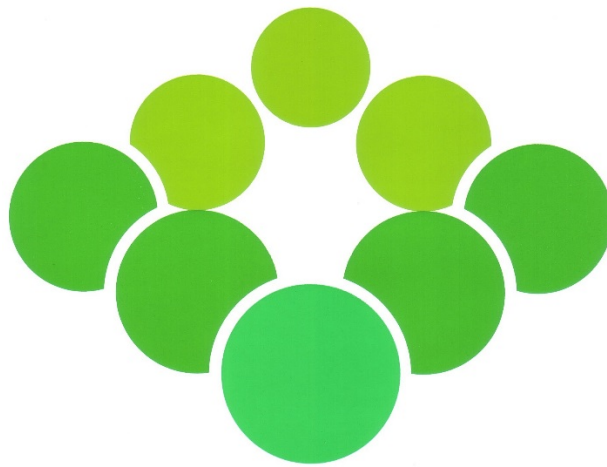


# レイズ利用に関する規程集

平成28年1月



公益社団法人西日本不動産流通機構

## 目 次

1	定款	2
2	業務方法書	12
3	業務方法書細則	18
4	レインズ利用規程	20
5	レインズ利用規程細則	24
6	処分規程	26
7	紛争処理規程	30
8	倫理規程	32
9	レインズ利用ガイドライン	33
10	ユーザID及びパスワード管理基準	55
11	レインズ情報提供基準	56
12	代行登録の受入基準	58

# 公益社団法人西日本不動産流通機構定款

## 第1章 総則

(名称)

第1条 この法人は、公益社団法人西日本不動産流通機構と称する。

(事務所)

第2条 この法人は、主たる事務所を広島県広島市に置く。

## 第2章 目的及び事業

(目的)

第3条 この法人は、宅地建物取引業法の規定に基づく専属専任媒介契約、専任媒介契約等に係る宅地又は建物の情報の登録及び提供、これらに関する流通機構制度（以下「流通機構制度」という。）の調査研究等を行うことにより、宅地及び建物の取引の適正化及び円滑化を図り、もって公益の増進に寄与することを目的とする。

(事業)

第4条 この法人は、前条の目的を達成するため、次の事業を行う。

- (1) 専任媒介契約等の目的物である宅地又は建物の取引に関する情報の登録及び提供事業
- (2) 流通機構制度及び不動産流通市場に関する調査研究及び啓発普及事業
- (3) 第1号の事業に係る指導及び研修等事業
- (4) その他この法人の目的を達成するために必要な事業

2 前項の事業は、西日本（鳥取県、島根県、岡山県、広島県、山口県、徳島県、香川県、愛媛県、高知県、福岡県、佐賀県、長崎県、熊本県、大分県、宮崎県、鹿児島県、沖縄県）において行うものとする。

## 第3章 社員

(法人の構成員)

第5条 この法人に次の会員を置く。

- (1) 正会員 この法人の目的に賛同して入会した西日本地区にある宅地建物取引業者で構成する団体及び西日本地区に地方本部又は支部などを置く全国単位の宅地建物取引業者で構成する団体
  - (2) 準会員 前号の団体に所属する西日本地区に事務所を置く宅地建物取引業者
- 2 前項の会員のうち正会員をもって一般社団法人及び一般財団法人に関する法律（以下「法人法」という。）上の社員とする。
- 3 団体である正会員は、この法人に対してその権利を行使する者（以下「指定代表者」という。）1名を定め、会長に届け出なければならない。又、これを変更したときも同様とする。

(正会員の資格の取得)

第6条 この法人の正会員になろうとする者は、理事会が別に定める入会申込書を会長に提出し理事会の承認を受けなければならない。

(経費の負担)

第7条 正会員は、この法人の事業活動に経常的に生じる費用に充てるため、入会した時及び毎年、総会において別に定める額を支払う義務を負う。

(退会)

第8条 正会員は、理事会が別に定める退会届を提出することにより、任意にいつでも退会することができる。

(除名)

第9条 正会員が次のいずれかに該当する場合には、総会において、総正会員の半数以上であって、総正会員の議決権の3分の2以上に当たる決議をもって除名することができる。この場合において、当該正会員に対し、総会の1週間前までに除名する旨を通知し、総会において弁明する機会を与えなければならない。

- (1) この定款その他の規則、規程に違反したとき
- (2) この法人の名誉を傷つけ、又は目的に反する行為をしたとき
- (3) その他除名すべき正当な理由があるとき

2 前項により除名が決議されたときは、当該正会員に対し、通知するものとする。

(正会員の資格の喪失)

第10条 前2条のほか、正会員は、次の各号の一に該当する場合には、その資格を喪失する。

- (1) 第7条の支払義務を1年以上履行しなかったとき
- (2) 総正会員が同意したとき
- (3) 正会員たる団体が解散したとき

(正会員資格喪失に伴う権利及び義務)

