

平成28年7月8日

会員各位

一般社団法人 全国住宅産業協会
流通委員長 濱田 繁敏

レインズ取引状況管理機能における「取引状況の補足」欄への日付等記載について

拝啓 時下ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

さて、レインズにおけるステータス管理（取引状況）等の開始について（平成27年12月18日付、全住協第281号）でご案内のとおり、各レインズ（東日本、中部、近畿、西日本）は、平成28年1月から専任媒介契約、専属専任媒介契約が締結された売買物件を対象にして取引状況管理機能の運用を開始し、売却依頼主は、インターネット上の専用確認画面で、依頼物件に係るレインズ上の取引状況等登録内容の確認ができるようになりました。

現在、取引状況管理機能は、各レインズ利用会員のご協力のもと、円滑に運用されていますが、取引状況変更時の日付記入については、周知が十分ではないこともあり、入力されていない物件の割合が少なくないとのことです。

つきましては、改めて標記に係る概要を送付させていただきますので、取引状況の登録内容に変更が生じた場合は、「取引状況の補足」欄に日付等の記載をお願いします。なお、詳細は、各レインズの規程等をご覧ください。 敬 具

記

1. 送付資料 (1)レインズ取引状況の登録・変更時の処理について（概要）
(2)レインズ利用規程・細則（抜粋）
(3)レインズ利用ガイドライン（抜粋）（全住協HPに掲載）
2. 問合せ先 事務局 原田 TEL 03-3511-0611

以上

レイNZ取引状況の登録・変更時の処理について（概要）

1. 取引状況登録時の処理

(1) 「取引状況」欄には、以下の3種類から一つを選択してください。

「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」

(2) 依頼者の条件があるときは「取引状況の補足」欄に記載してください。

2. 取引状況変更時の処理

(1) 1 (1)の変更をする場合は、一定期間内に変更してください。一定期間内とは、下記のいずれかに該当することになった日の翌日から2日以内（休業日を含まず。）です。

- ① 依頼者の意向若しくは了解を得た日
- ② 購入等希望者の書面による申込みがされた日
- ③ 購入等希望者の書面による申込みが破棄された日

(2) (1)により変更になった場合、「取引状況の補足」欄に(1)各号が該当することになった日付等を記載してください。

レイNZ利用規程・細則（抜粋）

レイNZ利用規程（抜粋）

（物件の登録）

第5条 会員は、売却又は交換に係る次の各号に掲げる媒介契約を締結したときは、当該各号に定められた期限内に、機構に媒介契約に基づく物件を登録しなければならない。

- 一 専属専任媒介契約 媒介契約締結後5日以内（当日及び休業日を含まず）
- 二 専任媒介契約 媒介契約締結後7日以内（当日及び休業日を含まず）

2 会員は、前項の契約に係る物件以外の物件についても積極的に登録するものとする。

3 会員は、第一項各号に定める媒介契約を締結したときは、物件の取引状況を登録するものとし、取引状況の変更があったときは、別に定める期限内に登録の変更をしなければならない。

レイNZ利用規程細則（抜粋）

（取引状況の変更及び登録の要件）

第3条 会員は、規程第5条第3項に定める取引状況の登録の変更を、依頼者の意向若しくは了解を得た日又は購入等希望者の書面による申込み若しくは申込みが破棄された日の翌日から2日以内（休業日を含まず）に行うものとする。

2 会員は、前項の登録の変更を行うときは、依頼者の意向若しくは了解を得た日又は購入等希望者の書面による申込み若しくは申込みが破棄された日の日付を登録しなければならない。

3 会員は、規程第5条第3項の登録及び変更に関し、客付業者からの物件詳細の照会に対しての回答、現地案内の受諾又は紹介の一時停止等の期間に関する依頼者の条件があるときは、依頼者に確認のうえ当該条件を登録するものとする。

注) 抜粋部分は、各レイNZともに共通

3-2. 取引状況の登録

（1）取引状況の登録

会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。

（2）取引状況の変更

登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。

（3）取引状況についての売主への説明

専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。

この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の翌日から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。

解 説

- ① 専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄には、次のいずれかの取引状況を選択し、登録することとします。

「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」

- ② 「公開中」と登録した場合、原則として紹介（物件詳細回答、現地案内の受諾）を行うものとします。

ただし、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、条件に合わない問い合わせに対し、紹介を行わないことが認められます。

