

中部れいんず

第103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



「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。

「中部れいんず」では、「レインズ利用のガイドライン」を抜粋してご紹介しております。今回は依頼者への報告等と情報の利用についてご紹介します。

※最新版「レインズ利用のガイドライン」は、IP型メニュー右側の『規程・ガイドライン』からダウンロードできます。

依頼者への報告等

1. 登録証明書の交付
2. 登録内容の閲覧方法の説明
3. 業務処理状況の報告
4. 購入等の申込みに関する報告

① 登録証明書の交付

会員は、レインズへ物件を登録した際、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」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。

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。

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 登録証明書は一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るとしています。

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。

情報の利用

1. 情報の利用目的 2. 情報の改竄の禁止 3. 物件情報の広告・宣伝等

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。

解説

① 物件情報・成約情報は、レインズの検索結果など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 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、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ません。

【事例1】 情報を利用した資料の提供

機構から取得した中古マンションの物件情報・成約情報を新築分譲時のデータなど他の情報と組み合わせ加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。

解説

- 機構から取得した情報をもとに加工された情報であっても、情報提供で利益を得ることはできません。
レインズ利用規程第14条第3項の違反となります。
- 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての企業・個人が含まれます。

【事例2】 情報の外部への提供

会員が機構から取得した物件情報・成約情報を取得し、会員ではない不動産関連調査会社に無償で提供した。調査会社は提供された情報を加工して外部に公表した。

解説

- 会員は、有償・無償に関わらず、不動産取引を成立させるという利用目的から外れて、営利を目的として不動産情報の伝達の事業を行う者に情報を提供することはできません。

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などして網羅的に会員検索を行うことも禁止します。

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。

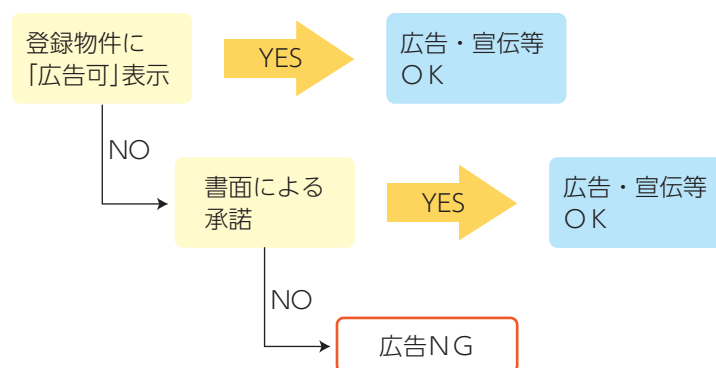
③ 物件情報の広告・宣伝等

レインズに登録された物件情報を広告・宣伝等に利用する場合、物件情報の広告転載区分が「可」である場合を除き、元付（登録）業者の書面による承諾を得る必要があります。

解説

- ① レインズ利用規程第14条および同細則第6条にあるように、登録された物件情報の「広告掲載、宣伝告知等」は、売主・貸主の了解を前提に、元付（登録）業者の書面による承諾を得た場合（物件情報の広告転載区分が「可」である場合を含む）に限り、認められています。
- ② 書面によって承諾を得るのは、事後のトラブルを防止するために行うものです。ファクシミリや電子メールなどお互いが確認できる方法により行い、その記録を残しておいてください。
- 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
- ④ 媒体を限定して広告の承諾を得た物件の場合、承諾を得ていない媒体での広告はできません。
- ⑤ 売主物件や代理物件、また賃貸物件である場合においても、広告・宣伝等ができる条件は同様です。
- ⑥ 会員は、機構から提供を受けた情報を用いて、元付業者の承諾を得ることなく、売却等依頼者への連絡、交渉をすることはできません。
また、現地調査等を行う場合も、売主の事情を元付業者に確認するなど慎重に行ってください。
- ⑦ 売却物件収集のために、ダイレクトメール送付等のセールス活動を行う際は、対象とする物件がすでに他会員と媒介契約を締結し、レインズに登録されているかどうかを確認するよう努めてください。
他の会員が媒介契約を締結してレインズに登録されている特定の物件について、ダイレクトメールの内容やレインズの稼働記録等から、レインズを見て元付業者の承諾なく売主に連絡・交渉したことが確認できた場合は、是正勧告や処分の対象になります。

物件情報の広告・宣伝等の方法



【事例1】 未承諾による検索結果の自社ホームページの掲載

元付業者である会員Aは売主から「売却することは知られたくない」と言われ、備考欄や図面に「広告掲載厳禁」と記載して登録した。

会員Bは検索結果を利用し、会員Aが登録した物件の情報を、あたかも自社で取り扱っているかのようにホームページに掲載した。

解説

- 自社ホームページへの掲載は広告にあたりますので、元付（登録）業者から書面によって承諾を得る必要があります。
- 物件情報の広告転載区分が「広告可」以外の場合、元付（登録）業者から書面によって承諾を得ていない場合は違反となります。
- 広告・宣伝等の承諾を取って、登録されていた物件情報の内容をそのまま広告掲載する場合、その広告が、広告の規制・規約（不動産の表示に関する公正競争規約等）に違反する内容であれば、広告を掲載した会員が広告の規制・規約違反の対象となりますので、注意してください。

【事例2】 「会員登録制度」による特定者に対する情報提供

売主から「売却を依頼していない不動産会社が、インターネットを利用してIDやパスワードを発行した閲覧者に『未公開情報』と称して自宅の物件情報を提供している」という苦情があった。

調査したところ、友の会形式の「会員登録制度」をつくり、レインズの情報をそのまま特定者に公開していた。

解説

- インターネットを利用した「会員登録制度」による情報提供は広告にあたります。
- 「不特定多数でなく特定した者に情報を知らせることは広告・宣伝等ではない」との誤解がありますが、特定者（売却・購入・賃貸・賃借の依頼者を除く）に対する場合も広告・宣伝等にあたり、元付（登録）業者の書面による承諾が必要です。
- このような情報提供は「不動産の表示に関する公正競争規約」等の広告の規制・規約が適用されます。

【事例3】 売却物件収集のためのダイレクトメール送付

会員Aが登記簿謄本等のレインズとは別の情報を利用し、売却物件の収集のため、あるマンションの全住戸にダイレクトメールを送付した。

その送付先に、すでに売却の仲介を依頼してレインズにその物件情報が登録されている売主も含まれており、そのことを聞いた売却の依頼を受けていた会員Bから「レインズの情報を元にした抜き行為ではないか」と苦情が入った。

解説

- 登録された物件情報をもとに行っていないとしても、上記の行為が「抜き行為」と誤解されれば、トラブルに発展します。
- 会員は物件収集のためのダイレクトメール送付等の特定者への告知において、レインズに登録されている物件情報を確認し、すでにレインズに登録されている物件の売主・貸主への告知を行わないよう注意してください。

その他

- レインズデータから算出した自社・特定会員の市場シェアや自社の優位性を示す内容を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。

※「レインズ利用ガイドライン」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。

●理事の補充選任、専門委員会委員の変更がありましたので報告いたします。

理事 (敬称略)			法務・指導委員会委員 (敬称略)		
氏名	商号	所属	氏名	商号	所属
小間井隆幸	北国観光資源開発(株)	石川宅建	飛田 誠治	ハートホーム(株)	石川宅建

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