

中部れいんず

第86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

レインズ (REINS) とは?

Real Estate Information Network System (不動産流通標準情報システム)の略称で、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピュータ・ネットワーク・システムの名称です。

指定流通機構の会員不動産会社が、不動産情報を受け取ったり情報提供を行うシステムで、会員間での情報交換がリアルタイムで行われています。

宅建業法に基づき「専属専任媒介契約」「専任媒介契約」を締結した場合は、「指定流通機構」への登録が義務付けられています。

レインズは全国4つの圏域を4つの「指定流通機構」によって運営されています。

(公財) 東日本不動産流通機構〈東日本レインズ〉

北海道・青森県・岩手県・宮城県・秋田県・山形県・
福島県・茨城県・栃木県・群馬県・埼玉県・千葉県・
東京都・神奈川県・新潟県・山梨県・長野県

(公社) 中部圏不動産流通機構〈中部レインズ〉

富山県・石川県・福井県・岐阜県・静岡県・
愛知県・三重県

(公社) 近畿圏不動産流通機構〈近畿レインズ〉

滋賀県・京都府・大阪府・兵庫県・奈良県・
和歌山県

(公社) 西日本不動産流通機構〈西日本レインズ〉

鳥取県・島根県・岡山県・広島県・山口県・徳島県・香川県・愛媛県・高知県・福岡県・佐賀県・
長崎県・熊本県・大分県・宮崎県・鹿児島県・沖縄県

(公社) 中部圏不動産流通機構は通称「中部レインズ」と呼ばれています。

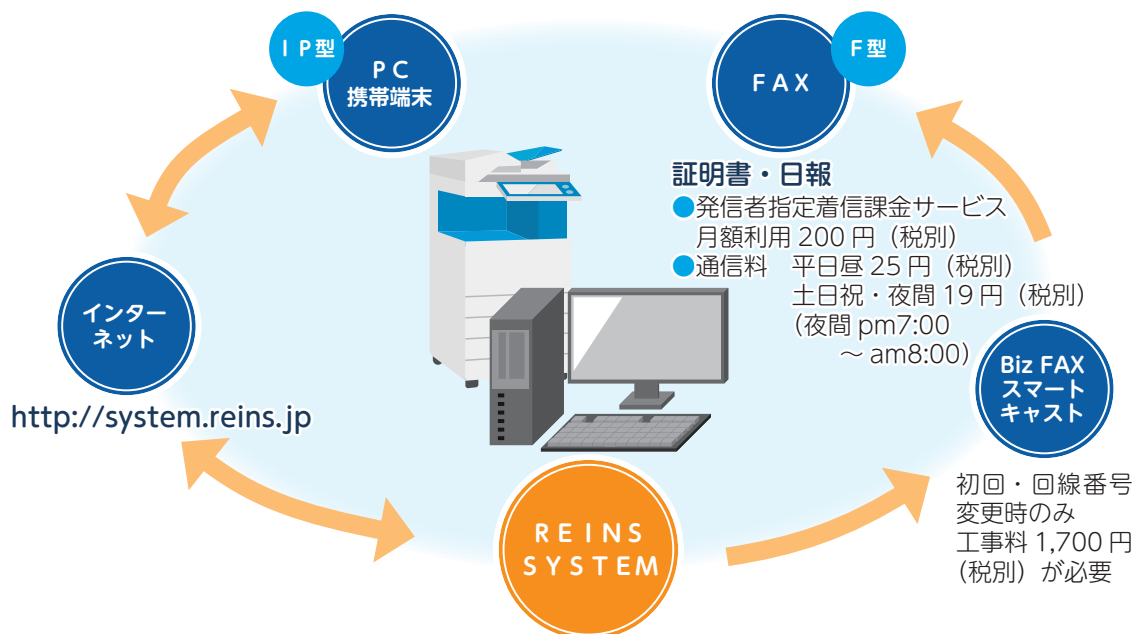
指定流通機構とは？

宅地建物取引業法第50条の二の五において宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を目的としています。

指定流通機構の業務は宅地建物取引業法第50条の三において以下のように定められています。

- 一 専任媒介契約その他の宅地建物取引業に係る契約の目的物である宅地または建物の登録に関すること。
- 二 前号の登録に係る宅地または建物についての情報を、宅地建物取引業者に対し、定期的に又は依頼に応じて提供すること。
- 三 前二号に掲げるもののほか、前号の情報に関する統計の作成その他宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るために必要な業務。

レインズシステムの構成



不動産を売却される方

1. 専属専任媒介契約	2. 専任媒介契約	3. 一般媒介契約
売却の依頼は 1 社のみ		売却の依頼は複数の会社
売主の「自己発見取引」*はできません。	売主の「自己発見取引」*もできます。	
★不動産会社は 媒介契約締結後 5 日以内に不動産流通機構に登録 しなければならない。 ★不動産会社は 1 週間に 1 回以上 、文書による業務の処理状況を報告しなければならない。	★不動産会社は 媒介契約締結後 7 日以内に不動産流通機構に登録 しなければならない。 ★不動産会社は 2 週間に 1 回以上 、文書による業務の処理状況を報告しなければならない。	★お客様の任意により不動産流通機構に登録できます。

