中部れいんず

第83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

おしらせ 1

「取引状況の補足」欄の入力が必須になりました！

平成30年１月４日より売物件の専属専任・専任媒介契約物件で、取引状況が「書面による購入申込あり」若しくは「売主都合で一時紹介停止中」の場合、「取引状況の補足」欄が未入力の際にはエラーとなります。

1.　取引状況とは

売物件の「専属専任」または「専任」媒介契約物件の場合、【取引状況】は入力必須項目です。
レインズ登録物件の取引物件情報の状態を表す項目で、以下の３種類から選択して設定できます。

（1）　**公開中**……………………**客付業者から案内等が受けられる状態のときに設定**
（2）　**書面による購入申込みあり**…**客付業者等から書面による購入申込みを受けた状態のときに設定**
（3）　**売主都合で一時紹介停止中**…**売主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定**

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」
「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○年○月○日」 受付を継続する場合… 売主意向により受付継続中	「売主都合により平成○年○月○日まで紹介停止、売主申し出日：平成○年○月○日」
取引状況の変更	購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合… 「公開再開日（購入申込み破棄受付日）：平成○年○月○日」		

2.　「取引状況の補足」欄未入力時エラーの場合

エラーメッセージ

取引態様が専属専任、専任の場合で

「書面による購入申込あり」または「売主都合で一時紹介停止中」の場合は入力が必須になります。

また購入申込みが破棄された場合や売主都合が解消された場合は、取引状況を「公開中」に変更し、取引状況の補足欄に公開再開日（購入申込み破棄受付日）等を記載してください。

おしらせ 2

レインズ利用ガイドラインが改訂されました！
（平成29年12月1日改訂）

平成29年４月の改正宅地建物取引業法施行により、宅建業者に義務付けられる物件の購入等の申込みがあったときに、依頼者に対して行う報告について補足説明を追加しました。

また、その他文言等の表現を適切に改めました。

以下の目次の赤字の項目が変更箇所になります。

目　次

1．「レインズ利用ガイドライン」について
2．レインズの利用にあたって
　2－1．ユーザＩＤとパスワードの管理
　　(1)適切な管理
　　(2)第三者への貸与の禁止
　　(3)ユーザＩＤとパスワードの確認
　　(4)ユーザＩＤとパスワードの不正使用
　2－2．レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止
3．登録・成約報告業務
　3－1．物件情報の登録
　　(1)登録前の調査
　　(2)媒介契約物件情報の登録
　　(3)同一物件の重複登録の禁止
　　(4)不適切な登録の禁止
　3－2．取引状況の登録
　　(1)取引状況の登録
　　(2)取引状況の変更
　　(3)取引状況についての売主への説明
　3－3．レインズの情報の無断転用の禁止
　3－4．依頼者への報告等
　　(1)登録証明書の交付
　　(2)登録内容の閲覧方法の説明
　　(3)業務処理状況の報告
　　(4)購入等の申込みに関する報告
　3－5．登録した物件情報の管理
　　(1)登録した物件情報の変更・削除
　　(2)依頼者からの申し出に基づかない媒介契約の更新の禁止
　3－6．成約の報告
　　(1)レインズへの成約報告
　　(2)虚偽の成約報告の禁止
4．情報の利用
　4－1．情報の利用目的
　4－2．情報の改竄の禁止
　4－3．物件情報の広告・宣伝等
　4－4．成約情報の取り扱い
　　(1)成約情報の利用
　　(2)成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止
5．物件の紹介と交渉開始
　5－1．元付（登録）業者の業務
　　(1)紹介拒否の禁止
　　(2)交渉の開始
　5－2．客付業者の業務

★以下に改訂内容を抜粋しました。（※最新版はレインズＩＰ型メインメニュー右上の『規程・ガイドライン』からダウンロードできます。https://system.reins.jp）

3．登録・成約報告業務

3－2．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。

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、事象発生の翌日から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。

解　説

①～②　略

③　購入申込み書面を受領したときは、速やかにその旨を売主に報告し、売却の意思を確認してください。また、取引状況欄については、書面を受領した翌日から２日以内（休業日を除く）に、原則として売主に確認のうえで、「書面による購入申込みあり」に変更し、書面を受領した日付を「取引状況の補足」欄の例示（レインズ利用ガイドライン13ページ）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みます。

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（14ページ）の通り明示してください。

④　略

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場合、「取引状況の補足」欄の例示（レインズ利用ガイドライン13ページ）の通り、明示することとします。

⑥　略

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日を「取引状況の補足」欄の例示（レインズ利用ガイドライン13ページ）の通り、明示してください。

⑧　略

３－４．依頼者への報告等

⑴　登録証明書の交付

会員は、レインズへ物件を登録した際、機構が発行した登録証明書を遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。

⑵　登録内容の閲覧方法の説明

専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、「売却依頼主物件確認案内書」を提供する等の方法により、売主が登録情報の内容を閲覧する方法を、売主に説明してください。

⑶　業務処理状況の報告

会員は、宅地建物取引業法等に定められている業務処理状況の報告を行ってください。

⑷　購入等の申込みに関する報告

会員は、登録した物件の購入等の申込み書面を受領したときは、速やかに売却等の依頼者に報告し、意思を確認してください。

解　説

①～③　略

④　宅地建物取引業法第34条の２第８項では、媒介契約（一般媒介契約を含む）物件について購入等の申込みがあったときの依頼者への報告義務が定められています。

「考え方」（レインズ利用ガイドライン５ページ参照）では、購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとし、依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要があるとしています。

