

改訂前	改訂後
<p>2. レインズの利用にあたって</p>	<p>2. レインズの利用にあたって</p>
<p><u>2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止</u></p> <div data-bbox="228 448 1070 572" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>会員はレインズの通常の利用を逸脱し、レインズの安定稼働の妨げとなる行為をしてはいけません。</p> </div> <div data-bbox="228 592 378 660" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p>解説</p> </div> <p>① <u>レインズの利用において、「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及びそのおそれを生じさせる行為を言います。</u></p> <p>②～③略</p>	<p><u>2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止</u></p> <div data-bbox="1220 448 2063 572" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>会員はレインズの通常の利用を逸脱し、レインズの安定稼働の妨げとなる行為をしてはいけません。</p> </div> <div data-bbox="1220 592 1370 660" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p>解説</p> </div> <p>① 「レインズの安定稼働の妨げとなる行為」とは、<u>レインズの利用において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及びそのおそれを生じさせる行為の他に、機構の運営に支障をきたすおそれがあるその他行為を含みます。</u></p> <p>②～③略</p>
<p>3. 登録・成約報告業務</p>	<p>3. 登録・成約報告業務</p>
<p><u>3-1. 物件情報の登録</u></p> <p>(1) 登録前の調査</p> <div data-bbox="228 1257 1070 1382" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>登録する物件の調査を的確に行い、法律等のルールを守って物件情報や図面等を正確に登録してください。</p> </div> <p>(2) 媒介契約物件情報の登録</p>	<p><u>3-1. 物件情報の登録</u></p> <p>(1) 登録前の調査</p> <div data-bbox="1220 1257 2063 1382" style="border: 1px solid green; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p>登録する物件の調査を的確に行い、法律等のルールを守って物件情報や図面等を正確に登録してください。</p> </div> <p>(2) 媒介契約物件情報の登録</p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="257 231 347 263">(新規)</p> <p data-bbox="246 327 1052 454">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。</p> <p data-bbox="268 470 1041 502">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。</p> <p data-bbox="224 550 436 582">(3)～(5)略</p> <div data-bbox="224 638 369 710" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">解 説</div> <p data-bbox="212 742 280 774">①略</p> <p data-bbox="212 837 1120 917">② 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。</p> <p data-bbox="257 933 1120 1157">「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」(平成13年国総動発第3号。以下「考え方」という。)で、「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。</p> <p data-bbox="257 1173 1120 1252">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。</p> <p data-bbox="212 1316 324 1348">③～④略</p> <p data-bbox="212 1412 369 1444">⑤ (追加)</p>	<p data-bbox="1232 231 2049 311" style="color: red;">媒介の依頼を受けずに媒介契約物件としてレインズへ登録することはできません。</p> <p data-bbox="1232 327 2049 454">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。</p> <p data-bbox="1254 470 2038 502">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。</p> <p data-bbox="1209 550 1422 582">(3)～(5)略</p> <div data-bbox="1209 638 1355 710" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;">解 説</div> <p data-bbox="1198 742 1265 774">①略</p> <p data-bbox="1198 837 2105 917">② 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。</p> <p data-bbox="1243 933 2116 1204" style="color: red;">「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「媒介契約締結の日」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ある。また、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ない」としています。</p> <p data-bbox="1198 1316 1310 1348">③～④略</p> <p data-bbox="1198 1412 2116 1444" style="color: red;">⑤ <u>すべての不動産流通機構エリアの売却物件の「所在地3」欄、「部</u></p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="226 405 694 435">【事例1】口頭による媒介契約の登録</p> <div data-bbox="226 456 1070 619" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 480 1048 603">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。</p> </div> <div data-bbox="203 655 353 724" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="232 676 324 707">解説</p> </div> <ul data-bbox="159 743 1122 967" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="159 743 1122 823">● 媒介の依頼を受けずに媒介契約物件として登録をすることはできません。 <li data-bbox="159 839 1122 967">● レインズ利用規程第6条に定めるとおりレインズへの物件の登録は、媒介契約に基づく物件を登録する場合、契約の内容に基づいて登録してください。 <p data-bbox="203 983 1122 1062">なお、書面の交付を行わず媒介活動を行うことは、宅地建物取引業法第34条の2第1項違反になりますので注意して<u>下さい</u>。</p> <p data-bbox="226 1177 831 1208">【事例4】連絡先のみを記載した詳細情報の登録</p> <div data-bbox="226 1228 1070 1449" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 1252 1048 1425">登録された詳細情報には、間取り図、画像や案内図など物件の内容は一切掲載されておらず、「メール配信の御案内」のみの表示があった。詳細情報を登録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仕組みとなっていた。</p> </div>	<p data-bbox="1256 212 2112 339" style="color: red; text-decoration: underline;">「<u>屋番号</u>」欄（マンション）および専属専任媒介又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄は、システム上の必須項目となっております。入力項目に対応する正しい内容を登録してください。</p> <p data-bbox="1211 405 1680 435">【事例1】口頭による媒介契約の登録</p> <div data-bbox="1211 456 2056 619" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 480 2033 603">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。</p> </div> <div data-bbox="1189 655 1339 724" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0;"> <p data-bbox="1218 676 1310 707">解説</p> </div> <ul data-bbox="1144 743 2107 967" style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1144 743 2107 823">● 媒介の依頼を受けずに媒介契約物件として登録をすることはできません。 <li data-bbox="1144 839 2107 967">● レインズ利用規程第6条に定めるとおりレインズへの物件の登録は、媒介契約に基づく物件を登録する場合、契約の内容に基づいて登録してください。 <p data-bbox="1189 983 2107 1062">なお、書面の交付を行わず媒介活動を行うことは、宅地建物取引業法第34条の2第1項違反になりますので注意して<u>ください</u>。</p> <p data-bbox="1211 1177 1816 1208">【事例4】連絡先のみを記載した詳細情報の登録</p> <div data-bbox="1211 1228 2056 1449" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 1252 2033 1425">登録された詳細情報には、間取り図、画像や案内図など物件の内容は一切掲載されておらず、「メール配信の御案内」のみの表示があった。詳細情報を登録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仕組みとなっていた。</p> </div>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="212 215 365 279">解説</p> <ul data-bbox="156 311 1120 534" style="list-style-type: none"> ● レインズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する詳細情報には物件に関する適正な情報を記載してください。 (他機構に合わせ追加) (他機構に合わせ修正して追加) <p data-bbox="183 646 273 678">その他</p> <ul data-bbox="183 694 1120 965" style="list-style-type: none"> ● 消費税のかかる価格・賃料については、消費税相当額を含んだ総額を登録してください。 消費税は入力画面の「価格」「賃料」欄の右横にある「うち価格消費税」「うち賃料消費税」欄に入力してください（売買の土地および賃貸の土地・戸建・マンションを除く）。 (他機構に合わせ追加) <p data-bbox="156 1125 470 1157">3-2. 取引状況の登録</p> <p data-bbox="224 1165 504 1197">(1) 取引状況の登録</p> <div data-bbox="224 1204 1075 1316" style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p>会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。</p> </div> <p data-bbox="224 1396 504 1428">(2) 取引状況の変更</p>	<p data-bbox="1198 215 1350 279">解説</p> <ul data-bbox="1142 311 2105 582" style="list-style-type: none"> ● レインズ利用規程第6条第1項にあるように、登録する詳細情報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1枚とし、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。 ● <u>2次元コード</u>やURLなどのリンク情報は図面下部の商号欄（帯欄）に記載してください。 <p data-bbox="1169 646 1258 678">その他</p> <ul data-bbox="1169 694 2105 1013" style="list-style-type: none"> ● 消費税のかかる価格・賃料については、消費税相当額を含んだ総額を登録してください。 消費税は入力画面の「価格」「賃料」欄の右横にある「うち価格消費税」「うち賃料消費税」欄に入力してください（売買の土地および賃貸の土地・戸建・マンションを除く）。 ● オークション物件は、他の売却物件と区別するため登録時にオークション項目にチェックを入れて登録してください。 <p data-bbox="1142 1117 1456 1149">3-2. 取引状況の登録</p> <p data-bbox="1209 1157 1489 1189">(1) 取引状況の登録</p> <div data-bbox="1209 1197 2060 1308" style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p>会員は、専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件について、取引状況に沿った内容を登録してください。</p> </div> <p data-bbox="1209 1396 1489 1428">(2) 取引状況の変更</p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="226 213 1077 379">登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。