



# 中部れいんず

## 第69号



国土交通大臣指定  
公益社団法人  
中部圏不動産流通機構  
http://www.chubu-reins.or.jp

発行所 〒451-0031 名古屋市西区城西五丁目1-14(愛知県不動産会館)

TEL(052)521-8589 FAX(052)522-6134

(公社)中部圏不動産流通機構

## ご存知でしょうか？ Part I

中部レインズでは、以下のユーザー ID 及びパスワード管理基準を設けています。よくお読みいただき、管理の徹底をお願いいたします。また、レインズ利用ガイドラインでは管理の内容について具体的にまとめてあります。規程とともにガイドラインを守ってください。

### (公社)中部圏不動産流通機構 ユーザー ID 及びパスワード管理基準

#### (目的)

第1条 この基準は、公益社団法人中部圏不動産流通機構（以下「機構」という）のレインズ利用規程第4条に規定するユーザー ID 及びパスワードの管理について定めることを目的とする。

#### (ユーザー ID 及びパスワードの管理)

第2条 会員は、ユーザー ID 及びパスワードの管理にあたり、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 会員は、ユーザー ID 及びパスワードの管理及び使用についての責任を持つものとし、第三者によりユーザー ID 及びパスワードの不正使用等があった場合、会員が一切の責任を負うものとする。
- 二 会員はユーザー ID 及びパスワードを紙媒体に記述してはならない。
- 三 会員は、ユーザー ID 及びパスワードを第三者に知られた場合又はその可能性がある場合、速やかにパスワードを変更しなくてはならない。
- 四 会員は、パスワードを随時変更しなくてはならない。
- 五 会員は、ユーザー ID 及びパスワードを知る従業員が退職した場合又はレインズを利用しなくなった場合は、速やかにパスワードの変更をしなければならない。
- 六 会員は、パスワードに名前、生年月日等から他人に類推されやすい文字列を使用してはならない。

#### (ユーザー ID 及びパスワードの第三者への貸与の制限)

第3条 会員は、ユーザー ID 及びパスワードを機構に無断で第三者に貸与してはならない。

- 2 代行登録の受入基準第5条の承認を受けた者への貸与はこの限りではない。
- 3 前項に定める場合を除き、ユーザー ID 及びパスワードを第三者に貸与する場合は、あらかじめ機構に届出し、機構の承認を受けなければならない。

#### 附則

- 1 この基準の改廃は、理事会の決議による。
- 2 この基準は、平成26年1月1日から施行する。

#### レインズ利用のガイドラインでは

#### ユーザー ID とパスワードの管理

##### (1)適切な管理

会員は、レインズの不正利用を防止するため、レインズにログインするためのユーザー ID とパスワードを適切に管理しなければなりません。

##### (2)第三者への貸与の禁止

会員はレインズにログインするためのユーザー ID とパスワードを第三者に貸与し、利用させてはなりません。

#### 解説

- ① ユーザー ID 及びパスワード管理基準にあるように、ユーザー ID やパスワードを紙などに記載して事務所に掲示したり、宅地建物取引業の免許番号や電話番号等から容易に推測できるパスワードを使用したりせず、適切に管理するよう注意することが大切です。



- ② パスワードは定期的に変更してください。  
レインズを利用していた従業員が退職した場合などは速やかに変更するなどの措置が必要です。
- ③ レインズ利用規程第 3 条及び第 4 条、ユーザー ID 及びパスワード管理基準で、レインズにログインするためのユーザー ID とパスワードは、原則として会員のみ利用に限定されており、顧客や自社の業務委託先等の第三者へ知らせたり、貸与したりする行為は禁止されています。
- ④ 代行登録あるいは業務上の必要性から、第三者へ貸与する場合は、あらかじめ機構へ届け出を行って承認を得てください。

#### 【事例 1】退職した従業員のユーザー ID とパスワードの継続使用

会員 A を退職した従業員が会員 B に転職後、退職前にレインズログイン時に使用していた会員 A のユーザー ID とパスワードを使用してレインズにログインし、賃貸物件を登録した。  
そのため、会員 A に物件の照会があり、その物件を確認したところ、身に覚えのない登録が行われており、会員 A の業務に混乱が生じた。

- 解説**
- レインズを利用していた従業員が退職した場合は、速やかにパスワードを変更してください。事例のケースでは、会員 A はユーザー ID 及びパスワード管理基準の違反となります。
  - また、事例のケースでは、会員 B は従業員の管理に問題があることを指摘されることがありますので注意してください。

#### 【事例 2】業務委託先に対する機構未承認のユーザー ID ・パスワード貸与

自社の情報システムのレインズとの連携を改善するために、システム改善を委託したシステム会社に、事前に機構の承認を得ずにユーザー ID とパスワードを貸与した。  
そのシステム会社がレインズに対してアクセスを行った。

