



中部れいんず

第82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

「中部レインズ利用ガイドライン」からご紹介します

今回は、物件の紹介と交渉開始というテーマで元付（登録）業者の業務と客付業者の業務について「中部レインズ利用ガイドライン」より抜粋して解説いたします。

1. 元付（登録）業者の業務

(1) 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。

(2) 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。

解 説

- ① レインズ利用規程細則第7条で定められている「正当な事由」は、以下の通りです。
 - (a) 既に書面による購入等の申込みを受けていること
 - (b) 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
 - (c) 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
 - (d) 依頼者の意思
- ② ①の(a)で言う「書面による購入等の申込み」は、購入等の意思、署名、日付が記載された書面（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む）を受領している場合を指します。
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は、4ページのように取引状況の表示を「書面による購入申込みあり」としてください。
- ③ ①の(b)および(c)については、あらかじめ紹介や購入等の申込み受領ができない価格や条件の登録、あるいは依頼者からの意向の申し出や了解が必要です。
- ④ ①の(d)で言う「依頼者の意思」とは、依頼者からの意向の申し出や了解によるもので、かつ依頼者からその旨を示す何らかの文書を受けている場合（ただし、元付け業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません）を指します。
- ⑤ ①の(d)で、依頼者の意思による売却等の条件がある場合は正当な事由に当たります。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、「取引状況の補足」欄に条件を4ページのように具体的に明示することとします。
- ⑥ ①の(d)で依頼者の都合により売却等を一時停止する場合は正当な事由に当たります。ただし、依頼者の意思に沿わない一時停止はできません。
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は、取引状況の表示を「売主都合で一時紹介停止中」とし、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に売主からの申出日と具体的な内容や期間を明示することとします。
- ⑦ プライバシー・個人情報保護などの理由で、⑤の条件や⑥の売主都合の内容を「取引状況の補足」欄に明示しにくい場合、「取引状況の補足」欄には明示せず、客付業者から紹介希望があった際に口頭で説明することとします。

- ⑧ 当機構から求めがあった場合、①の(a)の購入等申込みの書面、あるいは①の(b)～(d)の依頼者の意向や了解を証する書面（ただし、元付業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません）を提示することとします。

なお、機構が提示を受けた依頼者からの書面は、外部には開示しません。

- ⑨ 元付（登録）業者は、正当な事由により、客付業者に物件詳細の回答、現地案内の受諾、交渉の開始ができない場合、その事由・購入申込みの順位・売買契約の予定等の登録物件の交渉状況について、客付業者に説明してください。

【事例1】客付業者からの現地案内申込みの拒否

客付業者である会員Aが、レインズに登録している専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）の現地案内を元付業者である会員Bに申し込んだところ、「商談中なので受け付けられない」と拒否された。

機構より会員Bに対して、購入の申込みや売主からの紹介の一時停止の申し出などがあったかどうか事実確認をしたが、現地案内を受諾できない正当な事由はなかった。

解 説

- 正当な事由がなく、客付業者からの物件詳細照会や現地案内の申込みを拒否することはできません。
- 他の会員と商談中であっても、書面による購入等の申込みがなければ、現地案内ができない正当な事由とは言えません。
- 元付業者から紹介しない正当な事由を示す客観的な資料が提示されず、弁明が不十分と判断された場合は、処分の対象となります。

【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はなく口頭であり、売主に対しても報告をしていなかった。

解 説

- 取引状況欄を「書面による購入申込みあり」に変更する場合、購入意思、署名、日付が記載された書面により購入申込みを受領した後、そのことを売主に速やかに報告してください。
- 「取引状況の補足」欄には書面による購入申込みを受けた日を記載してください。
- 取引状況欄の不正な変更により物件を紹介しないことや依頼者への業務報告の不履行は処分の対象となります。

【事例3】資料提供に対する対価

客付業者である会員Aがレインズ登録物件の資料請求を行ったところ、元付（登録）業者である会員Bから「情報提供料」の名目で対価を要求された。

解 説

- 元付（登録）業者は、レインズ登録物件に関する資料の提供に際して、いかなる名目であっても対価を要求する事はできません。
- 対価を支払わないことは資料の提供を拒否する正当な事由とは言えません。