</p> <p data-bbox="226 400 719 435">(3) 取引状況についての売主への説明</p> <p data-bbox="226 448 1077 595">専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。</p> <p data-bbox="226 608 1077 746">この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の日から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。</p> <div data-bbox="226 786 376 855" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;">解 説</div> <p data-bbox="181 879 300 914">①～⑧略</p> <p data-bbox="174 975 255 1010">(新規)</p> <p data-bbox="159 1313 495 1348">3-4. 依頼者への報告等</p> <p data-bbox="226 1409 524 1444">(1) 登録証明書の交付</p>	<p data-bbox="1223 213 2074 379">登録物件の取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、変更原因が発生した翌日から2日以内（休業日を除く）に行ってください。</p> <p data-bbox="1223 400 1715 435">(3) 取引状況についての売主への説明</p> <p data-bbox="1223 448 2074 595">専属専任媒介契約又は専任媒介契約の締結時に、取引状況の登録・変更および売主がレインズへの取引状況に関する登録内容を確認する方法について、十分な説明を行ってください。</p> <p data-bbox="1223 608 2074 746">この際、取引状況の変更は、原則として売主に確認のうえで、事象発生の日から2日以内（休業日を除く）に行うことも含め、説明することが重要です。</p> <div data-bbox="1223 786 1373 855" style="border: 1px solid blue; padding: 2px; display: inline-block;">解 説</div> <p data-bbox="1178 879 1296 914">①～⑧略</p> <p data-bbox="1178 975 2119 1201"><u>⑨ 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「宅地建物取引業者が専属専任媒介契約及び専任媒介契約に基づき指定流通機構に登録した物件について、当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の登録内容が事実と異なるときは、法第65条第1項の指示処分の対象となる」としています。</u></p> <p data-bbox="1155 1313 1491 1348">3-4. 依頼者への報告等</p> <p data-bbox="1223 1409 1520 1444">(1) 登録証明書の交付</p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="226 220 1077 339">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が遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。</p> <p data-bbox="226 355 633 387">(2) 登録内容の閲覧方法の説明</p> <p data-bbox="226 411 1077 576">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。</p> <p data-bbox="226 600 551 632">(3) 業務処理状況の報告</p> <p data-bbox="226 655 1077 775">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。</p> <p data-bbox="226 799 663 831">(4) 購入等の申込みに関する報告</p> <p data-bbox="226 855 1077 1054">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。</p> <p data-bbox="226 1094 376 1158">解説</p> <p data-bbox="215 1182 1122 1445">①略 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</p>	<p data-bbox="1211 220 2063 339">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が遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。</p> <p data-bbox="1211 355 1619 387">(2) 登録内容の閲覧方法の説明</p> <p data-bbox="1211 411 2063 576">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。</p> <p data-bbox="1211 600 1536 632">(3) 業務処理状況の報告</p> <p data-bbox="1211 655 2063 775">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。</p> <p data-bbox="1211 799 1648 831">(4) 購入等の申込みに関する報告</p> <p data-bbox="1211 855 2063 1054">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。</p> <p data-bbox="1211 1094 1361 1158">解説</p> <p data-bbox="1200 1182 2107 1445">①略 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 <u>(または2次元コードを読み取ったリンク先)からの画面で</u>、IDとパスワード</p>

改訂前	改訂後
<p>することができます。</p> <p>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、<u>登録情報の内容</u>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。</p> <p><u>(新規)</u></p> <p>④略</p> <p>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。</p> <p><u>「考え方」</u>では、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、<u>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</u>としています。</p> <p>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。</p>	<p>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。</p> <p>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、<u>取引状況を含む物件の登録情報</u>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。