



# 中部れいんず

## 第102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

## お知らせ


# レインズシステムが一部改善 されましたのでお知らせいたします。

(2022年7月20日(水) 実施)

### 1. 自社登録物件(在庫)の登録図面をご自身で削除できるようになりました。

物件図面

ファイルをドラッグ&ドロップするか、ボタンからファイルを選択してください。


 レインズ登録図面.pdf

- ⇒ 「物件変更」および「物件更新」画面の図面欄に上図赤枠のとおり【削除】ボタンを新設します。
- ⇒ 【削除】ボタンをクリックして「物件変更」または「物件削除」を完了すると、登録中の図面を削除できます。

### 2. 登録物件画面で「図面」を削除できるようになりました。

物件図面

ファイルをドラッグ&ドロップするか、ボタンからファイルを選択してください。

 レインズ登録図面.pdf

- ⇒ 「物件登録」画面の図面欄に上図赤枠のとおり【削除】ボタンを新設します。
- ⇒ 【削除】ボタンをクリックすると、アップロードされた図面を削除できます。

### 3. 物件種別「戸建」および「外全」の間取りに「ワンルーム」を追加します。

### 4. 物件種別の「外全」の「所在階」を削除します。





前回に引き続き「レインズ利用のガイドライン」から抜粋して、今回は【物件の紹介と交渉開始】についてご紹介します。

「レインズ利用のガイドライン」は会員のレインズ利用のあり方について具体的にまとめたものです。

会員は、このガイドラインの目的・趣旨、および内容を理解し、機構の規程とともにこのガイドラインを守ってください。

## 物件の紹介と交渉開始

### 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。

ただし、正当な事由がある場合を除きます。

#### 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、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。
- ⑩ 同時に複数の購入等の申し込みの連絡があった場合は、依頼者又は自らが売却等を行う会員が選択できるものとします。

### 【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

- 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。
- 「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

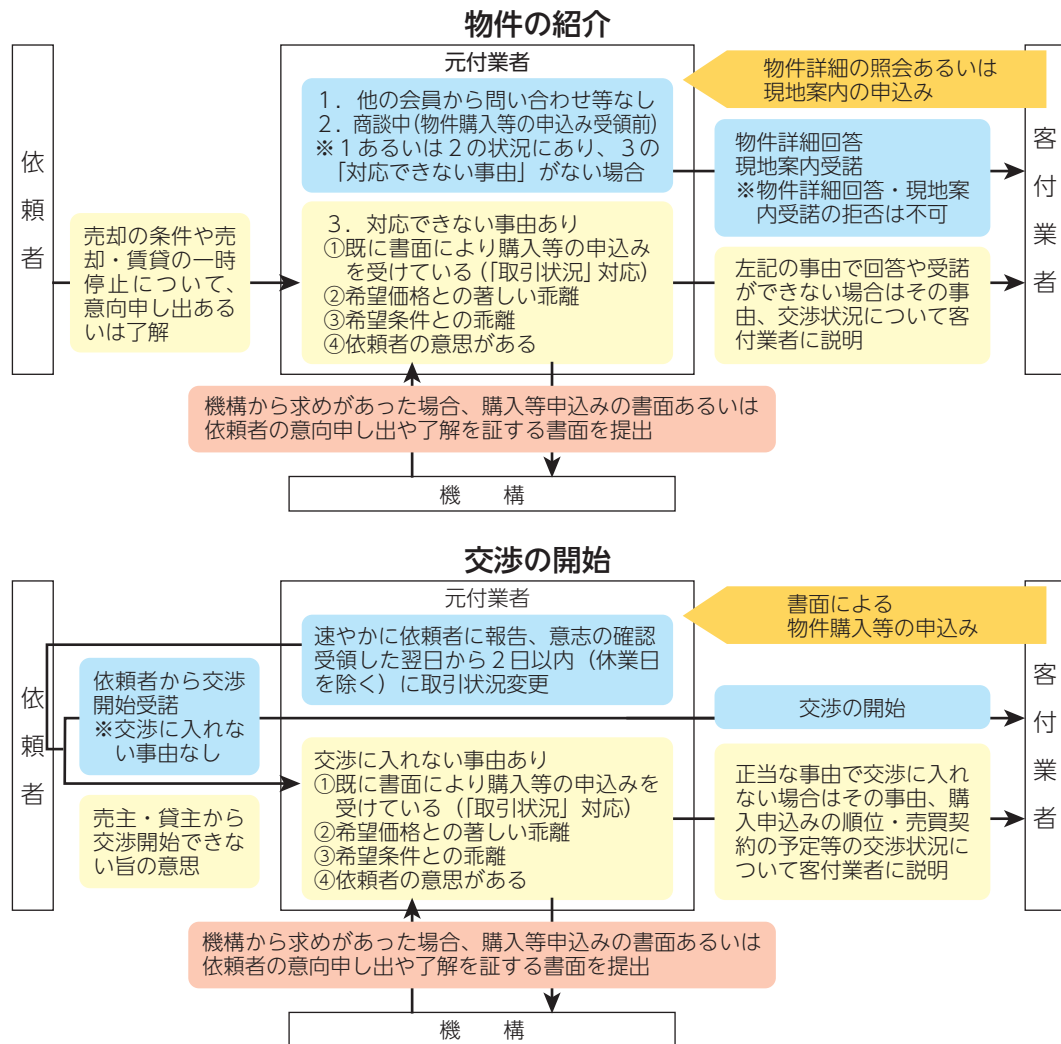
- 元付業者が、客付業者からの物件購入の申込み等によって得た情報で、客付業者の承諾なく、購入等依頼者に連絡や交渉を行った場合、是正勧告や処分の対象となります。

## 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。



※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。

※最新版はレイズ I P型メインメニュー右の『**規程・ガイドライン**』からダウンロードできます。

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