

レインズ利用ガイドライン

- このガイドラインは機構から取得した物件情報・成約情報を適正に取り扱うために必要なルールを定め、機構の情報交換事業の適正な運用、会員間取引の円滑化および消費者の保護を図ることを目的としています。
- 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らなければなりません。
- このガイドラインは、今後の社会情勢の変化、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。

2013（平成25）年10月1日

公益財団法人東日本不動産流通機構

レインズ利用ガイドラインの概要

ガイドラインについて

- このガイドラインは機構から取得した物件情報・成約情報を適正に取り扱うために必要なルールを定め、機構の情報交換事業の適正な運用、会員間取引の円滑化および消費者の保護を図ることを目的としています。
- 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らなければなりません。
- このガイドラインは、今後の社会情勢の変化、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。

A. レインズ情報の利用のあり方

A-1. 利用の目的

会員は機構から取得した物件情報・成約情報を、原則として、会員自らが機構を通して不動産取引を成立させるために適正に利用することとします。

A-2. 目的外利用の禁止

会員は、上記A-1. に反する目的で、機構から取得した物件情報・成約情報を外部に開示することはできません。機構から取得した物件情報・成約情報を集計・加工・分析したものであっても、同様です。

A-3. ユーザIDとパスワードの管理

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とパスワードを厳重に管理しなければなりません。また、原則として、ユーザIDとパスワードを第三者に貸与及び利用させてはいけません。

B. 物件情報の取り扱い

B-1. 広告掲載・宣伝告知等

会員は、物件情報を広告掲載・宣伝告知等する場合、次の条件をとともに充たす必要があります。

- ①元付（登録）業者の承諾を書面により得ていること
- ②広告掲載物件の承諾方法と物件番号を適正に管理すること

B-2. 依頼者への提示・提供

B-1. の広告掲載・宣伝告知等以外において、物件情報を外部に開示できるのは依頼者に対して提示・提供する場合のみとします。その場合、次の条件をとともに充たす必要があります。

- ①依頼者の購入等の意向の確認および条件の把握がなされていること
- ②会員が依頼者の意向および条件に沿って選択したうえで提示・提供すること

C. 成約情報の取り扱い

C-1. 成約情報の提示・提供条件

機構から取得した成約情報は、原則として、依頼者に対して価格査定を行う場合の「意見の根拠」としてのみ提示・提供ができません。その際は、成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要があります。

C-2. 特定が可能な成約情報の提示・提供の禁止

項目の一部抽出・加工をしても、他の情報と組み合わせることで特定が可能な成約情報の提示・提供は認められません。

D. 情報の取得と管理

D-1. 情報の取得

依頼者に対して提示・提供する物件情報・成約情報はレインズシステムから直接取得することを原則とします。

D-2. 情報の管理

機構から取得した物件情報・成約情報を機構とは別のデータベースに集積してそこから外部に開示する場合、定期的な情報確認・更新等の適正な管理を行うこととします。

E. 客付業者からの問い合わせ等への対応

E-1. 客付業者からの物件照会等の拒否の禁止

会員は、レインズに登録した物件に関し、客付業者から物件詳細の照会、現地案内の申込みの連絡を受けた場合、正当な事由がある場合を除いて拒否することはできません。

E-2. 交渉の優先順位

会員は、レインズに登録した物件に関し、正当な事由がある場合を除き、客付業者から物件購入等の申込みの連絡を受けた順に交渉を開始しなければなりません。

F. その他

F-1. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

機構が承認していないプログラムの利用によって回線を占有するなどして、レインズシステムの安定稼働の妨げとなる行為は禁止します

F-2. 不適切な登録の禁止

会員は登録事項や登録図面の内容は適正かつ適法に登録することとし、登録項目に別の内容を記載するなどの不適切な登録はできません。

F-3. レインズの情報を誤認させる告知の禁止

会員は機構の物件情報・成約情報の取り扱いについて、第三者に不当に誤認させる告知を行うことはできません。

F-4. 関連法令等の遵守

会員は情報の取り扱いに関して、このガイドラインのほか機構の規程および宅地建物取引業法等の関連法令・法規を遵守しなければなりません。

A. レイズ情報の利用のあり方

A-1. 利用の目的

会員は機構から取得した物件情報・成約情報を、原則として、会員自らが機構を通して不動産取引を成立させるために適正に利用することとします。

○会員は、検索（ダウンロードを含む。）や日報などによって取得した物件情報・成約情報を、あくまでも会員自らが機構を通して行う不動産取引のために適正に利用しなければなりません。

