



ご存知でしょうか？ Part III

中部れいんず第69号でレインズ利用ガイドラインの中から、Part I 「ユーザー ID とパスワードの管理」、Part II 「レインズへの成約登録」について抜粋してお知らせいたしました。

今回はレインズ利用ガイドラインの物件情報の登録、登録した物件情報の管理などについて、解説いたします。

登録・成約報告業務

1. 物件情報の登録

(1) 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する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。

(2) 図面の登録

売り主・貸し主の同意を得た上で物件図面を積極的に登録してください。

(3) 同一物件の重複登録の禁止

同一物件の重複登録はしないでください。

(4) 不適切な登録の禁止

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。

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、売り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。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年国総動発第3号。以下「考え方」という。)にあるように、「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ことが必要です。

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。

③ 登録しようとする宅地建物取引業者の休業日および機構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、機構の休業日は12月28日から1月3日まで、およ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 レインズ利用規程第5条第2項にあるように、売却の一般媒介契約や売り主・代理物件、賃貸物件等についても、積極的にレインズへ物件登録してください。

【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レインズ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。

解説 ● レインズ利用規程第6条にあるように、レインズへの物件の登録は、媒介契約の場合、媒介契約書に基づいて登録してください。

【事例2】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、レインズへ物件情報を登録して登録証明書を取得した後、すぐに当該物件情報を削除した。

売り主から機構の事務局に対して「媒介契約の解除や成約もしていないのに、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 ● 専属専任媒介および専任媒介契約では、レインズに登録することで広く契約の相手方を探すことを義務付けられています。
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。
● レインズ利用規程第5条第4項においても、「会員は、自ら登録している物件について、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない」と定められていますので、違反となります。

【事例3】連絡先のみを記載した図面の登録

登録された図面には、間取りや詳細情報など物件の内容は一切入っておらず、「メール配信の御案内」のみの表示があった。

図面登録を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しくみとなっていた。

解説 ● レインズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する図面には物件に関する適正な情報を記載してください。

【事例4】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、レインズ利用規程第5条第4項の重複登録違反となります。
● 最寄りの沿線・駅を複数登録したい場合は、入力画面で「交通」の「その他入力項目を表示する」をクリックすれば1登録で沿線は3沿線まで、駅は3駅まで登録が可能です。

【事例5】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 ● 日報に頻繁に掲載されることなどを目的に、正当な事由がなく物件の登録・削除を何度も繰り返す行為は、レインズ利用規程第5条第4項の違反となります。

【事例6】入力項目とは別内容を入力する不適切登録

「建物名」や「所在地3」などの入力項目に「BK」「AD」「FR」「○%」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**
- レインズ利用規程第5条第5項にあるように、レインズの各入力項目とは別の内容を登録することは違反となります。
各入力項目に対応する適切な情報を登録してください。
 - 規定の手数料のほかに、別途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、問題となりますのでやめてください。
 - 機構は、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。

2. レインズの情報の無断転用の禁止

レインズに登録されている図面・写真・画像を、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レインズに登録した。
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、レインズに登録した。

- 解説**
- 登録した会員が図面作成や写真・画像の編集などに費やした時間や費用を考慮してください。レインズに登録された図面や写真・画像は無断で転用することはできません。
 - なお、レインズ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、住宅地図等をレインズに登録する場合、転用に問題がないか確認したうえで行ってください。

3. 登録証明書の交付と業務処理状況の報告

会員は、レインズへ物件を登録した際、機構が発行した登録証明書を遅滞なく売り主等に交付しなければなりません。

また、宅地建物取引業法等に定められている業務処理状況の報告を行ってください。

解説

- ① レインズ利用規程第9条にあるように、売り主が依頼した物件の機構への登録を確認できるよう、機構が発行した登録証明書を交付してください。
なお、賃貸物件は会員の任意で発行することができますが、発行した場合は遅滞なく貸し主に登録証明書を交付してください。
- ② 登録証明書は一回限り発行されます。
交付は写しでも可能です。
- ③ 専属専任媒介契約や専任媒介契約を締結した元付業者は、売り主に対して、業務の処理状況を、専属専任は1週間に1回以上、専任は2週間に1回以上の頻度で報告しなければならないことが、宅地建物取引業法第34条の2第8項で規定されています。

4. 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

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。

(2) 売り主・貸し主からの申し出に基づかない媒介契約の更新の禁止

媒介契約の更新は売り主・貸し主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 レインズ利用規程第5条第3項および第4項にあるように、売り主や貸し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、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。

5. 成約の報告

(1) レインズへの成約報告

会員は、レインズに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにレインズ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 宅地建物取引業法第34条の2第7項では、専属専任媒介契約および専任媒介契約による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは遅滞なく指定流通機構に通知することが定められています。
- ② 宅地建物取引業法施行規則第15条の11で、通知する内容は登録番号、宅地又は建物の取引価格、売買又は交換の契約の成立した年月日と定められています。
- ③ 「考え方」にあるように、公表されている市況情報は成約報告された情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしています。
また、同「考え方」では、一般媒介契約等に基づき登録した物件について契約が成立したときにも成約情報の報告に努めることとしています。
- ④ 機構では「会員は、登録物件の成約があった場合は、速やかにレインズに登録しなければならない」とレインズ利用規程第10条で定めています。
- ⑤ 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、所属するサブセンターに申し出て、変更や削除を行ってください。

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成約報告をし、ほかの会員は物件削除をおこなってください。

今回はレインズ利用ガイドラインの「情報の利用」と「元付（登録）業者の業務」について解説いたします。

レインズ
コール
センター



受付時間

土曜日、日曜日、祝休日、レインズの休止日(12/28～1/3)を除く平日の午前9時から午後6時まで
レインズシステムのご質問、お問い合わせは下記のレインズシステムコールセンターにお尋ね下さい。

TEL 0570-01-4506

Email reins_c@aj.wakwak.com