

「不動産情報ネットふれんず 利用ガイドライン」

1 「不動産情報ネットふれんず 利用ガイドライン」について

「不動産情報ネットふれんず利用ガイドライン」(以下ガイドライン)は、会員の不動産情報ネットふれんず(以下、ふれんず)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・趣旨及び内容を理解し、ふれんずの諸規程とともにこのガイドラインを守ってください。

解説

- ① 不動産情報ネットふれんず運営規程第 21 条では、福岡県宅地建物取引業協会(以下、協会)の会員は運営規程、本ガイドライン及びその他本協会が定める規程及び事項を遵守しなければならないことが定められています。
- ② 本ガイドラインは、定款・規程等の内容、目的及び趣旨に基づき、ふれんずの利用のあり方について解説や事例を挙げて具体的にまとめたものです。

●用語(規程等の略称)について

本ガイドラインでは不動産情報ネット「ふれんず」に係る規定等について、以下のとおり表示しています。

- ・不動産情報ネット「ふれんず」運営規程・・・運営規程
- ・不動産情報ネット「ふれんず」会員間取引規程・・・取引規程
- ・不動産情報ネット「ふれんず」処分規程・・・処分規程
- ・不動産情報ネット「ふれんず」物件登録掲載基準・・・掲載基準
- ・不動産情報ネット「ふれんず」の利用条件・・・利用条件
- ・不動産情報ネット「ふれんず」一般公開サイト・・・一般公開サイト
- ・不動産情報ネット「ふれんず」業者間サイト・・・ふれんず BtoB
- ・「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(国土交通省)・・・「考え方」

2 ふれんずの利用にあたって

2-1. 会員の種別について

運営規定第 6 条のとおり、会員はパソコン会員とファックス会員の 2 種に分類され、どちらかの会員となってふれんずを利用することとなります。会員は上記の種別に応じて、別に定める利用料金を負担することとなります(運営規程第 18 条及び運営規程別表)。

・パソコン会員は、ふれんず BtoB にアクセスすることができる ID 及びパスワードが付与されます(運営規定第 7 条)。パソコン会員はふれんず BtoB を経由してふれんずへ物件の登録・検索を行うことができます。月額で利用料金がかかります〔月額 3,000 円(税抜)〕。

・ファックス会員は専用の代行依頼用紙を利用してふれんずへ物件登録・検索を行います(運営規定第 9 条 3 項)。BtoB サイトにアクセスできる ID 及びパスワードは付与されません。代行手数料がかかります〔1,000 円(税抜)/1 回〕。

- (1) 国土交通省指定の流通機構である西日本レイنزへの物件登録・検索は、ふれんずを経由して行います。西日本レイنزのみ物件を登録することはできません。
- (2) 会員はふれんずを経由して西日本レイنزを利用するシステムとなっているため、西日本レイنزの ID 及びパスワードは付与されません。
- (3) 専属専任契約及び専任媒介契約を締結後、元付業者は依頼主に登録証明書を交付することが義務づけられています。登録証明書は、物件登録した会員宛に西日本レイنزよりファックスにて

交付されることから、会員は原則として着信課金工事を施したファックスを設置しなければなりません(運営規程第5条4項)。

なお、パソコン会員はふれんず経由で西日本レインズに物件を登録した後、電子的形式(PDF形式)にて登録証明書が発行されるため、ファックスでの交付はなく、着信課金工事は不要です。

2-2. 会員IDとパスワードの管理

(1) 適切な管理

会員は、ふれんずの不正利用を防止するため、ふれんずにログインするための会員IDとパスワードを適切に管理しなければなりません。

(2) 第三者への貸与の禁止

会員は、ふれんずにログインするための会員IDとパスワードを第三者に貸与し、利用させてはなりません。

(3) 会員IDとパスワードの確認

会員への会員IDやパスワードの付与はふれんず事務局が行っています。会員IDやパスワードがわからなくなった場合は、ふれんず事務局又は協会にお問い合わせください。

解説

- ① 協会はパソコン会員に対して、1会員毎に独自の会員ID及びパスワードを発行しており、発行を受けた会員のみがふれんずBtoBを直接利用することができます。顧客や自社の業務委託先等の第三者へ知らせたり、貸与したりする行為は禁止されています。
- ② 会員IDやパスワードを紙などに記載して事務所内に掲示したり、宅地建物取引業の免許番号や電話番号等から容易に推測できるパスワードを使用したりせず、適切に管理するように注意することが大切です。
- ③ パスワードは必要の都度変更してください。ふれんずを利用していた従業員が退職した場合などは速やかに変更するなどの措置が必要です。

(4) 会員IDとパスワードの不正使用

会員IDとパスワードを付与された会員に限らず、第三者により会員IDとパスワードの不正使用等があった場合も、その会員が一切の責任を負うことになります。

【事例1】退職した従業員の会員IDとパスワードの継続使用

会員Aを退職した従業員が会員Bに転職後、退職前にふれんずログイン時に使用していた会員Aの会員IDとパスワードを使用してふれんずにログインし、賃貸物件を登録した。そのため、会員Aに物件の照会があり、その物件を確認したところ、身に覚えのない登録が行われており、会員Aの業務に混乱が生じた。

解説

- ふれんずを利用していた従業員が退職した場合は、速やかにパスワードを変更してください。事例のケースでは、会員Aは運営規程7条違反になります。

- また、事例のケースでは、会員Bは従業員の管理に問題があることを指摘されることがありますので注意してください。

2-2. ふれんずの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

会員はふれんずの通常の利用を逸脱し、ふれんずの安定稼働の妨げとなる行為をしていけません。

解説

- ① 「ふれんずの安定稼働の妨げとなる行為」とは、特殊なプログラム等を利用してふれんずにアクセスし、回線障害又はシステム停止及びその恐れを生じさせる行為を言います。
- ② 協会ではシステム会社等が提供するふれんずの利用に供するソフトは一切許容していません。
- ③ 運営規程(禁止行為)第22条(2)では、ふれんずの安定的な稼働を妨げる恐れがある行為を禁止しています。
運営規程に違反した場合は予告なく、ふれんずの利用の制限、停止の措置を講ずることがあります。

3 登録・成約報告業務

3-1. 物件情報の登録

(1) 登録前の調査(運営規程第9条5項)

登録する物件の調査を的確に行い、法律等のルールを守って物件情報や図面等を正確に登録してください。

(2) 登録情報の種類

会員は運営規定第8条(1)から(5)に記載する物件情報をふれんずに登録することができます。なお、自らが媒介の依頼を受けた物件を他の会員が代理してしてふれんず及び西日本レインズに掲載することはできません。

