



シリーズ
注目!

「レインズ利用のガイドライン」より抜粋

登録した物件情報の管理

「中部れいんず」では、「レインズ利用のガイドライン」を抜粋して紹介しています。

「レインズ利用のガイドライン」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。

※「レインズ利用のガイドライン」は関連法令、当機構の諸規定等の変更などによって、改訂することがあります。

最新版「レインズ利用のガイドライン」は、IP型メニュー右側の『規程・ガイドライン』からダウンロードできます。



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) 依頼者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主・貸主からの申し出に基づき、書面によって行ってください。

(3) 物件情報の更新

媒介契約の更新あるいは登録期間の満了によって登録期間の延長が必要な場合は物件更新を行ってください。

解説

※参考

- ① **レインズ利用規程第5条第4項および第5項**にあるように、依頼者（売主や貸主）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 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「更新の申出は、有効期間満了の都度行われるべきもので、あらかじめ更新することを約定することは許されない。」としています。
なお、媒介契約の更新には依頼者の申し出が必要です。
- ③ 売買・賃貸を問わず、全物件種別で92日間（登録日を含まない）物件更新を行わなければ自動削除されます。（物件変更を行っても登録期間は延長されません）登録期間の延長の必要がないのに物件更新をすることは禁じられています。

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

会員は実際の成約情報と異なる内容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13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 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、指定流通機構への成約情報の通知について、「成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに指定流通機構が公表している平均取引価格等の市況情報の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて重要な役割を果たしている。宅地建物取引業者は、こうした成約情報の通知の重要性や、通知を怠った場合には法第34条の2第7項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること。」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。

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主・買主（賃貸物件の場合、貸主・借主）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。
- 機構の成約情報は、統計の作成、また売却や購入等の検討をしている顧客に対して価格査定を行う場合に利用される重要なものです。会員が売却・購入を行った際、「見られたくない」「（事業を行う際に）原価を知られたくない」等の意向があるだけで削除することはできません。

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、他の会員は物件削除をおこなってください。

物件登録及び物件情報の管理

機 能	内 容・目 的	補 足
物 件 登 録	新規の登録〔※媒介種類変更時も含む〕	
物 件 変 更	物件情報の変更・追加・修正 （価格・賃料、図面等）	期間延長されない・物件 番号は変わらず
物 件 更 新	登録期間延長〔※登録期間満了前もしくは媒介契約更新時〕	期間延長される・物件 番号は変わらず
物件成約登録	売買・賃貸借契約締結	
物 件 削 除	媒介（代理）契約途中解約・期間満了、 売却等中止	

※参考

レイズ利用規程 第5条

(物件の登録)

第5条 会員は、売却又は交換に係る次の各号に掲げる媒介契約を締結したときは、当該各号に定められた期限内に、機構に媒介契約に基づく物件を登録しなければならない。

- 一 専属専任媒介契約 媒介契約締結後5日以内（当日及び休業日を含まず）
 - 二 専任媒介契約 媒介契約締結後7日以内（当日及び休業日を含まず）
-
- 2 会員は、前項の契約に係る物件以外の物件についても積極的に登録するものとする。
 - 3 会員は、第一項各号に定める媒介契約を締結したときは、物件の取引状況を登録するものとし、取引状況の変更があったときは、別に定める期限内に登録の変更をしなければならない。
 - 4 会員は、登録内容の変更、登録の撤回の必要が生じた場合は速やかにそれらの措置をとることとする。
 - 5 会員は、自ら登録している物件について、重複して登録を行ってはならない。また、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない。
 - 6 会員はレイズの各入力項目に対応する適切な情報を登録するものと隠語又は特定の会員のみが認識できる記号・暗号等を登録してはならない。



物件が成約したら、
速やかに成約報告をしてください。

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ください。

TEL 0570-01-4506

Email reins_c@aj.wakwak.com