



第55号



国土交通大臣指定
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
(社)中部圏不動産流通機構 編集人 ●菅尾 悟(企画・事業委員長)



レインズを利用されているみなさまへ

(社)中部圏不動産流通機構では機構から取得した物件情報・成約情報を適正に取り扱うために必要なルールを定め、機構の情報交換事業の適正な運用、会員間取引の円滑化および消費者の保護を図るために【レインズ情報取り扱いガイドライン】を設けております。

会員は、このガイドラインの目的・趣旨・および内容を理解し、機構の規程とともにこのガイドラインを守らなければなりません。

尚、このガイドラインは、今後の社会情勢の変化、関連法令、当機構の諸規程等の変更などによって、改訂することがあります。

レインズ情報取り扱いガイドライン

1 レインズ情報の利用のあり方



(1) 利用の目的

会員は、機構から取得した物件情報・成約情報を、原則として、会員自らが機構を通して不動産取引を成立させるために適正に利用しなければならない。

- ①会員は、検索（ダウンロードを含む。）や日報などによって取得した物件情報・成約情報を、あくまでも会員自らが機構を通して行う不動産取引のために適正に利用しなければなりません。
- ②ただし、宅地建物取引業法上、例外的に目的外の利用が認められることがあります。

(2) 目的外利用の禁止

会員は、上記（利用の目的）に反する目的で、機構から取得した物件情報・成約情報を外部に開示することはできない。機構から取得した物件情報・成約情報を集計・加工・分析したものであっても同様とする。

- ①会員は、機構から取得した物件情報・成約情報を外部に提供して利益を得ることはできません。また、実際に利益を得ていなくとも「利用の目的」に反する目的で物件情報・成約情報を外部に開示することはできません。
- ②物件情報・成約情報を集計・加工・分析した結果ならば、免れるということではありません。機構以外の者から得た情報と組み合わせることは加工に含まれます。



2 物件情報の取り扱い

(1) 広告掲載・宣伝告知等

会員は、物件情報を広告掲載・宣伝告知等する場合、次の条件をともに満たす必要がある。

- 一 元付（登録）業者の承諾を得ていること。
- 二 広告掲載物件の承諾方法と物件番号を適正に管理すること。

- ①登録された物件情報の広告掲載・宣伝告知は、売主の了解を前提に「広告可」表示がある場合、
或いは元付業者の書面による承諾がある場合に限り認められます。（会員間取引規程第3条）
- ②ここでいう広告とは、新聞やチラシ、インターネットなど不特定多数に対する告知に限らず、
サークル紙誌、企業紙誌、ダイレクトメール、電子メールなど特定者に対する告知も含まれます。
- ③インターネットを利用してIDやパスワードを付与した者に限定するなどして、特定者に物
件情報を告知するしくみ（友の会形式の「会員登録制度」）においても、広告の承諾を得た物
件以外は提供できません。
- ④また、元付（登録）業者の承諾を得ていることを明確にすることで、後のトラブルを未然に
防止するため、広告掲載する物件の物件番号および承諾方法（物件情報の広告転載区分、文
書による承諾を得た場合はその文書）を記録して、それを適正に管理し、機構より照会があっ
た場合は速やかに回答できるようにしておく必要があります。
- ⑤元付（登録）業者が登録した物件情報を、会員がそのまま広告に転載した際に、当該内容が
広告の規制・規約（不動産の表示に関する公正競争規約等）に違反している場合、広告掲載
した会員が違反の対象となりますので、広告掲載の前に規制・規約に沿っているかどうかの
調査・確認を行って下さい。
- ⑥売り物件の取引態様が「売主」や「代理」である場合、また賃貸物件においても、広告掲載・
宣伝告知等ができる条件は同様です。

(2) 依頼者への提示・提供

物件情報の取り扱いで、広告掲載・宣伝告知等以外において物件情報を外部に開示できる
のは、依頼者に対して提示・提供する場合のみとする。その場合、次の条件をともに満たす
必要がある。