* 自己発見取引とは、売主ご自身で売買取引相手を探すことです。

各レイنزへのアクセス

- ★中部圏と東日本に該当する地域の物件は、通常の中部レイنز物件登録メニューから登録してください。(平成18年4月1日より(公財)東日本不動産流通機構と(公社)中部圏不動産流通機構はシステムを共同利用しています。)
- ★近畿圏に該当する地域の物件は近畿レイنزに、西日本に該当する地域の物件は西日本レイنزに物件登録してください。
(注) 指定流通機構は全国に4つあります。P. 1 をご参照ください。
- ★登録物件情報は中部レイنزから、地域に関係なく全国の情報を検索することができます。(全国データベース)

中部圏・東日本に該当する地域の物件登録はここから

The screenshot shows the REINS IP Home Page. A red arrow points from the top red box to the 'ログイン' (Login) button. Another red arrow points from the 'ログイン' button to a box containing two buttons: '近畿レイنز' (Kansai Leins) and '西日本レイنز' (West Japan Leins). A third red arrow points from this box to the bottom right red box. A fourth red arrow points from the bottom left red box to the same box. The bottom left red box is labeled '近畿圏に該当する地域の物件登録はここから' and the bottom right red box is labeled '西日本に該当する地域の物件登録はここから'.

近畿圏に該当する地域の物件登録はここから

西日本に該当する地域の物件登録はここから

- (注1) **近畿レイنز、西日本レイنزへのアクセスは中部レイنزで利用しているユーザーIDとパスワードでログインできます。**
- (注2) 利用についてのマニュアル等は各機構のレイنزシステムの画面にてご確認ください。
- (注3) FAXでの証明書受信はできません。画面からの出力方法になります。

ユーザーIDとパスワードの管理

(1)適切な管理

機構は原則として会員のみユーザーID及びパスワードを発行しており、会員のみがレイنزを利用できます。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)パスワードは定期的に変更してください。

(3)ユーザーIDやパスワードがわからなくなった場合は、所属するサブセンター又は機構事務局にお問い合わせください。

レイズ登録時の注意点！！ よくある質問（FAQ）

Q1：一棟売りの収益マンションを登録したい

A1：一棟売りの収益マンションは、必ず、物件種別を「売外全」として登録してください。

一棟売りのマンションを登録するときに、物件種別を「売マンション」で登録されるケースが多く見られます。「売マンション」は、基本的にマンションの「一室」を登録する場合に使用します。

また、誤って登録された場合は、変更登録ができません。物件をいったん削除し、再度登録し直してください。

Q2：物件種別の「外全」と「外一」って何ですか？

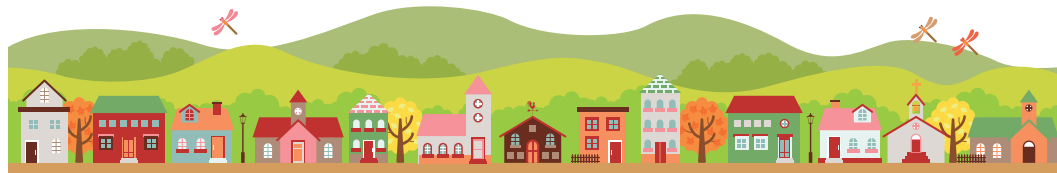
A2：物件種別の「外全」と「外一」は、以下のような内容になります。

- ・「外全」……「住宅以外の建物全部」の略称です。
居住用途以外で、建物全部を登録するときに使用します。
(例) 収益マンションの一棟売りなど
- ・「外一」……「住宅以外の建物一部」の略称です。
居住用途以外で、建物の一部を登録するときに使用します。
(例) 1フロアのためのテナント物件や事務所など

Q3：物件登録時によくある間違いって何ですか？

A3：以下のような間違いが多く見受けられます。

- ①「店舗付き住宅」、「住宅付き店舗」を「戸建」で登録しているケース。
このような場合は、物件種別を「外全」で登録してください。
- ②連棟式住宅の「テラスハウス」は、「戸建」へ登録してください。
(土地面積は、持分のみの数字で登録。)
- ③連棟式住宅の「タウンハウス」は「マンション」へ登録してください。
(テラスハウスとの違いは、土地の持分が共有。)
- ④価格の入力桁数の間違い
価格の入力時に、「万円単位」ではなく、「円単位」で入力される間違いがよく見受けられます。
価格は「万円」単位で入力してください。
例えば、1,000万円を入力するときは、入力欄には「1000」と入力します。
誤って「10000000」と入力しないようにご注意ください。
また、成約登録時に成約価格を入力する場合もご注意ください。



東日本・中部
レイズ
コール
センター



受付時間

土曜日、日曜日、祝休日、レイズの休止日(12/28～1/3)を除く平日の午前9時から午後6時まで
レイズシステムのご質問、お問い合わせは下記のレイ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