(3) 媒介契約物件情報の登録

媒介契約に基づく物件情報の登録は、媒介契約に定めた事項に合致し、ふれんずの各入力項目に対応する適切な内容を登録してください。なお、媒介契約の締結後は、遅滞なく書面を交付してください。

(4) 詳細情報の登録

依頼者の同意を得た上で物件の詳細情報(間取り図、外観写真、画像、案内図及び地図など)を積極的に登録してください。

(5) 不動産の表示に関する公正競争規約の遵守（運営規程第9条5項）

会員は「不動産の表示に関する公正競争規約」を遵守し掲載してください。

(6) 同一物件の重複登録の禁止（運営規程第9条6項）

同一物件の重複登録をしないでください。

(7) 不適切な登録の禁止（運営規程第9条7項）

登録項目と関係のない内容や隠語を登録しないでください。

(8) 価格等の情報掲載の禁止（物件掲載基準：価格等の情報掲載について）

一般公開サイト上に表示される情報に、報酬(手数料)を表示することはできません。

(9) 共同仲介の原則及び表示禁止事項（物件掲載基準：共同仲介の原則について）

「客付不可」等の表示を行うことはできません。

解説

- ① 宅地建物取引業法第34条の2第1項で、媒介契約を締結した際は、遅滞なく書面を作成して記名押印し、売主等に交付することとなっています。
- ② 媒介契約の締結の日からレインズに登録すべき日までの期間は、専属専任媒介契約は5日間、専任媒介契約は7日間です。「考え方」で、「媒介契約の締結の日」とは、媒介の契約締結の意思の合致のあった日であって、同日以後に遅滞なく交付することとされている媒介契約に係る書面の交付の日でないことに留意する必要があります。契約を締結した当日そのものについては、民法上の原則（初日不算入）により、登録期間には含まれません。なお、協会も「考え方」を踏襲し、運営規程第10条及び11条にて会員は上記期間内に物件をふれんず及び西日本レインズに登録するよう定めています。
- ③ 登録しようとする宅地建物取引業者の休業日及び西日本レインズの休業日は登録までの期間に含まれません。なお、宅地建物取引業者の休業日は法定休日、西日本レインズの休業日は12月29日から1月4日まで及び国土交通大臣に届け出たシステム休止日のことです。
- ④ 「不動産の表示に関する公正競争規約」に基づき、契約時の必須条件になっているもの（例：賃貸の場合は鍵交換代や駐車場プレート代などの項目・費用等）は必ずふれんずの備考欄等に記載しなければなりません。

【事例1】口頭による媒介契約の登録

売り主から口頭で売却の依頼を受けたつもりでふれんずに一般媒介契約に基づく物件として登録したが、売り主は依頼したつもりはなく、トラブルになった。

【事例2】他の不動産広告サイト等の登録情報等を流用した物件登録

媒介の依頼を受けていないのに、他の不動産広告サイトに掲載されている物件情報を流用し、無断でふれんずに売却の一般媒介物件として登録した。

解説

- 媒介の依頼を受けずに媒介契約物件として登録をすることはできません。

- 運営規程第8条及び第9条5項に定めるとおりふれんずへの物件の登録は、媒介契約に基づく物件を登録する場合、契約の内容に基づいて登録してください。
なお、書面の交付を行わず媒介活動を行うことは、宅地建物取引業法第34条の2第1項違反になりますので注意してください。

【事例3】専任媒介契約に基づく物件の登録直後の削除

専任媒介契約を締結した元付業者が、売り買いを同時に行うことを目的に、ふれんず及びレインズへ物件情報を登録して、すぐに当該物件情報を削除した。売主から本協会の事務局に対して「媒介契約の解除や成約もしていないのに、ふれんず及びレインズに登録がされていないのはおかしいのではないか」と苦情があった。

解説

- ふれんず及び西日本レインズに物件を登録することは、依頼主の依頼内容に基づく広告・営業活動を行い、広く契約の相手方を探すためであり、自社の利益を追求することを目的として物件を削除する行為は、依頼主に不利益を与えることとなるため許されません。又、専属専任媒介契約及び専任契約では宅建業法上の義務となっています。登録した後に理由なくすぐに削除することはできません。
- 依頼主の意向、または、媒介契約を締結してから、登録義務の最終期限日より前に契約締結や購入申込がなされた場合のみを例外として、登録直後の削除を行うことができます。その場合、協会は確認のため、購入申込書や契約書等の書類を請求できるものとします。
- ふれんず運営規程第9条第6項に「会員は、自ら登録している物件について、重複して登録を行ってはならない。又、正当な事由なく、削除、変更、再登録を行ってはならない」と定められているため、違反になります。

【事例4】連絡先のみを記載した詳細情報の登録

登録された詳細情報には、間取り図、画像や案内図など物件の内容は一切掲載されておらず「メール配信の御案内」のみの表示があった。詳細情報を登録した会員のホームページにメールアドレスを登録して初めて図面が配信される仕組みとなっていた。

解説

- 掲載基準(文字情報および写真等イメージ情報の掲載について)13に該当するため、規約違反の対象となります。
- ふれんず運営規程第9条第7項にあるように、登録する詳細情報には物件に関する適正な情報を記載してください。

【事例5】複数沿線・駅での同一物件登録

沿線・駅を変えて、同一物件を重複して登録した。

解説

- 同一物件を複数の沿線・駅ごとに登録をすると、ふれんず運営規程第9条第6項に定める重複登録違反になります。
- ふれんずには1物件につき、3つの沿線・駅を登録することが可能です。

【事例6】同一物件の登録・削除の繰り返し

同一物件を数日おきに登録や削除を繰り返した。

解説

- 新着物件として掲載されることなどを目的に、正当な理由がなく物件の登録・削除を何度も繰り返す行為は、ふれんず運営規程9条第6項の違反になります。
- 媒介契約に基づかない物件情報の登録や変更、削除はできません。依頼者からの依頼に基づき、書面による媒介契約に基づいて行う必要があります。