</p> <p><u>「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」</u>では、<u>登録証明書の交付時における説明等について、「宅地建物取引業者は、指定流通機構に物件を登録したときは、登録証明書を交付する際に、レインズのステータス管理機能を通じて当該物件に係る取引の申込みの受付に関する状況等の最新の登録内容が確認できることに関し、依頼者に対して分かりやすく説明を行うことが望ましい」としています。</u></p> <p>④略</p> <p>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。</p> <p><u>「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」</u>では、<u>「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等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する。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」</u>としています。</p> <p>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。</p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="159 212 577 244">3-5. 登録した物件情報の管理</p> <p data-bbox="226 308 689 339">(1) 登録した物件情報の変更・削除</p> <div data-bbox="226 363 1084 480" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 379 1061 464">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。</p> </div> <p data-bbox="226 499 999 531">(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</p> <div data-bbox="226 547 1084 671" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 563 1061 647">媒介契約の更新は依頼者からの申し出に基づき、書面によって行ってください。</p> </div> <p data-bbox="226 691 495 722">(3) 物件情報の更新</p> <div data-bbox="226 738 1084 863" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 754 1061 839">媒介契約の更新あるいは登録期間の満了によって登録期間の延長が必要な場合は物件更新を行ってください。</p> </div> <div data-bbox="226 882 376 951" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="248 898 353 930">解説</p> </div> <p data-bbox="215 983 271 1015">①略</p> <p data-bbox="215 1078 1120 1206">② 「<u>考え方</u>」に示されているように、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。</p> <p data-bbox="215 1318 271 1350">③略</p> <p data-bbox="159 1414 409 1445">3-6. 成約の報告</p>	<p data-bbox="1153 212 1572 244">3-5. 登録した物件情報の管理</p> <p data-bbox="1220 308 1684 339">(1) 登録した物件情報の変更・削除</p> <div data-bbox="1220 363 2078 480" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1243 379 2056 464">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。</p> </div> <p data-bbox="1220 499 1993 531">(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</p> <div data-bbox="1220 547 2078 671" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1243 563 2056 647">媒介契約の更新は依頼者からの申し出に基づき、書面によって行ってください。</p> </div> <p data-bbox="1220 691 1489 722">(3) 物件情報の更新</p> <div data-bbox="1220 738 2078 863" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1243 754 2056 839">媒介契約の更新あるいは登録期間の満了によって登録期間の延長が必要な場合は物件更新を行ってください。</p> </div> <div data-bbox="1220 882 1370 951" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="1243 898 1348 930">解説</p> </div> <p data-bbox="1198 983 1254 1015">①略</p> <p data-bbox="1198 1078 2105 1254">② 「<u>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方</u>」では、「<u>更新の申出は、有効期間満了の都度行われるべきもので、あらかじめ更新することを約定することは許されない</u>」としています。 <u>なお、媒介契約の更新には依頼者の申し出が必要です。</u></p> <p data-bbox="1198 1318 1254 1350">③略</p> <p data-bbox="1153 1414 1404 1445">3-6. 成約の報告</p>

改訂前	改訂後
<p>(1) レインズへの成約報告</p> <p>会員は、レインズに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにレインズへ成約の報告をしなければなりません。</p> <p>(2) 虚偽の成約報告の禁止</p> <p>会員は実際の成約<u>価格</u>と異なる<u>価格</u>を報告してはいけません。</p> <p>解説</p> <p>①～②略</p> <p>③ 「<u>考え方</u>」では、指定流通機構への成約情報の通知について、「<u>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</u>」としています。</p> <p>④略</p>	<p>(1) レインズへの成約報告</p> <p>会員は、レインズに登録している物件の不動産取引の契約締結後、速やかにレインズへ成約の報告をしなければなりません。</p> <p>(2) 虚偽の成約報告の禁止</p> <p>会員は実際の成約<u>情報</u>と異なる<u>内容</u>を報告してはいけません。</p> <p>解説</p> <p>①～②略</p> <p>③ 「<u>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方</u>」では、指定流通機構への成約情報の通知について、「<u>成約情報は、媒介価額の評価を行う際の参考として宅地建物取引業者に提供され、さらに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の基になるものであり、不動産流通の円滑化に極めて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や、通知を怠った場合には法第34条の2第7項に違反することとなるという点を十分に認識し、通知義務の履行を徹底すること。また、一般媒介契約の場合も、指定流通機構に登録した物件については、契約が成立した場合において、当該指定流通機構の定める規程等に従い、成約情報を通知すること</u>」としています。</p> <p>④略</p>

