



中部れいんず

第107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 名古屋市西區城西五丁目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

レインズシステム改修のお知らせ

下記の通り、レインズシステムについて入力項目等が追加になりました。

- 実施日 2024年1月4日(木) オンライン開始 7時00分
- 追加内容
 - 不動産ID関連の入力項目の追加
 - 省エネルギー性能、目安光熱費の入力項目の追加
※(1)、(2)いずれも任意項目となります(必須入力項目ではありません)。
 - 売却依頼主用物件確認画面への補足欄の追加 以上

(1) 不動産ID関連の入力項目の追加

No	追加項目	詳細
1	不動産ID (土地)	土地の不動産IDが入力可能 下四桁は「0000」で固定 「物件種別」が「土地」「一戸建」「外全(住宅以外建物全部)」の時入力可能
2	不動産ID (建物)	建物の不動産IDが入力可能 「物件種別」が「一戸建」「マンション」「外全」「外一(住宅以外建物一部)」の時入力可能
3	不動産ID表示フラグ	物件情報詳細画面での不動産ID表示可否をプルダウンで選択可能(自社登録物件詳細画面では可否を問わず表示)

(2) 省エネルギー性能、目安光熱費の入力項目の追加



No	追加項目	詳細
1	省エネルギー性能	省エネルギー性能をレベル0～6までプルダウンで選択可能 「物件種別」が「戸建」「マンション」の時、入力可能
2	目安光熱費	目安の光熱費が入力可能 「物件種別」が「戸建」「マンション」の時、入力可能

(3) 売却依頼主用物件確認画面への補足欄の追加

※売却依頼主が物件の登録状況を確認する際の画面となります。
売却依頼主への周知・説明をお願いいたします。

データ種類	取引状況
売物件	申込あり
物件種別	物件種目
売一戸建	新築戸建
物件番号	土地権利
100000349933	
登録年月日	最新変更年月日
令和5年10月2日	
取引態様	媒介契約年月日
専属	令和5年10月5日
取引状況の補足	記載例
購入申込み書面受領日：令和5年10月8日 売主意向により受付継続中	
価格	消費税
5,200万円	

No	追加項目	詳細
1	取引状況の補足	「取引状況の補足」項目にて入力した内容が、売却依頼主用物件確認画面で閲覧可能（証明書類には現行通り表示されない）

※なお、不動産ID及び省エネ表示に関する具体的なお問い合わせは、下記窓口にお問い合わせください。
機構事務局及びコールセンターでは対応しておりません。

お問い合わせ先 国土交通省不動産・建設経済局不動産市場整備課
電話：03-5253-8111（内線30423）直通：03-5253-8382

不動産IDについてのお問い合わせ 不動産IDルール検討会（※ガイドライン等を掲載）
https://www.mlit.go.jp/tochi_fudousan_kensetsugyo/tochi_fudousan_kensetsugyo_tk5_000001_000006.html

省エネ表示に関するお問い合わせ 建築物の省エネ性能表示制度特設ホームページ（※ガイドライン等を掲載）
<https://www.mlit.go.jp/shoene-label/>



「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」を抜粋して紹介しております。
今回は【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。

情報の利用

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 「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」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。

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。

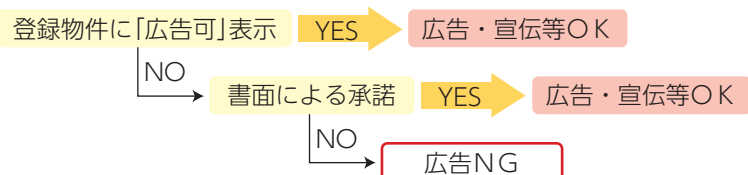
3 物件情報の広告・宣伝等

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



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。

④ 成約情報の取り扱い

(1) 成約情報の利用

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根拠として明示することができます。

(2) 成約情報の広告・宣伝等での利用の禁止

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。

解説

- ① 機構の成約情報は、売却や購入等の検討をしている顧客に対して価格査定を行う場合に利用することができます。
- ② ただし、個人情報保護の観点から、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。
また、売却や購入者等の希望者にその成約情報をみだりに口外しないよう要請してください。
- ③ 会員は、新聞やチラシ、インターネット、特定者へのダイレクトメールなどに成約情報を掲載することはできません。
- ④ なお、宅地建物取引業法第45条及び第75条の2では、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等について知り得た秘密をもらしてはならないとしています。
「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」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等）などが宅地建物取引業法第45条、第75条の2に規定する「正当な理由」にあたると考えられ、「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。

※「レインズ利用ガイドライン」は、関係法令、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。

お知らせ

- 理事補充選任がありましたので報告いたします。

(敬称略)

氏名	商号	所属
坂田 信行	(有)サカタ不動産	福井宅建

- 事務所移転のお知らせ

会館建替えの為、以下の住所に移転いたします。

移転日：令和6年1月30日（火）

〒451-0031 名古屋市西区城西五丁目1-19 愛知県宅建会館 3階

TEL・FAXの変更はありません。

※令和6年1月26日（金）及び29日（月）は引越移転作業のため通常業務は行いません。

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