



レインズシステム休止のお知らせ

レインズシステム新基盤への切替を2025年1月に予定しており、データ移行方式・所要時間・作業手順等の事前確認の為、システム切替作業のリハーサルを実施します。
システム切替リハーサルに伴い、下記期間にてレインズシステムを休止します。

記

1. レインズシステム休止期間 2024年8月13日（火）～8月16日（金）
期間中レインズシステムへのログインはできませんので、予めご承知おきください。
2. レインズシステム利用再開 2024年8月17日（土） 7：00～（オンライン開始）
3. 指定流通機構への登録義務期間の取扱いについて
上記休止期間については、指定流通機構への登録機関から除かれる休業日数として扱うこととします。
※休止期間中の日数は、専属専任媒介契約〈5日以内〉、専任媒介契約〈7日以内〉の登録義務期間に含まれません。

令和6年度 事業計画書

公益目的事業

I 不動産情報交換事業

1. レインズより、会員から宅地又は建物に関する情報の登録を受け、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
2. 不動産情報交換事業を利用する会員より、宅地又は建物に関する情報の登録が行われた場合、当該会員に対して登録済証の発行を行う。
3. 会員から不動産成約情報の収集を行い、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
4. レインズシステムの円滑な運営を確保するとともに、情報処理・システム管理の効率化、利便性及び安全性の向上、システム機能の改善・充実に努める。
5. 4機構（当機構及び公益財団法人東日本不動産流通機構、公益社団法人近畿圏不動産流通機構、公益社団法人西日本不動産流通機構）統合レインズシステムについて、全国指定流通機構連絡協議会と連携し、円滑なシステム運用と組織運営を図り共同利用を行う。
6. レインズシステムにおいて、会員の利便性の向上及び利用促進、顧客へのサービス向上を目指し、中部圏独自で会員に提供する機能について調査・研究を行う。
7. 4機構で導入したステータス管理機能について引き続き検証を行う。
8. レインズシステム及びガイドライン等の理解を深める指導・研修活動をサブセンターと連携し実施する。
9. 会報誌「中部れいんず」において、システム操作説明、規程・ガイドラインの改訂等を周知、その他会員の実務に資する情報・資料の提供を行う。
10. 取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るため、流通機構の利用に係る諸規程・ガイドライン、成約報告の遵守等の諸ルールについての周知を行い、違反行為防止のための指導を行う。
11. 「規制改革実施計画」（令和2年7月17日閣議決定）を踏まえ、国土交通省等と協力し、レインズにおける不動産流通市場の活性化、運用ルールの徹底等のための施策について、検討及び必要な対応を行う。
今年度は、『入力項目必須化および成約情報登録促進対応等』について、下記の内容にて実施する。
（令和7年1月4日より利用開始）

○改修内容

- ・『入力項目必須化』 ・『成約情報登録の促進』 ・『証明書の改善』 ・『FTP連携IF仕様の変更』
- 12. 国土交通省からの委託による不動産取引情報提供システム「レインズマーケットインフォメーション」への成約情報の提供、運用管理の実施等、行政機関、関係団体と密接な連携を図り、不動産取引の円滑化を図る。
- 13. レインズシステムの基板（インフラ）保守期限到来に伴い、システム基盤の入換を実施する。（令和7年1月4日より新基盤入換）

Ⅱ 調査・研究事業

1. レインズ登録情報を主要都市ごとに物件種別、築年数、平均価格、平均面積等を集計した「中部圏市場動向」及び四半期・年単位で集計した市況レポートをホームページに掲載する。
2. 機構が保持する物件・成約情報等を活用し、会員および一般消費者が市場動向をより判り易く把握できるよう、公表情報の改善・拡充に取り組む。
3. 関係各所に統計資料を提供する。
4. レインズシステムの運営改善に資するため、レインズシステム及び不動産流通全般に関わるコンピュータ関連技術の動向把握のための情報収集及び調査研究に努める。

その他の事業

1. 組織強化促進事業

- (1) 専門委員会を開催し、機構の円滑な事業運営を図る。
- (2) 機構の円滑な運営を図るため、サブセンターとの連携を図る。
- (3) 財政の推移等に注意し、安定した財政基盤の確立を図る。
- (4) 全国指定流通機構連絡協議会の運営に参画し、4機構の連携を図るとともに、随時発生する諸問題についての検討を進める。
- (5) 関係官公庁・団体等に対する協力・要望・提言等を通して機構組織の強化を図る。
- (6) 公益社団法人として諸規定の改正等、より一層の適正な事業運営に努める。
- (7) 消費者及び会員に対し、機構のホームページ・不動産業界誌等への広告掲載を通じ、機構のPRを実施する。



