

# 『スマイミー』FAX 会員用マニュアル

- |                   |        |   |
|-------------------|--------|---|
| 1) 登録の前に          | 1 ページ  |   |
| 2) 登録の仕方及び物件管理の仕方 | 2 ページ  |   |
| 3) 不動産の公正競争規約     | 3 ページ  |   |
| 4) 成約・削除・再登録用紙    | 4 ページ  |   |
| 5) 登録用紙           | 5 ページ～ | 『売土地・売住宅・売マンション・売その他（一括）・売その他（一部）』<br>『賃貸居住用・賃貸事業用・貸土地』 |

本マニュアルは広島宅建株式会社が運営するインターネット物件情報システム「スマイミー」に物件登録及び物件管理をするためのものです。

登録された物件は、下記のシステムに自動登録され、多くの不動産業者や消費者が物件を閲覧するため、物件管理には細心の注意を配り、変更・成約・削除があった場合は、速やかに処理を行ってください。

## スマイミーに登録すると下記のシステムに登録されます

- |                   |   |
|-------------------|---|
| ① レインズシステム（業者間流通） | 売買物件「専属専任・専任・代理」のみ（西日本レインズ）                                     |
| ② ハトマークサイト（一般公開）  | 全国の(社)宅地建物取引業協会が参加するシステム  |
| ③ 不動産ジャパン（一般公開）   | 全国の(社)宅地建物取引業協会・(社)全日本不動産協会・(社)不動産流通経営協会・(社)日本住宅建設産業協会が参加するシステム |
| ④ 情報誌（一般公開）       | 地域により取り扱いが異なります   |

●お問い合わせ  
広島宅建株式会社 TEL:082-243-9507 FAX : 082-243-9915

平成 27 年 7 月

## 登録の前に・・・

- 1) 登録用紙は（商号・事務所所在地・TEL・FAX・免許番号）を記載してコピーしてお使いください。
- 2) 売買物件（専属専任・専任・代理）はレインズより登録証明書が発行されます。必ず証明書を依頼者へお渡し下さい。
- 3) レインズ物件やハトマークサイト、不動産ジャパン・情報誌へはスマイミーからデータが反映されております。登録するためにはスマイミーへ登録しない限り、他のシステムへは反映されません。  
（レインズのみ登録は行えませんのでご了承下さい。但し、西日本 17 県「中・四国・九州」以外の物件につきましては、代行登録を行えますので、広島宅建株式会社までお問い合わせください。）
- 4) 代行登録料金は変動する場合がございますので、会報誌『宅建ひろしま』等のお知らせを必ずお目通しください。

**2018年8月1日から、下記料金に消費税が加算されます。**

**代行登録料：1件 1,000円（税抜）但し、広島宅建(株)の株主様は優待価格1件500円（税抜）にてご利用頂けます。**

再登録を代行で利用される方は、1件につき登録料が課金されます。成約・削除は無料です。

有効期限の切れた物件につきましては、公開→保管状態になりますが、3年以内ですと復活させることができます。

## 以下の場合、ご利用を停止させていただく場合がございますので、ご注意ください。

- ・ 物件管理が行えない場合（成約・削除報告は必ず行ってください）
- ・ 根付業者もしくは消費者（売主）と媒介契約を締結していない物件について登録した場合
- ・ 不実、もしくは著しく事実に相違する情報を登録した場合
- ・ 他の会員並びに協会の名誉を傷つけ、信用を失墜させる行為をした場合
- ・ 利用料金を滞納した場合や流通センターの指導に従っていない場合

上記に該当した場合、『スマイミー・(公社)西日本不動産流通機構・ハトマークサイト・不動産ジャパン』の会員規約・運営規定により、登録した物件に関して、全て削除させていただきます。

