

レインズに係る宅建業法施行規則等改正について

公益財団法人東日本不動産流通機構
公益社団法人中部圏不動産流通機構
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

標記の件、「成約情報の通知」に関して「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」が改正され、また「ステータス（取引状況）管理機能」に関して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」が2025年1月1日に改正されることとなりましたので、以下の通り、お知らせいたします。改正の趣旨・内容をご理解いただき、レインズを適正に利用するようご注意ください。

1. 成約情報の通知

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（2024年7月1日施行）

第34条の2関係 9 指定流通機構への成約情報の通知について

宅地建物取引業者は、専属専任媒介契約又は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契約が成立したときは、法第34条の2第7項及び規則第15条の13の規定により、当該指定流通機構に取引価格を含む成約情報を通知しなければならないこととされているところ、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。

※下線は改正部分

2. ステータス（取引状況）管理機能

（1）指定流通機構への登録事項

宅地建物取引業法施行規則（2025年1月1日施行）

（指定流通機構への登録事項）

第十五条の十一 法第三十四条の二第五項の国土交通省令で定める事項は、次に掲げるものとする。

- 一 当該宅地又は建物に係る都市計画法その他の法令に基づく制限で主要なもの
- 二 当該宅地又は建物の取引の申込みの受付に関する状況
- 三 当該専任媒介契約が宅地又は建物の交換の契約に係るものである場合に
あつては、当該宅地又は建物の評価額
- 四 当該専任媒介契約が専属専任媒介契約である場合にあつては、その旨

※下線は改正部分

(2) 依頼者への周知・説明

「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（2025年1月1日施行）

第34条の2関係 1 依頼者への周知について

依頼者への周知については、特に次の点について注意を喚起することとする。

(1)～(3) (略)

(4) 宅地建物取引業者が依頼物件を指定流通機構に登録した場合は、当該宅地建物取引業者から指定流通機構が発行する登録済証（以下「登録証明書」という。）の交付を受けることにより登録されたことを確認するとともに、レイنز（指定流通機構が運営する宅地建物取引業者間の物件情報交換システムをいう。以下同じ。）のステータス管理機能を通じて当該依頼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を確認すること。

(5) (略)

第34条の2関係 9 指定流通機構への登録等について

(1) 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نز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關し、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。

なお、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。

(2) 成約情報の通知について

(略)

※下線は改正部分

以 上