【事例7】入力項目とは別内容を入力する不適切な登録

「建物名」や「所在地3」などの入力項目に「BK」「AD」「FR」「O%」など別の内容を入れている登録に対して、規程に違反するのではないかと苦情が入った。

解説

- ふれんずの各入力項目とは別の内容を登録することはふれんず運営規程9条第7項の違反になります。各入力項目に対応する適切な情報を登録してください。
- 依頼者からの特別な広告の依頼による広告料のほか、広告料等の名目で手数料を払うことを暗示するような内容を登録することは、宅地建物取引業法違反を誘引する問題となる恐れがありますので、やめてください。
- 協会は、不適切な内容の登録をエラーとして受け付けないことや予告なく訂正や削除をすることがあります。

【事例8】承諾なく行う価格等の情報変更

媒介契約を会員と締結している売主より、ふれんずに登録していた所有物件の価格が媒介締結時に約束した金額と違うとのクレームが入った。会員に問い合わせたところ、反響が少ないことから、条件変更が必要と判断して登録内容を変更したと回答した。

解説

- 会員は運営規程12条にて定めるとおり、以下の事由が生じた場合、速やかに登録物件の情報修正、削除等の処理を行う必要があります。
 - (1) 情報の公開の申込みに際して記載もしくは記録した事項に変更が生じたとき、または誤りがあったとき。
 - (2) 売主等と締結した代理契約または媒介契約が消滅したとき。
 - (3) 売主等が売却等を中止したとき。
 - (4) 売主等が「ふれんず」への公開に関する承諾を取り消したとき。
- 登録情報を変更するとき、利用条件(公開できない情報)に該当する情報を掲載しないよう注意してください。事例8のケースの場合では、利用条件(公開できない情報)1.(1)にて定めるとおり、承諾を得ずに価格を変更することはできません。

その他

- 消費税のかかる価格・賃料については、消費税相当額を含んだ総額を登録してください。
消費税は入力画面の「価格」「賃料」欄の右横にある「うち価格消費税」「うち賃料消費税」欄に入力してください（売買の土地および賃貸の土地・戸建・マンションを除く）。

3-2. 取引状況の登録

(1) 取引状況の登録

会員は、ふれんず及び西日本レインズに登録した物件について、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、原則として依頼主に確認のうえで、変更原因が発生した場合、速やかに行ってください。

(3) 取引状況についての売主への説明

媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更(売買物件の場合は売主が取引状況に関する登録内容を確認する方法を含む)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、原則として依頼主に確認のうえで、事象発生後、速やかに行うことも含め、説明することが重要です。

解説

- ① 不動産情報ネットふれんずに登録する物件においては、取引状況欄に次のいずれかの取引状況を選択し、登録しなければなりません。(運営規程第12条第2項)
 - a 「公開中」
 - b 「書面による購入申込みあり」※売買物件のみ
 - c 「商談中」※賃貸物件は「商談中・申込あり」表示
 - d 「売主〔貸主〕都合で一時紹介停中」
- 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、依頼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次のとおりです。
 - (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」
- ③ 購入(入居)申込み書面を受領したときは、速やかにその旨を依頼主に報告し、契約の意思を確認してください。売買物件の場合、取引状況欄については、書面を受領後、速やかに、売主に確認のうえで、契約締結の意向がある場合は、「商談中」(賃貸物件の場合は「商談中・入居

申込あり」)に変更し、書面を受領した日付を次表「取引状況の補足」欄の例示のとお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(入居)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、ファックス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、速やかに、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次表「取引状況の補足」欄の例示のとおり明示してください。

④ 売買物件に対して購入の申込がなされたものの、値下げ等の要望や契約条件が同時に提示されており、依頼主がその条件で1番手に売却する意思を確定できず、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場合は、取引状況を「書面による購入申込有り」と表示して、次表「取引状況の補足」欄の例示のとおり、明示することとします。

⑤ 購入(入居)申込み書面を受領したときや、購入(入居)申込みが破棄されたときは、依頼主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、依頼主の不在等で連絡がつかなくなる場合に備え、取引状況の変更等の扱いについて、事前(媒介契約締結時等)に依頼主に説明しておくようにしてください。

(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、説明する。

⑥ 依頼主の意向により、「売主(貸主)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。又、依頼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。

依頼主の都合が解消された場合、速やかに「公開中」に変更してください。

⑦ 依頼主の意向により、取引状況の登録を変更する場合、変更について依頼主からの意向の申し出日を次表「取引状況の補足」欄への記載例のとおり、明示してください。

⑧ なお、依頼主からの意向の申し出や購入申込書面を受領等の変更の理由が発生した場合、速やかにふれんず上で取引状況の変更を完了する必要があります。

【事例1】口頭による購入申込み

ふれんずに登録されている専属専任媒介契約の売却物件(取引状況は「公開中」)について問い合わせをしたところ、「購入申込みがあるので紹介できない」と回答された。本協会を確認したところ、購入申込みは口頭で受けていた。

解説

● 口頭で購入申込みを受けている場合は、紹介を行ってください。

購入申込みは購入意思、署名、日付が記載された書面(電子メールを含む)により受領した場合に限り、その時点で紹介をしないことが認められます。取引状況は「商談中」に設定してください。

【事例2】会員からの購入申し込みに対しての紹介拒否

ふれんずに登録されている専属専任媒介契約の売却物件(取引状況は「公開中」)について問い合わせをしたところ、「業者には紹介できない」と回答された。

解説

- 客付業者からの紹介依頼に応じることができない物件を掲載することは、不動産情報ネット取引規定第6条に抵触する行為です。会員からの紹介には誠実に対応してください。また、既に申し込みがある場合は、適切な取引状況を早急に設定してください。

※他社に紹介することを断って営業活動を行いたい場合は、ふれんず及び西日本レインズへの物件登録は行えません。依頼主と専属専任契約または専任媒介契約を締結している場合は西日本レインズへの登録義務があるため、一般媒介契約に締結し直す必要があります。

また、掲載基準「共同仲介の原則について」及び利用条件(公開できない情報)にて定められているとおり、「客付不可」等の表示をふれんず上ですることでもできません。

【事例2】 停止条件付きの購入申込み

ふれんずに登録されている専任媒介契約の売却物件(取引状況は「公開中」)について問い合わせたところ、「取引状況は『公開中』だが、停止条件付きの購入申込みが入っており、紹介はもう少し待ってほしい」と説明を受けた。

協会を確認したところ、購入申込みは書面で受領されていたが、口頭で「買換えが成立したら正式に申込みとする」と言われていたため、取引状況を「公開中」にしていた。

解説

- この場合、取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更することとします。「取引状況の補足欄」には書面を受領した日付とともに、「停止条件付き」であることを記載してください。
- 売主に対する報告がされないことを防止するため、購入申込みには停止条件が付いているために取引状況を「公開中」のままにしておくことは、認められません。

