

令和6年12月12日

会員各位

公益社団法人西日本不動産流通機構

## レインズ利用ガイドラインの一部改訂のお知らせ

規制改革実施計画（令和2年7月閣議決定）指摘事項への対応として、国土交通省、不動産流通4団体、及び4指定流通機構にて協議決定した事項について、令和7年1月より入力必須項目の追加等レインズシステムの改修が実施されますが、それに伴い、レインズ利用ガイドラインが一部改訂となります。

### 1 改訂時期

令和7年1月1日から施行（令和6年12月9日開催の理事会で決議・承認）

### 2 改訂の主旨（理由）

- ① 国土交通省の要請による令和7年1月システム改修（任意項目必須化等）への対応。
- ② 「宅地建物取引業法施行規則」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。
- 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。
- ⑤ その他、国土交通省指摘事項も盛り込み、4機構の足並みを揃えるため、極力同様のガイドラインになるよう改訂を行う。

### 3 改訂内容

#### (1) レインズ利用ガイドライン

##### ①レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止〔2-2〕

- ・「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」の定義〔解説①〕

※新旧対照表：1ページ R7.1月改訂版ガイドライン：3ページ

⇒利用の適正化のために、「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」の定義として、現行行為に加え、それ以外のレインズ利用規程に違反する行為に対する利用の制限や利用停止の根拠として追加。

##### ②物件情報の登録〔3-1〕

- ・媒介の依頼のない登録の禁止の明確化〔(2)〕

※新旧対照表：2ページ R7.1月改訂版ガイドライン：4ページ

⇒依頼を受けずに登録する違反行為防止、利用の適正化のため、わかりやすく明記。…(2) 枠内

⇒「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の書きぶりに合わせて文言を調整…(2) 解説②

- ・任意項目必須化に伴う正確な情報登録の促進〔解説⑤〕

※新旧対照表：2ページ R7.1月改訂版ガイドライン：5ページ

⇒国土交通省の要請による令和7年1月システム改修により、所在地3・部屋番号（マンション）等も必須項目となり、正確な登録情報の促進のため追加。

- ・事例4解説の追加

※新旧対照表：4 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：6・7 ページ

⇒以前の改訂で追加していなかったため、他機構に合わせて●の説明を今回3つ追加。QR コードは2次元コードに変更して追加。

### ③取引状況の登録〔3-2〕

- ・「ステータス（取引状況）管理機能」に関する2025年（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〕

※新旧対照表：5 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：9 ページ

⇒2025年1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用・追加し、レインズ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場合は法第65条第1項の指示処分となることの注意を促す。

### ④依頼者への報告等〔3-4〕

- ・2025年（令和7年）1月からの登録証明書2次元コード付与への対応〔解説③〕

※新旧対照表：6 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：13 ページ

⇒2025年1月改修による登録証明書2次元コード付与への対応のため、「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」と修正。

- ・「ステータス（取引状況）管理機能」に関する2025年（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〕

※新旧対照表：7 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：13 ページ

⇒「ステータス（取引状況）管理機能」に関する2025年1月1日改正「宅地建物取引業法施行規則」および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を踏まえ、「取引状況を含む物件の登録情報」と修正。

⇒「ステータス（取引状況）管理機能」に関する2025年1月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を踏まえ、登録証明書を交付する際にステータス管理機能を通じて登録内容が確認できること等の依頼者への説明について追加。

- ・解説⑤の修正

※新旧対照表：7 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：13 ページ

⇒「考え方」の正式名への修正と、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」の書きぶりに合わせて調整。（「等」の追加他）

### ⑤登録した物件情報の管理〔3-5〕

- ・媒介契約の更新について「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用〔解説②〕

※新旧対照表：8 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：14 ページ

⇒媒介契約の更新について「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し修正。「媒介契約の更新には依頼者の申し出が必要」であることも追加。

### ⑥成約の報告〔3-6〕

- ・「成約情報の通知」に関する2024年（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」に変更〔解説③〕

※新旧対照表：9 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：15 ページ

⇒「成約情報の通知」に関する2024年7月1日改正「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し変更。

⇒(2) 枠内：新旧対照表：9 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：14 ページ 表現を一部修正。

### ⑦情報の利用目的〔4-1〕

- ・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〕

※新旧対照表：10 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：16 ページ

⇒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。

- ・成約情報の取扱いについて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し、注意点を記載〔解説③〕

※新旧対照表：10～11 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：16 ページ

⇒「考え方」を正式名に修正し、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」にある表記方法「媒介価額」に修正。

成約情報の取り扱いについて、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」を引用し、注意点を記載。

- ・【事例1】解説：新旧対照表：11 ページ R7.1 月改訂版ガイドライン：17 ページ

⇒外部についての説明で、「団体」が洩れていたため追加。

#### ⑧ その他

- ・表記方法の変更や語句統一などの文言調整

※新旧対照表：3 ページ 改訂版ガイドライン：5 ページ

⇒漢字をひらがなに修正。（下さい→ください）

※新旧対照表：12 ページ 改訂版ガイドライン：18 ページ

⇒漢字をひらがなに修正。（又→また）

※新旧対照表：13 ページ 改訂版ガイドライン：21 ページ

⇒解説④

書きぶりを他機構と合わせ、統一。

宅建業法に合わせ、「従業者」に表記を修正。

「考え方」を正式名「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」に修正。

☆詳細は別紙「レインズ利用ガイドライン」新旧対照表をご参照ください。

☆改訂版「レインズ利用ガイドライン」は令和7年1月4日よりレインズシステム（メインメニュー右側）に掲載予定です。