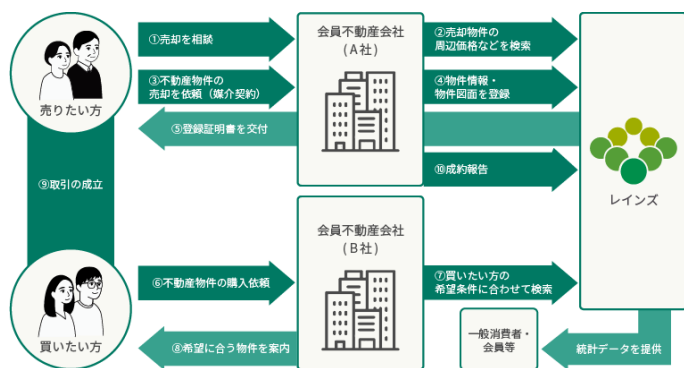


宅地や建物の（専属）専任媒介契約を締結したら レインズの「ステータス管理機能」を活用しましょう！

ご自身の売り出し物件の取引状況を確認することで、円滑な売買契約の締結に役立ちます！

レインズとは



「レインズ（REINS）」とは宅地建物取引業法に基づき、国土交通大臣から指定を受けた不動産流通機構が運営しているコンピューターネットワークシステムです。登録された物件情報は宅建業者間で共有され、不動産取引が円滑に行われるためのツールとして、広く利用されています。

日常生活で水道、電気、ガスが欠かせないように、レインズは、不動産取引を行なううえでなくてはならないインフラ（基盤）となっています。

出典：REINS TOWER <http://www.reins.or.jp/about/>

媒介契約とは

宅地や建物の媒介契約には、「①専属専任媒介契約」「②専任媒介契約」「③一般媒介契約」の3種類があり、このうち①及び②を締結した際は、宅地建物取引業法により、**宅建業者に、売り出し物件のレインズへの登録、売主への登録証明書の交付や定期的な業務状況の報告等が義務付けられています。**

レインズの「ステータス管理機能」をご存じですか？

ステータス管理機能とは、取引の透明性を高め、売主の皆様の利益を保護するために、レインズ上において、**（専属）専任媒介契約を締結した売り出し物件の取引状況（ステータス）を登録する機能**です。登録項目は「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」の3種類で、売主の皆様は「売主専用画面」にアクセスし、自身の物件がどんな状況にあるのかを確認することができます。

ステータス管理機能は「囲い込み」の防止にも役立ちます！

「囲い込み」とは、一部の宅建業者が自社の利益のため、売主・買主双方の媒介を行うことを目的として、故意に物件の取引状況を隠し、売主の意向に反して物件の紹介を行わないような行為を指します。こうした行為は、早期の成約可能性を狭め、**売主や買主の利益を損なう可能性があり、市場の公正を害するものです。**

（例：事実と反して「売主都合で一時紹介停止中」と虚偽登録し、他の業者への紹介を意図的に拒否する等）
売主の皆様がステータス管理機能を活用し、物件の取引状況を把握することは、円滑な売買契約の締結に役立つだけでなく、**囲い込み行為の防止にも繋がります。**



国土交通省



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

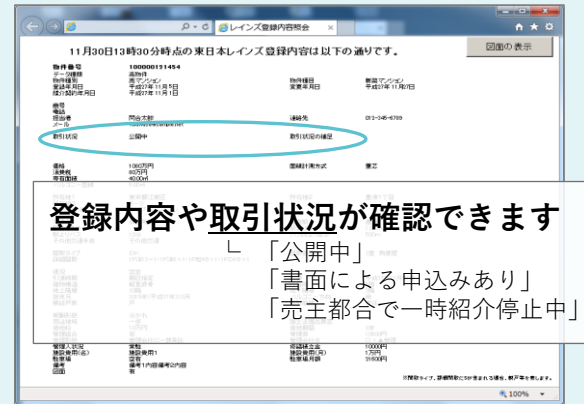
公益社団法人近畿圏不動産流通機構
公益社団法人西日本不動産流通機構

令和7年1月から、宅建業者から配布される「登録証明書」の二次元コードを読み取ることで、「売主専用画面」に簡単にアクセスし、取引状況を確認することができるようになります！

●レインズへの登録証明書 (宅建業者から売主の皆様へ交付されます)



●レインズの売主専用画面



ステータス管理の仕組み (イメージ)

物件媒介契約の締結

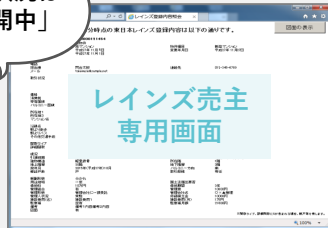


売主 宅建業者 (売主側)

レインズへの登録

売主

取引状況は「公開中」



物件の問い合わせや 内見調整など

売主



取引状況が
変更された

宅建業者 (売主側)

レインズに取引状況 の変更を登録

掲載物件の 情報を確認

「公開中」の
いい物件がある！

宅建業者 (買主側)

購入媒介契約

購入希望者

交渉・売買契約

宅建業者 (買主側)

購入したい！

購入希望者