



中部れいんず

第 89 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 Part 2

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. レインズの情報の無断転用の禁止

レインズに登録されている図面・写真・画像を、登録した会員に無断で転用することは禁止します。

事例

登録されていた物件写真の無断転用

会員Aは賃貸マンションの外観写真をつけてレインズに登録した。同一マンションの別の部屋について仲介の依頼を受けた会員Bが、会員Aが登録していた外観写真を無断で転用し、レインズに登録した。

解説

- 登録した会員が図面作成や写真・画像の編集などに費やした時間や費用を考慮してください。レインズに登録された図面や写真・画像は無断で転用することはできません。
- なお、レインズ以外の情報媒体に掲載されている写真や間取り図・案内図、画像、住宅地図等をレインズに登録する場合、転用に問題がないか確認したうえで行ってください。

2. 依頼者への報告等

(1) 登録証明書の交付

会員は、レインズへ物件登録した際、機構が発行した登録証明書を遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。

(2) 登録内容の閲覧方法の説明

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、「売却依頼主物件確認案内書」^{注1}を提供する等の方法により、売主が登録情報の内容を閲覧する方法を、売主に説明してください。

(3) 業務処理状況の報告

会員は、宅地建物取引業法等に定められている業務処理状況の報告を行ってください。

(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。

注 1：「売却依頼主物件確認案内書」はレインズ HP よりダウンロードできます。

解説

① レインズ利用規程第 9 条にあるように、売主が依頼した物件の機構への登録を確認できるよう、機構が発行した登録証明書を交付してください。

なお、賃貸物件は会員の任意で発行することができますが、発行した場合は遅滞なく貸主に登録証明書を交付してください。

② 登録証明書は 1 回限り発行されます。

交付は写しでも可能です。

③ 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、売主は元付業者が交付した登録証明書に記載されている URL の画面から、ID とパスワードを入力してログインし、登録情報の内容を閲覧することができます。

元付業者は売主に対して、「売却依頼主物件確認案内書」を提供する等の方法により、登録情報の内容を閲覧できること、閲覧できるのは売主のみであることとあわせて、閲覧方法とその登録情報の内容を事前に説明してください。

④ 専属専任媒介契約や専任媒介契約を締結した元付業者は、売主に対して、業務の処理状況を、専属専任は 1 週間に 1 回以上、専任は 2 週間に 1 回以上の頻度で報告しなければならないことが、宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 9 項で規定されています。

⑤ 宅地建物取引業法第 34 条の 2 第 8 項では、媒介契約（一般媒介契約を含む）物件について購入等の申込みがあったときの依頼者への報告義務が定められています。

購入申込書等の売買又は交換の意思が明確に示された文書による申込みがあったときは、依頼者に対して遅滞なく、その旨を報告することとし、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、その都度報告する必要があります。

レインズ利用規程第 20 条でも、元付業者は客付業者から物件の購入等の申込みの連絡を受けたときは、速やかに売却等の依頼者へその旨を報告し、売却等の意思を確認することと定めています。

3. 登録した物件情報の管理**(1) 登録した物件情報の変更・削除**

会員は、媒介契約の内容の変更や解除があったときは、速やかに物件情報の変更・削除を行わなければなりません。

(2) 依頼者からの申し出に基づかない媒介契約の更新の禁止

媒介契約の更新は売主・貸主からの申し出に基づき、書面によって行ってください。

解説

① レインズ利用規程第 5 条第 4 項および第 5 項にあるように、依頼者（売主や買主）からの依頼に基づく媒介契約の内容の変更や解除がない限り、物件情報の変更や削除などはできません。

② 媒介契約の更新の申し出は、有効期間満了の都度行ってください。

あらかじめ更新することを決めておくこと（自動更新）はできません。

令和元年度 事業計画

公益目的事業

I 不動産情報交換事業

1. レインズより、会員から宅地又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. レイン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、利便性及び安全性の向上、システム機能の改善・充実に努める。
5. 公益財団法人東日本不動産流通機構とのデータベース共同利用について、統一運用システムの円滑な運営を行う。
6. 共同利用している東日本不動産流通機構のレインズシステムの改修に関する検討（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。
7. レイン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。
8. 4 機構・4 団体で構成する「レインズ情報等検討委員会」及び「レインズシステム検討委員会」に協力し、4 機構のレインズシステムの今後の在り方について、指定流通機構のシステムの統合化・改善・改修等について引き続き検討する。
9. 4 機構で導入したステータス管理機能について引き続き検証を行う。
10. 4 機構で集約した全国データベースの運営・維持を図る。
11. レインズシステム及びガイドライン等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。
12. 会報誌「中部れいんず」において、システム操作説明、規程・ガイドラインの改訂等を周知、その他会員の実務に資する情報・資料の提供を行う。
13. 取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るため、流通機構の利用に係る諸規程・ガイドライン、成約報告の遵守等の諸ルールについての周知を行い、違反行為防止のための指導を行う。
14. レインズシステムで利用している NTT コミュニケーションズ(株)の BizFAX スマートキャストサービスに関して、利用申し込み等の各種手続きについて会員への周知を図る。
15. 国土交通省が平成 27 年度より試行運用を実施していた「不動産総合データベース」について、今後の本格運用に向けた検討を行うこととしており、その検討に対し協力、支援等を行う。

