



中部れいんず

第110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1-19 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

令和7年

1月4日

より

重要なので繰り返しお知らせしております！

レインズ必須項目が増えます！

内容については必須項目実施一覧をご参照ください。

【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		○	○	○	『所在地3』	必須化として表示・非表示を選択できるようにする。
3	所在	-	-	○	『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を入力)
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		-	○	○	『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	-	○	○	『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		-	-	○	『管理費』	必須化とし、「なし」・「確認中」の選択肢を追加する。
11	維持	-	-	○	『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		○	○	-	『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	法規	○	○	○	『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ください」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ください」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。



「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「取引状況の登録」についてご紹介します。

「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」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。

取引状況の登録

(1) 取引状況の登録

会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。

(2) 取引状況の変更

登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。

(3) 取引状況についての売主への説明

専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。

この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の日から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。

解説

- ① 専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄には、次のいずれかの取引状況を選択し、登録することとします。
「公開中」、「書面による購入申込みあり」、「売主都合で一時紹介停止中」
- ② 「公開中」と登録した場合、原則として紹介（物件詳細回答、現地案内の受諾）を行うものとします。
ただし、売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示している場合、条件に合わない問い合わせに対し、紹介を行わないことが認められます。売主の紹介の条件に関する具体的な明示例は以下の通りです。
(a) 案内受入日時 … 「売主の都合で土、日の午前中のみ紹介可」
(b) 相手先の限定 … 「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」
(c) 相手先の情報 … 「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」
- ③ 購入申込み書面を受領したときは、速やかにその旨を売主に報告し、売却の意思を確認してください。また、取引状況欄については、書面を受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に確認のうえで、「書面による購入申込みあり」に変更し、書面を受領した日付を「取引状況の補足」欄の例示の通り明示してください。この場合、物件の紹介を行わないことが認められます。
ここで言う書面は購入意思、署名、日付が記載されたものとし、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まれます。
購入申込みが破棄された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に、原則として売主に報告したうえで、「公開中」に変更し、破棄を受け付けた日付を「取引状況の補足」欄の例示の通り明示してください。
- ④ 購入申込み書面を受領したときや、購入申込みが破棄されたときは、売主に連絡がつかなかった場合にも期限内に取引状況の登録を変更する必要があります。
なお、売主の不在等で連絡がつかなくなる場合に備え、取引状況の変更等の扱いについて、事前（媒介契約締結時等）に売主に説明しておくようにしてください。
（例）売主が旅行中に購入申込みの書面を受領した場合、売主への報告の前に取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更することについて、説明する。
- ⑤ また、購入申込み受領後も、売主の意向により、他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領を行う場合、「取引状況の補足」欄の例示の通り、明示することとします。

- ⑥ 売主の意向により、「売主都合で一時紹介停止中」としている場合、紹介を一時停止します。この場合、元付業者が売主の意向を確認せずに、勝手に変更することはできません。また、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示することとします。売主の都合が解消された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に「公開中」に変更してください。
- ⑦ 売主の意向により、取引状況の登録を変更する場合、変更について売主からの意向の申し出日を「取引状況の補足」欄の例示の通り、明示してください。
- ⑧ なお、売主からの意向の申し出や購入申込書面の受領等の変更の理由が発生した日の翌日から2日以内（休業日を除く）にレインズ上で取引状況の変更を完了する必要がありますので、所属する団体が運営する物件情報サイト等を経由してレインズを利用している会員は、登録情報の変更がレインズに反映されるまでのタイムラグ等を考慮して期限に間に合うように変更を行ってください。

【事例1】口頭による購入申込み

レインズに登録されている専属専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について問い合わせをしたところ、「購入申込みがあるので紹介できない」と回答された。機構で確認したところ、購入申込みは口頭で受けていた。

解説

- 口頭で購入申込みを受けている場合は、紹介を行ってください。
- 購入申込みは購入意思、署名、日付が記載された書面により受領した場合に限り、その時点で紹介をしないことが認められます。

【事例2】停止条件付きの購入申込み

レインズに登録されている専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について問い合わせたところ、「取引状況は「公開中」だが、停止条件付きの購入申込みが入っており、紹介はもう少し待ってほしい」と説明を受けた。

機構で確認したところ、購入申込みは書面で受領されていたが、口頭で「買換えが成立したら正式に申込みとする」と言われていたため、取引状況を「公開中」にしていた。

解説

- この場合、取引状況を「書面による購入申込みあり」に変更することとします。「取引状況の補足欄」には書面を受領した日付とともに、「停止条件付き」であることを記載してください。
- 売主に対する報告がされないことを防止するため、購入申込みに停止条件が付いているために取引状況を「公開中」のままにしておくことは、認められません。

【事例3】書面による購入申込み後の取引状況の未変更

レインズに登録されている専任媒介契約の売却物件について、書面で購入申込みを行ったが、取引状況が「公開中」のままである。

事実確認をしたところ、売主に購入申込みの受領を報告した際に「公開中のままにしてほしい」と要請を受けたため、取引状況を変更していなかった。

解説

- この場合、取引状況は「書面による購入申込みあり」に変更して、「取引状況の補足」欄には書面を受領した日付とともに、「受付継続中」などと記載してください。
- 購入申込みを受領して、売主の要請によって「公開中」のままにしておく、書面によって購入申込みを行った客付業者から見れば売主への報告がされたかどうかの確認ができないことを売主に説明してください。

【事例4】売主の意向による一時紹介停止

レインズに登録されている専属専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について、元付業者に内見したいと申し出たところ、「売主が今月末に引越する予定なので、来月以降でない以案内できない」と言われた。

解説

- 売主の意向により物件案内のみを一時停止する場合、取引状況は「公開中」のままで、「取引状況の補足」欄には「物件案内ができないこと」と具体的な期間等を記載してください。
- 売主の意向により紹介全体（物件詳細回答、現地案内の受諾）を一時停止する場合、売主の申し出を受けた日から2日以内（休業日を除く）に取引状況を「売主都合で一時紹介停止中」に変更し、「取引状況の補足」欄には売主の申し出日とともに、可能な範囲で具体的な期間・内容等を記載してください。

専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い

取引状況	「公開中」	「書面による購入申込みあり」	「売主都合で一時紹介停止中」
紹介可否	原則として必ず紹介	紹介を行わないことが認められる	紹介を行わないことが認められる
取り扱い等	・売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる	・購入申込みは書面（購入意思、署名、日付が記載されたものとし、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）による ・売主の意向により他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領は可能 ・購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更	・元付業者が勝手に同表示に変更することはできない ・売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示 ・売主の都合が解消された場合は「公開中」に変更
変更原因発生日の記載		申込書面受領日又は破棄した日を「取引状況の補足」欄に明示	売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示
「取引状況の補足」欄への記載例	(a)案内受入日時… 「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」 (b)相手先の限定… 「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」 (c)相手先の情報… 「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」 購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合… 「公開再開日（購入申込み破棄受付日）：〇年〇月〇日」	「購入申込み書面受領日：〇年〇月〇日」 受付を継続する場合… 「売主意向により受付継続中」	「売主都合により〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日：〇年〇月〇日」

※令和7年1月より、登録内容が事実と異なる時は、宅建業法第65条第1項の指示処分の対象となります。

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