

会員間取引規程

(目的)

第1条 この規程は、一般社団法人沖縄県不動産流通機構（以下「本流通機構」という。）の会員間の取引に必要な事項を定め、もって本流通機構を通して行う不動産取引の円滑化を図る。

(用語)

第2条 次の各号に掲げる用語の定義は、以下の通りとする

- (1) 元付業者：物件の売却の媒介の依頼を受け、当該依頼者と媒介契約を締結した会員である宅地建物取引業者
- (2) 客付業者：物件の購入の媒介の依頼を受けた会員である宅地建物取引業者

(客付業者の営業行為の制限及び義務)

第3条 客付業者は、元付業者の承諾を得ることなく次の各号の行為を行ってはならない。

- (1) 登録物件情報の広告掲載、宣伝広告等。
 - (2) 購入依頼者の現地案内。
 - (3) その他元付業者の営業活動を阻害する行為。
- 2 客付業者は、元付業者の媒介契約上の地位を尊重し、やむを得ぬ理由がある場合を除き、元付業者の同意を得ず直接所有者と接触する等の行為を行ってはならない。
- 3 検索結果のダウンロード等を行行使し、共同媒介以外の用途で本流通機構が提供する情報を外部に開示・提供してはならない。
- 4 客付業者は、購入依頼をした者を現地案内した場合は、その結果を元付業者へ報告しなければならない。
- 5 客付業者は、依頼者より物件の購入の意思表示を受けたときは、元付業者へ物件の有無等の確認後、速やかに別に定める購入に関する意思表示を確認できる書類を依頼者より取得し、かつ元付業者へその写しを交付するものとする。

(元付業者の義務)

第4条 本流通機構に登録した物件については、元付業者は客付業者より物件の紹介があった場合、正当な事由なくして物件の紹介を拒否してはならない。

- 2 元付業者は、正当な事由がない限り、原則として客付業者から物件購入依頼の意思表示の連絡を受けた順に交渉を開始するものとする。

- 3 元付業者は、客付業者からの物件の購入の意思表示の連絡を受けたときは、速やかに売却の依頼者へその旨を報告し、売却の意思確認をするものとする。
- 4 元付業者と購入の依頼の意思表示を受けた客付業者は、互いに交渉経過の連絡及び報告を行うものとする。
- 5 元付業者は、売買契約成立時には、購入依頼の意思表示を受けた他の客付業者にも、速やかにその結果を報告しなければならない。

(業務の分担)

- 第5条 重要事項説明書作成のための調査及び告知書の作成は、原則として元付業者が行う。また、買主の特別の依頼による調査は客付業者が行うものとする。
- 2 重要事項説明書の作成は、原則として前項の調査に基づき元付業者が行うものとする。また、重要事項の説明に必要な書類等の取得についても同様とする。
 - 3 元付業者・客付業者は、重要事項説明書については、双方署名、捺印し、重要事項説明書交付の相手方への責は、連帯して負うものとする。
 - 4 売買契約書については、元付業者・客付業者双方協議のうえ作成するものとする。但し、売買契約書には双方が署名、捺印するものとする。

(会員及び会員外の報酬)

- 第6条 会員及び会員外の報酬は、国土交通省告示に従い、元付業者は売主から、客付業者は買主から受けるものとする。

(細則)

- 第7条 本流通機構は、この規程に定めるもののほか、会員間の取引に関し必要な事項について細則を定めるものとする。

附 則

1. この会員間取引規程は、平成24年12月11日から施行する。

会員間取引規程細則

(目的)

第1条 この細則は、一般社団法人沖縄県不動産流通機構（以下「本流通機構」という。）の会員間取引規程（以下「規程」という。）に基づき会員間の取引に必要な細則を定めることを目的とする。

(用語)

第2条 この細則で使用する用語は、特に定めのない限り、規程において使用する用語の例による。

(客付業者の営業行為の制限及び義務)

第3条 会員間取引規程第3条第1項1号に定める、本流通機構より知った情報の客付業者の広告掲載、宣伝広告等に関する元付業者からの承諾は、書面によるものとする。

2 規程第3条第3項に定める共同媒介以外の用途で本流通機構が提供する情報を外部に開示・提供する行為とは次の各号をいう。

- (1) 本流通機構が提供する情報を集積し、会員その他の購入者を募り、それら者に情報を開示・提供する行為。
- (2) 本流通機構が提供する情報を第三者に提供する行為。
- (3) その他本流通機構が提供する情報を二次的に利用し、共同媒介以外の用途に利用する行為。

(物件購入の申込み書類)

第4条 規程第3条第5項に定める購入に関する意思表示を確認できる書類は、次の各号が記載されたものとする。

- (1) 申込みの相手方（客付業者名）。
- (2) 当該物件の表示（所在、地番、区分所有物件にあつては名称・棟号・室号・面積）。
- (3) 購入希望価格。
- (4) 支払条件及びローン借入の有無。
- (5) 引渡し希望日。
- (6) 購入希望者の住所・氏名・押印。
- (7) 契約書でない旨の表示。

(正当な事由)

第5条 規程第4条第2項で定める正当な事由は、次の各号をいう。

- (1) 売却希望価格と購入希望価格との著しい乖離。
- (2) 売却希望条件と購入希望条件との乖離。
- (3) 売却依頼者の意思。

2 複数同時申込みにおいては、売却依頼者及び元付業者が選択権を持つものとする。

(会員間の報酬)

第6条 会員間の共同媒介による報酬の配分は、規程第6条に定める方法以外に会員間の協議による報酬の再配分については妨げるものではない。

附 則

1. この会員間取引規程細則は、平成24年12月11日から施行する。