



## レインズからのお知らせ

- I. ステータス管理機能の導入について
- II. ユーザID及びパスワードの管理の徹底について
- III. 地図表示機能の提供終了について
- IV. 他機構圏域物件の直接登録について



## I. ステータス管理機能の導入について (平成28年1月4日から)

### 1. 入力必須項目として登録物件の取引段階を表示する「取引状況」を追加。

- (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) 「公開中」について
  - ① 「公開中」に設定された場合は、原則として客付業者への紹介を拒否できません。
  - ② 売主の条件を明示した紹介拒否は可とし、「取引状況の補足」欄に条件を具体的に明記して下さい。

<売主条件の事例>  
案内受入日時・・・売主の都合で土、日を除く案内は不可
- (4) 「書面による購入申込みあり」について
  - ① 文書による申込みを必須条件とし、文書は定型化しないが購入意思、署名、日付が記載された文書とし、電子メールやインターネット等による申込みも可とします。
  - ② 「書面による購入申込みあり」に設定された場合は、原則として紹介を拒否できますが、売主の了解を得て行う他の照会受付や二番手以降の購入申込みの受領を妨げるものではありません。
- (5) 「売主都合で一時紹介停止中」について
  - ① 「売主都合で一時紹介停止中」は、売主の意向もしくは売主の了解を得た上で表示できるものとし、「取引状況の補足」欄への明記も売主の意向および了解を得ることを必要とします。
  - ② 「取引状況の補足」欄への記載は売主の承諾を得て、その期間・理由を記載することが必要です。
- (6) 「取引状況の補足」欄について  
【取引状況】の変更日や、「(3) 売主都合」の詳細な内容等、客付業者に伝えるべき情

報については、【取引状況の補足】に入力してください。(全角200文字まで入力可)

〈物件登録画面イメージ〉

- (7) 協会サイトをご利用の場合について  
「ハトマークサイト」や「ゼネット」等の協会サイトを經由してレインズに物件を登録する場合でも、【取引状況】は必ず入力する必要があります。平成28年1月より、協会サイトにおいても【取引状況】、【取引状況の補足】項目が追加されます。
- (8) 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。  
I P型メニュー上部の「規程・ガイドライン」にて参照ください。

## 2. 登録された物件情報と【取引状況】を売主が直接確認できるようになります。

売り物件の「専任」または「専属専任」媒介契約物件の場合、売主(依頼者)が、自己の売却依頼物件がどのようにレインズに登録されているのかをインターネット上で直接確認できるようになります。

- (1) 平成28年1月4日以降に東日本・中部レインズから発行される各種証明書(登録・変更・再登録)に、物件毎に付与されたIDとパスワードが表示されます。(※1)
- (2) 元業者から証明書を受け取った売主は、機構ホームページにアクセスしてIDとパスワードを利用して、確認画面にログインし、物件の登録内容(※2)を確認することができます。

※1 平成27年12月31日までに登録された物件のIDとパスワードは、平成28年1月4日以降に「変更」または「再登録」したときに付与されます。  
また、自社の登録物件のIDとパスワードは、自社物件一覧から画面上で確認することができます。

※2 確認画面上で売主に提供される情報は、登録物件の文字情報(主要項目)、登録図面(PDF)、および【取引状況】の設定内容です。

- (3) 売主への説明資料について  
売主に対して、レインズへの取引状況に関する登録内容の確認手順について、十分な説明を行ってください。

説明の際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえ、事象発生の翌日から2日以内(休業日を除く)に行うことも含め、説明することが重要です。

今回の会報誌に添付している「売却依頼主物件確認案内書」は、売主への操作説明となりますので、登録証明書を売主に渡す際に、コピーしてご利用下さい。または、I P型メニュー右上よりダウンロードしてご利用下さい。

## 3. 住宅性能・品質等に関する情報項目の追加をします。

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、チェックボックス形式で登録ができるようになります。

〈住宅性能・品質等に関する入力画面イメージ〉

◎条件			
<input type="checkbox"/> ペット可	<input type="checkbox"/> ペット相談	<input type="checkbox"/> 楽器使用可	<input type="checkbox"/> 楽器相談
<input type="checkbox"/> 女性限定	<input type="checkbox"/> 単身者入居	<input type="checkbox"/> 法人限定	<input type="checkbox"/> 高齢者向け
<input type="checkbox"/> 定期借家借地権	<input type="checkbox"/> 住宅金融支援機構利用可	<input type="checkbox"/> ガスコンロ設置可	<input type="checkbox"/> 事務所使用可
<input type="checkbox"/> 24時間ゴミ出し可	<input type="checkbox"/> 2浴以上利用可		
◎住宅性能等 項目の説明はこちら			
<input type="checkbox"/> 耐震基準適合証明書	<input type="checkbox"/> 長期優良住宅認定通知書	<input type="checkbox"/> 住宅性能評価書	<input type="checkbox"/> 法適合状況調査報告書
<input type="checkbox"/> 低炭素住宅	<input type="checkbox"/> 省エネルギー	<input type="checkbox"/> 瑕疵保険検査基準に適合	<input type="checkbox"/> フラット35-S適合証明書
<input type="checkbox"/> 建築士等の建物検査報告書	<input type="checkbox"/> 経緯・点検の記録	<input type="checkbox"/> 6年以内の水回り設備交換	<input type="checkbox"/> 6年以内の内装リフォーム
<input type="checkbox"/> 5年以内の大規模修繕工事(マンションのみ)	<input type="checkbox"/> 空き家バンク登録物件		
<input type="button" value="確定する"/> <input type="button" value="閉じる"/>			

