

「取引状況管理」機能について

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化ならびに消費者利益の保護増進に向けて、取引状況管理機能を導入しました。（平成28年1月4日運用開始）

1. 物件情報項目に【取引状況】を追加しました

売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件に対して、物件情報項目【取引状況】を追加します。

- ・【取引状況】は入力必須項目です
- ・【取引状況】は検索結果一覧に表示されます

【取引状況】とは・・・？

レインズ登録物件の取引物件情報の状態を表す項目で、以下の3種類から選択して設定できます。

- (1) **公開中**・・・・・・・・・・・・・・・・客付業者から案内等が受けられる状態の時に設定
- (2) **書面による購入申込みあり**・・・客付業者から書面による購入申込みを受けた状態の時に設定
取引状況の補足欄に書面による購入申込みを受けた日付を記載する
- (3) **売主都合で一時紹介停止中**・・・売却依頼主の事情により一時的に物件を紹介できないときに設定
取引状況の補足欄に具体的な内容や期間、売却依頼主からの意向を受けた日付を記載する

(1) 「公開中」について

- ①「公開中」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介（案内）を拒否できません。
- ②但し、売却依頼主より紹介（案内）の日時条件や売却方法や相手への条件等を付けることは可能です。
- ③売却依頼主から紹介（案内）の条件が付けられている場合
 - a. 取引状況 「公開中」
 - b. **取引状況補足欄** 条件の内容を具体的に入力する
記載例：「売主都合で土・日の午前中のみ案内可」

(2) 「書面による購入申込みあり」について

- ①「書面による購入申込みあり」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介（案内）を拒否できます。
- ②但し、売却依頼主からの要請があれば客付業者への紹介（案内）受付や二番手の購入申込みを受領することができます。
- ③書面による申込みを必須条件とし、書面は定型化しないが購入意思、署名、日付が記載された文書とし、電子メールやインターネット等による申込みも可とします。
- ④客付業者から購入申込み書面を受領した場合は、下記a. b. を必ず行うこと。
 - a. 取引状況 「公開中」⇒「書面による購入申込みあり」に変更する
 - b. **取引状況補足欄** 書面を受領した日付を入力する
記載例：「購入申込み書面受領日：平成〇年〇月〇日」

- ⑤客付業者から購入申込みが破棄された場合は、下記 a. b. を必ず行うこと。
- a. 取引状況 「書面による購入申込みあり」⇒「公開中」に変更する
 - b. 取引状況補足欄 破棄を受け付けた日付を入力する
記載例：「購入申込み破棄受付日：平成〇年〇月〇日」

(3)「売主都合で一時紹介停止中」について

- ①「売主都合で一時紹介停止中」は、売却依頼主の意向もしくは了解を得た上で設定します。
- ②「取引状況の補足」欄への記載も売却依頼主の意向および承諾を得て、その期間・理由を記載することが必要です。
- ③売却依頼主から申し出を受け、売主の都合により紹介を一時停止とする場合は、下記 a. b. を必ず行うこと。
 - a. 取引状況 「公開中」⇒「売主都合で一時紹介停止中」に変更する
 - b. 取引状況補足欄 具体的な内容や期間、売主からの意向の申し出を受け付けた日付を入力すること
記載例
「売主が〇〇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」

(4)「取引状況の補足」欄について

【取引状況】に応じて、客付業者に伝えるべき情報を【取引状況の補足】に入力してください。
(全角 200 文字まで入力可)

<物件登録画面イメージ>

<検索結果一覧画面イメージ>

No	図面	物件種目 物件番号 取引態様	取引 状況	価格*	土地面積* ㎡ 単価 円/㎡	所在地*	沿線駅*	交通	用途地域 用途状況 接道1	貸べし率 容積率	番号* 代表電話番号
1	☐	専業	公開中	6920万円	54.0㎡ 128.1万円 423.4万円	東京都千代田区	山手線	徒歩	商業	80% 100%	
2	☐	売地 専任	申込あり	8500万円	66.33㎡ 128.2万円 423.7万円	東京都千代田区	山手線	徒歩	商業	80% 100%	

(5) 協会サイトをご利用の場合について

「ハトマークサイト」や「ゼネット」等の協会サイトを經由してレインズに物件を登録する場合でも、【取引状況】、【取引状況の補足】のルールはレインズと同様です。

(6) 注意

「取引状況」の変更は、書面を受領した日付、破棄を受けた日付、売主申し出日の翌日から2日以内（元付業者の休業日・中部レインズのシステム休止日を除く）に行うこと。

2. 登録された物件情報と【取引状況】を売却依頼主が直接確認できます

売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件の場合、売却依頼主（依頼者）が、自己の売却依頼物件がどのようにレインズに登録されているのかをインターネット上で直接確認できます。

(1) 対象物件および確認できる物件内容

- ①本機能の対象物件は、売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約で締結された物件で、平成28年1月4日以降に登録または更新（変更・再登録）された物件に限ります。
- ②確認できる物件内容は、物件の登録情報（主要項目のみ）、図面および【取引状況】の設定内容です。

