



中部れいんず

第74号



国土交通大臣指定
公益社団法人
中部圏不動産流通機構
<http://www.chubu-reins.or.jp>

発行所 ●〒451-0031 名古屋市西区城西五丁目1-14(愛知県不動産会館)

TEL(052)521-8589 FAX(052)522-6134
(公社)中部圏不動産流通機構

お知らせ①

「Windows10」及び「Microsoft Edge」について

平成27年7月29日にMicrosoft社によりリリースされた新OS「Windows10」及び新ブラウザ「Microsoft Edge」について検証しました。

新ブラウザ「Microsoft Edge」では、らくらく登録、らくらく変更、図面商号欄管理の利用ができません。

「Windows10」でブラウザ「Internet Explorer11」での利用は可能です。

現段階では、「Microsoft Edge」は動作保証対象外とさせていただきますので、ご了承ください。

お知らせ②

レインズシステムの改修についてのお知らせ

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、平成28年1月より下記の3点について改修を行いますので、その概要についてお知らせいたします。

1. ステータス管理機能の導入（概要）

入力必須項目としてレインズ登録物件の取引の状態を表す項目「取引状況」を追加します。

(1) 対象となる物件

取引態様が「専属専任媒介」「専任媒介」の売買物件

(2) 取引状況の種類

① 公開中 ② 書面による購入申込みあり

③ 売主都合で一時紹介停止中

(3) ステータス登録での主なルール

① 「公開中」表示時は原則として紹介(物件詳細情報提供、物件案内)拒否はできません。

② 但し、売主から条件を付された場合は、条件を「取引状況の補足」欄に明記の上、紹介拒否できます。

③ 購入申込の書面は、定型化しませんが購入意思、署名、日付の記載は必須、電子メール及びインターネット等での申し込みでも可能とします。

④ 購入申し込みの破棄または売主の都合が解消されたら速やかに「公開中」に変更し

てください。

(4) 規程及びレインズ利用ガイドラインの改訂

ステータス管理機能運用開始に併せて、規程及びガイドラインの改訂を行います。

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

2. 売主への物件情報開示

専属専任・専任媒介契約を締結した売買物件について、売主が専用サイトにアクセスして自分が依頼した物件のみ登録状況を確認できる仕組みを追加します。

売主が閲覧するのに必要なURL・ID・パスワードは、売主への登録証明書交付時に提供する形になります。

3. 表示項目の追加

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追加します。

(チェックボックス形式)

※詳細については追ってIP型トップページ、メニュー内「お知らせ」等でお知らせします

お知らせ③

会報誌「中部れいんず」では第69号から第71号で「レインズ利用ガイドライン」について記事にしましたが、H27年3月11日に一部改訂されましたので、変更箇所について再度ご案内いたします。

「レインズ利用ガイドライン」は、会員のレインズ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、および内容を理解し、機構の規程とともにこのガイドラインを守ってください。

目次

1. 「レインズ利用ガイドライン」について
2. レインズの利用にあたって
 - 2-1 ユーザーIDとパスワードの管理
 - (1) 適切な管理
 - (2) 第三者への貸与の禁止
 - 2-2 レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止
3. 登録・成約報告の義務
 - 3-1 物件情報の登録**
 - (1) 物件情報の登録
 - (2) 図面の登録
 - (3) 同一物件の重複登録の禁止
 - (4) 不適切な登録の禁止

- 3-2 レインズの情報の無断転用の禁止
- 3-3 登録証明書の交付と業務処理状況の報告
- 3-4 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
 - (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
- 3-5 成約の報告**
 - (1) レインズへの成約報告
 - (2) 虚偽の成約報告の禁止
- 4. 情報の利用
 - 4-1 情報の利用目的
 - 4-2 物件情報の広告・宣伝等**
 - 4-3 成約情報の取り扱い
 - (1) 成約情報の利用
 - (2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止
- 5. 元付（登録）業者の義務
 - 5-1 客付業者からの問い合わせ等への対応**
 - (1) 客付業者からの物件紹介等の拒否の禁止
 - (2) 交渉の優先順位

目次の赤字になっている項目が、今回改訂された箇所です。以下に改訂部分のみ記載いたします。

3. 登録・成約報告の義務

3-1 物件情報の登録

追加

【その他】 消費税のかかる価格・賃料については、消費税の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）。

3-5 成約の報告

【解説】 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。（削除）**

追加

【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り主から、「売買不成立なのにレインズ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り主・買い主に（賃貸の場合、貸し主・借り主）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、所属するサブセンター又は機構事務局に申し出て、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サブセンター又は機構事務局に申し出て、正しい内容に変更してください。

4. 情報の利用

4-2 物件情報の広告・宣伝等

追加

【解説】 ⑥ 会員は、機構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。

また、現地調査等を行う場合も、売り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。

5. 元付（登録）業者の業務

5-1 客付業者からの問い合わせ等への対応

追加

【解説】 ③ ①の（d）で言う「依頼者の意思」とは、依頼者からの指示・依頼によるもので、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、元付け業者に一任する等のような包括的な指示・依頼を示す文書は、この場合には該当しません）を指しません。

当機構から求めがあった場合、依頼者から受けている同書面の提示を行ってください。なお、機構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。

【その他】 ● 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うことはできません。

★ 「レイنز利用のガイドライン」の全文は以下の場所から見るができます。

・ <http://www.chubu-reins.or.jp>

レイنزシステムについて → 中部レイنز用各種書類 → その他

・ <https://system.reins.jp>

メニュー右上にある「規程・ガイドライン」

★ 本「レイنز利用ガイドライン」は、関連法令、当機構の諸規程等の変更などによって、改訂することがあります。

レイنز
コール
センター



受付時間

土曜日、日曜日、祝休日、レイنز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نزシステムのご質問、お問い合わせは下記のレイنز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