

公益財団法人東日本不動産流通機構  
公益社団法人中部圏不動産流通機構 からの重要なお知らせ

**平成28年1月4日運用開始予定**

## **東日本・中部レイズに「ステータス管理」機能を導入します**

国土交通省からの要請に基づき、中古住宅市場の活性化並びに消費者利益の保護増進に向けて、以下の3機能を導入いたします。(平成28年1月4日運用開始予定)

### **1. 物件情報項目に【取引状況】を追加します**

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ときに設定
- (2) **書面による購入申込みあり**・・・・客付業者等から書面による購入申込みを受けた状態のときに設定
- (3) **売主都合で一時紹介停止中**・・・・売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

#### (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を拒否できません。
- ②売主の条件を明示した紹介拒否は可とし、「取引状況の補足」欄に条件を具体的に明記して下さい。

＜売主条件の事例＞

案内受入日時・・・・売主の都合で土、日を除く案内は不可

#### (2) 「書面による購入申込みあり」について

- ①文書による申込みを必須条件とし、文書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。
- ②「書面による購入申込みあり」に設定された場合は、原則として紹介を拒否できますが、売主の了解を得て行う他の照会受付や二番手以降の購入申込みの受領を妨げるものではありません。

#### (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、売主の意向もしくは売主の了解を得た上で表示できるものとし、「取引状況の補足」欄への明記も売主の意向および了解を得ることを必要とします。
- ②「取引状況の補足」欄への記載は売主の承諾を得て、その期間・理由を記載することが必要です。

#### (4) 「取引状況の補足」欄について

**【取引状況】の変更日や、「(3) 売主都合」の詳細な内容等、客付業者に伝えるべき情報については、【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 坪単価	所在地	沿線駅	交通	用途地域 接道状況 接道1	建ぺい率 容積率	商号 代表電話番号
1		売地 100000118410 専任	公開中	350万円	30.00㎡ 11.2万円 38.6万円	神奈川県横浜市青 葉区青葉台1丁目			- -	- -	- -
2		売地 100000120382 専属	一時 停止	123万円	99.00㎡ 1.2万円 4.2万円	神奈川県横浜市青 葉区青葉台1丁目 あいうえおかきくけ			- -	- -	- -

(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】は必ず入力する必要があります。平成 28 年 1 月より、協会サイトにおいても【取引状況】、【取引状況の補足】項目が追加されます。

(6) 平成 27 年 1 2 月 3 1 日時点の物件登録データについて

平成 27 年 1 2 月 3 1 日時点でレインズに登録されている物件は、平成 28 年 1 月 4 日までに【取引状況】をすべて「公開中」として移行しますので、ご注意ください。  
1 月 4 日以降、必要に応じて、速やかに各物件を変更してください。

<年末年始における取引状況の考え方>

	12月						平成28年1月					
	26日	27日	28日	29日	30日	31日	1日	2日	3日	4日	5日	6日
レインズ休止日			←									
平成27年12月31日までの在庫物件							→					
平成27年12月31日までに購入申込あり、一時紹介停止中となった物件										→		
平成28年1月1日以降の物件登録 ※売却依頼主へのID・パス発行										→		
平成28年1月1日以降の情報変更・再登録 ※売却依頼主へのID・パス発行										→		

取引状況は「公開中」として移行

平成28年1月4日以降に取引状況を変更する。

- (7) 本機能の導入に伴い、関連規程やレインズ利用ガイドラインを一部改定いたします。詳細につきましては、IP型トップページ等でお知らせいたします。

## 2. 登録された物件情報と【取引状況】を売主が直接確認できるようになります

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るようになります。

- (1) 平成28年1月4日以降に東日本・中部レインズから発行される各種証明書(登録・変更・再登録)に、物件毎に付与されたIDとパスワードが表示されます。(※1)
- (2) 元付業者から証明書を受け取った売主は、機構ホームページにアクセスしてIDとパスワードを利用して、確認画面にログインし、物件の登録内容(※2)を確認することができます。

※1 平成27年12月31日までに登録された物件のIDとパスワードは、平成28年1月4日以降に「変更」または「再登録」したときに付与されます。  
また、自社の登録物件のIDとパスワードは、自社物件一覧から画面上で確認することができます。