- 解説**
- 業務上必要があっても機構に承認を得ずに、第三者にユーザー ID とパスワードを貸与して、レインズを利用させることはできません。  
事前に承認を得ずに貸与した場合はレインズ利用規程第 4 条、ユーザー ID 及びパスワード管理基準の違反となりますので留意願います。
  - レインズシステムの安定稼働の妨げとなる行為を未然に防ぐために、ユーザー ID とパスワードの貸与について承認の依頼があった場合、実施業務等を確認します。

## ご存知でしょうか？ Part II

レインズへの成約報告は義務です。以下にレインズ利用ガイドラインを抜粋して解説いたします。

### 成約の報告

#### (1)レインズへの成約報告

会員は、レインズに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにレインズへ成約の報告をしなければなりません。

#### (2)虚偽の成約報告の禁止

会員は実際の成約価格と異なる価格を報告してはいけません。



### 解説

- ① 宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 7 項では、専属専任媒介契約および専任媒介契約による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは、遅滞なく指定流通機構に通知することが定められています。
- ② 宅地建物取引業法施行規則第 15 条の 11 で、通知する内容は登録番号、宅地又は建物の取引価格、売買又は交換の契約の成立した年月日と定められています。
- ③ \* 「考え方」にあるように、公表されている市況情報は成約報告された情報に基づき作成され、不動産流通の円滑化に重要な役割を果たしています。  
また、同「考え方」では、一般媒介契約等に基づき登録した物件について契約が成立したときにも成約情報の報告に努めることとしています。
- ④ 機構では「会員は、登録物件の成約があった場合は、速やかにレインズに登録しなければならない」とレインズ利用規程第 10 条で定めています。
- ⑤ なお、成約報告の内容の誤りや契約そのものの解除が発生した場合は、所属するサブセンターに申し出て、変更や削除を行ってください。

\* 「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)

### その他

- 一般媒介契約の委託を受けた複数の会員から登録されている物件の取引が成立した場合、取引を仲介した会員のみが成約報告をし、ほかの会員は物件削除をおこなってください。

### レイズ利用のガイドラインは以下の場所から見ることができます。

- (公社) 中部圏不動産流通機構のホームページ <http://www.chubu-reins.or.jp>  
(レイズシステムについて→中部レイズ用各種書類→その他)
- IP型ホームページ <https://system.reins.jp>(メニュー右上にある「規程・ガイドライン」)

## 平成26年度事業計画

### 公益目的事業

#### I 不動産情報交換事業

1. レイズより、会員から宅地または建物に関する情報の登録を受け、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
2. 不動産情報交換事業を利用する会員より、宅地または建物に関する情報の登録が行われた場合、当該会員に対して登録済証の発行を行う。
3. 会員から不動産成約情報の収集を行い、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
4. レイズシステムにおいて、会員の利便性の向上及び利用促進、顧客へのサービスの向上を目指し、中部圏独自で会員に提供する機能について調査・研究を行う。
5. レイズシステムの円滑な運営を確保するとともに、情報処理・システム管理の効率化、利便性の向上、システム機能の改善充実に努める。
6. 公益財団法人東日本不動産流通機構とのデータベース統一によるレイズシステム共同利用について、統一運用システムの円滑な運営を行う。
7. 共同利用している東日本不動産流通機構のレイズシステムの改訂(平成26年度 システム基盤再構築(ハード機器部分)、平成29年度見込システム改修(ソフトウェア部分))に併せ、当機構においても組織的・財政的にも対応をしていく。
8. 4機構・4団体で構成する「レイズ情報等検討委員会」に協力し、指定流通機構のシステム改善・改修等について検討する。
9. 4機構・4団体で集約した全国データベースの運営・維持を図る。
10. レイズシステムの理解を深める指導・研修活動をサブセンターと共同で実施するとともに、IP型未加入会員の加入を促進するため会員への周知を図る。
11. 会報誌「中部れいんず」において、システム操作説明、機構事業の活動状況等を周知、その他会員の実務に資する情報・資料の提供を行う。
12. 流通機構の利用に係る諸規程・ガイドライン等の諸ルールについての周知・運用徹底のための方策を検討・実施する。特に成約報告義務の周知徹底を重点事項とする。
13. レイズシステムで利用しているNTTコミュニケーションズ㈱のBizFAXスマートキャストサービスの機能について、利用手続き、会員への周知及び会員からの操作方法等の問い合わせに応じる。

#### II 調査・研究事業

1. マスコミ等に対し、定期的に機構登録物件の市況状況を提供し、パブリシティ効果を高める。
2. 消費者及び会員に対し、機構のホームページ・不動産業界誌等への広告掲載を通じ、機構のPRを実施する。
3. レイズ登録情報を主要都市ごとに物件種別、築年数、平均価格、平均面積等を集計した「中部圏市場動向」を引き続きホームページに掲載する。
4. レイズシステムの運営改善に資するため、レイズシステムおよび不動産流通全般に関わるコンピュータ関連技術の動向把握のための情報収集および調査研究に努める。