○ただし、宅地建物取引業法上、例外的に目的外の利用が認められることがあります（C-1参照）。

A-2. 目的外利用の禁止

会員は、上記A-1. に反する目的で、機構から取得した物件情報・成約情報を外部に開示することはできません。機構から取得した物件情報・成約情報を集計・加工・分析したものであっても同様です。

○会員は機構から取得した物件情報・成約情報を外部に提供して利益を得ることはできません。また、実際に利益を得ていなくとも上記A-1. に反する目的で物件情報・成約情報を外部に開示することはできません。

○これは物件情報・成約情報を集計・加工・分析した結果ならば免れるということではありません。機構以外の者から得た情報と組み合わせることは加工に含まれます。

【違反事例①】

機構から取得した中古マンションの成約情報を、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たうえで、外部に提供して利益を得る。

→→外部に提供する情報の形式がレイズの登録データの形式とは異なるものであったとしても、機構から取得した成約情報をもとに加工された情報である以上、上記A-1. に反する目的での情報提供はできません。

【違反事例②】

機構から取得した登録・成約情報を、情報サービス会社に無償で提供する。

→→有償・無償は問いません。

レインズ利用ガイドライン

A-3. ユーザIDとパスワードの管理

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とパスワードを厳重に管理しなければなりません。また、原則として、ユーザIDとパスワードを第三者に貸与及び利用させてはいけません。

- ユーザIDやパスワードを紙などに記載して事務所内に掲示したり、宅建免許番号や電話番号等から容易に推測できるパスワードは使用しないようにしてください。
- パスワードは定期的に変更する等、レインズを利用していた従業員が退職した場合への対応措置を取っておく必要があります。
- レインズにログインするためのユーザIDとパスワードは、原則として会員のみ利用に限定されており、顧客や売却等の依頼者、自社の業務委託先等の第三者へ知らせたり、貸与したりする行為は禁止されています。
- 代行登録及び業務上の必要性から、第三者へ貸与する場合は、あらかじめ機構へ届け出を行って承認を得てください。

B. 物件情報の取り扱い

B-1. 広告掲載・宣伝告知等

会員は、物件情報を広告掲載・宣伝告知等する場合、次の条件をともに満たす必要があります。

- ①元付（登録）業者の承諾を書面により得ていること
- ②広告掲載物件の承諾方法と物件番号を適正に管理すること

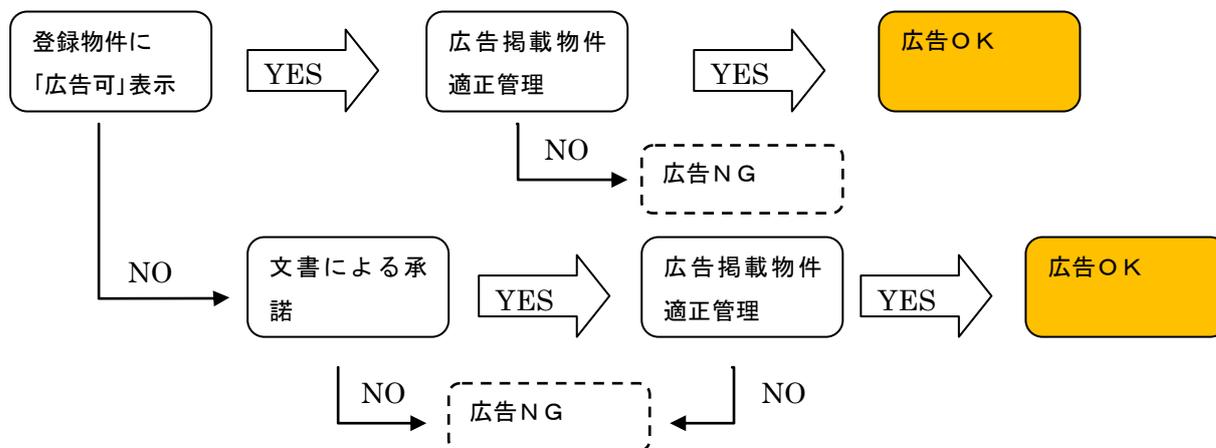
○登録された物件情報の広告掲載、宣伝告知は、売り主の了解を前提に、「広告可」表示がある場合あるいは元付業者の書面による承諾がある場合に限り、認められています（レインズ利用規程第14条、同細則第5条）。

