

中部れいんず

第99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

レインズ利用ガイドラインの 一部改正のお知らせ

令和4年1月6日(木)より全国4指定流通機構の会員が、一つのシステムを共同利用しています。それに伴い運用ルールが一部変更になりましたので、レインズ利用ガイドラインについても一部改正いたします。

【改正の概要】

- 1 「再登録」機能が「更新」機能に変わるため、関連する文言について修正をした。また、正当な理由のない「削除」・「変更」・「更新」を行わないよう文言の追加をした。
- 2 図面については仕様で1枚である旨を明記するとともに、QRコードの掲載位置についても明記した。
- 3 変更や更新を何度も繰り返す行為は違反である旨を明記した。
- 4 オークション物件は、他の売却物件と区別するため登録時にオークション項目にチェックを入れることを明記した。
- 5 「更新」の用途について明記した。
- 6 「変更」機能の仕様について、新たな仕様では登録期間が延長されない旨を明記した。
- 7 登録期間の延長の必要がないのに「更新」をすることは禁じられている旨を明記した。
- 8 新システムの仕様が新しくなったことに伴い、「物件登録及び物件情報管理」の一覧表を作成した。

【改正日】

令和3年12月7日改正、令和4年1月1日施行



レインズ利用ガイドライン改正(改正箇所抜粋)

改正後 >>>

3. 登録・成約報告業務

3-1. 物件情報の登録

(1) 登録前の調査

登録する物件の調査をしっかりと行い、法律等のルールを守って物件情報や図面を正しく登録してください。

(2) 媒介契約物件情報の登録

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し、レインズの各入力項目に対応する適切な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。

(3) 同一物件の重複登録等の禁止

同一物件の重複登録及び正当な事由のない変更・更新・削除は行わないでください。

(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。

【事例3】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、レインズに登録を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5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**変更、更新及び削除**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4】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。
- 図面は1枚とし、上部に間取り図・案内図・詳細情報等、下部に商号等を配置してください。
- QRコードやURLなどのリンク情報は図面下部の商号欄（帯欄）に記載してください。

【事例6】同一物件の登録・削除等の繰り返し

同一物件を数日おきに登録や削除を繰り返した。

解説

- 新たに登録された物件として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5項の違反となります。
- 変更や更新を何度も繰り返す行為も同様の違反となります。

その他

- 消費税のかかる価格・賃料については、消費税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）。
- オークション物件は、他の売却物件と区別するため登録時にオークション項目にチェックを入れて登録してください。

3-5. 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

- 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 「考え方」（5ページ参照）に示されているように、媒介契約の更新の申し出は、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。
- 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。

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	

※レインズ利用ガイドラインは、メニュー画面右の「規程・ガイドライン」からダウンロードできます。



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