【事例4】 書面による購入申込み後の取引状況の未変更

ふれんずに登録されている専任媒介契約の売却物件について、書面で購入申込みを行ったが、取引状況が「公開中」のままである。

事実確認をしたところ、売主に購入申込みの受領を報告した際に「公開中のままにしてほしい」と要請を受けたため、取引状況を変更していなかった。

解説

- 購入申込みを受領して、売主の要請によって「公開中」のままにしておく、書面によって購入申込みを行った客付業者から見れば売主への報告がされたかどうかの確認ができないため、「商談中」若しくは「書面による購入申込み有り」の表示を設定してください。売主にも設定する必要がある旨を説明してください。

【事例4】 売主の意向による一時紹介停止

ふれんずに登録されている専属専任媒介契約の売却物件(取引状況は「公開中」)について、元付業者に内見したいと申し出たところ、「売主が今月末に引越す予定なので、来月以降でないと案内できない」と言われた。

- 売主の意向により物件案内のみを一時停止する場合、取引状況は「公開中」のままで、「取引状況の補足」欄には「物件案内ができないこと」と具体的な期間等を記載してください。
- 売主の意向により紹介全体（物件詳細回答、現地案内の受諾）を一時停止する場合、売主の申し出を受けた日から速やかに取引状況を「売主都合で一時紹介停止中」に変更し、「取引状況の補足」欄には売主の申し出日とともに、可能な範囲で具体的な期間・内容等を記載してください。

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」 (売買物件のみ)	「商談中」 (賃貸物件の場合は「商談中・申込有り」表示)	「売主〔貸主〕都合で一時紹介停止中」
紹介可否	共同仲介に応じなければならない（紹介拒否できない）	共同仲介に応じなければならない（紹介拒否できない）	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
ふれんず上の表示状況	一般公開 【物件公開】 業者間サイト 【物件公開】	一般公開 【物件公開：書面申込みあり表示】 ※検索結果画面の背景をグレーで表示 業者間サイト 【物件公開：書面による購入申込みあり(紹介対応可)表示】	一般公開 【非表示】 業者間サイト 【物件公開：商談中〔商談中・〕書面申込みあり〕表示】	一般公開 【非表示】 業者間サイト 【物件公開：売主〔貸主〕都合で一時紹介停止中表示】

<p>取り扱い等</p>	<ul style="list-style-type: none"> ・依頼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"> ・特定の契約希望者との交渉が開始され、その他の紹介にも応じることはできない ・交渉が取りやめとなった場合、「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 ・依頼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 ・依頼主の都合が解消された場合は速やかに「公開中」に変更
<p>変更原因発生日の記載</p>		<p>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</p>		<p>売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示</p>
<p>「取引状況の補足」欄への記載例</p>	<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…「公開再開日（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>「商談中(取引状況設定日：〇年〇月〇日)」</p>	<p>「売主都合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>

3-3. ふれんずの情報の無断転用の禁止

ふれんずに登録されている詳細情報(間取り図、外観写真、画像、案内図及び地図など)を、登録した会員に無断で転用することは禁止します。

【事例】登録されていた物件写真の無断転用

会員Aは賃貸マンションの外観写真をつけてふれんずに登録した。同一マンションの別の部屋について仲介の依頼を受けた会員Bが、会員Aが登録していた外観写真を無断で転用し、ふれんず又は他社の不動産情報サイト、自社ホームページ等に掲載した。

解説

- 登録した会員が詳細情報の編集などに費やした時間や費用を考慮してください。ふれんずに登録された詳細情報(間取り図、外観写真、画像、案内図、地図など)は無断で転用することはできません。
- なお、ふれんず以外の情報媒体に掲載されている写真や間取り図・案内図、画像、地図等をふれんずや他社の不動産情報サイト、自社ホームページ等に掲載する場合、転用に問題がないか確認したうえで行ってください。
- 登録物件と無関係な画像(イメージ風景画像、周辺環境や最寄駅など)、誤解を招く恐れのある画像(登録物件は2階であるのに最上階から撮影した風景写真)やプライバシーを侵害する恐れのある画像(ナンバープレートなど個人が特定できる画像など)などを詳細情報として登録することはできません。
- 掲載可能な画像情報等については、登録掲載基準に基づいて適切な情報を表示してください。

3-4. 依頼者への報告

(1) 購入等の申込みに関する報告

会員は、登録した物件の購入等の申込み書面を受領したときは、速やかに売却等の依頼者に報告し、意思を確認してください。

解説

- ① 宅地建物取引業法第34条の2第8項では、媒介契約(一般媒介契約を含む)物件について購入等の申込みがあったときの依頼者への報告義務が定められています。
「考え方」では、購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとし、依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要があるとしています。
ふれんず取引規程第9条第2項でも、元付業者は客付業者から物件の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へその旨を報告し、売却等の意思を確認することと定めています。

3-5. 登録した物件情報の管理

(1) 登録した物件情報の変更・削除(運営規程第12条)

会員は、媒介契約の内容の変更や解除があったときは、速やかに物件情報の変更・削除を行わなければなりません。

解説

① 運営規程第12条及びふれんずの利用条件(登録情報の変更などに関する処理義務等)に定めるとおり、掲載している物件情報について速やかに変更の処理を行うものとします。

(2) 依頼者からの申し出に基づかない媒介契約の更新の禁止

媒介契約の更新は依頼者からの申し出に基づき、書面によって行ってください。

解説

① 依頼者(売主や貸主)からの依頼に基づく媒介契約の内容の変更や解除がない限り、物件情報の変更や削除などはできません。

② 「考え方」に示されているように、媒介契約の更新の申し出は、有効期間満了の都度行ってください。あらかじめ更新することを決めておくこと(自動更新)はできません。

③ 国土交通省標準媒介約款において、媒介契約の更新は売主からの書面の申出をもって行うものとしています。口答での合意では更新は成立していませんので注意してください。

(会員共通サイトに媒介契約更新変更書のひな形を用意しています。)

【事例】媒介契約期間が満了(終了)した物件の登録

媒介契約期間が満了したにも関わらず物件情報を削除せず、ふれんずに掲載を継続した。

解説

● 登録期間満了して媒介契約が更新されなかった場合、ふれんずへの登録を継続することはできません。

● 媒介契約期間が満了した場合、速やかに物件情報を削除してください。

3-6. 成約の報告

(1) ふれんずへの成約報告

会員は、ふれんずに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにふれんずへ成約の報告をしなければなりません。

