



# 中部れいんず

## 第28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

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 ● 伊藤明(研修・広報委員長)



## IP型システムの練習用ホームページ が開設されました。

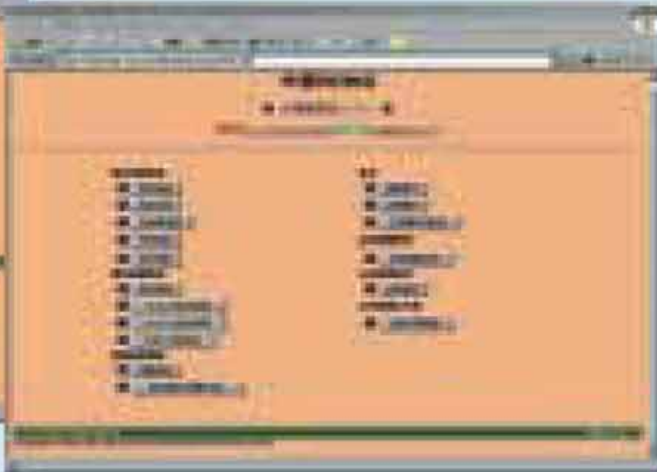
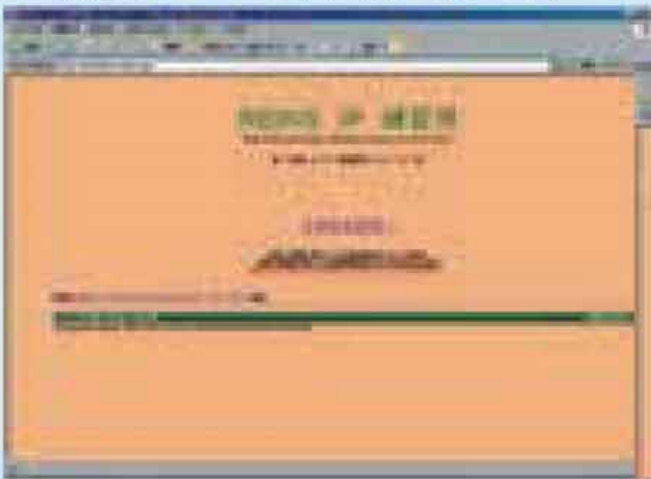
IP型システム利用を  
申し込んだけれど、  
**登録の仕方**が  
よくわからない!

IP型で図面登録が出来るように  
なったのだけれど、**登録が  
上手くいかない!**

IP型システムを利用したい  
のだけれど、どんなシステム  
なのか**一度  
体験してみたい!**



IP型システム練習用ホームページのアドレスは機構事務局よりご案内いたしますので  
電話またはFAXでお問い合わせ下さい。(tel:052-521-8589 fax:052-521-8569)



# IP型システム利用のご案内

中部レイنزにはF型システム（FAX）を利用する会員とIP型システム（FAXとパソコン）を利用する会員があります。

F型システムではマークシートという専用の用紙を使って送信していただき、物件登録や物件検索など行います。

IP型システムではインターネットで中部レイنزのIP型ホームページにアクセスしていただき、物件登録や物件検索などを行います。平成15年4月よりIP型で図面登録もできるようになりました。

## IP型システム加入方法

1. 所属の団体から配布されている「中部レイنز利用マニュアル」の資料編に掲載されている利用申込書をコピーして記入していただき、機構事務局へFAX送信してください。
  - ▶ FAX 052-521-8569
  - (注) ◀パスワードは必ず記入してください。このパスワードはプロバイダとのパスワードではなくレイنز専用のパスワードです。IP型システム加入後はご自身で随時パスワードの変更ができます。)
  - ◀メールアドレスの記入は任意です。自社の会員情報として掲載されるので、公表しても差し支えなければ記入して下さい。機構からメールでお知らせ等は致しません。
2. 機構事務局より利用料の請求書を送付いたします。申し込みを受け付けた日から利用料が発生します。
  - ▶ 利用料 月額400円（年一括前納）。原則として利用料の返金は致しません。
3. 利用料の入金が確認できましたら、IP型システム利用に必要なユーザーID等をFAX送信にてお知らせいたします。その時点からIP型システムをご利用いただけます。

平成16年度分IP型システム利用料をご請求させて頂いております。郵送で請求書を送付しておりますので、お手元に届きました際にはご入金していただきますようお願いいたします。請求書に同

IP型会員の  
皆さまへ...

封の振込票で郵便局からご入金される場合は振込手数料が不要ですが、銀行等その他金融機関からご入金される場合の振り込み手数料はご負担下さい。

## ご注意下さい!

### 各不動産協会が運営するインターネットを利用した不動産情報システムから中部レイنزに公開指示をした場合の注意点

- ・ハトマークサイト ((社) 全国宅地建物取引業協会連合会)
- ・ZeNNET (Z-Reins) ((社) 全日本不動産協会)