## 登録すると・・・

- 1) 登録用紙を指定の FAX 番号に送るとはじめにスマイミーへ登録されます。  
（登録が完了すると登録完了通知が FAX にて発行されますので、物件内容をご確認後、修正がございましたらご連絡ください。）
- 2) 翌日ハトマークサイト・不動産ジャパン・レインズへそれぞれデータが転送されます。  
（レインズ物件は登録証明書が FAX で発行されますので、依頼者へお渡し下さい。）
- 3) 情報誌の締切日までに登録された物件は、各地域の情報誌にデータが反映されます。
- 4) 削除・成約・再登録が発生した場合は、専用紙（4 ページ）にスマイミーの登録完了通知に記載されている物件番号を記入し、FAX でお知らせください。

## 登録の仕方・・・ 売買&賃貸物件 082-243-9915

登録方法は簡単です。規定の登録用紙に物件内容を記載し、FAXで送ってください。

(登録用紙には図面及び地図等の情報が必要です。写真はお受けできませんので、ご了承下さい。)

登録用紙の写りが悪い場合や必須項目が未記入の場合、電話でお問い合わせさせていただく場合がございますので、ご協力をお願い致します。登録の際は、登録用紙の裏面をご参照ください。

## 物件管理の仕方・・・ 成約・削除・再登録 082-243-9915

登録すると代行登録完了通知がFAXで届きます。登録内容の確認を必ず行ってください。

各物件には物件番号がありますので、そちらを専用用紙(4ページ)に記載し、FAXで送ってください。

## 変更処理について・・・

登録用紙はシステムに画像として登録されます。物件内容の変更が発生した場合は、登録用紙の変更が伴いますので、変更処理は行えません。一旦削除してから新規登録としてお送り下さい。

## 有効期限について・・・ 売買物件 80日 賃貸物件 30日

平成22年4月1日より物件の有効期限が変わりました。有効期限が過ぎた物件は、3年以内ですといつでも復活させることができます。但し成約・削除処理した物件を復活させることはできません。

## その他代行サービスについて・・・

### ①自社物件一覧サービス ②物件検索サービス ③物件詳細サービス

上記サービスについて、有料にて承っておりますので、広島宅建株式会社までお問い合わせ下さい。

## 免責事項・・・

代行登録により登録された物件におきまして、いかなる不備や損失が発生した場合でも広島宅建株式会社及び(公社)広島県宅地建物取引業協会は一切の責任を負いませんので、ご了承ください。

また情報誌締切日以後にお送りいただきました新規登録及び変更等につきましては、次回締切日分とさせていただきます。

## 不動産の公正競争規約

- 実際には存在しない又は取引できない不動産について取引できると誤認される恐れのある表示をしてはいけません。
- 不動産の取引について、実際のものよりも優良または有利であると誤認される恐れのある表示をしてはいけません。

公正取引業協会より違反に対する調査や措置を求められ、これを拒んだ場合や違反行為に対して、事業者に対し、違約金を課せられる場合がありますので、登録する際は、不動産の公正競争規約を遵守してください。

## 具体的事項

下記の内容は特に注意すべき事項や説明です。

### 【広告開始時期の制限】

宅地の造成又は建物の建築に関する工事の完了前においては、当該工事に関し必要とされる許可等の処分で宅建業法第33条に定めるもの又は地方公共団体の条例に定める確認等の処分があった後でなければ、当該工事に係る宅地若しくは建物の内容又は取引条件に関する広告その他の表示をしてはならない。

