



第63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 編集人 ● 瀬上 直樹(企画・事業委員長)

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、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、ガイドラインを作成しています。

会員間取引規程のガイドライン

1. 会員間取引の心構え

会員は、共同媒介にあたり元付業者・客付業者のいずれの立場に立つとしても、それぞれの依頼者の立場および、自らの社会的責任を優先的に考えて業務の遂行をして下さい。

また、以下の各号を遵守して下さい。

- ①会員は、元付業者の媒介契約上の地位を尊重して下さい。また、元付業者は依頼者の単なる情報伝達者でないことも理解して下さい。
- ②会員は、元付業者・客付業者各々の依頼者情報を尊重し合い、相互の立場を侵害する行為は避けて下さい。
- ③会員は、各々の情報源の確かさに責任を持って、相手方の業務に障害と損害を与えかねない不注意な取扱いをしないようにして下さい。
- ④会員は、情報のやりとりにおいて、相手方に対して挨拶の仕方・話しの仕方等において、礼節を失わないようにして下さい。

2. 客付業者の遵守事項

- ①客付業者は機器を利用したネットワークによる情報交換であるからといって、元付業者とのコミュニケーションはただ機械的に行えばいいというものではなく、元付業者との間で良好な人間関係を保てる営業姿勢にのっとり情報交換を行うことが求められていることに留意して下さい。
- ②客付業者は、後述“3) 元付業者の客付業者への対応”のように元付業者へ問い合わせや申し込みをし、元付業者からサービスの提供を受けたときは、その後の状況や結果を速やかに元付業者へ回答するようにして下さい。また、元付業者から具体的な確認事項や要望があった場合は必ずこれらの確認事項や要望等を遵守して下さい。
- ③客付業者は、元付業者の同行案内がない場合、または重要事項説明のために特別に物件の調査をする場合は、居住者、所有者及び元付業者の立場を考慮し、慎重にかつ近隣に迷惑を及ぼさないように行動して下さい。
- ④客付業者は、機構の情報交換システムの利便性を最大限に活用して下さい。
登録してある図面を自らの端末で検索し取り出すことができるにもかかわらず、元付業者へ直接要求することは差し控えて下さい。

3. 元付業者の客付業者への対応

①物件の照会に対する説明

元付業者は、客付業者から物件の照会を受けた場合、その照会内容に対して的確に回答するようにして下さい。

②資料の提供

元付業者は、客付業者より個別客付の資料用に使いたいとの理由で、物件資料の提供依頼を受けた場合、自分の手元資料を提供するようにして下さい。

ただし、その必要性の範囲を超えていると考えられるものは提供する必要はありません。

③案内時の同行

元付業者は、案内の申し込みを受けた場合、自分の都合がつく限り同行するようにして下さい。物件の状態や近隣の状況について業者として知り得るものを相手側に説明するようにして下さい。また相手側より質問を受けた時は依頼者のプライバシーに触れない限り事実を回答するようにして下さい。

元付業者

これから登録しようと思っていたところです。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。

礼儀正しい対応

元付

- 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
しょう？

元付

依頼者の
意思確認

依頼者

それでは〇月〇日に
私も同行し、ご案内
いたします。

元付

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

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

客付

礼儀正しい対応

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、図面はお手元にございますか。お客様が気に入られたならお話を進めたいと思いますが？

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。

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。詳細は明日で報告します。

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。

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！！

依頼者

物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。

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
〇〇〇〇様 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 △△〇〇	間取りの点でうまくとまりませんでした。
平成 Y.M.D 〇〇△△	価格の点でうまくとまりませんでした。
平成 Y.M.D △〇△〇	返済条件の点でうまくとまりませんでした。
平成 Y.M.D 〇〇□□	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)



※事由の発生した日から2日以内(当日及び休業日を含みます)

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

成約報告の入力励行は、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！

お知らせ

この度当流通機構の公益社団法人移行に伴い、会員章として皆様に配布させていただきます。

会員の皆様には所属の協会からの配布になりますので、よろしくご査収のほどお願いいたします。

※機構ステッカーは、新入会の会員の方には無料でさしあげておりますが、通常は1枚200円で販売しております。



公益社団法人移行に伴い、組織強化を図るため理事3名が追加となりました。
平成24年度公益社団法人中部圏不動産流通機構の理事・監事をご報告いたします。
(☆印が新任理事です。)

理事(27名)

(敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
会 長	山田美喜男	(株)山田事務所	愛知宅建
副会長	山口 敬一	(有)イクセー	全日愛知
副会長	山路 忠	(有)ヤマジビル	三重宅建
副会長	吉本 重昭	鳴和宅建	石川宅建
理 事	加田 清男	日之出開発	富山宅建
理 事	小西 勝	小西不動産	富山宅建
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	山下 健治	(株)共立不動産	福井宅建
理 事	箕浦 茂幸	大成不動産	岐阜宅建
理 事	瀬上 直樹	山和不動産(株)	岐阜宅建
理 事	市川 宜克	葵開発(有)	静岡宅建
理 事	矢後 芳博	(株)御殿場地所	静岡宅建
理 事	牛田 久	豊田宅建	静岡宅建
理 事	木全 紘一	木全建築設計不動産部	愛知宅建
理 事	近藤 正俊	ミカワホーム(株)	愛知宅建
理 事	岡本 大忍	(株)岳新住建	愛知宅建
理 事	安藤 智隆	(有)賀智	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	和田 惶	まるわ不動産	全日岐阜
理 事	前田 忠浩	(株)エルフフロント	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(3名)

(敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
監 事	追分 直樹	向陽地所	富山宅建
監 事	浅野 勝史	美濃善不動産(株)	全日岐阜
監 事	中村 弘	水口・中村法律事務所	会 員 外

※公益社団法人移行後は、代議員制が廃止になっております。

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