

中部れいんず

第79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

平成28年12月1日より【レインズ利用ガイドライン】が改訂されました。今回は改訂された箇所を抜粋してご案内いたします。尚、【レインズ利用ガイドライン】の全文は、以下の場所から見るすることができます。

レインズ利用ガイドラインの取得方法

<http://www.chubu-reins.or.jp>

▶レインズシステムについて ⇒ 中部レインズ用各種書類 ⇒ その他

<https://system.reins.jp>

▶メニュー右上にある「規程・ガイドライン」から



★【レインズ利用のガイドライン】は関連法令、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。都度、最新版をご確認ください。

【レインズ利用ガイドライン】改訂内容抜粋 (赤字が改訂箇所です。)

【目次】

1. 「レインズ利用ガイドライン」について
2. レインズの利用にあたって
 - 2-1. ユーザーIDとパスワードの管理
 - (1)適切な管理
 - (2)第三者への貸与の禁止
 - (3)ユーザーIDとパスワードの確認
 - (4)ユーザーIDとパスワードの不正使用
 - 2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止
3. 登録・成約報告業務
 - 3-1. 物件情報の登録
 - (1)登録前の調査
 - (2)媒介契約物件情報の登録
 - (3)同一物件の重複登録の禁止
 - (4)不適切な登録の禁止
 - 3-2. 取引状況の登録
 - (1)取引状況の登録
 - (2)取引状況の変更
 - (3)取引状況についての売主への説明
 - 3-3. レインズの情報の無断転用の禁止
 - 3-4. 依頼者への報告等
4. 情報の利用
 - 4-1. 情報の利用目的
 - 4-2. 情報の改竄の禁止
 - 4-3. 物件情報の広告・宣伝等
 - 4-4. 成約情報の取り扱い
 - (1)成約情報の利用
 - (2)成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止
5. 物件の紹介と交渉開始
 - 5-1. 元付(登録)業者の業務
 - (1)紹介拒否の禁止
 - (2)交渉の開始
 - 5-2. 客付業者の業務

1. 「レインズ利用ガイドライン」について

2. レインズの利用にあたって

2-1. ユーザーIDとパスワードの管理

- (4)ユーザーIDとパスワードの不正使用

ユーザーIDとパスワードを付与された会員に限らず、第三者によりユーザーIDとパスワードの不正使用等があった場合も、その会員が一切責任を負うことになります。

2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

解説

- ① 「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とは、特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害又はシステム停止、およびその恐れを生じさせる行為を言います。
- ② 機構ではシステム会社等が提供するレインズの利用に供するソフトは一切許容しておりません。

- ③ 業務方法書第15条では、レイズズの安定的な稼働を妨げるおそれがある行為を行った会員に対しては是正勧告を行うこととなっています。
- 是正勧告に従わない場合、あるいは安定稼働に支障が出るような緊急の場合は予告なくレイズズの利用の制限、停止の措置を講ずることがあります。

3. 登録・成約報告業務

3-1. 物件情報の登録

【事例4】連絡先のみを記載した図面の登録

登録された図面には、間取りや詳細情報など物件の内容は一切入っておらず、「メール配信のご案内」のみの表示があった。

図面登録をした会員のホームページにメールアドレスを登録して初めて図面が配信されるしくみとなっていた。

解説

- ▶ レイズズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する図面には物件に関する適正な情報を記載してください。
- ▶ 図面は「らくらく登録」(A4判、横)の様式に沿って、上部に間取り図・案内図・詳細情報等、下部に商号等を配置してください。

3-2. 取引状況の登録

解説

- ④ 購入申込み書面を受領したときや、購入申込みが破棄されたときは、売主に連絡がつかなかった場合にも期限内に取引状況の登録を変更する必要があります。
- なお、売主の不在等で連絡がつかなくなる場合に備え、取引状況の変更等の扱いについて、事前(媒介契約締結時等)に売主に説明しておくようにしてください。
- (例) 売主が旅行中に購入申込みの書面を受領した場合、売主への報告の前に取引状況を「書面による購入申し込みあり」に変更することについて、説明する。
- ⑤ また、購入申込み受領後も、売主の意向により、他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領を行う場合、「取引状況の補足」欄の例示(11ページ)の通り、明示することとします。