改訂前	改訂後
<p>4. 情報の利用</p>	<p>4. 情報の利用</p>
<p><u>4-1. 情報の利用目的</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>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。</p> <p>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。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>解説</p> </div> <p>①略</p> <p><u>(新規)</u></p> <p>② 「<u>考え方</u>」では、<u>媒介価格</u>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<u>機構の成約情報</u>も含まれます。</p> <p><u>又、営利を目的として同情報の伝達の事業を営むこと及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</u>になっています。</p>	<p><u>4-1. 情報の利用目的</u></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 10px; margin: 10px 0;"> <p>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。</p> <p>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。</p> </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>解説</p> </div> <p>①略</p> <p>② <u>会員は、レイنزから取得した情報への不正アクセスおよび同情報の紛失、改ざん、漏えい等を防止するため、必要な措置を講じ、適切に管理しなければなりません。</u></p> <p>③ 「<u>宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方</u>」では、「<u>媒介価額</u>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<u>います</u>。この取引事例には<u>機構の成約情報も含まれます</u>ので、<u>取引事例の中に顧客の秘密に関わるものが含まれていることを考慮し、収集及び管理は、特に慎重を期して</u></p>

改訂前	改訂後
<p data-bbox="226 501 694 531">【事例1】情報を利用した資料の提供</p> <div data-bbox="226 552 1084 719" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="241 571 1068 699">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て加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。</p> </div> <div data-bbox="226 804 383 874" style="border: 1px solid purple; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="259 823 349 853">解説</p> </div> <ul data-bbox="159 911 1122 1134" style="list-style-type: none"> ● 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項の違反になります。 ● 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての<u>企業・個人</u>が含まれます。 <p data-bbox="159 1241 580 1272">4-3. 物件情報の広告・宣伝等</p> <div data-bbox="226 1305 1084 1460" style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 1326 1061 1453">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。</p> </div>	<p data-bbox="1256 212 1496 242"><u>行ってください。</u></p> <p data-bbox="1256 260 2114 435"><u>また、「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」では、「営利を目的として取引事例の伝達の事業を営むこと及びこれを行う者に取引事例を漏らすことは、「正当な理由」があるとはいえないので、許されないこと」としています。</u></p> <p data-bbox="1218 501 1686 531">【事例1】情報を利用した資料の提供</p> <div data-bbox="1218 552 2076 719" style="border: 1px dashed red; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 571 2060 699">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て加工し、その分析資料を有償で外部に提供し、利益を得た。</p> </div> <div data-bbox="1218 826 1375 896" style="border: 1px solid purple; padding: 5px; text-align: center;"> <p data-bbox="1252 845 1341 876">解説</p> </div> <ul data-bbox="1151 933 2114 1157" style="list-style-type: none"> ● 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項の違反になります。 ● 外部とは宅地建物取引業者に限らず、すべての<u>企業・団体・個人</u>が含まれます。 <p data-bbox="1151 1225 1572 1256">4-3. 物件情報の広告・宣伝等</p> <div data-bbox="1218 1292 2076 1460" style="border: 1px solid green; padding: 5px;"> <p data-bbox="1240 1313 2054 1441">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。</p> </div>

改訂前	改訂後
