

## 「レインズ情報取り扱いガイドライン」の制定について

元付(登録)業者から承諾を得ていない広告掲載や、成約事例の不正利用など、レインズ情報を不適切に利用した特に悪質な事案がここ数年増えており、機構の運営上、問題となっております。

レインズ情報の取り扱いについては従来から各規程に定めておりますが、こうした事案において苦情や紛争の対象となった会員においては、レインズ情報の取り扱いに関する認識不足や認識誤りがあることが多く、会員に周知し、理解を深めるための対応が必要となっております。

このため、レインズ情報の適正な取り扱いについて「レインズ情報取り扱いガイドライン」として定め、「ガイドライン」の導入にあわせて改訂した関連規程とともに、平成23年3月1日より運用を開始することといたします。

会員各位におかれましては本ガイドラインの目的、趣旨、内容を理解いただき、規程とともに遵守いただきますようお願いいたします。

### ガイドラインの主な内容

- ・ 会員は、レインズ情報を会員自らが機構を通して不動産取引を成立させるため、適正に利用することとします。
- ・ 物件情報を広告掲載・宣伝告知等する場合、元付(登録)業者の承諾を文書で得るとともに、承諾方法・物件番号を適正に管理する必要があります。
- ・ 広告掲載・宣伝告知等以外で物件情報を外部に開示できるのは依頼者に対して提示・提供する場合のみであり、その場合、次の条件をともに満たす必要があります。

依頼者の購入等の意向の確認、購入等条件の把握すること

依頼者の意向および条件に沿って、会員自らが選択して提示・提供すること

- ・ 成約情報は価格査定の際の「意見の根拠」としてのみ提示・提供が可能です。ただし、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。

## 「ガイドライン」導入に伴う各規程の改訂について

- ・ 業務方法書

- 第 5 条

- 会員の遵守事項に「レインズ情報取り扱いガイドライン」を追加する。

- 第 7 条第 2 項

- 無断広告等によるレインズ情報の流出や、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と認められる場合、自己防衛措置として、原因となった普通会员におけるレインズ利用を制限・停止することができるよう、追加する。

- 第 11 条

- 普通会员におけるレインズ情報の取り扱いについての機構の調査・指導に対する会員の協力義務を追加する。

- ・ 普通会员間取引規程・同細則

- 規程第 3 条・規程細則第 3 条

- 機構が提供する情報を共同媒介以外の用途で外部へ開示・提供する行為の禁止条項を追加する。

# レインズ情報取り扱いガイドライン

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、会員間における円滑な取引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。

平成23年3月1日

(社)近畿圏不動産流通機構

# レインズ情報取り扱い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。

## 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。

- 元付(登録)業者による「広告可」表示がある又は書面での承諾を得ていること
- 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、次の条件をともに満たす必要があります。

- 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
- 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. 成約事例の提示・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。

### 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、情報確認・更新等の適正な管理を適宜行うこととします。

## E. その他

### E-1. 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。

### E-2. 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。

会員は、検索や日報(CSVファイルを含む)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】

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、外部に提供する。

外部に提供する情報の形式がレイン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】

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。

## 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。

元付(登録)業者による「広告可」表示がある又は書面での承諾を得ていること  
 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

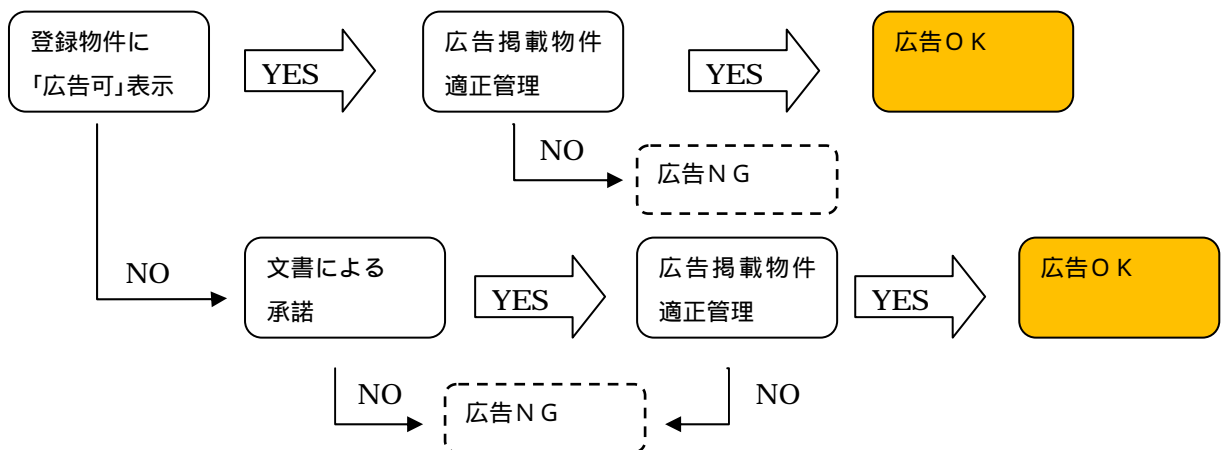
登録された物件情報の広告掲載、宣伝告知は、売主の了解を前提に、「広告可」表示がある場合あるいは元付(登録)業者の書面による承諾がある場合に限り、認められています(普通会員間取引規程第3条)。

ここでいう広告とは、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、[ B - 1 ]の条件を満たし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(物件情報・図面における広告許諾の表示、元付(登録)業者が承諾の意思を示していない物件は広告承諾書)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

登録された物件情報をそのまま広告に転載した際に、当該広告内容が規制・規約（不動産の表示に関する公正競争規約等）に違反することとなった場合、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。

売物件の取引態様が売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、次の条件をともに満たす必要があります。

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  
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広告する行為については、売主や元付(登録)業者が想定していないことがあるので注意が必要です。

相手方の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。当機構の普通会员間取引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いうためには、直接面談を行うなど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】

元付(登録)業者の承諾を書面でなく口頭で得て、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、元付(登録)業者が自ら広告承諾の意思を示して登録した物件情報についてはこの限りではありません。

【違反事例】

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」の場合は[ B - 1 ]の、「依頼者への提示・提供」の場合は[ B - 2 ]の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】

自社ホームページに会員登録制度を設けて、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。

相手方が登録しただけでは依頼者とは言えません。依頼者以外への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】

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、という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。さらに、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、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物件情報の提示・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・成約情報を別のデータベースから外部に開示する場合、情報確認・更新等の適正な管理を適宜行うこととします。

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（紙媒体も含みます。）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おそ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」に当たるおそれもあります。

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】

レインズを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いえません。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（物件情報・図面における広告許諾の表示、元付業者が承諾の意思を示していない物件は広告承諾書）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回答できるようにしておく必要があります（[ B - 1 ] 参照）。

## E. その他

### E - 1 . レインズの情報に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。

レイン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、「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ン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。

### E - 2 . 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
- ・ 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