【事例1】口頭による購入申込み

レイズズに登録されている専属専任媒介契約の売却物件(取引状況は「公開中」)について問い合わせをしたところ、「購入申込みがあるので紹介できない」と回答された。機構で確認したところ、購入申込みは口頭で受けていた。

解説

- ▶ 口頭で購入申込みを受けている場合は、紹介を行ってください。
- ▶ 購入申込みは購入意思、署名、日付が記載された書面により受領した場合に限り、その時点で紹介をしないことが認められます。

【事例2】停止条件付の購入申込み

レイズズに登録されている専任媒介契約の売却物件(取引状況は「公開中」)について問い合わせたところ、「取引状況は『公開中』だが、停止条件付の購入申込みが入っており、紹介はもう少し待ってほしい」と説明を受けた。

機構で確認したところ、購入申し込みは書面で受領されていたが、口頭で「買換えが成立したら正式に申込みとする」と言われていたため、取引状況を「公開中」にしていた。

解説

- ▶ この場合、取引状況を「書面による購入申し込みあり」に変更することとします。「取引状況の補足」欄には書面を受領した日付とともに、「停止条件付」であることを記載してください。
- ▶ 売主に対する報告がされないことを防止するため、購入申込みに停止条件が付いているために取引状況を「公開中」のままにしておくことは、認められません。

【事例3】書面による購入申込み後の取引状況の未変更

レイズズに登録されている専任媒介契約の売却物件について、書面で購入申込みを行ったが、取引状況が「公開中」のままである。

事実確認をしたところ、売主に購入申込みの受領を報告した際に「公開中のままにしてほしい」と要請を受けたため、取引状況を変更していなかった。

解説

- ▶ この場合、取引状況は「書面による購入申し込みあり」に変更して、「取引状況の補足」欄には書面を受領した日付とともに、「受付継続中」などと記載してください。

- ▶ 購入申込みを受領して、売主の要請によって「公開中」のままにしておく、書面によって購入申込みを行った客付業者から見れば売主への報告がされたかどうかの確認ができないことを売主に説明してください。

【事例4】売主の意向による一時紹介停止

レインズに登録されている専属専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）について、元付業者に内見したいと申し出たところ、「売主が今月末に引越する予定なので、来月以降でない」と案内できないと言われた。

解説

- ▶ 売主の意向により物件案内のみを一時停止する場合、取引状況は「公開中」のまま、「取引状況の補足」欄には「物件案内ができないこと」と具体的な期間等を記載してください。
- ▶ 売主の意向により紹介全体（物件詳細回答、現地案内の受諾）を一時停止する場合、売主の申し出を受けた日から2日以内（休業日を除く）に取引状況を「売主都合で一時紹介停止中」に変更し、「取引状況の補足」欄には売主の申し出日とともに、可能な範囲で具体的な期間・内容等を記載してください。

3-6. 成約の報告

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」（5ページ参照）では、指定流通機構への成約情報の通知について、「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は、宅地建物取引業者が指定流通機構に通知する成約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を認識し、通知義務の履行を徹底すること」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。

【事例】成約報告した後に契約が解除された成約情報の取り扱い

売買契約を締結した後、引渡し前に住宅ローン融資が下りないために契約が解除された物件の売主から、「売買不成立なのにレインズにその成約情報が掲載されていると聞いたので削除してほしい」と苦情があった。

解説

- ▶ 成約報告をした後に契約の解除が発生した場合、成約報告をした会員は売主・買主（賃貸物件の場合、貸主・借主）双方が契約解除に合意したことを示す書面を添付のうえ、所属するサブセンターに申し出て、削除を行ってください。
- ▶ 成約報告の内容に誤りがある場合もサブセンターに申し出て、正しい内容に変更してください。
- ▶ 機構の成約情報は、統計の作成、また売却や購入等の検討している顧客に対して価格査定を行う場合に利用される重要なものです。会員が売却・購入を行った際、「見られたくない」「（事業を行う際に）原価を知られたくない」等の意向があるだけで削除することは出来ません。