(2) 虚偽の成約報告の禁止

会員は実際の成約価格と異なる価格を報告してはいけません。

解説

- ① 本協会では「会員は、登録物件の成約があった場合は、2日（休業日を除く）以内にふれんず登録しなければならない」旨ふれんず運営規定第13条で定めています。
- ② なお、成約報告の内容の誤りや契約そのものの解除が発生した場合は、変更や削除を行ってください。
- ③ 成約報告は元付業者が行います。客付業者は成約報告を行うためにふれんずへ物件登録を行う必要はありません。
- ④ 明らかに相場とかけ離れた誤った成約情報が登録されているほか、自社の媒介契約がない物件が登録されている場合、協会はこれを削除することが出来るものとします。

【事例】成約報告した後に契約が解除された成約情報の取り扱い

売買契約を締結した後、引渡し前に住宅ローン融資が下りないために契約が解除された物件の売主から、「売買不成立なのにふれんずにその成約情報が掲載されていると聞いたので削除してほしい」と苦情があった。

解説

- 成約報告をした後に契約の解除が発生した場合、成約報告をした会員は売主・買主（賃貸物件の場合、貸主・借主）双方が契約解除に合意したことを示す書面を添付のうえ、ふれんず事務局に申し出てください。削除に必要な申請書類を送付しますので、必要事項等を記入して削除を行ってください。
- 成約報告の内容に誤りがある場合もふれんず事務局に申し出て、正しい内容に変更してください。
- 本協会の成約情報は、統計の作成、また売却や購入等の検討をしている顧客に対して価格査定を行う場合に利用される重要なものです。会員が売却・購入を行った際、「見られたくない」「(事業を行う際に) 原価を知られたくない」等の意向があるだけで削除することはできません。

その他

- 一般媒介契約の委託を受けた複数の会員から登録されている物件の取引が成立した場合、取引を仲介した会員のみが速やかに成約報告をし、他の会員は遅滞なく当該物件情報を削除してください。

4 情報の利用

4-1. 情報の利用目的

会員は、物件情報や成約情報を、購入や売却等を検討する顧客への物件紹介、また取引価格を設定する根拠として明示すること等の不動産取引を成立させるため以外の目的で利用することはできません。そのことは、不動産取引を促進するために物件情報や成約情報を集計・加工・分析し、物件や個人が特定されない範囲で提供する場合も含まれます。

4-2. 情報の加工の禁止

会員が、物件情報や成約情報を加工し、提供することを禁止します（利用条件における会員の禁止行為）。

4-3. スクレイピング行為の禁止（運営規程第22条）

会員は、ふれんずを利用するにあたり、その方法を問わずスクレイピング行為（ふれんず掲載の情報を抽出すること）その他、ふれんずのウェブサイトから情報を抽出する一切の行為を禁止します。

4-4. 情報提供サービスの禁止（運営規程第22条）

ふれんずが提供する情報を利用又は使用、抽出、加工して、顧客や第三者に対して有償無償を問わず情報提供サービスを行うことを禁止します。

4-5. データベースの作成・提供の禁止（運営規程第22条）

ふれんずが提供する情報を利用又は使用、抽出、加工して、不動産に関するデータベースを作成すること、そのデータベースを第三者に提供することを禁止します。

解説

- ① 物件情報・成約情報は、ふれんずの検索結果(ダウンロードを含む)や成約事例などによってふれんずから取得した情報のことを言います。
- ② 「考え方」では、媒介価格の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要であるとしていますが、この取引事例には本協会の成約情報も含まれます。又、営利を目的として同情報の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは許されません。
- ③ ふれんず情報の利用に関して違反行為を行っている疑いがあると判断した場合は、協会が必要な調査を行うことができるものとします。調査の結果、違反行為と判断した場合は、協会はその会員に対して損害賠償を求めることができるものとします。
- ④ 運営規程等の規約に違反した場合、予告なく、ふれんずの利用制限又は停止の措置を講じることができます。

【事例1】 情報を利用した資料の提供

本協会から取得した中古マンションの物件情報・成約情報を新築分譲時のデータなど他の情報と組み合わせて加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。

【事例2】 情報の外部への提供

会員が本協会から物件情報・成約情報を取得し、会員ではない不動産関連調査会社は無償で提供した。調査会社は提供された情報を加工して外部に公表した。

【事例3】 収集・加工したデータの情報提供

ふれんずに掲載されている物件情報を収集・加工して独自の営業資料を作成し、専用サイト等で会員向けに公開した。

【事例4】 取引外の目的によるデータの収集・利用

ふれんずデータを自社営業用資料として活用するほか、空室確認等に利用するために、専用プログラムを構築して定期的に情報更新を行うためにデータをダウンロードした。

解説

- 協会から取得した情報をもとに加工された情報であっても、情報提供で利益を得ることはできません。ふれんずの利用条件(会員の禁止行為)(14)の違反になります。
- 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての企業・個人が含まれます。
- 会員は有償・無償に関わらず、不動産取引を成立させるという利用目的から外れて、営利を目的として不動産情報関連の事業を行う者に情報を提供することはできません。
- 事例の1～4は、運営規程に記載する会員の禁止行為に該当するため、会員は営利・非営利を問わずそのような行為を行うことはできません。

4-3. 物件情報の広告・宣伝等

(1) ふれんず登録物件の広告・宣伝等

ふれんずに登録された物件情報を広告・宣伝等に利用する場合は、原則、元付（登録）業者の書面による承諾を得る必要があります。

(2) 購入等依頼者に対する物件情報の提示

4-2-(1)にある広告・宣伝等以外において、物件情報を外部に開示できるのは購入又は賃借の依頼者に対して提示する場合のみとします。その場合、次の条件をすべて満たす必要があります。

