



中部れいんず

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 ● 菅尾 悟 (企画・事業委員長)

第54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

レインズ IP 型の会員登録はお済みですか？

レインズ IP 型は登録料無料、利用料無料でお使いになれます。

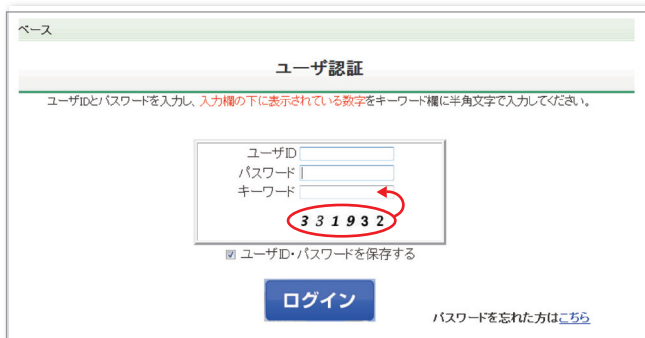
インターネットご利用の方でしたら、簡単に利用が可能です。

お申し込み手続きは、申込書に必要事項を書き込んでいただき、ご所属の協会あるいは(社)中部圏不動産流通機構に F A X していただくだけです。

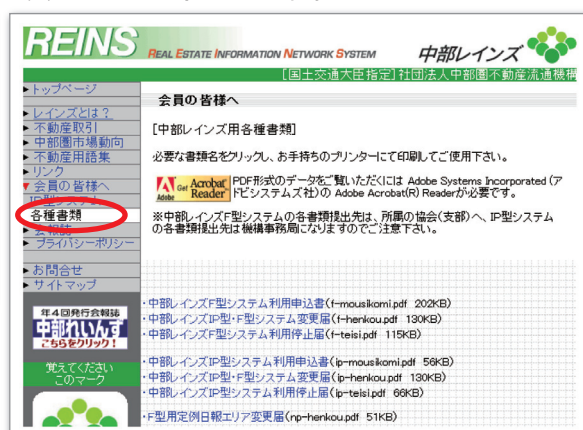
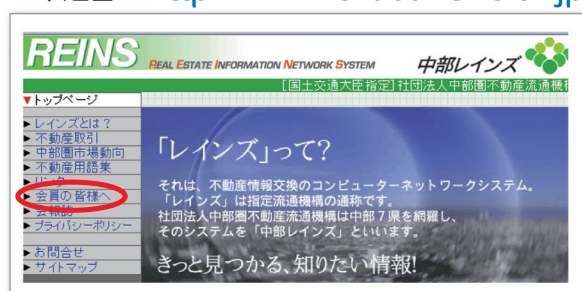
会員登録が完了しましたら、レインズ IP 型ログインに必要な ID とパスワードを F A X にてご連絡させていただきます。F A X が届きましたら利用可能です。

また IP 型ログインには ID とパスワードのほかに、キーワードを入力する必要があります。キーワードは画面上に表示された数字をそのまま入力して下さい。ログインの度にキーワードの表示は変わります。

まだお申込みいただけない会員の皆様、お申込みお待ちしております。



※申込書は <http://www.chubu-reins.or.jp> よりダウンロードできます。



〈F 型システム利用停止について〉

※ IP 型システム利用によって、F 型システムを利用しないという会員の方は別途「F 型システム利用停止届」の提出が必要になります。「F 型システム利用停止届」は上記ホームページから「IP 型システム利用申込書」と同様にダウンロードできます。必要事項をご記入の上、ご所属の協会事務局にご提出下さい。

F 型システムについてご不明な点がございましたら、機構事務局にお問い合わせ下さい。



中部レインズにアクセスしていただくと、 全国の物件が検索できます。

2009年4月から「全国データベース」が運用されています。

「全国データベース」とは、これまでと同じ中部レインズにアクセスすれば、中部圏域の物件情報だけでなく全国の物件情報が検索できるということです。

近畿圏レインズ、西日本レインズの物件は1日4回最新データが更新されます。東日本レインズ、中部レインズの物件はリアルタイムに更新されています。

ご 注 意

登録したい物件の所在地が近畿圏および西日本の圏域で、取引態様が専属専任・専任媒介契約の場合はそれぞれの圏域を管轄する流通機構（近畿レインズおよび西日本レインズ）に登録しなければいけません。