1月7日14時42分時点のレインズ登録内容は以下の通りです。

図面の表示

物件番号	20000XXXXX	物件種目	中古マンション
データ種別	売物件	物件種目	中古マンション
物件種別	売マンション	変更年月日	
登録年月日	平成28年1月7日		
媒介契約年月日	平成28年1月6日		
商号	レインズ	連絡先	012-345-6789
電話			
担当者	サンプル		
メール			
取引状況	公開中	取引状況の補足	売主都合で土、日を除く案内は不可
価格	3333万円	面積計測方式	壁芯
消費税	万円		
専有面積	55.00㎡		
バルコニー面積	㎡		
所在地名1	愛知県名古屋市区	所在地名2	城西5丁目
所在地名3	1-14		
マンション名	サンプルマンション		
沿線名		最寄駅	
駅より徒歩		駅より車	km
駅よりバス		バス停より徒歩	
その他交通手段			
間取タイプ	DK	間取部屋数	2室 角部屋
詳細間取	5F和10×1・5F洋10×1・5FDK10×1		
現況	空家		
引渡時期	相談	引渡	
建物構造	RC	所在階	5階
地上階層	10階	地下階層	1階
築年月	2013年(平成25年)10月	バルコニー方向	南東
棟総戸数	戸		
取引態様	専任		
縮刷形態	分かれ	国土法届出要否	
用途地域	一中	借地料	万円
土地権利	所有権		
借地期間		管理費	20000円
管理組合	有	管理会社名	×××管理
管理形態	管理会社に一部委託	修繕積立金	10000円
管理人状況	日勤	施設費用(月)	万円
施設費用(名)		駐車場月額	10000円
駐車場	空有		
備考			
図面	有		

※間取タイプ、詳細間取にSが含まれる場合、新戸等を表します。

(2) 確認方法

- ①平成28年1月4日以降に中部レインズから発行された各種証明書（登録・変更・再登録）に、物件毎に付与された確認用IDとパスワードが記載されています。
- ②元付業者から証明書を受け取った売却依頼主は、各種証明書に記載されている機構ホームページにアクセスをし、確認用IDとパスワードを利用して、「売却依頼主物件確認」画面にログインを行い、物件の登録内容を確認することができます。

(有)レインズ
(有)国土交通大臣指定中部圏不動産流通機構 2016.1.7

■ 登録証明書 ■

御依頼の物件は、以下の通り登録されました。

データ種別	売物件	取引状況	公開中
物件種別	売マンション	物件種目	中古マンション
物件番号	200000XXXXX	土地権利	所有権
登録年月日	平成28年1月7日	最新変更年月日	
媒介契約年月日	平成28年1月5日		
商号	レインズ		
電話		連絡先	012-345-6789
担当者	サンプル		
メール			
価格	3333万円	専有面積	55.00㎡
消費税	万円	直積計測方式	壁芯
管理費	20000円	バルコニー面積	㎡
修繕積立金	100000円		
沿線名		最寄駅	
		バス	分 歩 分 歩 m 重 km
その他交通手段			
所在地	愛知県名古屋市西区城西5丁目1-14		
マンション名	サンプルマンション		
間取部屋数	2	間取タイプ	DK
詳細間取	5F和10×1・5F洋10×1・5FDK10×1		
建物構造	RC	地上階層	10階
棟総戸数	戸	地下階層	1階
築年月	平成25年10月	所在地	5階
用途地域	一中	バルコニー方向	南東
国土法届出要否		駐車場	空有
現況	空家	取引態様	専任
引渡時期	相談	報酬形態	分かれ
引渡			
借地料	円	借地期間	年 ヶ月
施設費用(名)		施設費用(月)	円
管理組合	有	管理人状況	日勤
管理会社名	XXXXXX管理	管理形態	管理会社に一部委託
図面	有		
備考			

※取引タイプ、詳細間取→各住宅の属性に、取引内容を載せます。

本物件のレインズ登録内容をインターネット上でご確認頂けます。
【登録内容確認URL】 <http://www.chubu-reins.or.jp/> 【確認用ID】 20XXXXXXX 【パスワード】 XXXXXXX



売却依頼主物件確認

確認用ID

パスワード

ログイン

確認用ID・パスワードが不明の際は、媒介契約を締結された不動産事業者にご確認ください。

(3) 売却依頼主への説明資料について

売却依頼主に対して、レインズへの取引状況に関する物件の登録内容の確認手順について、十分な説明を行ってください。

説明の際、「取引状況」の変更は、書面を受領した日付、破棄を受けた日付、売主申し出日の翌日から2日以内（元付業者の休業日・中部レインズのシステム休止日を除く）に行うことを説明することが重要です。

売却依頼主物件確認案内書（説明資料添付）は、レインズIP型メニュー右上のリンクにあります。