- ① 依頼者の購入等の意向の確認及び条件の把握がなされていること
- ② 会員が依頼者の意向および条件に沿って選択したうえで提示すること

解説

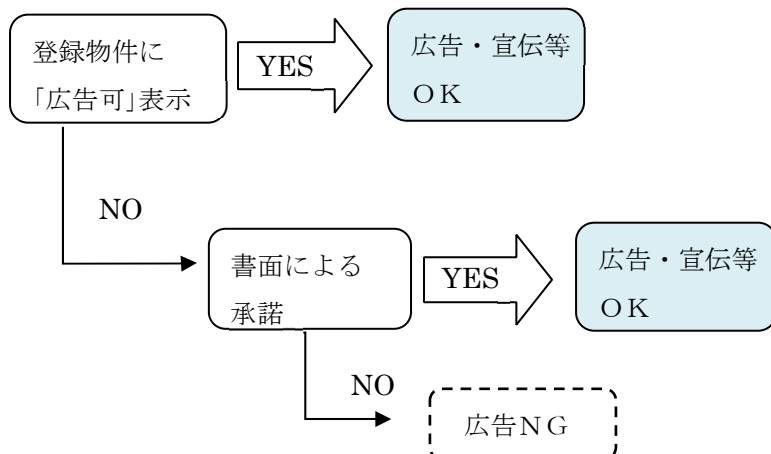
- ① ふれんず会員間取引規程第8条にあるように、登録された物件情報の「広告掲載、宣伝告知等」は、売主・貸主の了解を前提に、元付（登録）業者の書面による承諾を得た場合（物件情報の広告転載区分が「可」である場合を含む。）に限り、認められています。
- ② ここで言う「広告掲載、宣伝告知等」とは新聞やチラシ、インターネットなど不特定多数に対して行う場合に限らず、物件の近隣宅等の特定者へのダイレクトメールや「会員制」と名乗ってIDやパスワードを発行して特定者のみにログインさせるサイトで行う場合等も含まれます。

具体的には次に列挙したものが該当します。

- (a) 新聞、チラシ印刷物、物件情報誌、マス媒体、インターネット等を利用した不特定多数に対する広告・宣伝

- (b) 会員の発行する会報誌、ダイレクトメール、電子メール、インターネットの会員制サイト等を利用した特定者に対する広告・宣伝
 - (c) 事務所以外の場所への掲示
 - (d) 催事等の開催場所への掲示
 - (e) 物件の売り出し場所への掲示
- ③ 媒体を限定して広告の承諾を得た物件の場合、承諾を得ていない媒体での広告はできません。
- ④ 売主物件、代理物件及び賃貸物件である場合においても、広告・宣伝等ができる条件は同様です。
- ⑤ 売却物件収集のために、ダイレクトメール送付等のセールス活動を行う際は、対象とする物件がすでに他の会員と媒介契約を締結し、ふれんずに登録されているかどうかを確認するよう努めてください。
- 他の会員が媒介契約を締結してふれんずに登録されている特定の物件について、ダイレクトメールの内容やふれんずの稼働記録等から、ふれんずを見て元付業者の承諾なく売主に連絡・交渉したことが確認できた場合は、是正勧告や処分の対象になります。
- ⑥ 本協会に登録される物件情報は会員間で共有することで取引を促進するために登録がなされていますが、売却の依頼者や元付(登録)業者の中には客付業者が広告を掲載することを望んでいない場合があります。特に、インターネット上で物件情報を掲載する行為については、(4) - 2 - (2) の①及び②を充たしていないと思われる事例も散見され、売主や元付(登録)業者がこのような方法による物件情報の掲載を想定していないことがあるので、会員間トラブル防止の観点からも注意が必要です。

物件情報の広告・宣伝等の方法



【事例1】未承諾による検索結果の自社ホームページの掲載

元付業者である会員Aは売主から「売却することは知られたくない」と言われ、備考欄や図面に「広告掲載厳禁」と記載して登録した。
会員Bは検索結果を利用し、会員Aが登録した物件の情報を、あたかも自社で取り扱っているかのようにホームページに掲載した。
会員Aは売り主から「データを他に提供したのか」と苦情があり、大きな問題となった。

解説

- 自社ホームページへの掲載は広告にあたりますので、元付（登録）業者から書面によって承諾を得る必要があります。
- 物件情報の広告転載区分が「広告可」以外の場合、元付（登録）業者から書面によって承諾を得ていない場合は、ふれんず会員間取引規程第8条の違反になります。
- 広告・宣伝等の承諾を得て登録されていた物件情報の内容をそのまま広告掲載する場合、その広告が、広告の規制・規約（不動産の表示に関する公正競争規約等）に違反する内容であれば、広告を掲載した会員が広告の規制・規約違反の対象となりますので、注意してください。

【事例2】「会員登録制度」による特定者に対する情報提供

売主から「売却を依頼していない不動産会社が、インターネットを利用してIDやパスワードを発行した閲覧者に『未公開情報』と称して自宅の物件情報を提供している」という苦情があった。調査したところ、友の会形式の「会員登録制度」をつくり、ふれんずの情報をそのまま特定者に公開していた。

解説

- インターネットを利用した「会員登録制度」による情報提供は広告にあたります。

- 取引規程第8条2項にも定めるとおり、「不特定多数でなく特定した者に情報を知らせることは広告・宣伝等ではない」との誤解がありますが、特定者（売却・購入・賃貸・賃借の依頼者を除く）に対する場合も広告・宣伝等にあたり、元付（登録）業者の書面による承諾が必要です。
- このような情報提供は「不動産の表示に関する公正競争規約」等の広告の規制・規約が適用されます。

【事例3】売却物件収集のためのダイレクトメール送付

会員Aが登記簿謄本等のふれんずとは別の情報を利用し、売却物件の収集のため、あるマンションの全住戸にダイレクトメールを送付した。その送付先に、すでにふれんずにその物件情報が登録されている売却の仲介を依頼した売主も含まれており、そのことを聞いた売却の依頼を受けていた会員Bから「ふれんずの情報をもとにした抜き行為ではないか」と苦情が入った。

解説

- 登録された物件情報をもとに行っていないとしても、上記の行為が「抜き行為」と誤解されれば、トラブルに発展します。
- 会員は物件収集のためのダイレクトメール送付等の特定者への告知において、ふれんずに登録されている物件情報を確認し、すでにふれんずに登録されている物件の売主・貸主への告知を行わないよう注意してください。

【事例4】会員に対するダイレクトメール送付

ふれんず BtoB のメール問い合わせ機能を利用して、不特定多数の会員向けに営業用メールを送信した。

解説

- ふれんずは業者間共同仲介機構として、会員間の不動産の円滑な取引促進を目指してサービスを提供しています。過度な営業メールを送信することは、上記趣旨にそぐわず、利用条件(会員の禁止行為). 1（2）に該当する行為となるため、行ってはいけません。

