

現 行	改正内容
<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>2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止</p> <div 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や、制度やシステムに対する信頼を毀損する様な行為をしてはいけません。</p> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <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、特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害またはシステム停止、およびその恐れを生じさせる行為を言います。</p> <p>② 「制度やシステムに対する信頼を毀損する様な行為」とは、レインズ登録物件の無断広告等によりレインズ情報を不正に流出させたり、機械的手法でのレインズ利用によるネットワークやサーバ機器等の負荷の増大や処理の遅延の発生など、レインズ制度・レインズシステムに対する信頼への重大な侵害行為を言います。</p> <p>③ こうした行為によって制度やシステムに対する信頼を損なう恐れがあるとみなした場合、業務方法書第16条に基づき、行為を行った会員に対して予告なくレインズの利用を制限もしくは停止の措置を講じることがあります。</p> <div style="border: 1px dashed black; padding: 5px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <p>レインズデータを利用する市販ソフトウェア等は機構として許容していない旨を明記</p> </div>	<p>2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止</p> <div 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や、制度やシステムに対する信頼を毀損する様な行為をしてはいけません。</p> </div> <div style="border: 1px solid blue; padding: 2px; margin: 10px 0; text-align: center;"> <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、特殊なプログラム等を利用してレインズにアクセスし、回線障害またはシステム停止、およびその恐れを生じさせる行為を言います。</p> <p>② 「制度やシステムに対する信頼を毀損する様な行為」とは、レインズ登録物件の無断広告等によりレインズ情報を不正に流出させたり、機械的手法でのレインズ利用によるネットワークやサーバ機器等の負荷の増大や処理の遅延の発生など、レインズ制度・レインズシステムに対する信頼への重大な侵害行為を言います。</p> <p>③ こうした行為によって制度やシステムに対する信頼を損なう恐れがあるとみなした場合、業務方法書第16条に基づき、行為を行った会員に対して予告なくレインズの利用を制限もしくは停止の措置を講じることがあります。</p> <p>④ 機構ではシステム会社等が提供するレインズの利用に供するソフト等は一切許容していません。</p>

<p>3. 登録・成約報告業務</p>	<p>3. 登録・成約報告業務</p>
<p>3-1. 物件情報の登録</p> <p>(1) 登録前の調査</p> <p>登録する物件の調査をしっかりと行い、法律等のルールを守って物件情報や図面を正しく登録してください。</p> <p>(2) 媒介契約物件情報の登録</p> <p>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、レイズの入力項目に対応する適切な内容を登録してください。なお、媒介契約の締結後は、速やかに書面を交付してください。</p> <p>(3) 同一物件の重複登録の禁止</p> <p>同一物件の重複登録は行わないでください。</p> <p>(4) 不適切な登録の禁止</p> <p>登録項目と関係のない内容や隠語を登録しないでください。</p>	<p>3-1. 物件情報の登録</p> <p>(1) 登録前の調査</p> <p>登録する物件の調査をしっかりと行い、法律等のルールを守って物件情報や図面を正しく登録してください。</p> <p>(2) 媒介契約物件情報の登録</p> <p>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、レイズの入力項目に対応する適切な内容を登録してください。なお、媒介契約の締結後は、速やかに書面を交付してください。</p> <p>(3) 同一物件の重複登録の禁止</p> <p>同一物件の重複登録は行わないでください。</p> <p>(4) 不適切な登録の禁止</p> <p>登録項目と関係のない内容や隠語を登録しないでください。</p>
<p>解説</p> <p>① 宅地建物取引業法第34条の2第1項で、媒介契約を締結した際は、遅滞なく書面を作成して記名押印し、売主等依頼者に交付することとなっています。</p>	<p>解説</p> <p>① 宅地建物取引業法第34条の2第1項で、媒介契約を締結した際は、遅滞なく書面を作成して記名押印し、売主等依頼者に交付することとなっています。</p>

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、専任媒介契約は7日間、専属専任媒介契約は5日間です。

「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。)にあるように、「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必要があります。

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。

「宅建業者の休業日」の定義を補足

③ 登録しようとする宅地建物取引業者の休業日および機構の休業日(※)は登録までの期間に含まれません。

(※) 機構の休業日

- ・ 毎月末日
- ・ 夏期システムメンテナンス日(8月14日から8月17日)
- ・ 年末年始システムメンテナンス日(12月28日から1月5日)
- ・ 国土交通大臣に届け出たシステム休止日

④ レインズ利用規程第5条第2項にあるように、売却の一般媒介契約や売主・代理物件、賃貸物件等についても、依頼者の同意を得た上で、積極的にレインズへ物件登録してください。

(H31/1~)「所在地3」「部屋番号」の入力必須化に伴い追加

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、専任媒介契約は7日間、専属専任媒介契約は5日間です。

「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。)にあるように、「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必要があります。

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。

③ 登録しようとする宅地建物取引業者の休業日(会員が対外的に定める休業日)および機構の休業日(※)は登録までの期間に含まれません。

(※) 機構の休業日

- ・ 毎月末日
- ・ 夏期システムメンテナンス日(8月14日から8月17日)
- ・ 年末年始システムメンテナンス日(12月28日から1月5日)
- ・ 国土交通大臣に届け出たシステム休止日

④ レインズ利用規程第5条第2項にあるように、売却の一般媒介契約や売主・代理物件、賃貸物件等についても、依頼者の同意を得た上で、積極的にレインズへ物件登録してください。

⑤ 売却物件の「所在地3」欄、「部屋番号」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>4. 情報の利用</p>	<p>4. 情報の利用</p>
<p>4-1. 情報の利用目的</p> <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。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> <p>4-2. 情報の改ざんの禁止</p> <p>会員が、物件情報や成約情報を改ざんし、外部に提供することを禁止します。</p> <p>解説</p> <p>① 物件情報・成約情報は、レインズの検索結果や日報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。</p> <p>② 「考え方」(5ページ参照)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。</p> <p>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としています。</p>	<p>4-1. 情報の利用目的</p> <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。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> <p>4-2. 情報の改ざんの禁止</p> <p>会員が、物件情報や成約情報を改ざんし、外部に提供することを禁止します。</p> <p>解説</p> <p>① 物件情報・成約情報は、レインズの検索結果や日報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。</p> <p>② 「考え方」(5ページ参照)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。</p> <p>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としています。</p>

他会員に対する営業行為のための会員情報利用や網羅的な会員検索の禁止

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。

以上