4. 情報の利用

4-1. 情報の利用目的

会員は、物件情報や成約情報を、購入や売却等を検討する顧客への物件紹介、また取引価格を設定する根拠として明示すること等の不動産取引を成立させるため以外の目的で利用することはできません。そのことは、不動産取引を促進するために物件情報や成約情報を集計・加工・分析し、物件や個人が特定されない範囲で提供する場合も含まれます。

4-2. 情報の改竄の禁止

会員が、物件情報や成約情報を改竄し、提供することを禁止します。

4-3. 物件情報の広告・宣伝等

解説

- ③ ここで言う「広告掲載、宣伝告知等」とは新聞やチラシ、インターネットなど不特定多数に対して行う場合に限らず、物件の近隣宅地等の特定者へのダイレクトメールや「会員制」と名乗ってIDやパスワードを発行して特定者のみにログインさせるサイトで行う場合等も含まれます。具体的には以下に列挙したものが該当します。
 - (a) 新聞、チラシ印刷物、物件情報誌、マス媒体、インターネット等を利用した不特定多数に対する広告・宣伝
 - (b) 会員の発行する会報誌、ダイレクトメール、電子メール、インターネットの会員制サイト等を利用した特定者に対する広告・宣伝

- (c) 事務所以外の場所への掲示
- (d) 催事等の開催場所への掲示
- (e) 物件の売り出し場所への掲示

その他

- レインズデータから自社や特定会員の市場シェアを算出して広告等に掲載することは、機構の趣旨、情報の利用目的に沿いませんので、行わないでください。

4-4. 成約情報の取り扱い

(1) 成約情報の利用

成約情報は、購入や売却等を検討する顧客に対して取引価格を設定する根拠として明示することができます。

(2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止

会員は上記(1)以外で、成約情報を広告・宣伝等で利用してはいけません。

解説

- ① 機構の成約情報は、売却や購入等の検討をしている顧客に対して価格査定を行う場合に利用することができます。
- ② ただし、個人情報保護の観点から、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。
また、売却や購入者等の希望者にその成約情報をみだりに口外しないよう要請してください。
- ③ 会員は、新聞やチラシ、インターネット、特定者へのダイレクトメールなどに成約情報を掲載することはできません。
- ④ なお、宅地建物取引業法第45条及び第75条の2では、宅地建物取引業者及びその使用人その他の従業員は、正当な理由がある場合でなければ、業務上取り扱ったこと等について知り得た秘密をもらしてはならないとしています。
「考え方」(5ページ参照)では、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)などが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」に当たると考えられ、「正当な理由」に当たかどうかは個別の事例で判断する必要があるとしています。

【事例】成約情報を一部加工して掲載したダイレクトメールの送付

レインズに登録されているマンションの成約情報を価格や面積の一部を丸めて掲載した売却募集のチラシを作成し、周辺一帯に配布した。その際、チラシには「資料の出典は中部圏(東日本)不動産流通機構」と記載した。

その後、最近、そのマンションを購入した居住者から「購入した価格がマンション内で知られてしまう」と苦情が入って問題となった。

解説

- 特定しにくい工夫を施しても、引っ越しの日時やマンションの新築分譲時などの資料などの情報と組み合わせると、近隣住民はこの成約事例がどの物件かは容易に特定できてしまいます。
- 項目の一部抽出・加工等をしたとしても事例を広告に掲載した場合、違反となります。

5. 物件の紹介と交渉開始

5-1. 元付(登録)業者の業務

解説

- ⑥ ①の(d)で依頼者の都合により売却等を一時停止する場合は正当な事由に当たります。ただし、依頼者の意思に沿わない一時停止はできません。
専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件の場合は、取引状況の表示を「売主都合で一時紹介停止中」とし、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に売主からの申出日と具体的な内容や期間を明示することとします。
- ⑦ プライバシー・個人情報保護などの理由で、⑤の条件や⑥の売主都合の内容を「取引状況の補足」欄に明示しにくい場合、「取引状況の補足」欄には明示せず、客付業者から紹介希望があった際に口頭で説明することとします。

東日本・中部
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