その他

- ふれんずデータから自社や特定会員の市場シェアを算出して広告等に掲載することは、協会の趣旨、情報の利用目的に沿いませんので、行わないでください。

4-4. 成約情報の取り扱い

(1) 成約情報の利用

ふれんずから取得した成約情報は、購入や売却等を検討する顧客に対して取引価格を設定する場合の「意見の根拠」としてのみ明示することができます。

(2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止

会員は上記（1）以外で、成約情報を広告・宣伝等で利用してはいけません。

解説

- ① 協会の成約情報は、売却や購入等の検討をしている顧客に対して価格査定を行う場合に利用することができます。
- ② ただし、個人情報保護の観点から、地番表示やマンションの部屋番号を加工するなどして成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要があります。又、売却や購入者等の希望者にその成約情報をみだりに口外しないよう要請してください。
- ③ 会員は、新聞やチラシ、インターネット、特定者へのダイレクトメールなどに成約情報を掲載することはできません。
- ④ なお、宅地建物取引業法第 45 条及び第 75 条の 3 の規定により、宅地建物取引業者及びその使用人その他の従業員は、正当な理由がある場合でなければ、業務上取り扱ったこと又は業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないと定められています。

「考え方」では、法律上秘密事項を告げる義務がある場合（裁判の証人として証言を求められたとき、税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき等）などが宅地建物取引業法第 45 条及び第 75 条の 3 に規定する「正当な理由」にあたりと考えられ、「正当な理由」に当たるかどうかは個別の事例で判断する必要があるとしています。

【事例】成約情報を一部加工して掲載したダイレクトメールの送付

ふれんずに登録されているマンションの成約情報を価格や面積の一部を端数処理などにより扱いやすい数字にした売却募集のチラシを作成し、周辺一帯に配布した。その際、チラシには「資料の出典は不動産情報ネットふれんず」と記載した。その後、そのマンションを購入した居住者から「購入した価格がマンション内で知られてしまう」と苦情が入って問題となった。

解説

- 特定しにくい工夫を施しても、引っ越しの日時やマンションの新築分譲時などの資料などの情報と組み合わせると、近隣住民はこの成約事例がどの物件か容易に特定できてしまいます。
- 項目の一部抽出・加工等をしたとしても事例を広告に掲載した場合、運営規程第 22 条の違反に該当します。

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、ふれんず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（取引規程第 6 条）。

(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（取引規程第10条）。

解説

- ① 「正当な事由」は取引規程第11条で次のとおり定められています。
 - (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、署名及び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を登録する際は、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)及び(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になります。
- 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になります。
- ⑧ 本協会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、本協会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、ふれんず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。協会より会員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つ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つた。

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、処分の対象になります。

【事例2】取引状況の変更

売主がふれんず一般公開サイトより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、協会に対して相談の連絡が入つた。事実確認したところ、客付業者Bから購入の申込みがあつ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

- 客付業者から口頭で購入の申込みがあつた場合、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、速やかに売主に売却の意向を確認のうえで、「商談中(商談中・申込あり)」若しくは「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になります。

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、処分の対象になります。

5-2. 客付業者の業務

(1) 情報提供行為

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、物件詳細の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購入希望者に関する情報等を、可能な限り、提供することとします。

(2) 元付業者の承諾を得ての営業行為

客付業者は、元付業者の承諾を得た上で、現地案内や売却依頼者への連絡・交渉を行うものとします。

解説

- ① 取引規程第7条に定めたとおり、客付業者は元付業者の承諾を得た上で営業活動を行ってください。その際に、元付業者の業務を妨げるような行為を行ってはなりません。

【事例】購入意思決定前の取引

元付業者に購入の意思表示する前に、売主に対して購入希望者がいる旨を伝え、取引を進めようとした。

- 会員は、本協会から提供を受けた情報を用いて、元付業者の承諾を得ることなく、売却等依頼者への連絡、交渉をすることはできません。又、現地調査等を行う場合も、売主の事情を元付業者に確認するなど慎重に行ってください。