○ここで言う広告とは新聞やチラシ、インターネットなど不特定多数に対する告知に限られません。サークル紙誌、企業紙誌、ダイレクトメール、電子メールなど特定者に対する告知も含まれます。

○インターネットを利用してIDやパスワードを付与した者に限定するなどして、特定者に物件情報を告知するしくみ（友の会形式の「会員登録制度」）においても、機構の物件情報のうち、広告の承諾を得た物件以外は提供できません。

○また、元付（登録）業者の承諾を得ていることを明確にすることで後のトラブルを未然に防止するため、広告掲載する物件の物件番号および承諾方法（広告転載区分、文書による承諾を得た場合はその文書）を記録して、それを適正に管理することとし、機構より照会があった場合はすみやかに回答できるようにしておく必要があります。

物件情報の広告掲載方法



その他

- 元付（登録）業者が広告の規制・規約（不動産の表示に関する公正競争規約等）に違反して登録した物件情報を、会員がそのまま広告に転載した場合、広告掲載した会員が違反の対象となりますので、広告掲載の前に規制・規約に沿っているかどうかの調査・確認をおこなってください。
- 売り物件の取引態様が売り主や代理である場合、また賃貸物件においても、広告掲載・宣伝告知等ができる条件は同様です。

B-2. 依頼者への提示・提供

B-1. の広告掲載・宣伝告知等以外において、物件情報を外部に開示できるのは依頼者に対して提示・提供する場合のみとします。その場合、次の条件とともに満たす必要があります。

- ①依頼者の購入等の意向の確認および条件の把握がなされていること
- ②会員が依頼者の意向および条件に沿って選択したうえで提示・提供すること

- 機構に登録される物件情報は会員間で共有することで取引を促進するために登録がなされていますが、売却の依頼者や元付（登録）業者の中には客付業者が広告を掲載することを望んでいない場合があります。特に、インターネット上で物件情報を掲載する行為については、上記①②を満たしていないと思われる事例も散見され、売り主や元付（登録）業者がこのような方法による物件情報の掲載を想定していないことがあるので、会員間トラブル防止の観点からも注意が必要です。
- 氏名や連絡先を知っているだけで物件情報を提供する場合、その提供先は特定されてはいますが依頼者とは言えません。当機構のレイズ利用規程ではこうした行為は「広告掲載・宣伝告知等」に当たり、元付（登録）業者から書面による承諾が必要です。
- 提示・提供する相手方を依頼者と言うためには、双方向のコミュニケーションを取ることができる状態で、購入等の意向を確認し、条件の把握がなされていなければなりません。
- 依頼者への物件情報の提示・提供は会員が物件の確認をしたうえで行わなければ依頼者の不利益となるので、無分別な提示・提供はできません。依頼者の意向および条件に沿って、会員が選択して行う必要があります。物件情報の検索システムやデータベースを作成し、情報の選択を依頼者に任せてしまうこともできません。

【違反事例①】

元付（登録）業者の承諾を書面でなく口頭で行い、チラシ広告を掲載した。

→→承諾したかどうか後に不明確とならないように、客付業者が広告を掲載する場合、元付（登録）業者から書面によって承諾を得ることが必要です。ただし、広告転載区分が「広告可」となっている物件情報についてはその限りではありません。

【違反事例②】

検索結果をCSVでダウンロードした物件情報をそのまま広告したり、依頼者に無分別に提示・提供したりする。

→→「広告掲載・宣伝告知等」「依頼者への提示・提供」とともに、検索結果を前述した条件を充たさずに外部に開示することはできません。

【違反事例③】

自社ホームページに会員登録制度を設けて、氏名、アドレスのみが登録された特定者に対してIDやパスワードを発行し、元付（登録）業者から承諾を得ていない物件情報を含んだ自社のデータベースをID取得者が自由に検索できるようにする。