売主の紹介の条件に関する具体的な明示例は以下の通りです。

(a) 案内受入日時…「売主の都合で土、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」

注) 資料は、東日本レインズ版。ただし、抜粋部分の内容は各レインズともに共通。
詳細は、各レインズ（東日本・中部・近畿・西日本）ホームページを参照のこと。

- ③ 購入申込み書面を受領したときは、受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に報告し意向を確認のうえで、取引状況の登録を「書面による購入申込みあり」とし、書面を受領した日付を「取引状況の補足」欄の例示（11 ページ）の通り明示してください。この場合、物件の紹介を行わないことが認められます。
- ここで言う書面は購入意思、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まれます。
- 購入申込みが破棄された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に報告したうえで、「公開中」に変更し、破棄を受け付けた日付を「取引状況の補足」欄の例示（11 ページ）の通り明示してください。
- ④ 購入申込み書面を受領したときや、購入申込みが破棄されたときは、依頼者に連絡がつかなかった場合にも期限内に取引状況の登録を変更する必要があります。
- なお、売主の不在等で期限内に依頼者に連絡がつかなくなる場合に備え、事前（媒介契約締結時等）に取引状況の変更等の扱いについて、依頼者から了解を得るように努めてください。
- （例）売主が旅行中に購入申込みの書面を受領した場合、売主への報告の前に取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更することについて、了解を得る。
- ⑤ また、購入申込み受領後も、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を行うことは可能です。この場合、「取引状況の補足」欄の例示（11 ページ）の通り、明示することとします。
- ⑥ 売主の意向により、「売主都合で一時紹介停止中」としている場合、紹介を一時停止します。
- この場合、元付業者が売主の意向を確認せずに、勝手に変更することはできません。
- また、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することとします。
- 売主の都合が解消された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に「公開中」に変更してください。
- ⑦ 売主の意向により、取引状況の登録を変更する場合、変更について売主からの意向の申し出日を下表「取引状況の補足」欄の例示（11 ページ）の通り、明示してください。
- ⑧ なお、売主からの意向の申し出や購入申込書面の受領等の変更の理由が発生した日の翌日から2日以内（休業日を除く）にレイズ上で取引状況の変更を完了する必要がありますので、所属する団体が運営する物件情報サイト等を経由してレイズを利用している会員は、登録情報の変更がレイズに反映されるまでのタイムラグ等を考慮して期限に間に合うように変更を行ってください。

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」
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	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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 	<ul style="list-style-type: none"> ・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
「取引状況の補足」欄への記載例	<p>(a)案内受入日時…「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」</p> <p>(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」</p> <p>(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」</p>	<p>「購入申込み書面受領日：平成〇年〇月〇日」</p> <p>購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合…</p> <p>「購入申込み破棄受付日：平成〇年〇月〇日」</p> <p>受付を継続する場合…売主意向により受付継続中</p>	<p>「売主入院により平成〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日：平成〇年〇月〇日」</p>

5. 物件の紹介と交渉開始

5-1. 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、11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11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。