その他

- 元付業者が、客付業者からの物件購入の申込み等によって得た情報で、客付業者の承諾なく、購入等依頼者に連絡や交渉を行った場合、是正勧告や処分の対象となります。

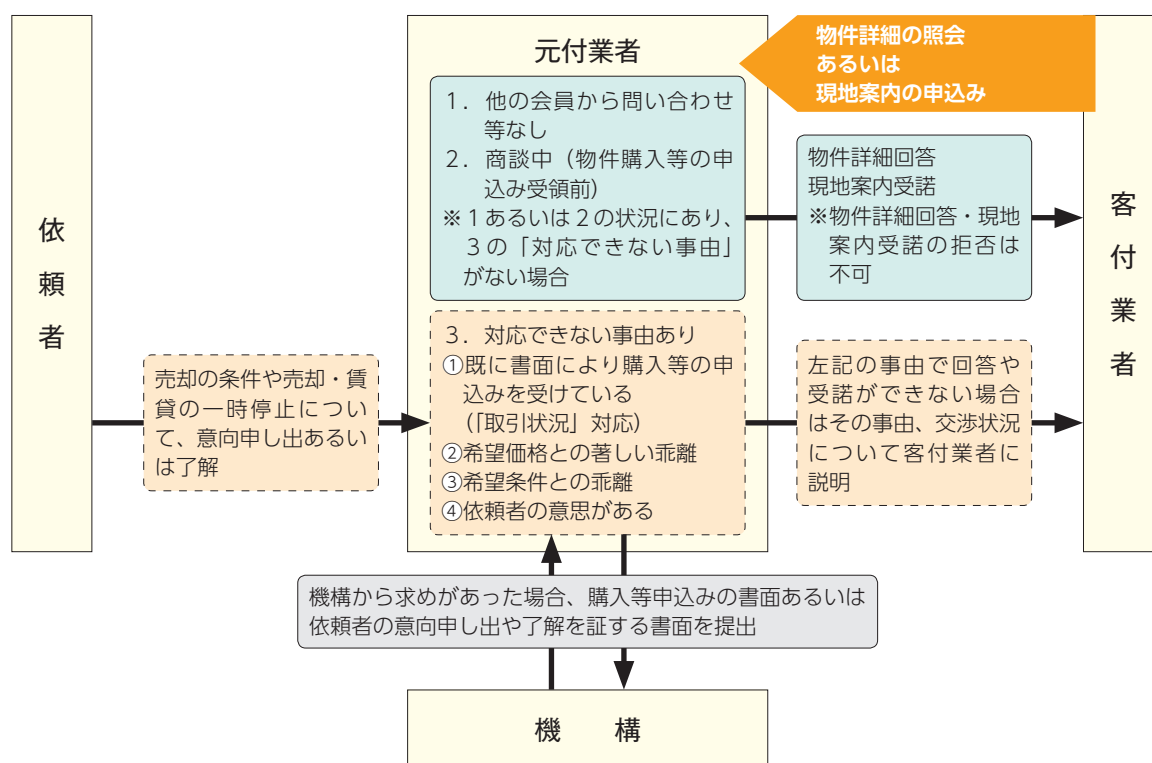
2. 客付業者の業務

客付業者は、物件紹介の依頼や購入等申込みの際に、購入等を希望する顧客や購入等の条件に関する情報を可能な限り、元付業者に提供することとします。

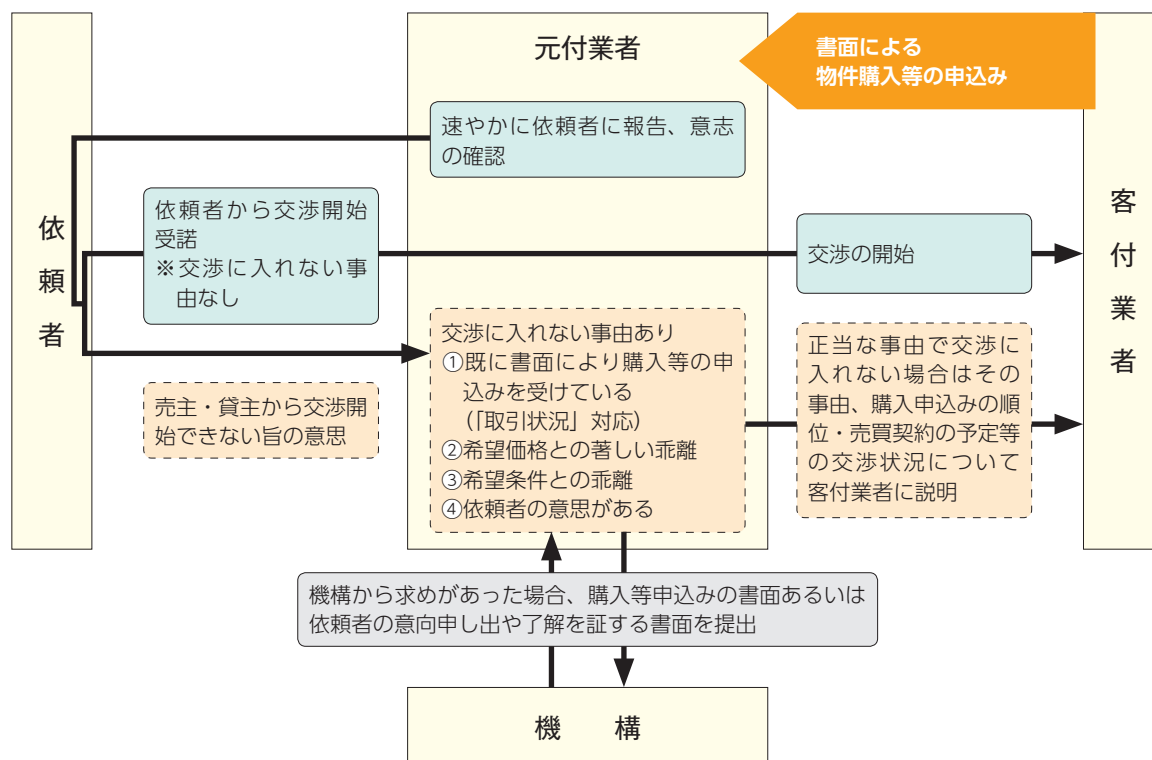
解 説

- ① 客付業者は、物件の詳細回答や案内を受諾する依頼者（売主・貸主）に対して、元付業者を通し、資金繰りや取引の条件に関する情報等購入希望者に関する情報を、可能な限り、提供することとします。

物件の紹介



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 I P 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。

お知らせ

「取引状況の補足」欄の入力が必須になります。

平成30年1月より売物件の専属専任・専任媒介契約を登録する際に、「取引状況の補足」欄の入力が必須になります。以下に「取引状況の補足」欄の記載方法についてご案内いたします。

専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い

取引状況	「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」 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」 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」
紹介可否	原則として必ず紹介	紹介を行わないことが認められる	紹介を行わないことが認められる
取り扱い等	・売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる	・購入申込みは書面（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む）による ・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は可能 ・購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更	・元付業者が勝手に同表示に変更することはできない ・売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示 ・売主の都合が解消された場合は「公開中」に変更
変更原因発生日の記載		申込書面受領日又は破棄した日を「取引状況の補足」欄に明示	売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示

東日本・中部
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