中部レインズを利用して直接近畿レインズ、西日本レインズへは登録できませんので、ご所属の協会事務局に代行登録を依頼して下さい。

会員間のトラブルを避けるために…

（社）中部圏不動産流通機構の法務・指導委員会は、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、より多く当機構を介して行われるために必要な会員間の商慣習の共有化の確立を図るべく、課題を検討し、ガイドラインを設けております。

今回は最近増えてきたホームページ上での物件情報の掲載についてのご注意と成約事例の守秘義務について当機構で定めている規程を抜粋し掲載いたしました。

会員の皆様には規程を遵守していただきますようお願いいたします。

●（社）中部圏不動産流通機構の倫理規程のガイドラインより

レインズの登録システムを有効に機能させるために

機構制度の機能の根幹はより多数の会員による正しい登録行為（図面と文字情報の速やかな入力）がなされ、その後、登録情報の逐一メンテナンス（変更の速やかな入力）が行われ、そして確実に処理（成約または削除の速やかな入力）がなされることによって成り立っています。会員が多数の登録情報を共有しつつ、依頼者の希望に沿った物件を迅速に提供するために、会員はより多くの物件を機構に登録して下さい。そして会員が機構の登録情報を一覧すればその時々不動産流通市場の実態が把握できるように、会員は登録情報の質と量の両面からの信頼性向上に努めて下さい。会員は、これらの登録システムの機能と意義を維持し、高めるために、機構より会員に対し問い合わせや資料の提供依頼があれば進んで協力するようにして下さい。

また、登録された物件情報を、登録（元付）業者の承諾を得ずに自社のホームページに掲載することは会員間取引規程違反になります。ご注意下さい。

物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。

下記に**社中部圏不動産流通機構 普通会员間取引規程および細則**を抜粋します。

社団法人中部圏不動産流通機構 普通会员間取引規程（抜粋）

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なく、次の行為を行ってはならない。

- 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
- 四 その他元付業者の営業活動を阻害する行為

2 検索結果のダウンロード等を行行使し、共同媒介以外の用途で利潤を得る行為を行ってはならない。

（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に報告しなければならない。

（物件購入の申し込み方法）

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およ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。

社団法人中部圏不動産流通機構 普通会员間取引規程（細則）

（広告掲載、宣伝告知等の承諾）

第 3 条 規程第 3 条に定める、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。

ただし、元付業者は自らの承諾の意思を示して登録をした物件については、この限りではない。

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

専属専任・専任媒介契約を結んだら、必ず**レインズ**に物件登録を！



成約事例の取扱についても注意が必要です。

●(社)中部圏不動産流通機構の倫理規程のガイドラインより

守秘義務と機構制度について

不動産の媒介業務は、より精密な物件調査を行ったり、依頼者への親身になった業務を行うほど依頼者のより多くのプライバシーを必然的に知り得ることになります。従って、通常では知り得ない依頼者のプライバシーに係わることは他人に漏らしてはなりません。近隣においての根拠のない噂話でも、業者の口から出たことは責任を問われるおそれがあるので、特に注意して下さい。なお、当該義務は会員が宅地建物取引業を営まなくなった後、あるいは従業員が当業界を離れた後においても遵守して下さい。

しかしながら、売却の依頼を受けて機構に登録し、成約すれば機構に成約報告をすることは守秘義務の違反に当たりません。新規登録と成約報告は、不動産流通市場の透明性を高め、会員はもとより、より豊かな住生活を求める国民の期待に応える有意義な仕組みであるからです。

ただし、依頼者から登録を望まない意思表示があった場合は、一般媒介契約にして下さい。

以下、社団法人中部圏不動産流通機構 物件登録・情報検索規程細則を抜粋しました。

社団法人中部圏不動産流通機構 物件登録・情報検索規程細則（抜粋）

（成約物件情報の扱い）

第11条 会員は、会員の成約物件情報の第三者への提示、提供等の取扱いについては、宅地建物取引業法第45条の守秘義務を遵守するものとする。

※宅建業法第45条とは

宅地建物取引業者は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た情報を他に漏らしてはならない。宅地建物取引業を営まなくなった後でも、また同様とする。

→正当な理由とは…

宅建業者が売買すべき価額について意見を述べるときの根拠（宅建業法第34条の二第二項）として、取引事例を顧客に提示することは「正当な理由」に該当しますが、それ以外の目的で成約物件情報を第三者に提示・提供することはできません。



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

物件登録の際は、図面も登録しましょう。