レインズ利用規程第20 条でも、元付業者は客付業者から物件の購入等の申込みの連絡を受けたときは、速やかに売却等の依頼者へその旨を報告し、売却等の意思を確認することと定めています。

４．情報の利用

４－３．物件情報の広告・宣伝等

レインズに登録された物件情報を広告・宣伝等に利用する場合、物件情報の広告転載区分が「可」である場合を除き、元付（登録）業者の書面による承諾を得る必要があります。

解　説

①～⑥　略

⑦　売却物件収集のために、ダイレクトメール送付等のセールス活動を行う際は、対象とする物件がすでに他会員と媒介契約を締結し、レインズに登録されているかどうかを確認するよう努めてください。

他の会員が媒介契約を締結してレインズに登録されている特定の物件について、ダイレクトメールの内容やレインズの稼働記録等から、レインズを見て元付業者の承諾なく売主に連絡・交渉したことが確認できた場合は、是正勧告や処分の対象になります。

５．物件の紹介と交渉開始

５－１．元付（登録）業者の業務

⑴　紹介拒否の禁止

元付（登録）業者は、レインズに登録した物件に関し、客付業者から物件詳細の照会、現地案内の申込みの連絡を受けた場合、拒否することはできません。

ただし、正当な事由がある場合を除きます。

⑵　交渉の開始

元付（登録）業者は、客付業者から物件購入等の申込みの連絡を受けたときは速やかに売却等の依頼者に報告して売却等の意思の確認をし、申込みを受けた順に交渉を開始しなければなりません。

ただし、正当な事由がある場合を除きます。

【事例１】略

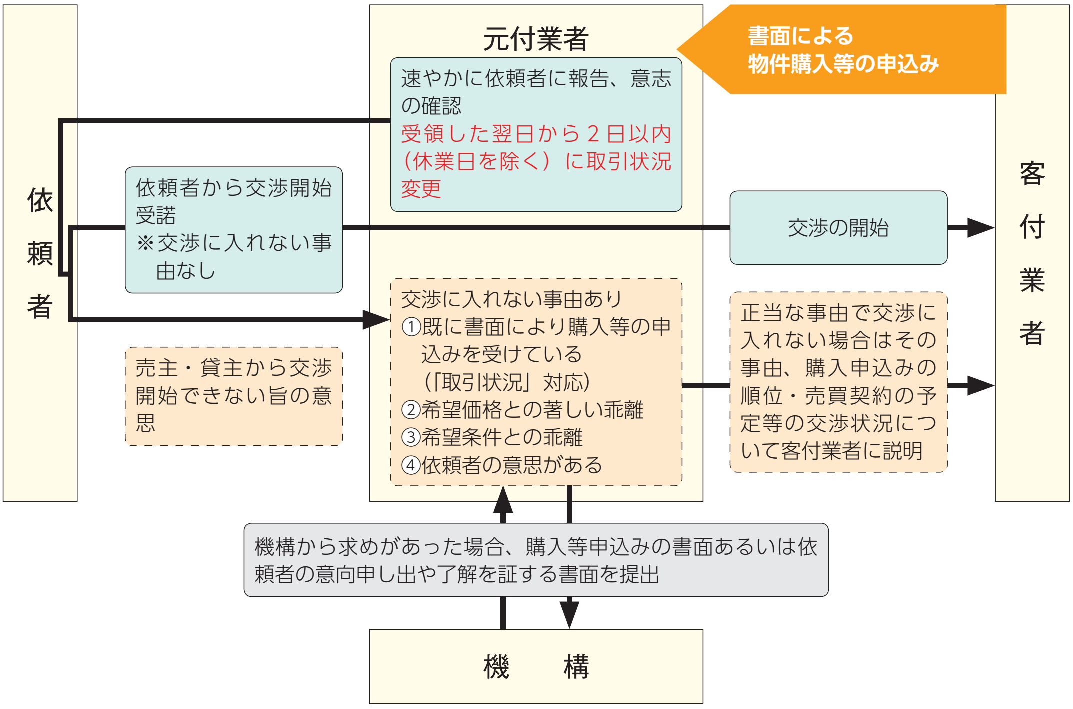
【事例２】取引状況の変更

専任媒介契約を締結して売却を依頼している売主が、登録証明書に記載されているＵＲＬの画面から、ＩＤとパスワードを入力してログインし、登録情報の内容を閲覧したところ、取引状況欄が「書面による購入申込みあり」となっていた。売主は元付業者Ａから、購入申込みを受けた話は一切聞いておらず、機構に対して相談の連絡が入った。事実確認したところ、客付業者Ｂから購入の申込みがあったが書面でなく口頭であり、売主に対しても報告をしていなかった。

解　説

客付業者から口頭で購入の申込みがあった場合、購入意思、署名、日付が記載された書面を求めてください。購入申込み書面を受領したときは、速やかにその旨を売主に報告し、売却の意思を確認してください。また、取引状況欄については、書面を受領した翌日から２日以内（休業日を除く）に、原則として売主に確認のうえで、「書面による購入申込みあり」に変更してください。

交渉の開始



※ここで言う「交渉」とは購入等の申込みを受けてから売買契約が成立するまでの段階を指します。

本「レインズ利用ガイドライン」は、関連法令、当機構の諸規程等の変更などによって、改訂することがあります。

※最新版はレインズＩＰ型メインメニュー右上の『規程･ガイドライン』からダウンロードできます。
https://system.reins.jp

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