



中部れいんず

第108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 名古屋市西区域城西五丁目1-19 愛知県宅建会館3F TEL(052)521-8589 FAX(052)522-6134
(公社)中部圏不動産流通機構

お知らせ

令和7年1月4日より

レインズ必須項目が増えます！

令和2年7月17日に閣議決定されました「規制改革実施計画」におきまして、「レインズの物件登録数の増大、登録必須項目の見直し、適正な登録期間等について検討し、登録物件情報の内容の更なる充実を図ることなど、不動産関連データの量及び質の向上が重要な課題」と示されました。

これに伴い、全国指定流通機構連絡協議会（4機構）におきまして、国土交通省と連携し検討した結果、別紙20項目を令和7年1月4日より登録必須項目とすることとなりました。

このことにより、国土交通省において令和6年4月1日より開始した「不動産情報ライブラリ（※1）」に掲載されている「成約価格情報（※2）」も充実し、消費者が価格相場を知ることができることは、不動産流通の活性化に繋がります。

※1 「不動産情報ライブラリ」

円滑な不動産取引を促進する観点から、オープンデータ等を活用し、不動産取引の際に参考となる情報（価格、周辺施設、防災、都市計画など）を重ね合わせて表示させるWebGISシステム。（複数のデータを同じ地図表示に重ね合わせて閲覧することができます。）

【不動産情報ライブラリ URL】

https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/chirikukannjoho/tochi_fudousan_kensetsugyo_fr17_000001_00016.html

※2 「成約価格情報」

成約価格情報は、指定流通機構（レインズ）保有の不動産取引にかかる情報を、国土交通省が個別の不動産取引を特定できないよう加工し、消費者向け不動産取引情報サービスである「レインズ・マーケット・インフォメーション」（RMI）にて公表している情報となります。

【令和7年1月からの必須項目実施一覧】

○項目・売買

※NO.1「媒介契約年月日」及びNO.2「所在地3」は、外全・外一も必須化

No.		土地	戸建	マンション	必須化項目	仕様詳細
1	取引	○	○	○	『媒介契約年月日』	必須化とするが表示は任意とする。(デフォルトは非表示) →取引態様が「売主」、「代理」の場合は必須化しない。
2	所在	○	○	○	『所在地3』	必須化として表示・非表示を選択できるようにする。ただし、FTPシステムを持つサブセンターにおいては任意とする。
3		-	-	○	『部屋番号』	同上
4		-	-	○	『建物名』	「建物名無し」のチェックボックスを追加し、必須化とする。
5	交通	○	○	○	『交通情報』	「公共交通機関なし」のチェックボックスを追加し、必須化とする。(項目のいずれか一つに入力)
6	間取	-	-	○	『所在階』	必須化として表示・非表示を選択できるようにする。
7	建物	-	○	○	『築年月』	築年については「大正以前」と「築年不詳」を追加し選択できるようにする。 月についてもプルダウン選択とし、「不詳」を選択できるようにする。 未来年の選択範囲を2年から3年間に拡張する。
8		-	○	○	『建物構造』	現行のまま必須化とする。注記として「混構造の場合は主な構造を選択してください」を追加。
9		-	○	○	『階建て』	地上階のみ必須化。 平屋の場合は、チェックを選択した際に連動で地上階に1が入るようにする。
10	維持	-	-	○	『管理費』	必須化とし、「なし」・「確認中」の選択肢を追加する。
11		-	-	○	『修繕積立金』	必須化とし、「なし」・「確認中」の選択肢を追加する。
12		-	-	○	『管理形態』	必須化とし、「確認中」の選択肢を追加する。 あわせて、「管理なし・組合なし」を考慮し「その他」も追加する。
13	現況	○※	○	○	『現況』	現行のまま必須化とする。 ※土地の『現況』に関しては、選択肢に「その他」を追加。
14	引渡	○	○	○	『引渡時期』	現行のまま必須化とする。 引渡年月は必須化はしないが、「期日指定」、「予定」の場合は、引渡年月は必須となる(現在の仕様)
15	法規	○	○	-	『登記簿地目』	現行のまま必須化。注記として、「地目が複数ある場合は主な地目を選択してください」を追加。
16		○	○	-	『都市計画』	現行のまま必須化。注記として、「都市計画が複数ある場合は主な都市計画を選択してください」を追加。
17		○	○	○	『用途地域』	現行のまま必須化。注記として「用途地域が複数ある場合は主な用途地域を選択してください」を追加。
18		○	○	-	『建ぺい率』	現行のまま必須化。注記として、「建ぺい率が異なる複数地域をまたぐ場合は算出した建ぺい率または主な建ぺい率をご記入下さい」を追加。
19		○	○	-	『容積率』	現行のまま必須化。注記として、「容積率が異なる複数地域をまたぐ場合は算出した容積率または主な容積率をご記入下さい」を追加。
20	権利	-	○	○	『土地権利』	登録時不明の場合は、既存選択肢の「その他」を追加し対応。

お知らせ
NO.2

レイنز改修のお知らせ

令和7年1月4日から下記の通りシステムが変更されます。

1. 成約情報登録の促進

- (1) 現在、登録期間満了（92日）の10日前から、Myレイنزへの通知及び自社物件一覧へのアイコン表示を行っていますが、期間を**14日（2週間）**に変更。
- (2) 物件削除時にアラート機能を追加し、下記メッセージを表示します。

↓
「成約登録を怠ると宅建業法・レイنز諸規程の違反となります。成約の場合は削除ではなく必ず成約登録を行ってください。」

2. 登録証明書の改善

売買物件（専属専任及び専任媒介）の登録証明書に二次元バーコードを追加し、売主がアクセスしやすいようにします。

補足 成約の報告（レイنز利用のガイドラインより抜粋）

- 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、「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は、宅地建物取引業者が指定流通機構に通知する成約情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に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を認識し、通知義務の履行を徹底すること」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نزに登録しなければならない」とレイنز利用規程第10条で定めています。

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。

関連 成約情報の取り扱い（レインズ利用のガイドラインより抜粋）

- ① 機構の成約情報は、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することができます。
- ② ただし、個人情報保護の観点から、地番表示やマンションの部屋番号を加工するなどして成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要があります。
また、売却や購入者等の希望者にその成約情報をみだりに口外しないよう要請してください。
- ③ 会員は、新聞やチラシ、インターネット、特定者へのダイレクトメールなどに成約情報を掲載することはできません。
- ④ なお、宅地建物取引業法第45条及び第75条の2では、宅地建物取引業者及びその使用人その他の従業員は、正当な理由がある場合でなければ、業務上取り扱ったこと等について知り得た秘密をもらしてはならないとしています。
「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、法律上秘密事項を告げる義務がある場合（裁判の証人として証言を求められたとき等）などが宅地建物取引業法第45条、第75条の2に規定する「正当な理由」にあたると考えられ、「正当な理由」にあたるかどうかは個別の事例で判断する必要があるとしています。

補足 依頼者への報告等（レインズ利用のガイドラインより抜粋）

- ① 会員は、レインズへ物件を登録した際、機構が発行した登録証明書を遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。
- ② 専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、「売却依頼主物件確認案内書」を提供する等の方法により、売主が登録情報の内容を閲覧する方法を、売主に説明してください。

※最新版「レインズ利用のガイドライン」「レインズ利用規程」「レインズ利用規程細則」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。

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