### その他の事業

1. 組織強化促進事業
  - (1) 専門委員会を開催し、機構の円滑な事業運営を図る。
  - (2) 機構の円滑な運営を図るため、サブセンターとの連携を図る。
  - (3) 財政の推移等に注意し、安定した財政基盤の確立を図る。
  - (4) 全国指定流通機構連絡協議の運営に参画し、4機構の連携を図るとともに、協力して今後のあり方について検討を進める。
  - (5) 4機構・4団体による「レイズ情報等検討委員会」において不動産流通標準情報システム(レイズ)および指定流通機構に関する諸問題の検討を行う。
  - (6) 関係官庁・団体等に対する協力・要望・提言等を通して機構組織の強化を図る。
  - (7) 不動産取引促進に関する制度改革等、関係団体と協力し必要に応じこれに関する提言を行う。
2. 不動産流通業を取り巻く環境の変化及び将来に向けたレイズ事業及び当機構のあり方を検討の上、東日本不動産流通機構において策定された中長期的な事業方針について協力をし、当機構においても検討を行う。



平成26年度・27年度の理事および監事、専門委員が決定しました。

理事 (27名) (敬称略)

役職	氏名	社名	所属団体
会長	木全 紘一	木全建築設計不動産部	愛知宅建
副会長	山口 敬一	(有)イクセー	全日愛知
副会長	初澤 宣廣	(株)遠江不動産	静岡宅建
副会長	加藤 信一	(株)成伸	福井宅建
理事	追分 直樹	向陽地所	富山宅建
理事	酒井 誠	(有)ハウジングサカイ	富山宅建
理事	吉本 重昭	鳴和宅建	石川宅建
理事	新谷 健二	北国地所	石川宅建
理事	田中 政義	田中不動産	福井宅建
理事	箕浦 茂幸	大成不動産	岐阜宅建
理事	山本 武久	清水不動産	岐阜宅建
理事	櫻田 芳宏	(株)山平	静岡宅建
理事	矢後 芳博	(株)御殿場地所	静岡宅建
理事	岡本 大忍	(株)岳新住建	愛知宅建
理事	深谷 政次	協栄不動産	愛知宅建
理事	高山 初夫	(株)豊栄土地	愛知宅建
理事	中川 清	(株)中川不動産事務所	愛知宅建
理事	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
理事	山路 忠	(有)ヤマジビル	三重宅建
理事	菅尾 悟	名張不動産(株)	三重宅建
理事	小竹 茂樹	(有)ホームサポートオダケ	全日富山
理事	田井 仁	ダイヤコーサン(株)	全日石川
理事	吉田 啓司	エステートヨシダ	全日福井
理事	和田 惶	まるわ不動産	全日岐阜
理事	前田 忠浩	(株)エルフロント	全日静岡
理事	東辻 広行	広企住宅(株)	全日三重
理事	森口 文生	三交不動産(株)	経営協会

監事 (3名) (敬称略)

氏名	社名	所属団体
小牧 智之	(株)第一開発	三重宅建
青山 貫禅	(株)青山	全日岐阜
中村 弘	水口・中村法律事務所	会員外

専門委員会

総務・財政委員会 (敬称略)

役職	氏名	社名	所属団体
委員長	岡本 大忍	(株)岳新住建	愛知宅建
副委員長	新谷 健二	北国地所	石川宅建
副委員長	山本 武久	清水不動産	岐阜宅建
委員	中保 仁志	保志地所	富山宅建
委員	櫻田 芳宏	(株)山平	静岡宅建
委員	菅尾 悟	名張不動産(株)	三重宅建
委員	高倉亜洲夫	たかくら不動産	全日富山

法務・指導委員会 (敬称略)

役職	氏名	社名	所属団体
委員長	小竹 茂樹	(有)ホームサポートオダケ	全日富山
副委員長	山路 忠	(有)ヤマジビル	三重宅建
副委員長	田中 政義	田中不動産	福井宅建
委員	竹村 茂一	(有)竹村不動産商会	石川宅建
委員	矢後 芳博	(株)御殿場地所	静岡宅建
委員	高山 初夫	(株)豊栄土地	愛知宅建
委員	中川 清	(株)中川不動産事務所	愛知宅建

企画・事業委員会 (敬称略)

役職	氏名	社名	所属団体
委員長	酒井 誠	(有)ハウジングサカイ	富山宅建
副委員長	深谷 政次	協栄不動産	愛知宅建
副委員長	神田 修平	東急リバブル(株)	経営協会
委員	長谷川啓治	(株)西陣	福井宅建
委員	瀬上 直樹	山和不動産(株)	岐阜宅建
委員	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
委員	疋田 貞明	(株)れっく	全日静岡



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