II 調査・研究事業

1. レイン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」及び四半期・年単位で集計した市況レポートをホームページに掲載する。
2. 機構が保持する物件・成約情報等を活用し、会員および一般消費者が市場動向をより判り易く把握できるよう、公表情報の改善・拡充に取り組む。
3. 関係各所に統計資料を提供する。
4. レインズシステムの運営改善に資するため、レインズシステム及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及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会の運営に参画し、4 機構の連携を図るとともに、随時発生する諸問題についての検討を進める。
 - (5) 関係官公庁・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。
 - (6) 公益社団法人として諸規定の改定等、より一層の適正な事業運営に努める。
 - (7) 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 P R を実施する。

令和元年度理事・監事・専門委員会名簿

理 事 (敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
会 長	岡本 大忍	(株)岳新住建	愛知宅建
副会長	菅尾 悟	名張不動産(株)	三重宅建
副会長	新谷 健二	北国地所	石川宅建
副会長	萩原 幸二	(株)グッドハウス・プロ	全日愛知
理 事	追分 直樹	向陽地所	富山宅建
理 事	泉野 正人	(株)泉野地所	富山宅建
理 事	田中 広行	(有)広信不動産	石川宅建
理 事	加藤 信一	(株)成伸	福井宅建
理 事	此下美千雄	(株)大野屋不動産	福井宅建
理 事	山本 武久	清水不動産	岐阜宅建
理 事	田中 義夫	丸旺	岐阜宅建
理 事	初澤 宣廣	(株)遠江不動産	静岡宅建
理 事	木俣 純一	(有)西遠土地建物センター	静岡宅建
理 事	宇野 篤哉	相和不動産(有)	静岡宅建
理 事	梅田 武久	(株)東海ホームセンター	愛知宅建
理 事	伊藤 亘	伊藤商店	愛知宅建
理 事	二村 伝治	積村ビル管理(株)	愛知宅建
理 事	伊藤 茂雅	(株)伊藤壽産業	愛知宅建
理 事	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
理 事	小牧 智之	(株)第一開発	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	浅野 勝史	美濃善不動産(株)	全日岐阜
理 事	疋田 貞明	(株)れっく	全日静岡
理 事	内藤 博之	(株)タスク	全日三重
理 事	高林 学	三交不動産(株)	経営協会

監 事 (敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
監 事	坂田 信行	(有)サカタ不動産	福井宅建
監 事	神田 徳一	オフィス無我	全日愛知
監 事	中村 弘	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)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
委員長	梅田 武久	(株)東海ホームセンター	愛知宅建
副委員長	泉野 正人	(株)泉野地所	富山宅建
副委員長	小牧 智之	(株)第一開発	三重宅建
委 員	此下美千雄	(株)大野屋不動産	福井宅建
委 員	瀬上 直樹	山和不動産(株)	岐阜宅建
委 員	二村 伝治	積村ビル管理(株)	愛知宅建
委 員	岡田 樹義	クリエイト・ジャパン浜松(株)	全日静岡

法務・指導委員会 (敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
委員長	浅野 勝史	美濃善不動産(株)	全日岐阜
副委員長	田中 広行	(有)広信不動産	石川宅建
副委員長	田中 義夫	丸旺	岐阜宅建
委 員	熊野 清	砺波宅建企画	富山宅建
委 員	宇野 篤哉	相和不動産(有)	静岡宅建
委 員	伊藤 茂雅	(株)伊藤壽産業	愛知宅建
委 員	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建

企画・事業委員会 (敬称略)

役職名	氏 名	商 号	所属団体
委員長	木俣 純一	(有)西遠土地建物センター	静岡宅建
副委員長	伊藤 亘	伊藤商店	愛知宅建
副委員長	桑田 仁之	東急リバブル(株)	経営協会
委 員	木谷 和栄	東江開発(株)	石川宅建
委 員	臼井 博幸	(株)ドリームホーム	岐阜宅建
委 員	川端 和弥	(株)創建ハウジング	三重宅建
委 員	北岡 勇介	(有)レンテックス	全日石川

東日本・中部
レイズ
コール
センター

受付時間

土曜日、日曜日、祝休日、レイズの休止日(12/28～1/3)を除く平日の午前9時から午後6時まで
レイズシステムのご質問、お問い合わせは下記のレイ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