



# 中部れいんず

第111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 名古屋市西區城西五丁目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

重要

## レインズ利用ガイドラインの改正のお知らせ

令和7年1月実施のシステム改修（任意項目必須化・成約登録促進・登録証明書の改善）及び「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」改正への対応のため、レインズ利用ガイドラインを一部改正いたします。

また、現行において、解釈が不十分な点につきましても、併せて改正を行います。

### 1. 改正の目的と方針

- (1) 令和7年1月実施のシステム改修（任意項目必須化・成約登録促進・登録証明書の改善）への対応。
- (2) 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」改正への対応。
- (3) 会員のレインズの利用に関して、運用上必要な部分について明確化。
- (4) その他、一部文言の修正や変更などの調整。

### 2. 改正内容

- (1) レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止〔2-2〕
  - ① 「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」の定義〔解説①〕
- (2) 物件情報の登録〔3-1〕
  - ① 媒介の依頼のない登録の禁止の明示〔(2)〕
  - ② 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の原文をそのまま引用〔解説②〕
  - ③ 所在地3及び部屋番号（マンション）が全国で必須化になることによる変更〔解説⑤〕
  - ④ QRコードの文言を2次元コードに変更〔事例4の解説〕
- (3) 取引状況の登録〔3-2〕
  - ① 令和7年1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を追加〔解説⑨〕
- (4) 依頼者への報告等〔3-4〕
  - ① 令和7年1月システム改修による、登録証明書2次元コード付与への対応〔解説③〕
  - ② 令和7年1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を追加〔解説③〕
- (5) 登録した物件情報の管理〔3-5〕
  - ① 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の原文をそのまま引用するとともに文言を修正。〔解説②〕

(6) 成約の報告〔3-6〕

①令和6年7月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に内容を変更〔本文及び解説③〕

(7) 情報の利用目的〔4-1〕

①レインズから取得した物件情報の外部漏えい等防止のための適切な管理措置について追加〔解説②として新規、以下繰り下げ〕

②「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の原文をそのまま引用するとともに文言を修正。〔解説③〕

③情報利用について説明を追加〔【事例1】解説〕

(8) 文言修正〔全体〕

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を「考え方」（5ページ参照）という省略した表現で記載していましたが、ガイドラインとして分かりづらいということから、そのまま「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」と記載することにした。

### 3. 施行日

令和7年1月1日（令和6年12月9日一部改正）

## 改正レインズ利用ガイドライン（抜粋）

### 2. レインズの利用にあたって

#### 2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

会員はレインズの通常の利用を逸脱し、レインズの安定稼働の妨げとなる行為をしてはいけません。

#### 解説

①「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とは、レインズの利用において特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害又はシステム停止、およびそのおそれを生じさせる行為の他に、機構の運営に支障をきたすおそれがあるその他行為を含みます。

### 3. 登録・成約報告業務

#### 3-1. 物件情報の登録

##### (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。

#### 解説

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 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。

### 3-2. 取引情報の登録

- 解説**
- ⑨ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第65条第1項の指示処分の対象となる」としています。

### 3-4. 依頼者への報告等

- 解説**
- ③ 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、売主は元付業者が交付した登録証明書に記載されているURL（または2次元コードを読み取ったリンク先）からの画面で、IDとパスワードを入力してログインし、登録情報の内容を閲覧することができます。

元付業者は売主に対して、「売却依頼主物件確認案内書」を提供する等の方法により、取引状況を含む物件の登録情報を閲覧できること、閲覧できるのは売主のみであることとあわせて、閲覧方法とその登録情報の内容を事前に説明してください。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、登録証明書の交付時における説明等について、「宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レインズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい。」としています。

- ⑤ 宅地建物取引業法第34条の2第8項では、媒介契約（一般媒介契約を含む）物件について購入等の申込みがあったときの依頼者への報告義務が定められています。

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書等による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとする。依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告する必要がある。」としています。

レインズ利用規程第20条でも、元付業者は客付業者から物件の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へその旨を報告し、売却等の意思を確認することと定めています。

### 3-5. 登録した物件情報の管理

- 解説**
- ② 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「更新の申出は、有効期間満了の都度行われるべきもので、あらかじめ更新することを約定することは許されない。」としています。  
 なお、媒介契約の更新には依頼者の申し出が必要です。

### 3-6. 成約の報告

#### (2) 虚偽の成約報告の禁止

会員は実際の成約情報と異なる内容を報告してはいけません。

- 解説**
- 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、「成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、

さらに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の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて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や、通知を怠った場合には法第34条の2第7項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること。」としています。

## 4. 情報の利用

### 4-1. 情報の利用目的

- 解説** ② 会員は、レイズから取得した情報への不正アクセスおよび同情報の紛失、改ざん、漏えい等を防止するため、必要な措置を講じ、適切に管理しなければなりません。
- ③ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「媒介価額の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要である」としています。この取引事例には機構の成約情報も含まれますので、取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、特に慎重を期して行ってください。
- また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「営利を目的として取引事例の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは、「正当な理由」があるとはいえないので、許されないこと。」としています。

### 【事例1】情報を利用した資料の提供

機構から取得した中古マンションの物件情報・成約情報を新築分譲時のデータなど他の情報と組み合わせて加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。

- 解説** ● 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての企業・団体・個人が含まれます。

### 4-4. 成約情報の取り扱い

- 解説** ④ なお、宅地建物取引業法第45条及び第75条の3では、宅地建物取引業者及びその使用人その他の従業者は、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3に規定する「正当な理由」にあたると考えられ、「正当な理由」に当たるかどうかは個別の事例で判断する必要があるとされています。

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

※「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」については国土交通省のHPからダウンロードできます。

**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