- 一 依頼者の購入等の意向の確認、および条件の把握がなされていること。
- 二 会員が依頼者の意向および条件に沿って選択したうえで提示・提供すること。

- ①機構に登録される物件情報は、会員間で共有することで取引を促進するために登録がなさ
れていますが、売却の依頼者や元付（登録）業者の中には、客付業者が広告掲載すること
を望んでいない場合があります。特に、インターネット上で物件情報を掲載する行為につ
いては、売主や元付（登録）業者がこのような方法による物件情報の掲載を想定していな
いことがあるので、会員間トラブル防止の観点からも注意が必要です。
- ②氏名や連絡先を知っているだけで物件情報を提供する場合、その提供先は特定されてはい
ませんが、依頼者とは言えません。当機構の会員間取引規程ではこうした行為は「広告掲載・
宣伝告知等」に当たり、元付（登録）業者から書面による承諾が必要です。
- ③提示・提供する相手方を依頼者と言うためには、双方向のコミュニケーションが取れる状
態で、購入等の意向を確認し、条件の把握がなされなければなりません。
- ④依頼者への物件情報の提示・提供は、会員が物件の確認をしたうえで行わなければ依頼者
の不利益となるので、無分別な提示・提供はできません。依頼者の意向および条件に沿って、
会員が選択して行う必要があります。物件情報の検索システムやデータベースを作成し、
情報の選択を依頼者に任せてしまうこともできません。
- ⑤ホームページ制作会社が、会員の情報システムやホームページを構築する際に、機構の物
件情報を取り込んで利用する機能が搭載されたソフトウェアを提案することがありますが、
原則としてそのようなソフトウェアを使用した責任は会員にあり、利用方法によっては機
構が予告なく情報の提供停止・制限を行うことがあります。また、規程およびこのガイド
ラインに違反した場合は処分の対象になります。

物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。

3 成約情報の取り扱い

(1) 成約情報の提示・提供条件

機構から取得した成約情報は、原則として、依頼者に対して価格査定を行う場合の「意見の根拠」としてのみ提示・提供ができる。その際は、成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要がある。

- ①機構の成約情報は、依頼者に対して価格査定を行う場合の「意見の根拠」としてのみ、提示・提供ができます。ただし、宅地建物取引業者としての守秘義務の観点から、地番表示やマンションの部屋番号を加工するなどして成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要があります。
- ②ただし、宅地建物取引業法第45条、第75条の2に規定する「正当な理由」にあたる場合はこの限りではありません。法律上秘密事項を告げる義務がある場合（裁判の証人として証言を求められたとき等）や依頼者本人の承諾があった場合などは成約情報の提示・提供が認められると考えられますが、「正当な理由」に当たるかどうかは個別の事例で判断するものとします。

(2) 特定が可能な成約情報の提示・提供の禁止

情報項目の一部抽出・加工をしても、他の情報と組み合わせることで特定が可能な成約情報の提示・提供は認められない。

- ①会員が、新聞やチラシ、インターネット、および特定者へのダイレクトメールなどに成約事例を掲載する場合に特定しにくいような工夫を施したとしても、他の情報と組み合わせることで特定が可能であれば、当機構規程・宅地建物取引業法・個人情報保護法の違反やプライバシーの侵害を生じることとなるので、項目の一部抽出・加工等をしたとしても個別事例の場合は提示・提供はできません。
- ②2件以上を加工してまとめた統計情報は、前述の利用目的に反するため、外部に開示することはできません。

4 情報の取得と管理

(1) 情報の取得

依頼者に対して提示・提供する物件情報・成約情報はレインズシステムから直接取得することを原則とする。

- ①レインズの登録情報は会員自身が随時更新することで最新の情報が提供されています。この機能を損なうことがないよう、会員が依頼者に対して物件情報・成約情報を提示・提供する場合、レインズシステムから直接取得することを原則とします。

(2) 情報の管理

機構から取得した物件情報・成約情報を機構とは別のデータベースに集積してそこから外部に開示する場合、定期的な情報確認・更新等の適正な管理を行わなければならない。

- ①機構から取得した物件情報・成約情報を、機構とは別のデータベース（紙媒体も含む。）に集積して、「広告掲載・宣伝告知等」あるいは「依頼者への提示・提供」として外部に開示する場合、情報の定期的なメンテナンスが必要です。これを怠ると、価格や条件が変更されているにもかかわらず、変更前の情報を外部に開示してしまうことになり、一般消費者に不利益となる恐れが生じてしまいます。また、成約済みの物件情報を広告等することは「おとり広告」に当たる恐れもあります。
- ②別のデータベースに集積した情報であっても、機構から取得した物件情報・成約情報であれば、規程やガイドラインを遵守する必要があることに変わりはありません。

5 その他

(1) レインズの情報を誤認させる告知の禁止

会員は機構の物件情報・成約情報の取り扱いについて、第三者に不当に誤認させる告知を行うことはできない。

①レインズは会員のみが利用できるネットワークにおいて情報交換がなされていますが、一定の条件に基づき、物件情報の広告掲載や依頼者への提示・提供、成約情報の提示・提供を行うことが可能です。

非公開の情報を特別に提供する趣旨の誇張された表現で告知するなど、一般消費者に不当な誤解を招く表現での告知はできません。

(2) 関連法令等の遵守

会員は情報の取り扱いに関して、このガイドラインのほか、機構の規程および宅地建物取引業法等の関連法令・法規を遵守しなければならない。

①機構の会員は、レインズ情報の取り扱いに関して、このガイドラインのほか機構規程や関連法令・法規を遵守しなければなりません。

- ・機構の規程
- ・機構の個人データ安全管理基準
- ・宅地建物取引業法
- ・個人情報保護法
- ・不動産の表示に関する公正競争規約
- など



- レインズ情報取り扱いガイドラインは
(社)中部圏不動産流通機構H P (<http://www.chubu-reins.or.jp>) にも掲載しています。



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