中部れいんず

第87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

紙上研修　レインズ利用ガイドライン

レインズガイドラインとは？

「レインズ利用ガイドライン」は、会員のレインズ利用のあり方について具体的にまとめたものです。

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ってください。

※「レインズ利用ガイドライン」は、指定流通機構に関する法令や当機構の定款・規程等の内容、目的、趣旨に基づき、レインズの利用のあり方を解説や事例も挙げて具体的にまとめたものです。

会員の皆様は、主にサブセンターの団体サイト（ハトマークサイト・ラビーネット等）を利用してレインズに登録されるケースも多いと思いますが、どのような方法でレインズに登録しても、機構の規程とともに「レインズ利用ガイドライン」を守ってください。

1．ユーザ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、ユーザ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。

(3)　ユーザＩＤとパスワードの確認

ＩＤやパスワードの付与はサブセンター又は機構事務局が行うこととなっています。

(4)　ユーザＩＤとパスワードの不正使用の禁止

第三者によりユーザ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。

事例 1　退職した従業員のユーザ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 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。

事例から学ぶこと

①会員は「個人情報取扱事業者」

レインズは、５千を超える個人情報を持つデータベース持ち、それを事業の用に供している会員は、「個人情報取扱事業者」ということになり、必要な安全管理措置を行わなければなりません。

②保護管理者を置き、必要な安全管理措置を

社内に個人情報の保護および個人情報の適切な管理のため、保護管理者を１名置き、レインズへのアクセス権限はできる限り必要最小限の者に与え、ＩＤおよびパスワードを厳重に管理してください。

③ＩＤとパスワードは厳重に管理、定期的に更新を

パスワードについては定期的に更新し、アクセス権限のあった従業員が退職した場合には、直ちにパスワードの変更などの措置をとってください。

また、レインズにより取得した個人データについても、記載された紙媒体やディスクの保管、あるいは送付時の宛て先の確認など、取り扱いには十分注意してください。

2．物件情報の登録

⑴　登録前の調査

登録する物件の調査をしっかり行い、法律等のルールを守って物件情報や図面を正しく登録してください。

⑵　媒介契約物件情報の登録

媒介契約に基づく物件情報の登録は、媒介契約に定めた事項に合致し、レインズの各入力項目に対応する適切な内容を登録してください。なお、媒介契約の締結後は、遅滞なく書面を交付してください。

⑶　同一物件の重複登録の禁止

同一物件の重複登録はしないでください。

⑷　不適切な登録の禁止

登録項目と関係のない内容や隠語を登録しないでください。

事例 2　口頭による媒介契約の登録

売主から口頭で売却の依頼を受けたつもりでレインズに一般媒介契約に基づく物件として登録したが、売主は依頼したつもりはなく、トラブルになった。

事例から学ぶこと

○媒介契約は必ず書面化

売買の媒介においては、媒介契約の存否、内容、報酬などをめぐって紛争が生ずるのを防止するため、宅地建物取引業法（第34条の２）において「媒介契約」を書面化することが義務付けられ、専属専任および専任媒介契約では、定められた期限内（当日と休業日を除いて専属専任は５日以内、専任は７日以内）に、媒介契約に基づいて物件の所在する指定流通機構に登録をすることとなっています。

事例 3　他の不動産広告サイト等の登録情報等を流用した物件登録

媒介の依頼を受けていないのに、他の不動産広告サイトに掲載されている物件情報を流用し、無断でレインズに売却の一般媒介物件として登録しトラブルとなった。

事例から学ぶこと

○口頭のみの媒介物件登録は違反、転載による登録は不可

機構の規程でも「書面による媒介契約の締結および媒介契約記載事項と登録記載事項の合致」「物件調査を行い、登録事項が適正かつ適法であること」（同第６条）と定めています。つまり、文書化がなされていない口頭のみの依頼など契約が不明確な媒介契約物件の登録、あるいは他の業者から当機構に登録されている物件情報や広告などからの転載による登録はできないことに十分注意してください。

事例 4　登録証明書に関する依頼者からの問合せ

専任媒介契約を交わした依頼者より、レインズに物件登録があったのか問合せがあった。宅建業者からは登録証明書の交付が無く不安になっていた。

事例から学ぶこと

○登録したら依頼者に遅滞なく「登録証明書」を交付

会員は依頼者が機構に登録した物件の確認ができるように、依頼者に対して「登録証明書」を遅滞なく交付することとなっています。（業務処理状況の報告は専属専任媒介契約を締結した業者は１週間に１回以上、専任媒介契約物件においては２週間に１回以上行わなければならず、それよりも間隔を空けたり、報告自体をしないといった特約は無効になります。報告すべき内容は、①契約の相手方を探索するために行った措置（レインズへの登録、広告等）②引き合いの状況等であり、文書でなく電子メールによる報告も可能とされています。）これらの業務をおろそかにせず確実に実行していくことで、会員・依頼者間が良好な関係となり、トラブルの未然防止にもつながります。

事例 5　専任媒介契約に基づく物件の登録直後の削除

専任媒介契約を締結した元付業者が、売り買いを同時に行うことを目的に、レインズへ物件情報を登録して登録証明書を取得した後、すぐに当該物件情報を削除した。売主から機構の事務局に対して「媒介契約の解除や成約もしていないのに、レインズに登録がされていないのはおかしいのではないか」と苦情があった。

事例から学ぶこと

○登録後に理由なく即削除することは不可

レインズに登録をすることで広く契約の相手方を探すことを、依頼者と契約したわけですから、登録した後に理由なく削除することはできません。

機構の規程においても、成約や売り止めを除き、「正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない。」（レインズ利用規程第５条第５項）と定めています。

よくある問合せ　Q＆A

Q：専任媒介契約を締結したのですが、レインズの登録は具体的に、いつからいつまでなのですか？

A：媒介契約の締結の日からレインズに登録すべき日までの期間は、専属専任媒介契約は５日間、専任媒介契約は７日間です。「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」にあるように、「媒介契約の締結の日」とは、媒介の契約締結の意思の合致のあった日であって、同日以後に遅滞なく交付することとされている媒介契約に係る書面の交付の日でないことに留意することが必要です。契約を締結した当日そのものについては、民法上の原則（初日不算入）により、登録期間には含まれません。

また、登録しようとする宅地建物取引業者の休業日および機構の休業日は登録までの期間に含まれません。なお、宅地建物取引業者の休業日は法定休日、機構の休業日は12月28日から１月３日まで、および国土交通大臣に届け出たシステム休止日のことです。

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