### 【特定事項の明示義務他】

- 都市計画法第7条に規定する市街化調整区域に所在する土地については、「市街化調整区域。宅地の造成及び建物の建築はできません。」と表示。
- 建築基準法第42条に規定する道路に2メートル以上接していない土地については、「再建築不可」又は「建築不可」と表示。
- 建築基準法第42条第2項の規定により道路とみなされる部分（セットバックを要する部分）を含む土地については、その旨を表示し、セットバックを要する部分の面積が概ね10%以上である場合は、その面積も表示。
- 土地の全部又は一部が高圧電線路下にあるときは、その旨及び概ねの面積を表示。建物その他の工作物の建築が禁止されているときはその旨も表示。
- 傾斜地を含む土地で、傾斜地の割合が30%以上の場合や土地の有効な利用が阻害される場合は、傾斜地を含む旨及びその面積を表示。
- 土地が擁壁によっておおわれながけの上又はがけのしたにあるときは、その旨を表示。
- 道路法第18条第1項の規定により道路区域が決定され又は都市計画法第20条第1項の告示が行われた都市計画道路等の区域にかかる土地については、その旨を表示。
- 建築条件付土地の取引については、当該取引の対象が土地である旨並びに当該条件の内容及び当該条件が成就しなかったときの措置の内容を明示して表示すること。
- 都市計画法その他法令に基づく制限で、宅建業法施行令第3条に定めるものに関する事項
- 市街化区域の場合、建ぺい率、容積率、用途地域が必須。(2つ以上ある場合はその旨を表示)
- 取引の対象が定期借地権であるときは、保証金、敷金等の額
- 取引の対象が借地権であるときは、当該借地権の種類、内容、借地期間及び1ヶ月当たりの借地料
- 国土法による許可又は事前届出を要するときは、その旨を表示。
- 地目は、登記簿に記載されているものを表示すること。この場合に、現況地目と異なるときは、現況地目を併記すること。  
(2つ以上ある場合はその旨を表示)

## 再登録用紙

【1 物件／非株主:200 円(税抜) 株主:100 円(税抜)】

FAX 082-243-9915 へ

年 月 日

免許番号		商号	
TEL		担当者名	
FAX		担当者 TEL	

物件番号		物件番号	
1		11	
2		12	
3		13	
4		14	
5		15	
6		16	
7		17	
8		18	
9		19	
10		20	

※送付状は不要です。本用紙をそのまま送ってください。

新規登録及び再登録された物件番号は 8 桁です。(99 からはじまります)

レイズ登録証明書の物件番号の通知は不要です。スマイミーの物件番号のみでレイズにも自動的に反映されるようになりました。

有効期限が切れた物件（売買 80 日・賃貸 30 日）でも 3 年以内ですと復活させることができます。

成約価格と登録価格が同じ場合は、成約価格は不要です。物件番号のみお知らせください。成約及び削除処理した物件は復活させることはできません。

成約証明書・削除証明書をご入用の際は、お手数ですが広島宅建(株)へご連絡をお願い致します。(証明書発行は申請日より 90 日以内です。)

## 成約・削除用紙

【無料】

年 月 日

免許番号		商号	
TEL		担当者名	
FAX		担当者 TEL	

成約物件番号			
1		成約価格	万円
2		成約価格	万円
3		成約価格	万円

削除物件番号			
1		6	
2		7	
3		8	
4		9	
5		10	

## 個人情報保護法への対応について

平成 17 年 4 月 1 日より個人情報保護法が施行されました。

FAX 会員の皆様は、物件の取り扱いにつきまして、以下の点にご注意ください。

登録用紙を使用しての新規登録依頼及び再登録・削除・成約用紙を使用しての再登録、成約、削除依頼をされる場合、依頼主（売主又は買主及び貸主又は借主）の方から同意が必要となります。

### ○ 同意内容の概要

インターネット・情報誌などを利用した第三者への情報提供の同意が必要。

※ インターネットには、スマイミー（不動産オンライン広島）、ハトマークサイト、不動産ジャパン、レインズが含まれます。

### ○ 広島宅建株式会社へ依頼される場合

今後の代行登録及び再登録、削除、成約依頼につきましては、依頼主の方から同意があったものとして、処理を行わせていただきますので、ご了承ください。

※ 同意がない物件につきましては、お受けできません。

### ○ 個人情報保護法をより詳しくお知りになりたい方へ

平成 17 年 3 月に配布されました「個人情報保護法への対応について」（紙上研修）をご参照ください。お手元に届いてない場合は、所属支部へお問合せください。