※2 確認画面上で売主に提供される情報は、登録物件の文字情報(主要項目)、登録画面(PDF)、および【取引状況】の設定内容です。

(3) 売主への説明資料について

売主に対して、レインズへの取引状況に関する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、原則として売主に確認のうえ、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。

下記リンクは、売主への説明内容となりますので、登録証明書を売主に渡す際に、ご利用下さい。

[売却依頼主物件確認案内書\(東日本会員\) ^](#)  
[売却依頼主物件確認案内書\(中部圏会員\) ^](#)

※1月4日以降は、IP型メニュー右上にリンクを予定しています。

宅地建物取引業法において、専任媒介契約を締結した場合は、定められた期間内に指定流通機構へ物件を登録するとともに、登録証明書を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならないと定められています。

(宅地建物取引業法 第三十四条の二)

- 6 前項の規定による登録をした宅地建物取引業者は、第五十条の六に規定する登録を証する書面を遅滞なく依頼者に引き渡さなければならない。

### 3. 住宅性能・品質等に関する情報項目の追加をします

中古住宅市場の活性化に向けて、消費者に対する情報提供の充実を図るとともに、性能や維持管理状態の良い中古住宅の差別化を図るために、住宅の性能・品質に関する情報をレインズ上の任意登録項目として、チェックボックス形式で登録ができるようになります。

<住宅性能・品質等に関する入力画面イメージ>

**●設備・条件・住宅性能等を選択してください**

**●設備**

<input type="checkbox"/> 都市ガス	<input type="checkbox"/> プロパンガス	<input type="checkbox"/> ガスその他	<input type="checkbox"/> 上水道
<input type="checkbox"/> 井戸	<input type="checkbox"/> 水道その他	<input type="checkbox"/> 下水道	<input type="checkbox"/> 浄化槽
<input type="checkbox"/> 側溝	<input type="checkbox"/> 汲取	<input type="checkbox"/> 冷房	<input type="checkbox"/> 暖房
<input type="checkbox"/> エアコン	<input type="checkbox"/> 床暖房	<input type="checkbox"/> 垢ごたつ	<input type="checkbox"/> 灯油ストーブ
<input type="checkbox"/> FF暖房	<input type="checkbox"/> センtralヒーティング	<input type="checkbox"/> ボイラー式給湯システム	<input type="checkbox"/> 給湯
<input type="checkbox"/> 追焚機能	<input type="checkbox"/> バス専用	<input type="checkbox"/> バス共同	<input type="checkbox"/> バス無し
<input type="checkbox"/> トイレ専用	<input type="checkbox"/> 共同トイレ	<input type="checkbox"/> トイレ2箇所	<input type="checkbox"/> バス・トイレ別

---

**●条件**

<input type="checkbox"/> ペット可	<input type="checkbox"/> ペット相談	<input type="checkbox"/> 楽器使用可	<input type="checkbox"/> 楽器相談
<input type="checkbox"/> 女性限定	<input type="checkbox"/> 単身者入居	<input type="checkbox"/> 法人限定	<input type="checkbox"/> 高齢者向け
<input type="checkbox"/> 定期借家借地権	<input type="checkbox"/> 住宅金融支援機構利用可	<input type="checkbox"/> ガスコンロ設置可	<input type="checkbox"/> 事務所使用可
<input type="checkbox"/> 2浴線以上利用可			

---

**●住宅性能等 項目の説明はこちら**

<input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定通知書	<input type="checkbox"/> 住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 建築確認完了検査済証
<input type="checkbox"/> 法適合状況調査報告書	<input type="checkbox"/> 低炭素住宅	<input type="checkbox"/> BELS/省エネ基準適合認定	<input type="checkbox"/> 瑕疵保険検査基準に適合
<input type="checkbox"/> フラット35・S適合証明書	<input type="checkbox"/> 建築士等の建物検査報告書	<input type="checkbox"/> 新築時・増改築時の設計図書	<input type="checkbox"/> 修繕・点検の記録
<input type="checkbox"/> 5年以内に水回り設備交換	<input type="checkbox"/> 5年以内に内装リフォーム	<input type="checkbox"/> 5年以内にその他リフォーム(戸建てのみ)	<input type="checkbox"/> 空き家バンク登録物件

詳細な内容につきましては、随時、IP型ホームページにてお知らせいたしますので、ご確認いただけますようよろしくお願い申し上げます。

レインズの適正利用と会員間の円滑な取引の推進に向けて、ご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

以上