

事 務 連 絡
令和6年12月24日

不動産業関連団体 各位

国土交通省不動産・建設経済局不動産課

宅地建物取引業法施行規則並びに宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正に伴う
レインズに関する周知事項について（依頼）

国土交通行政の推進について、平素より格段のご配慮を賜り厚く御礼申し上げます。

指定流通機構が運営するレインズ（以下「レインズシステム」という）において実装されているステータス管理機能については、令和7年1月から、売主が確認画面にアクセスしやすくなるよう、宅地建物取引業法第34条の2第6項の規定により宅地建物取引業者が交付する登録証明書に、二次元コードを掲載するよう改修したシステム運用の開始が予定されています。

上記のシステム運用の実効性を確保するため、国土交通省では、宅地建物取引業法施行規則を改正（令和6年6月28日公布）し、宅地建物取引業者が専任媒介契約を締結したときに指定流通機構に登録すべき事項として「宅地建物の取引の申し込みの受付に関する状況」を新たに明記し、加えて「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方について」の改正（令和6年6月28日付）を行い、以下の点を新たに明記したところです。

- ・依頼者に対して、レインズシステムのステータス管理機能を通じて依頼物件の取引の状況等の登録内容を確認することを特に注意喚起すること
- ・宅地建物取引業者は、依頼物件を指定流通機構に登録した際に発行される登録済証を依頼者へ交付するときには、レインズシステムのステータス管理機能を分かりやすく説明すること
- ・宅地建物取引業者が指定流通機構に登録した物件について、取引状況の登録内容が事実と異なる場合は、宅地建物取引業法第65条第1項の指示処分の対象となること

上記の点につきましては、令和6年6月28日付け文書（別紙1）により既に通知したところですが、令和7年1月から施行、運用を開始するにあたり、宅地建物取引業者が登録証明証を交付する際に依頼者へステータス管理機能を周知するための資料（リーフレット）（別紙2）を作成しましたので、貴団体等の所属会員企業等の皆様にご利用いただけるよう、上記の改正点等と併せて、周知いただきますようお願い申し上げます。

<参考>

- 別紙1 地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う宅地建物取引行法施行令及び宅地建物取引行法施行規則並びに宅地建物取引行法の解釈・運用の考え方の一部改正について（令和6年6月28日付国不動第31号）
- 別紙2 売主配布リーフレット

国 不 動 第 3 1 号
令 和 6 年 6 月 28 日

業界団体の長 殿

国土交通省不動産・建設経済局不動産課長
(公 印 省 略)

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律の施行に伴う宅地建物取引業法施行令及び宅地建物取引業法施行規則並びに宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の一部改正について

地域の自主性及び自立性を高めるための改革の推進を図るための関係法律の整備に関する法律（令和6年法律第53号。以下「改正法」という。）により、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号。以下「法」という。）第10条に基づく宅地建物取引業者名簿及び宅地建物取引業者の免許申請等に係る書類の閲覧制度について、「デジタル原則を踏まえたアナログ規制の見直しに係る工程表」（令和4年12月21日デジタル臨時行政調査会。以下「工程表」という。）においてデジタル完結を基本とするとされていること等を踏まえ、購入者等による適切な宅地建物取引業者の選定に資する必要十分な情報について公開する観点から見直しが行われた。改正法は令和7年4月1日から施行される。

また、工程表では、標識に掲示する情報についても、情報を公開することの公共の利益と当事者のプライバシーの保護とのバランスが図られるよう、規制の趣旨・目的に照らした見直しを行うこととされている。

さらに、平成28年から指定流通機構が運営するレイنزにおいて実装されているステータス管理機能については、令和7年1月から、その実効性を確保するため、売主が利用しやすいよう改善した新たなシステムの運用開始が予定されている。

以上を踏まえ、改正法の施行に伴い、「宅地建物取引業法施行令及び地方公共団体の手数料の標準に関する政令の一部を改正する政令（令和6年政令第238号）」及び「宅地建物取引業法施行規則の一部を改正する省令」（令和6年国土交通省令第70号）が令和6年6月28日に公布され、令和7年4月1日（一部の規定については、令和7年1月1日）から施行される。

また、これらを踏まえ、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」（平成13年国総動発第3号）についても所要の規定の整備を行い、令和7年4月1日（一部の規

定については、令和6年7月1日及び令和7年1月1日)から施行する。

これに伴い、下記のとおり通知するので、貴団体におかれては、貴団体加盟の宅地建物取引業者に対する周知・徹底を図られたい。

記

1. 宅地建物取引業法施行令（昭和39年政令第383号）等の改正

改正法による法第10条の閲覧制度の見直しを受け、宅地建物取引業者の免許等の申請のオンライン化及び閲覧制度のデジタル化により、地方整備局及び都道府県の事務の合理化を図ることを予定しているところ。

これを踏まえ、オンラインによる申請に係る事務処理時間や物価変動等を考慮し、国土交通大臣に対する宅地建物取引業の免許の更新に係る申請をオンラインにより行う場合の手数料の額を、26,500円とすることとした。（宅地建物取引業法施行令第2条関係）

また、都道府県知事に対する宅地建物取引業の免許等に係る申請を電子情報処理組織を使用する方法により行う場合の手数料の標準となる額を26,500円とすることとした。（地方公共団体の手数料の標準に関する政令（平成12年政令第16号）本則の表60の項関係）

