



中部れいんず

第98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1-14(愛知県不動産会館)

TEL(052)521-8589 FAX(052)522-6134

(公社)中部圏不動産流通機構

お知らせ

令和4年1月6日(木)より、 全国4指定流通機構の会員が 一つのシステムを共同利用することになりました。

現在稼働中の「東日本・中部レイズ」、「近畿レイズ」、「西日本レイズ」の3つのシステムを統合し、全国4指定流通機構の会員が一つのシステムを共同利用することになりました。

移行作業に伴うシステム休止日・本稼働日について

休 止 日：令和3年12月28日(火)～令和4年1月5日(水)
本稼働日時：令和4年1月6日(木) 7:00～

4機構レイズのシステム統合化に伴う変更点について

4機構レイズのシステム統合化に伴い、レイズシステムが下記のように変更されます。

運用ルールの変更について

4機構レイズのシステム統合化に伴い、統一化した運用ルールの変更点を以下に記載しました。

項 目	現行システム	統合化システム
物件掲載期間 (登録期間)	東日本圏域 ・売買：180日 ・賃貸：(居住用) 30日 (上記以外) 180日 中部圏域 ・売買、賃貸共に92日	全圏域：92日(初日不算入)
業務名と 処理内容	物件再登録 ・物件掲載期間延長される ・物件番号新規採番 ・物件情報変更可 物件変更 ・物件掲載期間延長される ・物件情報変更可	物件更新 ・物件掲載期間延長される ・物件番号は変わらない ・物件情報変更可 物件変更 ・物件掲載期間延長されない ・物件情報変更可
成約画像 保持期間	・画像保持期間：永年 ・図面保持期間：永年	・画像保持期間：1年間 ・図面保持期間：永年
物件登録 可能圏域	・東日本：登録可 ・近畿圏：登録不可 ・中部圏：登録可 ・西日本：登録不可	・東日本：登録可 ・近畿圏：登録可 ・中部圏：登録可 ・西日本：登録可



解説

● 物件変更について

これまで、物件変更登録を行うと、掲載期間が自動で92日延長されていましたが、延長されなくなります。

● 物件再登録について

「物件再登録」という名称が「物件更新」に変わります。

変更点は、最初に登録した物件番号が引き継がれます。

※以上の改修については、これまで「物件変更登録」と「物件再登録」の使い分けに明確な指針が無く、特に媒介契約時の契約更新については、物件番号が変わらないことから「物件変更登録」にて対応していた会員が多かったため、使い分けを明確にしました。

【物件変更】…登録物件の内容に、変更・追加・修正が生じたときに使用（価格、賃料、図面等）

【物件更新】…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に使用。※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。

● 物件掲載期間の取り扱いについて

現在のレインズシステムでは、東日本圏域の物件を登録する場合、売買物件・賃貸事業用は180日、賃貸居住用は30日ですが、4機構システム統合後は、全国どこの圏域に物件を登録しても一律「92日」（3ヶ月）に統一されます。

既存の在庫物件については、登録・変更時の物件掲載期間（登録期間）の満了日が設定されますが、2022年1月以降に更新した場合は、92日が適用されますのでご注意ください。

レインズでは、「レインズ利用のガイドライン」を用意しております。

関連がありますので、一部を抜粋してご紹介いたします。

※「レインズ利用のガイドライン」はIP型システムのメインメニューの右側サイドメニューから閲覧できます。

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の禁止

同一物件の重複登録はしないでください。

(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（媒介契約書）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。
- 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。

2. 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り主・貸し主からの申し出に基づき、書面によって行ってください。

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 「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. 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。

なお、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。

② 「考え方」^(注)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。

(注)「考え方」とは、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を指します。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」とは宅地建物取引業法の解釈・運用に関して、国が定めた包括的なガイドラインのことです。

NEWS! レインズシステム改修のお知らせ

1. 改修実施日 令和3年10月20日(水) 7:00～

2. 改修内容

(1) 「reCAPTCHA」機能の廃止

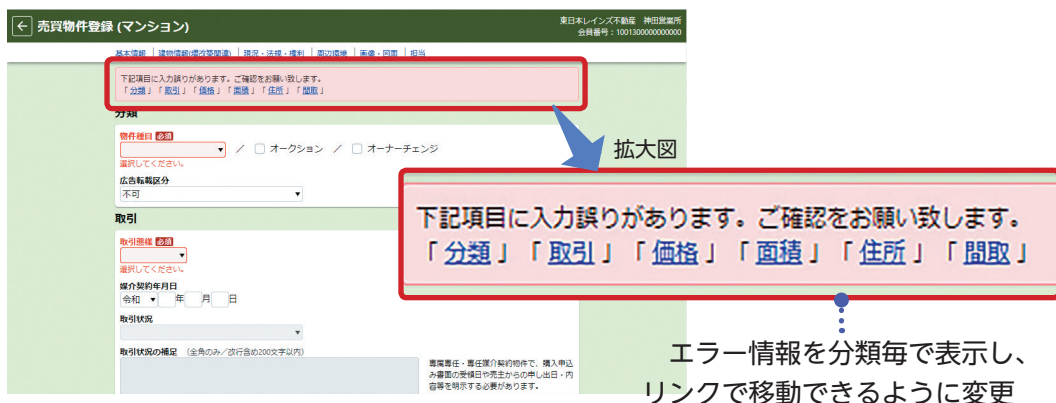
ログイン画面の「所属機構の規程及びガイドラインを遵守します」のチェックボックスにチェックを入れると、ログイン可能となります。(画像選択はありません。)

(2) 新着のお知らせ情報の表示変更

NEWマークをお知らせ欄に表示(10日以内に登録されたお知らせにNEWを表示します。)

(3) エラーメッセージの表示変更

物件登録、物件変更等の画面で、**入力誤りがある場合にエラー箇所を表示し、リンクする方式に変更いたします。**



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