1. ハトマークサイトおよびZ-Reinsで中部レイنزへの公開指示をした場合、中部レイنزでの公開は**公開指示をした日の翌日の昼以降**になります。
2. 中部レイنزでの公開期間は、ハトマークサイトおよびZ-Reinsの公開期間と同じ期間となります。
  - ハトマークサイトでは**居住用賃貸物件は30日、事業用賃貸物件と売物件は80日**で削除されます。
  - Z-Reinsでは**居住用賃貸物件は30日、事業用賃貸物件と売物件は90日**で削除されます。
  - (注) 中部レイنزの物件登録期間は、**直接中部レイنزへ登録した場合、居住用賃貸物件、事業用賃貸物件、売物件のそれぞれ登録、変更、再登録の日から92日目**に削除されます。
3. ハトマークサイトおよびZ-Reinsより中部レイنزへの転送情報は文字情報のみです。**画像情報は転送・公開されません**。図面登録は中部レイنزで行ってください。
4. ハトマークサイトおよびZ-Reinsより中部レイنزへ公開指示を行った物件内容の修正、成約時の処理については、必ずハトマークサイトおよびZ-Reinsで行うようにしてください。(中部レイنزで成約処理、修正された内容はハトマークサイトおよびZ-Reinsに情報反映されません。)

詳しくは、それぞれの運営サイト窓口にお問い合わせ下さい。

**物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。**



# 報酬告示の改正について

このたび消費税法が改正され、平成16年4月1日から不特定多数の人に価格を表示する際は、消費税等相当額を含めた価格を表示することが義務付けられました。

報酬告示に定める報酬の上限額は、不特定多数の人に広く表示されるものなので、当該報酬額について消費税等相当額を含めた金額とするよう報酬告示が改正されました。

報酬告示は、宅地建物取引業者が不動産取引をした際に受け取ることのできる報酬の上限額を国土交通大臣が定めたもので、宅地建物取引業者は、その事務所ごとに公衆の見やすい場所に掲示する義務があります。

以下が改正後の報酬告示です。

## 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買等に関して受け取ることができる報酬の額

(昭和四十五年十月二十三日建設省告示第千五百五十二号)

最終改正 平成十六年二月十八日国土交通省告示第百号

### 第一 定義

この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法（昭和六十三年法律第百八号）第二条第一項第十九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。

### 第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。）である場合に限る。第三から第五まで及び第七①において同じ。）が宅地又は建物（建物の一部を含む。以下同じ。）の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受け取ることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。）は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額（当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。）又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額（当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれが多い価額とする。）を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。

二百万円以下の金額	百分の五・二五
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・二
四百万円を超える金額	百分の三・一五

### 第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受け取ることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受け取ることにおいては、その報酬の額と代理の依頼者から受け取る報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。

### 第四 貸借の媒介に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受け取ることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・〇五倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受け取ることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五二五倍に相当する金額以内とする。

### 第五 貸借の代理に関する報酬の額

宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受け取ることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・〇五倍

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!



に相当する金額以内とする。

ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の一月分の一・〇五倍に相当する金額を超えてはならない。

### 第六 権利金の授受がある場合の特例

宅地又は建物(居住の用に供する建物を除く。)の賃貸借で権利金(権利金その他いかなる名義をもってするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。)の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額(当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。)については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額(当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。)を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。

### 第七 第二から第六までの規定によらない報酬の受領の禁止

① 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し、第二から第六までの規定によるほか、報酬を受けることができない。ただし、依頼者の依頼によって行う広告の料金に相当する額については、この限りでない。

② 消費税法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務を免除される宅地建物取引業者が、宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関し受けることができる報酬の額は、第二から第六までの規定に準じて算出した額に百五分の百を乗じて得た額、当該代理又は媒介における仕入れに係る消費税等相当額及び①ただし書に規定する額を合計した金額以内とする。

#### 附則

- 1 この告示は、昭和四十五年十二月一日から施行する。
- 2 昭和四十年四月建設省告示第千百七十四号は、廃止する。
- 3 宅地又は建物の売買、交換又は貸借の契約でこの告示の施行前に成立したものの代理又は媒介に関して宅地建物取引業者が受けることのできる報酬の額については、なお従前の例による。

附則(平成元年二月十七日建設省告示第二百六十三号)

この告示は、平成元年四月一日から施行する。

附則(平成九年一月十七日建設省告示第三十七号)

この告示は、平成九年四月一日から施行する。

附則(平成十六年二月十八日国土交通省告示第百号)

この告示は、平成十六年四月一日から施行する。



平成16年3月18日(木)、ホテルキャッスルプラザにおいて第3回理事会が開催されました。議事については以下のとおりです。

- 第1号議案 顕彰規程の改正に関する件
- 第2号議案 地理情報システム導入に関する件
- 第3号議案 平成16年度事業計画(案)に関する件
- 第4号議案 平成16年度収支予算(案)に関する件

(社)中部圏不動産流通機構 活動実績表 平成15年7月～平成16年3月	7月	(平成15年) 10日 会報誌第25号発行 17日 第1回研修・広報委員会 28日 第3回総務・財政委員会	10月	10日 会報誌第27号発行 15日 第2回企画・システム委員会 19日 国土交通省定期検査 26日 第2回倫理・紛争処理委員会 29日 第3回研修・広報委員会 30日 第6回総務・財政委員会
	8月	22日 第1回企画・システム委員会 26日 第1回倫理・紛争処理委員会	11月	23日 第7回総務・財政委員会
	9月	12日 第2回正副会長・委員長合同会議 17日 第2回研修・広報委員会	12月	4日 第3回正副会長・委員長合同会議 10日 第3回企画・システム委員会 18日 第3回理事会
	10月	3日 第1回企画・システム委員研修会 6日 第2回理事会 10日 会報誌第26号発行 15日 第4回総務・財政委員会 21日 中間監査会		
	11月			
	12月	2日 4機構会長・理事長連絡会 12日 第5回総務・財政委員会		

物件登録の際は、図面も登録しましょう。