→→氏名やメールアドレスを取得しただけでは依頼者とは言えません。依頼者でない提供は広告ですので、元付（登録）業者の承諾が必要です。また、会員が意向の確認や条件の把握をしているため依頼者と言える場合であっても、このような提供方法は、会員が情報を選択しているとは言えませんので、違反となります。

【違反事例④】

自社ホームページの会員登録制度で、「登録した者は顧客（依頼者）とみなす」と規約でうたって、これを根拠に機構の物件情報を元付（登録）業者の承諾を得ずにすべて登録者に提供している。

→→規約でうたってさえいれば、会員登録制度で登録した者が依頼者として扱われるものではありません。

その他

- ホームページ制作会社が、会員の情報システムやホームページを構築する際に、機構の物件情報を取り込んで利用する機能が搭載されたソフトウェアを提案することがありますが、原則としてそのようなソフトウェアを使用した責任は会員にあり、利用方法によっては機構が予告なく情報の提供停止・制限を行うことがあります。また、規程およびこのガイドラインに違反した場合は処分の対象となります。

C. 成約情報の取り扱い

C-1. 成約情報の提示・提供条件

機構から取得した成約情報は、原則として、依頼者に対して価格査定を行う場合の「意見の根拠」としてのみ提示・提供ができます。その際は、成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要があります。

○機構の成約情報は、依頼者に対して価格査定を行う場合の「意見の根拠」としてのみ、提示・提供ができます。ただし、宅地建物取引業者としての守秘義務の観点から、地番表示やマンションの部屋番号を加工するなどして成約物件の特定が困難となるような工夫を施す必要があります。

○ただし、宅地建物取引業法45条、75条の2に規定する「正当な理由」にあたる場合はこの限りではありません。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等）や依頼者本人の承諾があった場合などは成約情報の提示・提供が認められると考えられますが、「正当な理由」に当たるかどうかは個別の事例で判断するものとします。

C-2. 特定が可能な成約情報の提示・提供の禁止

項目の一部抽出・加工をしても、他の情報と組み合わせることで特定が可能な成約情報の提示・提供は認められません。

○会員が、新聞やチラシ、インターネット、および特定者へのダイレクトメールなどに成約事例を掲載する場合に特定しにくいような工夫を施したとしても、ほかの情報と組み合わせることで特定が可能であれば、当機構規程・宅地建物取引業法・個人情報保護法の違反やプライバシーの侵害を生じることとなってしまいます。そのため、項目の一部抽出・加工等をしたとしても個別事例の場合は提示・提供はできません。

【違反事例】

成約事例の価格や小数点以下の面積を削除し、階数を伏せているので、「特定されないだろう」と考え、取引があったマンションの住民に売却をすすめるダイレクトメールを送る。

→→特定しにくい工夫を施しても、引っ越しの日時やマンションの新築分譲時などの資料などの情報と組み合わせると、近隣住民はこの成約事例がどの物件かは容易に特定できてしまいます。そのため、項目の一部抽出・加工等をしたとしても提示・提供はできません。

その他

●2件以上を加工してまとめた統計情報は、前述したA-1. に反する目的で外部に開示することはできません。

D. 情報の取得と管理

D-1. 情報の取得

依頼者に対して提示・提供する物件情報・成約情報はレインズシステムから直接取得することを原則とします。

- レインズの登録情報は会員自身が随時更新することで最新の情報が提供されています。この機能を損なうことがないように、会員が依頼者に対して物件情報・成約情報を提示・提供する場合、レインズシステムから直接取得することを原則とします。

D-2. 情報の管理

機構から取得した物件情報・成約情報を機構とは別のデータベースに集積してそこから外部に開示する場合、定期的な情報確認・更新等の適正な管理を行うこととします。

- 機構から取得した物件情報・成約情報を機構とは別のデータベース（紙媒体も含まれます。）に集積して、「広告掲載・宣伝告知等」あるいは「依頼者への提示・提供」として外部に開示する場合、情報の定期的なメンテナンスが必要です。これを怠ると、価格や条件が変更されているにもかかわらず変更前の情報を外部に開示してしまうことになり、一般消費者に不利益となる恐れが生じてしまいます。また、成約済みの物件情報を広告等することは「おとり広告」に当たる恐れもあります。
- 別のデータベースに集積した情報であっても、機構から取得した物件情報・成約情報であれば規程やガイドラインを遵守する必要があることに変わりはありません。