「中部れいんず」では「レインズ利用ガイドライン」を抜粋して紹介しています。今回は物件の紹介と交渉開始についてご紹介します。

「レインズ利用ガイドライン」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。

物件の紹介と交渉開始

① 元付（登録）業者の業務

(1) 紹介拒否の禁止

元付（登録）業者は、レインズに登録した物件に関し、客付業者から物件詳細の照会、現地案内の申込みの連絡を受けた場合、拒否することはできません。
ただし、正当な事由がある場合を除きます。

(2) 交渉の開始

元付（登録）業者は、客付業者から物件購入等の申込みの連絡を受けたときは速やかに売却等の依頼者に報告して売却等の意思の確認をし、申込みを受けた順に交渉を開始しなければなりません。
ただし、正当な事由がある場合を除きます。

解説

- ① レインズ利用規程細則第7条で定められている「正当な事由」は、以下の通りです。
 - (a) 既に書面による購入等の申込みを受けていること
 - (b) 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
 - (c) 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
 - (d) 依頼者の意思
- ② ①の(a)で言う「書面による購入等の申込み」は、購入等の意思、署名、日付が記載された

書面（電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む）を受領している場合を指します。

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は、取引状況の表示を「書面による購入申込みあり」としてください。

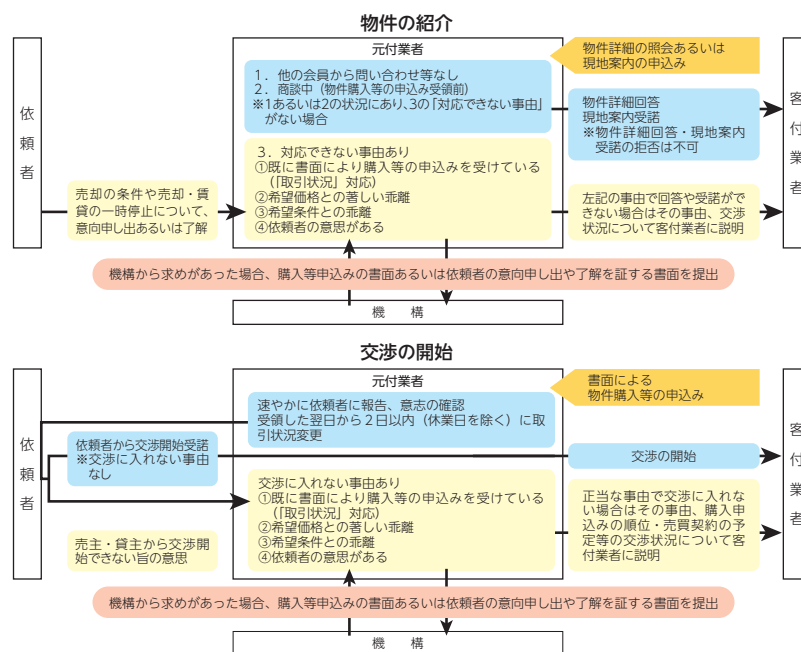
- ③ ①の（b）および（c）については、あらかじめ紹介や購入等の申込み受領ができない価格や条件の登録、あるいは依頼者からの意向の申し出や了解が必要です。
- ④ ①の（d）で言う「依頼者の意思」とは、依頼者からの意向の申し出や了解によるもので、かつ依頼者からその旨を示す何らかの文書を受けている場合（ただし、元付け業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません）を指します。
- ⑤ ①の（d）で、依頼者の意思による売却等の条件がある場合は正当な事由に当たります。専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合、「取引状況の補足」欄に条件を具体的に明示することとします。
- ⑥ ①の（d）で依頼者の都合により売却等を一時停止する場合は正当な事由に当たります。ただし、依頼者の意思に沿わない一時停止はできません。
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は、取引状況の表示を「売主都合で一時紹介停止中」とし、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に売主からの申出日と具体的な内容や期間を明示することとします。
- ⑦ プライバシー・個人情報保護などの理由で、⑤の条件や⑥の売主都合の内容を「取引状況の補足」欄に明示しにくい場合、「取引状況の補足」欄には明示せず、客付業者から紹介希望があった際に口頭で説明することとします。
- ⑧ 当機構から求めがあった場合、①の（a）の購入等申込みの書面、あるいは①の（b）～（d）の依頼者の意向や了解を証する書面（ただし、元付け業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません）を提示することとします。
なお、機構が提示を受けた依頼者からの書面は、外部には開示しません。
- ⑨ 元付（登録）業者は、正当な事由により、客付業者に物件詳細の回答、現地案内の受諾、交渉の開始ができない場合、その事由・購入申込みの順位・売買契約の予定等の登録物件の交渉状況について、客付業者に説明してください。
- ⑩ 同時に複数の購入等の申し込みの連絡があった場合は、依頼者又は自らが売却等を行う会員が選択できるものとします。

