



「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。  
今回は物件情報の登録について事例を挙げて  
わかりやすく説明しています。

※ 最新版の「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。

## 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

媒介の依頼を受けずに媒介契約物件としてレインズへ登録することはできません。  
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。

## 解説

- ① 媒介契約を締結した際は、遅滞なく、宅地建物取引業法第34条の2第1項で定められた事項を記載した書面を作成して記名押印し、売主等に交付することとなっています。
- ② 媒介契約の締結の日からレインズに登録すべき日までの期間は、専属専任媒介契約は5日間、専任媒介契約は7日間です。



「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「[媒介契約締結の日]とは、媒介の契約締結の意思の合致のあった日であって、同日以後に遅滞なく交付することとされている媒介契約に係る書面の交付の日でないことに留意することが必要である。また、契約を締結した当日そのものについては、民法上の原則（初日不算入）により、登録期間には含まれない。」としています。

- ③ 登録しようとする宅地建物取引業者の休業日および機構の休業日は登録までの期間に含まれません。
- なお、宅地建物取引業者の休業日は会員が対外的に定める休業日、機構の休業日は12月28日から1月3日まで、および国土交通大臣に届け出たシステム休止日のことです。
- ④ レインズ利用規程第5条第2項にあるように、売却の一般媒介契約や売主・代理物件、賃貸物件等についても、積極的にレインズへ物件登録してください。
- ⑤ すべての不動産流通機構エリアの売却物件の「所在地3」欄、「部屋番号」欄（マンション）、および専属専任媒介又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄は、システム上の必須項目となっております。入力項目に対応する正しい内容を登録してください。

## 事例1

### 口頭による媒介契約の登録

売主から口頭で売却の依頼を受けたつもりでレインズに一般媒介契約に基づく物件として登録したが、売主は依頼したつもりはなく、トラブルになった。

#### 解説

- 売主から売却の依頼を受けた場合、その媒介契約の内容については書面の作成・交付を行い、それに基づいてレインズの登録を行ってください。
- なお、書面の交付を行わず媒介活動を行うことは、宅地建物取引業法第34条の2第1項違反となりますので注意してください。

## 事例2

### 他の不動産広告サイト等の登録情報等を流用した物件登録

媒介の依頼を受けていないのに、他の不動産広告サイトに掲載されている物件情報を流用し、無断でレインズに売却の一般媒介物件として登録した。

#### 解説

- 媒介の依頼を受けずに媒介契約物件として登録をすることはできません。
- レインズ利用規程第6条にあるように、レインズへの物件の登録は、媒介契約に基づく物件を登録する場合、契約の内容に基づいて登録してください。

## 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。
- 2次元コードや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5

## 複数沿線・駅での同一物件登録

沿線・駅を変えて、同一物件を重複して登録した。

## 解説

- 沿線・駅は日常的に利用すると考えられる最寄りの沿線・駅を登録してください。
- 同一物件を複数の沿線・駅ごとに登録をすると、レインズ利用規程第5条第5項の重複登録違反となります。
- 最寄りの沿線・駅を複数登録したい場合は、入力画面で「交通」の「その他入力項目を表示する」をクリックすれば1登録で沿線は3沿線まで、駅は3駅まで登録が可能です。

### 事例6

#### 同一物件の登録・削除の繰り返し

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、正当な理由がなく物件の登録・削除を何度も繰り返す行為は、レイズ利用規程第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。

### 事例7

#### 入力項目とは別内容を入力する不適切登録

「建物名」や「所在地3」などの入力項目に「BK」「AD」「FR」「○%」など別の内容を入れている登録に対して、規程に違反するのではないかと苦情が入った。

#### 解説

- レイズ利用規程第5条第6項にあるように、レイズの各入力項目とは別の内容を登録することは違反となります。  
各入力項目に対応する適切な情報を登録してください。
- 規定の手数料のほかに、別途手数料を払うことを暗示するような内容を登録することは、問題となりますのでやめてください。
- 機構は、不適切な内容の登録をエラーとして受け付けないことや、予告なく訂正や削除をすることがあります。

#### 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。

**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](mailto:reins_c@aj.wakwak.com)