



シリーズ  
注目!

「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。  
今回は登録・成約報告の業務についてご紹介します。

保存版

「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。

※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。

## 登録・成約報告業務

### 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。

#### 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」にあるように、「媒介契約の締結の日」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必要があります。  
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ません。
- 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 東日本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）、およびすべての不動産流通機構エリアの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下さい。
  - 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下さい。

### 【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。
  - 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。

### 【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」「○%」など別の内容が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**

- レインズ利用規程第5条第6項にあるように、レイン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。

## 2 レインズの情報無断転用の禁止

レインズに登録されている図面・写真・画像を、登録した会員に無断で転用することは禁止します。

**【事例】登録されていた物件写真の無断転用**

会員Aは賃貸マンションの外観写真をつけてレインズに登録した。同一マンションの別の部屋について仲介の依頼を受けた会員Bが、会員Aが登録していた外観写真を無断で転用し、レインズに登録した。

**解説**

- 登録した会員が図面作成や写真・画像の編集などに費やした時間や費用を考慮してください。レインズに登録された図面や写真・画像は無断で転用することはできません。
- なお、レインズ以外の情報媒体に掲載されている写真や間取り図・案内図、画像、住宅地図等をレインズに登録する場合、転用に問題がないか確認したうえで行ってください。

## 3 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 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」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。

## 4 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

会員は実際の成約価格と異なる価格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、「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	

※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）

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