【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。

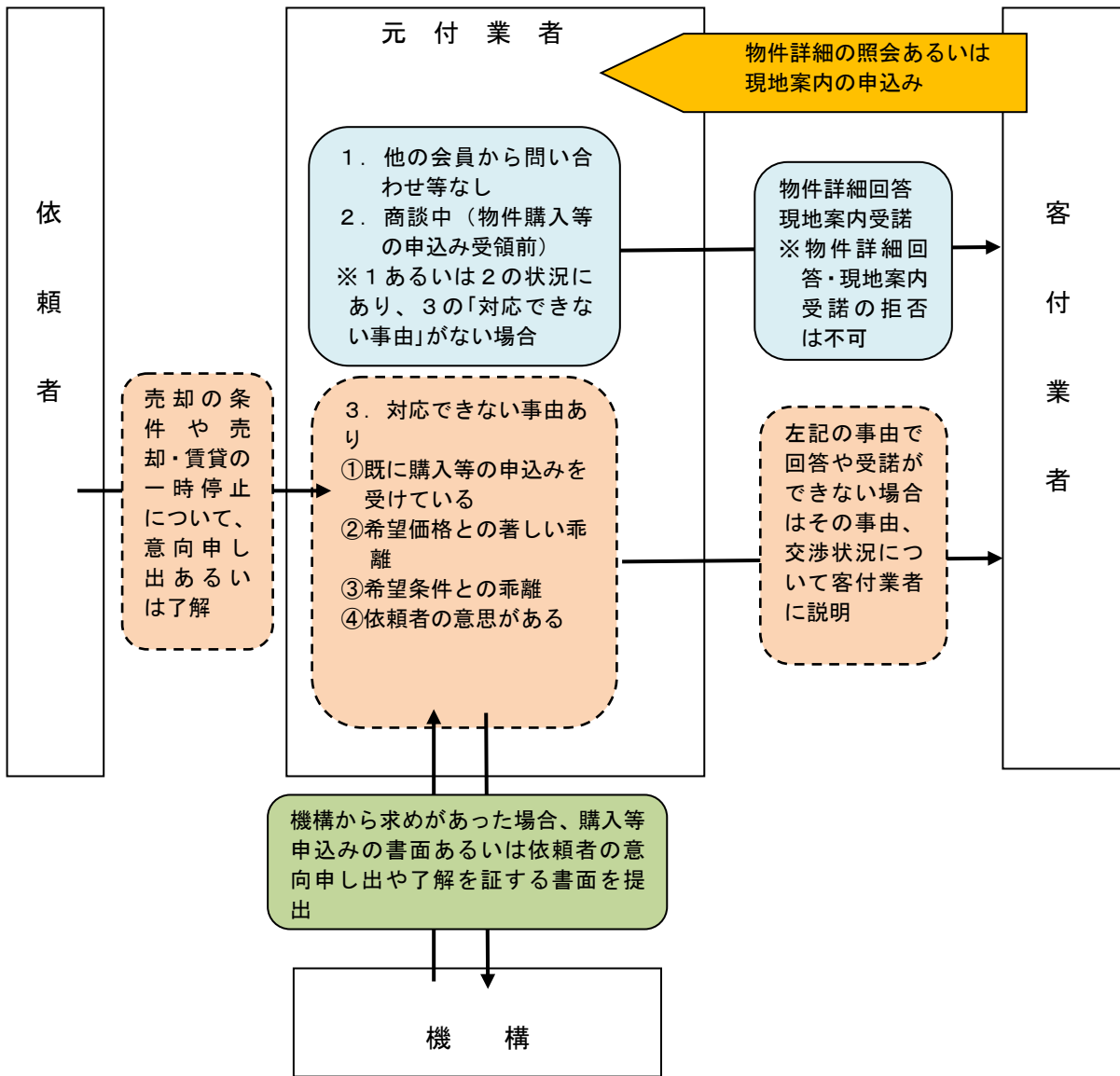
5-2. 客付業者の業務

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。

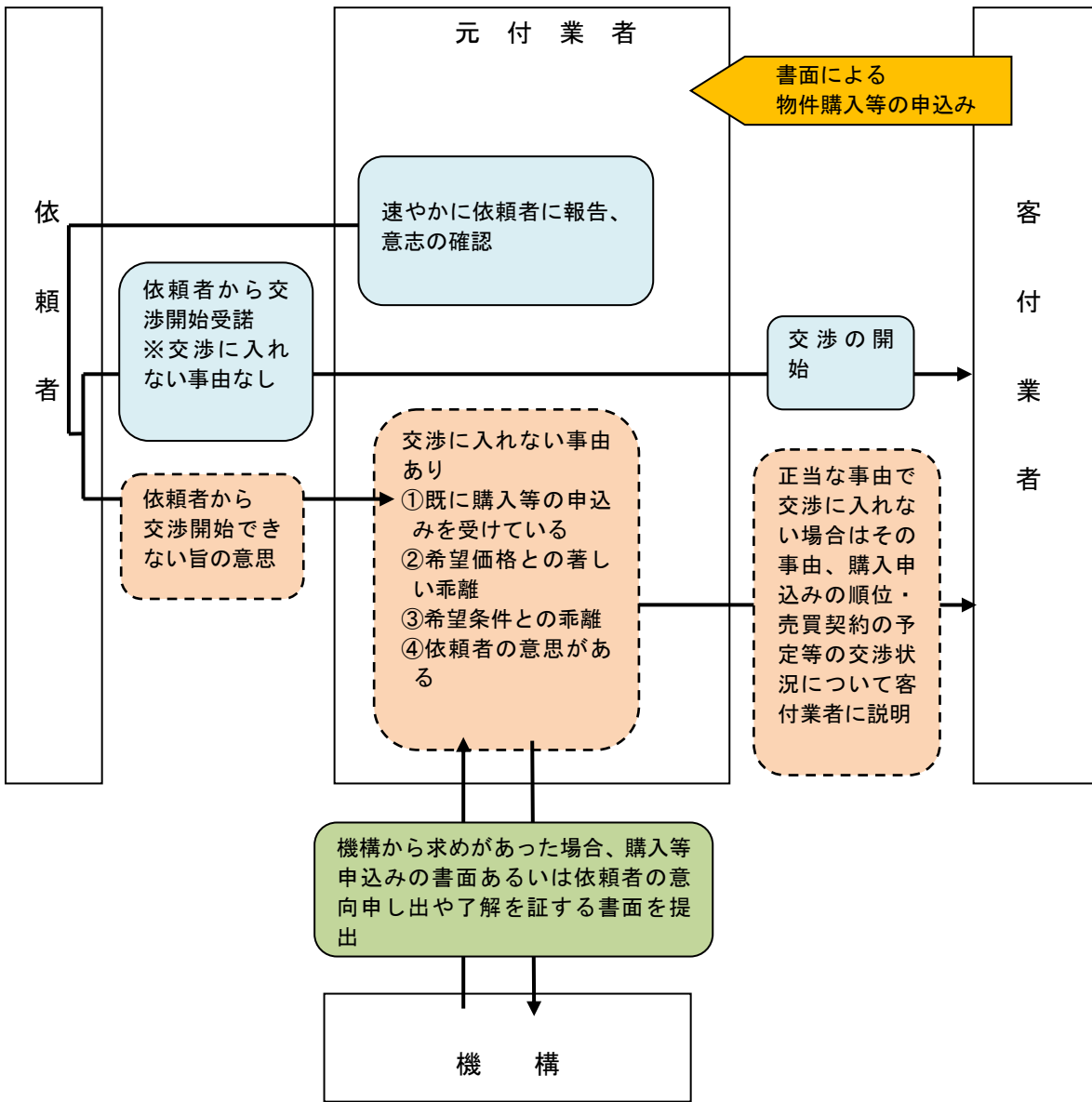
解 説

- 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。