詳細な内容につきましては、随時、IP型ホームページにてお知らせいたしますので、ご確認いただけますよう、よろしくお願い申し上げます。

レインズの適正利用と会員間の円滑な取引の推進に向けて、ご理解とご協力を賜りますよう、よろしくお願い申し上げます。

## Ⅱ. ユーザID及びパスワードの管理の徹底について

レインズのユーザID及びパスワードはレインズを利用するために会員のみが使用でき、不正な使用を防止するため会員の責任のもと適切に管理することとなっておりますので、今一度、レインズ利用規程、ユーザID及びパスワード管理基準、処分規程、レインズ利用ガイドラインを確認いただきユーザID及びパスワードの適切な管理について徹底願います。

(ユーザID及びパスワード管理基準要約)

1. 会員は、ユーザID及びパスワードの管理及び使用についての責任を持つものとし、第三者によりユーザID及びパスワードの不正使用等があった場合、会員が一切の責任を負うものとする。
2. ユーザIDやパスワードを紙などに記載して事務所に掲示したり、宅地建物取引業の免許番号や電話番号等から容易に推測できるパスワードを使用したりせず、適切に管理すること。
3. パスワードを定期的に変更すること。
4. ユーザIDやパスワードを知る従業員やレインズを利用していた従業員が退職した場合は、速やかにパスワードを変更すること。
5. 会員は機構の承認なしにユーザIDやパスワードを、第三者に貸与してはならない。(一般消費者〔見込み客を含む〕にユーザIDとパスワードを告知してレインズを利用させることもできません)。

※ ID・パスワードの不適切な管理や不正利用・第三者への貸与は処分の対象となります。

- 【参考】・パスワードは、IP型ホームページのメインメニュー右上にある「パスワード変更」により、会員自身で変更することができます。            部分
- ・規程・ガイドラインについては            で確認願います。



### Ⅲ. 地図表示機能の提供終了について

東日本レインズ I P 型システムの「地図表示機能（物件検索結果一覧画面で所在地名欄にあるリンク画像をクリックすると簡易地図を表示する）」につきまして、地図データの提供元である「地図info（運営：一般財団法人日本地図センター）」のサービス終了に伴い、平成27年12月28日をもって同機能の提供を終了することとなりました。ご了承の程よろしくお願いたします。（現時点で後継サービスの提供は未定）

### Ⅳ. 他機構圏域物件の直接登録について

これまで近畿圏・西日本圏域の物件登録は会員自ら行うことができず、所属協会へ代行登録をご依頼いただいておりますが、平成28年1月1日より、近畿・西日本レインズに対しても会員自ら直接物件を登録できるようになります。

#### 1. 他機構レインズへの物件登録方法

- (1) 東日本・中部レインズにログインするユーザIDとパスワードで各レインズにログインし、物件を登録してください。

※操作方法でご不明な点については各レインズ（コールセンター）へお問い合わせください。

**近畿レインズ** <http://www.member.kinkireins.or.jp>

**西日本レインズ** <http://www.nishinon-reins.or.jp>

#### 2. 物件登録以外の業務

- (1) 物件の変更・再登録・削除・成約登録も同様に会員自ら行ってください。
- (2) 物件検索に関しては、現行どおり東日本・中部レインズで全国のレインズ登録物件について検索ができます。

#### 3. 証明書の取得（登録・変更・再登録等）

- (1) 各種証明書は、各レインズの登録完了画面から直接取得してください。
- (2) 他機構圏域物件の各種証明書については、FAX 配信機能はありません。

#### 4. 平成27年12月27日までに代行登録された物件について

- (1) 所属協会を経由して代行登録された物件情報は、登録期限満了に伴い削除されるまでそのまま残ります。
- (2) 登録期限満了に伴い削除されるまでの間、該当物件の変更等は従来通り所属協会へご相談ください。
- (3) 従来の所属協会による代行処理では、協会の休業日や代行処理の受付時間の都合等により「取引状況」等の更新管理が徹底できませんので、順次、会員からの直接登録に切り替えていただきますようお願いいたします。

#### 5. 他機構レインズへの物件登録にあたってのご注意

- (1) 各レインズでシステム利用時間や物件掲載期間等が異なりますのでご注意ください。（各レインズのルールの詳細は各機構のウェブサイトやレインズトップページ等でご確認ください。）
- (2) 各レインズの利用方法について不明の場合は、登録先のレインズのマニュアル、または各レインズコールセンターにお問い合わせください。