2 客付業者の業務

客付業者は、物件紹介の依頼や購入等申込みの際に、購入等を希望する顧客や購入等の条件に関する情報を可能な限り、元付業者に提供することとします。

解説

- ① 客付業者は、物件の詳細回答や案内を受諾する依頼者（売主・貸主）に対して、元付業者を通し、資金繰りや取引の条件に関する情報等購入希望者に関する情報を、可能な限り、提供することとします。



令和6年度 理事・監事・専門委員会委員 名簿

理 事 (敬称略)				監 事 (敬称略)			
役職名	氏 名	商 号	所属団体	役職名	氏 名	商 号	所属団体
会 長	伊藤 亘	伊藤商店	愛知宅建	監 事	上野 貴紹	㈱いちご不動産	富山宅建
副会長	萩原 幸二	㈱グッドハウス・プロ	全日愛知	監 事	岩月 幸十	相愛開発㈱	全日愛知
副会長	小間井隆幸	北国観光資源開発㈱	石川宅建	監 事	中村 弘	中村法律事務所	会 員 外
副会長	村井 浩一	㈱セントラル	三重宅建	専門委員会			
理 事	酒井 誠	㈲ハウジングサカイ	富山宅建	総務・財政委員会 (敬称略)			
理 事	武佐 忠直	㈱高岡不動産センター	富山宅建	役職名	氏 名	商 号	所属団体
理 事	升田 英治	㈱ますた不動産	石川宅建	委員長	岩村 清司	トップハウジング㈱	愛知宅建
理 事	坂田 信行	㈲サカタ不動産	福井宅建	副委員長	武佐 忠直	㈱高岡不動産センター	富山宅建
理 事	辰野 光彦	㈲タツノ不動産	福井宅建	副委員長	浅沼小百合	㈱栄ハウジング	三重宅建
理 事	山本 武久	清水不動産	岐阜宅建	委 員	杉谷 光由	杉谷建設㈲	福井宅建
理 事	瀬上 直樹	山和不動産㈱	岐阜宅建	委 員	後藤 尚貴	㈲グリーンネット	静岡宅建
理 事	宇野 篤哉	相和不動産㈲	静岡宅建	委 員	水野 和也	住まい LOVE 不動産㈱	愛知宅建
理 事	後藤 尚貴	㈲グリーンネット	静岡宅建	委 員	岡田 樹義	クリエイト・ジャパン浜松㈱	全日静岡
理 事	小林 靖彦	アドバンハウス㈱	静岡宅建	法務・指導委員会 (敬称略)			
理 事	岩村 清司	トップハウジング㈱	愛知宅建	役職名	氏 名	商 号	所属団体
理 事	光岡 新吾	セイユーコンサルタント㈱	愛知宅建	委員長	疋田 貞明	㈱れっく	全日静岡
理 事	村上 尚彦	㈲村上不動産	愛知宅建	副委員長	升田 英治	㈱ますた不動産	石川宅建
理 事	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建	副委員長	村上 尚彦	㈲村上不動産	愛知宅建
理 事	水野 和也	住まい LOVE 不動産㈱	愛知宅建	委 員	西田 仁	㈲ゆうき建創	富山宅建
理 事	浅沼小百合	㈱栄ハウジング	三重宅建	委 員	藤田 昭一	フジタホーム	静岡宅建
理 事	小竹 茂樹	㈲ホームサポートオダケ	全日富山	委 員	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
理 事	北岡 勇介	㈲レンテックス	全日石川	委 員	宮崎 城治	㈱アポロ	三重宅建
理 事	西 和成	にし不動産㈱	全日福井	企画・事業委員会 (敬称略)			
理 事	野田 久貴	島商事㈱	全日岐阜	役職名	氏 名	商 号	所属団体
理 事	疋田 貞明	㈱れっく	全日静岡	委員長	辰野 光彦	㈲タツノ不動産	福井宅建
理 事	内藤 博之	㈱タスク	全日三重	副委員長	光岡 新吾	セイユーコンサルタント㈱	愛知宅建
理 事	中村 充孝	三交不動産㈱	経営協会	副委員長	天野英太郎	三井不動産リアルティ㈱	経営協会
				委 員	東 正博	㈱東商事不動産部	石川宅建
				委 員	瀬上 直樹	山和不動産㈱	岐阜宅建
				委 員	小林 靖彦	アドバンハウス㈱	静岡宅建
				委 員	細野 幸一	㈱イーハウジング	全日石川

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下さい。

TEL 0570-01-4506

Email reins_c@aj.wakwak.com