c@aj.wakwak.com