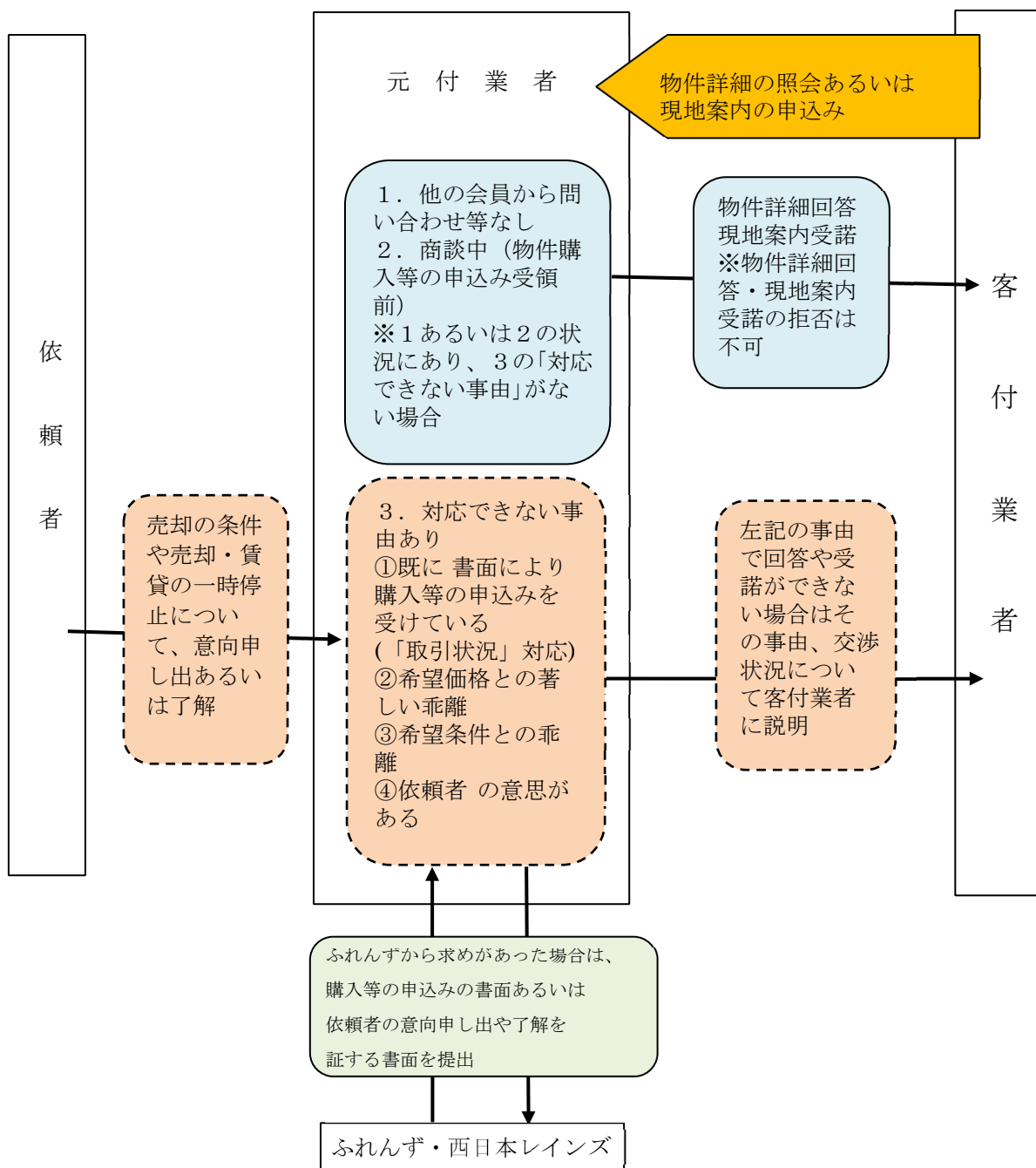
(3) 営業活動の結果報告

客付業者は、元付業者の承諾を得た上で実施した行為の結果や、依頼者から物件購入の意思表示を受けた時は、元付業者にその旨を報告・通知して下さい。

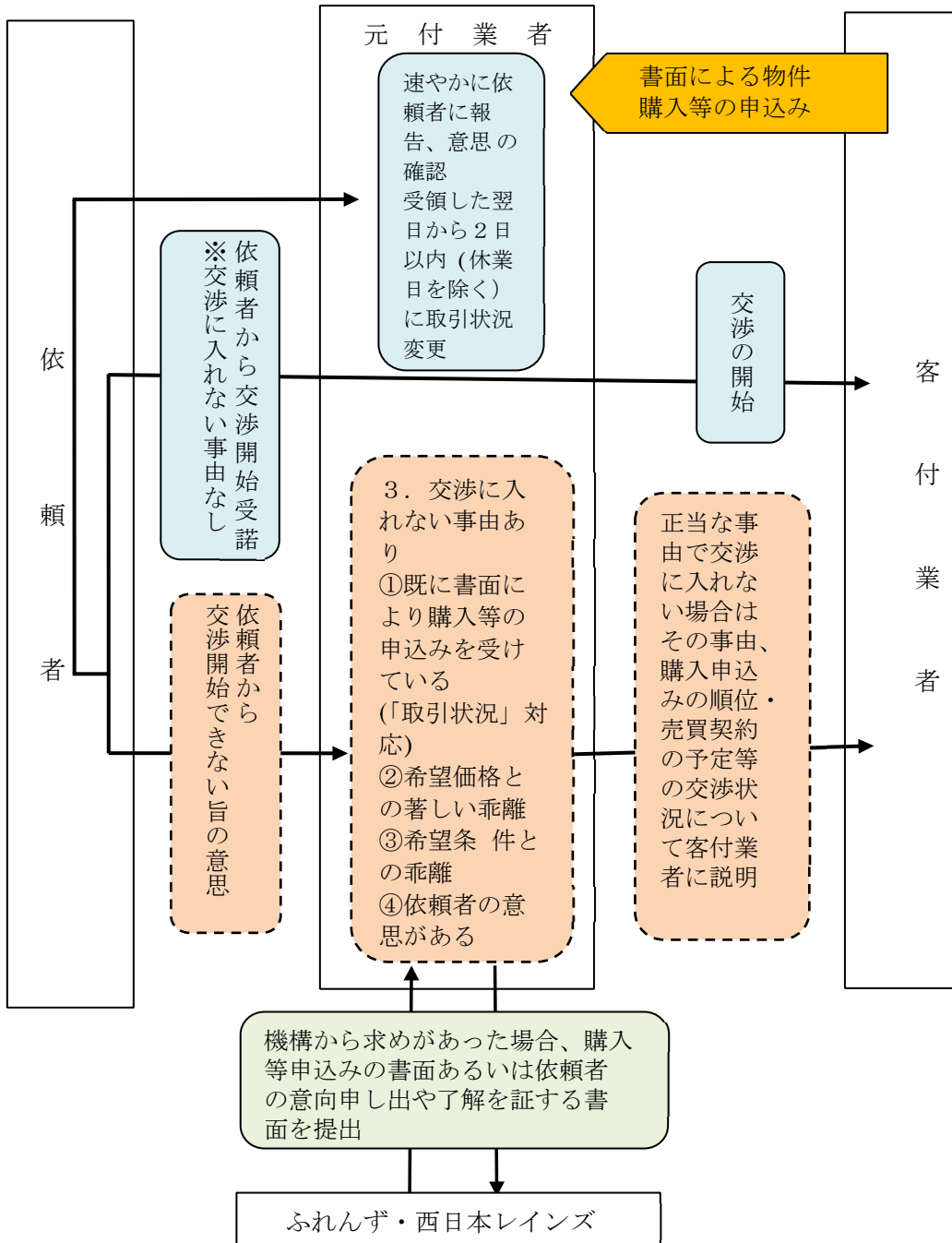
解説

- ① 購入の意思表示を受けた場合、速やかに元付業者に物件の購入が可能かどうか確認し、購入可能な状態であれば、書面または電子的な方法にて購入の申込を行い、購入意思がある旨を元付業者に通知します。
- ② 元付業者は取引規程第10条により、原則申込の連絡を受けた順に交渉を開始します。2番手以降の交渉順である場合、その理由を元付業者に確認して、依頼者に事情を説明し、あらためて購入意思を確認して下さい。

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。

7 会員の禁止行為に対する処分

- 1 会員は、ふれんず諸規程及び本ガイドラインに記載した禁止行為及び利用条件で記載する「会員の禁止行為」に該当する行為を行ってはけません。
- 2 協会は、禁止行為に該当する行為を行っている疑いがあると判断した場合、当該会員に対して事情聴取を行えるものとします(処分規程第6条)。
- 3 会員が禁止行為に該当する行為を行っていることが判明し、処分規程第3条に記載する審査委員会からの是正勧告に応じない若しくは改善が見られないと認められた場合、協会は当該会員に対してふれんずの利用制限を行います。

6 その他

- 1 本ガイドラインで掲げた事例は、現状での具体的な事例を踏まえたものであるが、今後の利用状況に応じて、これを見直し、新たな事例の追加等を行うものとする。又、関連法令、当機構の諸規程等の変更などにより改訂する場合があります。