<div data-bbox="230 225 376 288" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="215 309 327 336">①～⑥略</p> <p data-bbox="215 405 1120 579">⑦ 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。 又、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。</p> <p data-bbox="215 647 271 675">⑧略</p> <p data-bbox="159 735 521 762"><u>4-4. 成約情報の取り扱い</u></p> <p data-bbox="230 831 495 858">(1) 成約情報の利用</p> <div data-bbox="230 863 1084 1034" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 887 1066 1010">レイズから取得した成約情報は、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場合の「意見の根拠」としてのみ明示することができます。</p> </div> <p data-bbox="230 1074 801 1101">(2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止</p> <div data-bbox="230 1106 1084 1230" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="248 1137 1066 1214">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。</p> </div> <div data-bbox="230 1265 376 1329" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="215 1362 327 1390">①～③略</p>	<div data-bbox="1216 225 1361 288" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="1200 309 1312 336">①～⑥略</p> <p data-bbox="1200 405 2105 579">⑦ 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</p> <p data-bbox="1200 647 1256 675">⑧略</p> <p data-bbox="1146 727 1509 754"><u>4-4. 成約情報の取り扱い</u></p> <p data-bbox="1216 823 1480 850">(1) 成約情報の利用</p> <div data-bbox="1216 855 2069 1026" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 887 2051 1010">レイズから取得した成約情報は、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場合の「意見の根拠」としてのみ明示することができます。</p> </div> <p data-bbox="1216 1066 1792 1093">(2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止</p> <div data-bbox="1216 1098 2069 1222" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p data-bbox="1234 1129 2051 1206">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。</p> </div> <div data-bbox="1216 1257 1361 1321" style="border: 1px solid black; padding: 2px; text-align: center;">解説</div> <p data-bbox="1200 1355 1312 1382">①～③略</p>

改訂前	改訂後
<p>④ なお、宅地建物取引業法第45条及び第75条の3の<u>規定により</u>、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又は業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないと<u>定められています</u>。</p> <p><u>「考え方」</u>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、税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき等）などが宅地建物取引業法第45条及び第75条の3に規定する「正当な理由」にあたりと考えられ、「正当な理由」に当たる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。</p>	<p>④ なお、宅地建物取引業法第45条及び第75条の3<u>では</u>、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又は業務を補助したことについて知り得た秘密を他に漏らしてはならないと<u>しています</u>。</p> <p><u>「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」</u>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、税務署等の職員から質問検査権の規定に基づき質問を受けたとき等）などが宅地建物取引業法第45条及び第75条の3に規定する「正当な理由」にあたりと考えられ、「正当な理由」に当たる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。</p>

改訂前	改訂後
<div data-bbox="181 225 1102 268" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> <p>6 その他</p> </div> <p>1 本ガイドラインで掲げた事例は、現状での具体的な事例を踏まえたものであるが、今後の利用状況に応じて、これを見直し、新たな事例の追加等を行うものとする。又、関連法令、当機構の諸規程等の変更などにより改訂する場合があります。</p> <p>2 平成23年4月1日（平成25年4月1日一部変更）施行の「レインズ情報取り扱いガイドラインは」は廃止する。</p> <p>3 このガイドラインは、平成26年5月1日から施行する。</p> <p>4 このガイドラインの変更は、平成28年1月1日から施行する。</p> <p>5 このガイドラインの一部を変更し、平成28年3月16日から施行し、平成28年1月1日から適用する。</p> <p>6 このガイドラインの一部を変更し、平成28年11月7日から施行する。</p> <p>7 このガイドラインの一部を変更し、平成29年11月13日から施行する。</p> <p>8 このガイドラインの一部を変更し、令和4年1月1日から施行する。</p>	<div data-bbox="1167 225 2087 268" style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin-bottom: 10px;"> <p>6 その他</p> </div> <p>1 本ガイドラインで掲げた事例は、現状での具体的な事例を踏まえたものであるが、今後の利用状況に応じて、これを見直し、新たな事例の追加等を行うものとする。又、関連法令、当機構の諸規程等の変更などにより改訂する場合があります。</p> <p>2 平成23年4月1日（平成25年4月1日一部変更）施行の「レインズ情報取り扱いガイドラインは」は廃止する。</p> <p>3 このガイドラインは、平成26年5月1日から施行する。</p> <p>4 このガイドラインの変更は、平成28年1月1日から施行する。</p> <p>5 このガイドラインの一部を変更し、平成28年3月16日から施行し、平成28年1月1日から適用する。</p> <p>6 このガイドラインの一部を変更し、平成28年11月7日から施行する。</p> <p>7 このガイドラインの一部を変更し、平成29年11月13日から施行する。</p> <p>8 このガイドラインの一部を変更し、令和4年1月1日から施行する。</p> <p>9 このガイドラインの一部を変更し、令和7年1月1日から施行する。</p>