【違反事例】

レインズも含む複数のデータベースから物件情報を別のデータベースに集積して自社のホームページに広告として一覧を掲載したが、それぞれの情報の出元を管理しておらず、情報確認や更新も怠っていた。

→→機構から取得した情報と他の情報が区別できず、情報のメンテナンスを行わなければ適正な管理とは言えません。機構から取得した物件情報を広告掲載する場合、物件番号および承諾方法（広告転載区分、文書による承諾を得た場合はその文書）を適正に管理することとし、機構から照会があった場合はすみやかにそれらについて回答できるようにしておく必要があります（B-1参照）。

E. 客付業者からの問い合わせ等への対応

E-1. 客付業者からの物件照会等の拒否の禁止

会員は、レインズに登録した物件に関し、客付業者から物件詳細の照会、現地案内の申込みの連絡を受けた場合、正当な事由がある場合を除いて拒否することはできません。

○「正当な事由」は次の通りです。

- ・既に購入等の申込みを受けていること
- ・売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
- ・売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
- ・依頼者の意思

○会員は、正当な事由により、客付業者に物件詳細の回答、現地案内の受諾ができない場合、その事由、購入申し込みの順位、売買契約の予定等、登録物件の交渉状況について、客付業者に明示しなければなりません。

E-2. 交渉の優先順位

会員は、レインズに登録した物件に関し、正当な事由がある場合を除き、客付業者から物件購入等の申込みの連絡を受けた順に交渉を開始しなければなりません。

○「正当な事由」はE-1.と同様です。

○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報告して、売却等の意思の確認をしてください。

F. その他

F-1. レイズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

機構が承認していないプログラムの利用によって回線を占有するなどして、レイズシステムの安定稼働の妨げとなる行為は禁止します。

○機構は、レイズの安定的な稼働を妨げるおそれがある行為を行う会員に対して、是正勧告を行うことがあります。また、レイズの安定的な稼働を妨げるおそれがある行為を行う会員、あるいは是正勧告に従わない会員に対して、予告なくレイズの利用の制限又は停止をすることがあります。

F-2. 不適切な登録の禁止

会員は登録事項や登録画面の内容は適正かつ適法に登録することとし、登録項目に別の内容を記載するなどの不適切な登録はできません。

○会員はレイズに登録する際、隠語や特定の会員間のみが認識できる記号・暗号等を登録してはいけません。

F-3. レイズの情報を誤認させる告知の禁止

会員は機構の物件情報・成約情報の取り扱いについて、第三者に不当に誤認させる告知を行うことはできません。

○レイズは会員のみが利用できるネットワークにおいて情報交換がなされていますが、一定の条件に基づき、物件情報の広告掲載や依頼者への提示・提供、成約情報の提示・提供を行うことが可能です。非公開の情報を特別に提供する趣旨の誇張された表現で告知するなど一般消費者に不当な誤解を招く表現での告知はできません。

【違反事例】

会員が自社のホームページで、機構から取得した情報を提供できることを根拠に、「氏名や住所を登録して会員になれば『業者間のみ流通している情報（あるいは『未公開情報』）を提供する』などと謳って、集客を行った。

→→機構から取得した情報は業者間のみ流通している情報や未公開情報とは異なります。こうした告知はレイズや会員の事業のあり方を毀損する行為であり、行うことはできません。

F-4. 関連法令等の遵守

会員は情報の取り扱いに関して、このガイドラインのほか機構の規程および宅地建物取引業法等の関連法令・法規を遵守しなければなりません。

○機構の会員はレインズ情報の取り扱いに関して、このガイドラインのほか機構規程や関連法令・法規を守らなければなりません。

- ・ 機構の規程
- ・ 機構の個人データ安全管理基準
- ・ 宅地建物取引業法
- ・ 個人情報保護法
- ・ 不動産の表示に関する公正競争規約
など

以 上