東日本・中部  
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

# 売却依頼物件のレイズ登録内容をご確認いただけます

平成28年1月より、インターネット上の専用確認画面で、売却依頼物件のレイズ登録内容や取引の状態をご確認いただけます。

- ★ 確認できる時間は7時から23時まで。レイズの休止日（12月28日～1月3日）、及びその他システムメンテナンス等による臨時休止期間はご利用になれません。

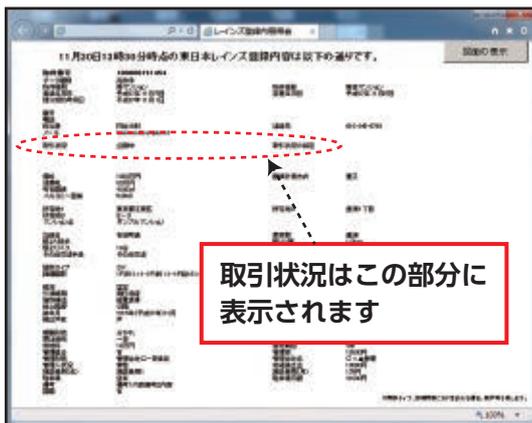
\*「レイズ」とは

Real Estate Information Network System（不動産流通標準情報システム）の略称で、迅速に取引の相手方の探索を行い、成約可能性を向上させるために構築された不動産業者間の物件探索システムです。

「専任」もしくは「専属専任」媒介契約の売り物件は、必ずレイズに物件を登録するよう定められています。

## 1. 確認できる内容と対象物件

確認画面に表示される主な内容は以下の3点です。

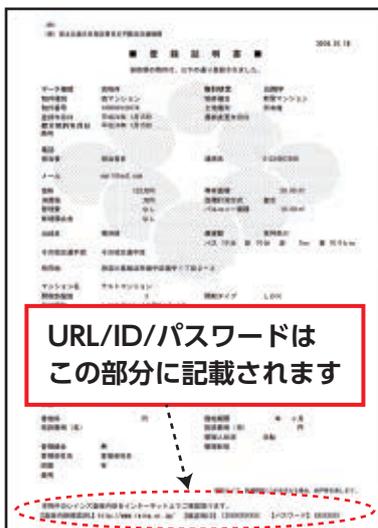


▲確認画面のイメージ

- ① 登録物件情報（主要項目のみ）
- ② 登録図面（物件情報画面右上、「図面の表示」をクリックし表示）
- ③ 物件の「取引状況」及び「取引状況の補足」

また、本機能の対象物件は、「専任」もしくは「専属専任」媒介契約が締結された売り物件で、平成28年1月以降に登録または更新（変更・再登録）された物件に限ります。

## 2. 確認方法（登録証明書）



▲登録証明書のイメージ

平成28年1月以降に媒介契約を締結した不動産業者から受け取られた登録証明書に、確認画面のURL（アドレス）と確認画面にログインするためのIDとパスワードが記載されます。

インターネットに接続されたパソコン端末から証明書に記載されているURL（アドレス）にアクセスし、確認画面にログインしてください。（詳細は次ページをご確認ください。）

### 3. 確認方法（確認画面へのアクセス方法）



- ① 証明書に記載された URL (アドレス) にアクセスし、【売却依頼主向け→ログイン】 ボタンをクリックします。

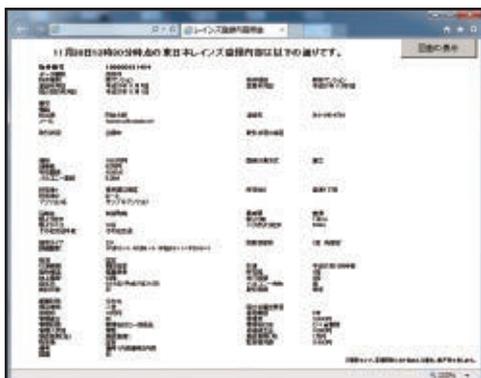


※ 取引状況の説明、操作方法については、「[売却依頼主向け物件確認について](#)」をクリックすると表示されます。(PDF形式)



- ② 証明書に記載されている「確認用 ID」と「確認用パスワード」を入力し、ログインボタンをクリックします。

※ 証明書を紛失された等で「確認用ID」「確認用パスワード」が不明な場合は、媒介契約を締結された不動産業者にご確認ください。



- ③ 確認画面が表示されます。

※ 物件が成約して成約登録された場合や掲載期間満了等で削除された場合は、確認画面は表示されずログインエラーとなります。媒介契約を締結された不動産業者にご確認ください。

### 4. お問い合わせ先について

- 「確認用ID」「確認用パスワード」が不明な場合や、ご利用方法全般に関するご質問、また、物件情報や取引状況等の登録内容に誤りがある場合等は、媒介契約を締結した不動産業者までお問い合わせください。
- 登録内容等について何らかの疑義が生じる場合は、中部レインズを運営する公益社団法人中部圏不動産流通機構までお問い合わせください。(メールでのお問い合わせは、上記3.①の画面「お問い合わせ」フォームをご利用ください。)