その他、改正法による法の規定の整理に伴い、宅地建物取引業法施行令について、所要の規定の整備を行った。

なお、これらの改正については、令和7年4月1日から施行する。

2. 宅地建物取引業法施行規則（昭和32年建設省令第12号）の改正

(1) 改正法を踏まえた閲覧等関係規定の改正

改正法では、法第10条により一般の閲覧に供されることとされていた宅地建物取引業者による免許の申請等に係る書類から、購入者等による宅地建物取引業者に関する適切な選択に及ぼす影響が極めて少ないと考えられる資料を除く等の措置を講ずることとされ、所要の法の規定の整理が行われた。

これに伴い、所要の規定の整理を行うとともに、引き続き法第10条による閲覧の対象とされた法人の役員及び政令で定める使用人等の略歴書の様式について、個人のプライバシーの保護の観点から、「住所」「電話番号」「生年月日」を記入する欄を削除し、宅地建物取引業の免許申請書の添付書類として、別途、代表者等の連絡先に関する調書を設け、これらの事項を記入することとした。（第1条の2等関係）

併せて、個人のプライバシーの保護の観点から、従業者名簿の記載事項から「性別」及び「生年月日」を削ることとした。（第17条の2関係）

また、改正法により、宅地建物取引業者名簿の記載事項から「事務所ごとに置かれる専任の宅地建物取引士の氏名」が除かれたことを踏まえ、宅地建物取

引業者が掲げる標識の記載事項から「この事務所に置かれている専任の宅地建物取引士の氏名」を削ることとした。さらに、事務所に掲げる標識においては、「事務所の代表者（政令で定める使用人）の氏名」及び「事務所に置かれる専任の宅地建物取引士の人数」を記載することとした。（別記様式第9号等関係）

なお、宅地建物取引業者がその事務所等に掲げる標識の記載事項を自らのウェブサイト等において掲載することは、宅地建物取引業者と取引しようとする者の利益の保護に資することから、これを積極的に行うことが望ましい。

その他、所要の改正を行った。

なお、これらの改正については、令和7年4月1日から施行する。

（2） 指定流通機構に係る改正

ステータス管理機能については、令和7年1月1日以降、指定流通機構におけるシステム改修により、売主がステータス確認画面にアクセスしやすくなるよう、法第34条の2第6項の規定により宅地建物取引業者が交付する登録証明書に、QRコードを掲載することを予定している。

今般、ステータス管理機能の実効性を確保し、宅地建物取引業者に媒介を依頼した者の利益を保護するため、ステータス管理機能に係る事項についても、法第34条の2第5項に基づき、宅地建物取引業者が指定流通機構に登録しなければならないとされている事項として位置付けることとした。（第15条の11関係）

なお、本改正については、令和7年1月1日から施行する。

（3） その他の改正

信託会社、信託業務を兼営する金融機関及び特別信託会社が宅地建物取引業を営もうとするときに国土交通大臣に届け出ることとされている届出書の記載事項及びその添付書類並びにこれらの者が掲げる標識について、（1）による改正と整合するよう、所要の改正を行った。（第31条等関係）

なお、本改正については、令和7年4月1日から施行する。

3. 宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方の改正

改正法及び上記1. 及び2. の改正等を踏まえ、別紙1から3のとおり改正を行った。

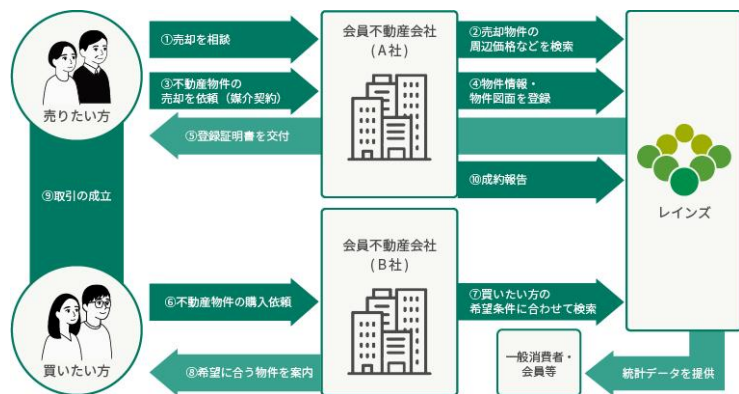
なお、別紙1については、令和6年7月1日から、別紙2については、令和7年1月1日から、別紙3については、令和7年4月1日から施行する。

以 上

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

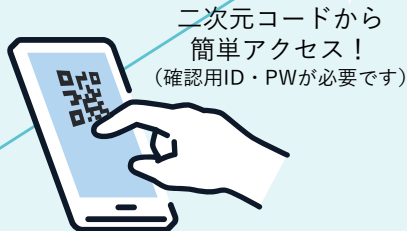
このチラシに関する
お問い合わせ先

国土交通省不動産・建設経済局不動産課
〒100-8918 東京都千代田区霞が関2-1-3

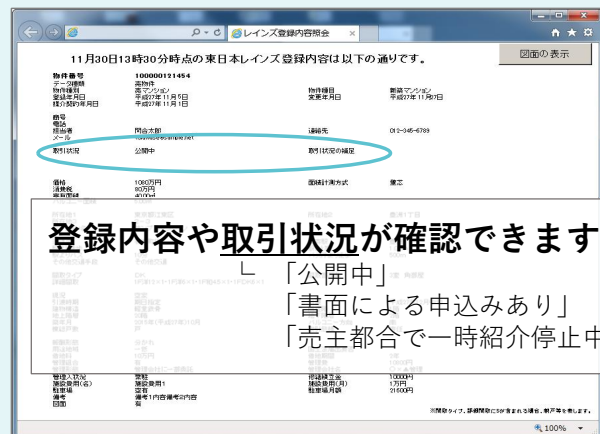
☎ : 03-5253-8111 (代表)

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)

