



重要!

レインズ利用ガイドラインが一部改正されました!

改正の概要については、以下の通りです。

1 ユーザIDとパスワードの管理について

会員の皆様は、レインズにログインするためのユーザIDとパスワードを他の者に貸与し、利用させてはなりません。また、会員の皆様は、他の会員のユーザIDとパスワードを使用しレインズを利用してはなりません。

その中で、**他の者の定義を明確にしました。**

他の者とは…関係者以外の者はもとより、顧客や自社の業務委託先、他機構も含めて自社や関連会社の他の事業所を含む。

よって、例として、同じ会社の本支店間での貸与も禁止されていることが明確になりました。

これは、東日本不動産流通機構が課金制度をとっており、課金を免れるために中部圏の支店等のユーザIDとパスワードを使ってレインズを利用する行為を禁止するためです。このような行為があった場合、レインズの処分規程によって戒告等の措置が行われますのでご注意ください。

2 新システムにおいて廃止される機能について

新システムでは、「Bizfax サービス」や「日報」、「らくらく登録」、「CSVダウンロード」機能などが廃止されます。

① 「日報」につきましては、今後は、便利な「**マッチング登録機能**」をご利用下さい。

マッチング機能は、夜間に行うレインズ処理で登録された条件に一致した物件があった場合、お知らせを受けることが出来る機能です。お知らせはレインズIP型メインメニューに表示されます。

② 「らくらく登録機能」につきましては、中部レインズオリジナルサービスの「**図面エクセル**」機能をご利用下さい。

「図面エクセル」機能は、先にレインズに登録された文字情報を元に、エクセルにて図面を作成する機能です。エクセルですので自由度も高く、楽に図面を作成することが出来ます。

3 登録時の沿線の基準について

登録時の沿線の基準を明文化しました。

登録時の沿線の基準…沿線・駅は日常的に利用すると考えられる最寄りの沿線・駅を登録してください。

4 購入申込みに関する依頼者への報告について

購入申込みに関する依頼者への報告について補足しました。

会員の皆様は、登録した物件の購入等の申込み書面を受領したときは、速やかに売却等の依頼者に報告し、意思を確認してください。

その際、依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告を行ってください。

5 同時に複数の購入等の申し込みがあった場合について

同時に複数の購入等の申し込みがあった場合の対応を追加しました。

同時に複数の購入等の申し込みの連絡があった場合は、依頼者又は自らが売却等を行う会員が選択できるものとします。

新

「レインズ利用ガイドライン」

変更箇所抜粋 令和3年1月1日改正・施行

2. レインズの利用にあたって

2-1. 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) 他の者への貸与の禁止

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

(3) 他の会員のユーザIDとパスワードの利用禁止

会員は、他の会員のユーザIDとパスワードを使用しレインズを利用してはなりません。

(4) ユーザIDとパスワードの確認

業務方法書で会員へのユーザIDやパスワードの付与はサブセンターが行うこととなっています。

ユーザIDやパスワードがわからなくなった場合は、所属するサブセンターに問い合わせてください。

(5) ユーザIDとパスワードの不正使用

ユーザIDとパスワードを付与された会員に限らず、他の者によりユーザ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。

解説

① 機構は原則として**会員である事業所ごとにユーザIDとパスワード**を発行しており、**その事業所のみ**がレインズを利用できます。

機構に無断で他の者（関係者以外の者はもとより、顧客や自社の業務委託先、他機構も含めて自社や関連会社の他の事業所を含む）へユーザIDとパスワードを漏らしたり、貸与して利用させたりする行為は禁止されています。

レインズ利用規程第4条にも、会員はユーザID及びパスワードを「他の者」に利用させてはならないと定められています。

② **会員は、他の会員（他機構も含めて自社や関連会社の他の事業所・を含む）のユーザIDとパスワードを使用しレインズを利用することも禁止されています。**

③～④略

⑤ **他の者へユーザIDとパスワードの貸与を行う場合**についても、あらかじめ機構へ届け出を行って承認を得なければなりません。その場合、貸与の理由によっては承認しない場合があります。

⑥ 略

【事例2】業務委託先に対する機構未承認のユーザIDとパスワード貸与

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、**他の者**にユーザ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。

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、「メール配信の御案内」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

- レインズ利用規程第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。**

【事例5】複数沿線・駅での同一物件登録

沿線・駅を変えて、同一物件を重複して登録した。

解説

- **沿線・駅は日常的に利用すると考えられる最寄りの沿線・駅を登録してください。**
- 同一物件を複数の沿線・駅ごとに登録をすると、レインズ利用規程第5条第5項の重複登録違反となります。
- 最寄りの沿線・駅を複数登録したい場合は、入力画面で「交通」の「その他入力項目を表示する」をクリックすれば1登録で沿線は3沿線まで、駅は3駅まで登録が可能です。

【事例6】同一物件の登録・削除の繰り返し

同一物件を数日おきに登録や削除を繰り返した。

解説

- **新たに登録された物件として**掲載されることなどを目的に、正当な理由がなく物件の登録・削除を何度も繰り返す行為は、レインズ利用規程第5条第5項の違反となります。

3-2. 取引状況の登録

専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い
(一部表割愛)

取引状況	「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」
「取引状況の補足」欄への記載例	(a)案内受入日時…「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」 (b)相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」 (c)相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」 購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合…「公開再開日（購入申込み破棄受付日）：○年○月○日」	「購入申込み書面受領日：○年○月○日」 受付を継続する場合…「売主意向により受付継続中」	「売主都合により○年○月○日まで紹介停止、売主申し出日：○年○月○日」

3-4. 依頼者への報告等

(4) 購入等の申込みに関する報告

会員は、登録した物件の購入等の申込み書面を受領したときは、速やかに売却等の依頼者に報告し、意思を確認してください。

その際、依頼者の希望条件を満たさない申込みの場合等であっても、その都度報告を行ってください。

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。

(事例2の後ろに移動)

解説

- ① 物件情報・成約情報は、レインズの**検索結果等**によってレインズから取得した情報のことを言います。
- ② 「考え方」(6ページ参照)では、媒介価格の評価を行うには豊富な取引事例の収集を行い同種、類似の取引事例を使用することが必要であるとしていますが、この取引事例には機構の成約情報も含まれます。
また、同「考え方」では、営利を目的として同情報の伝達の事業を営むことおよびこれを行う者に取引事例を漏らすことは許されないこととしています。

【事例1】情報を利用した資料の提供

(略)

【事例2】情報の外部への提供

(略)

その他

- 会員情報は、登録されている物件に対する問い合わせの際の確認等、レインズの目的・趣旨に沿っている場合のみ利用ができます。
それ以外の目的で会員情報を使って他会員に対する営業行為を行うことはできません。
また、プログラムを使用する等して網羅的に会員検索を行うことも禁止します。

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。

5. 物件の紹介と交渉開始

5-1. 元付(登録)業者の業務

解説

- ①～⑨略
- ⑩ **同時に複数の購入等の申し込みの連絡があった場合は、依頼者又は自らが売却等を行う会員が選択できるものとします。**

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