第11条 正会員がその資格を喪失したときは、この法人に対する権利を失い、義務を免れる。ただし、未履行の義務は、これを免れることができない。

2 この法人は、正会員がその資格を喪失しても、既納の会費等及びその他の拠出金品は、これを返還しない。

(準会員の資格の取得及び喪失)

第12条 第6条により正会員の資格を取得したときは、正会員の構成員は準会員としての資格を取得したものとみなし、次のいずれかに該当する場合には準会員の資格を喪失する。

- (1) 準会員が所属する正会員が、第8条、第9条及び第10条の規定により正会員の資格を喪失したとき
- (2) 正会員の構成員でなくなったとき

## 第4章 総会

(構成)

第13条 総会は、すべての正会員をもって構成する。

2 前項の総会をもって法人法上の社員総会とする。

(権限)

第14条 総会は、次の事項について決議する。

- (1) 正会員の除名
- (2) 理事及び監事の選任又は解任
- (3) 理事及び監事の報酬等の額
- (4) 貸借対照表及び損益計算書（正味財産増減計算書）並びにこれらの附属明細書の承認
- (5) 定款の変更
- (6) 解散及び残余財産の処分
- (7) 合併又は事業の全部譲渡
- (8) その他総会で決議するものとして法令又はこの定款で定められた事項

(開催)

第15条 総会は、定時総会として毎事業年度終了後3箇月以内に1回開催するほか、必要ある場合に臨時総会を開催する。

(招集)

第16条 総会は、法令に別段の定めがある場合を除き、理事会の決議に基づき会長が招集する。

2 総正会員の議決権の5分の1以上の議決権を有する正会員は、会長に対し、総会の目的である事項及び招集の理由を示して、総会の招集を請求することができる。

3 総会を招集するには、会長は総会の日1週間前までに、正会員に対して必要事項を記載した書面をもって通知しなければならない。

(議長)

第17条 総会の議長は、当該総会において出席正会員の中から選出する。

(定足数)

第18条 総会は、総正会員の過半数の出席がなければ開催することができない。

(議決権)

第19条 総会における議決権は、正会員1名につき1個とする。

(決議)

第20条 総会の決議は、総正会員の議決権の過半数を有する正会員が出席し、出席した当該正会員の議決権の過半数をもって行う。

2 前項の規定にかかわらず、次の決議は、総正会員の半数以上であって、総正会員の議決権の3分の2以上に当たる多数をもって行う。

- (1) 正会員の除名
- (2) 監事の解任
- (3) 定款の変更
- (4) 解散
- (5) その他法令で定められた事項

3 理事又は監事を選任する議案を決議するに際しては、各候補者ごとに第1項の決議を行わなければならない。理事又は監事の候補者の合計数が第24条第1項に定める定数を上回る場合には、過半数の賛成を得た候補者の中から得票数の多い順に定数の枠に達するまでの者を選任することとする。

(議決権の代理行使)

第 21 条 総会に出席できない正会員は、委任状その他の代理権を証明する書面を会長に提出して、代理人によってその議決権を行使することができる。

2 前項の場合の正会員は、総会に出席したものとみなす。

(書面又は電磁的方法による議決権の行使)

第 22 条 理事会において総会に出席しない正会員が書面又は電磁的方法により議決権の行使をすることができることを定めたときは、総会に出席できない正会員は、書面又は電磁的方法による議決権行使書をもって議決権を行使することができる。

2 前項の場合の正会員は、総会に出席したものとみなす。

(議事録)

第 23 条 総会の議事については、法令で定めるところにより、議事録を作成する。

2 議長及び当該総会において出席正会員の中から選出した 2 名以上の者が、前項の議事録に署名又は記名押印する。

## 第 5 章 役員

(役員の設定)

第 24 条 この法人に、次の役員を置く。

(1) 理事 15 名以上 23 名以内

(2) 監事 3 名以内

2 理事のうち 1 名を会長とし、3 名以上 5 名以内の副会長及び 1 名の専務理事を置く。

3 前項の会長をもって法人法上の代表理事とし、副会長及び専務理事をもって法人法第 91 条第 1 項第 2 号の業務執行理事とする。

4 監事のうち 1 名は会員以外の者とする。

(役員を選任等)

第 25 条 理事及び監事は、総会の決議によって選任する。

2 会長、副会長及び専務理事は、理事会の決議によって理事の中から選任する。

3 監事は、この法人の理事又は使用人を兼ねることはできない。

4 理事のうち、理事のいずれか 1 名とその配偶者又は三親等の親族その他特殊な関係がある者の合計数は、理事総数の 3 分の 1 を超えてはならない。監事についても同様とする。

5 他の同一の団体の理事又は使用人である者その他これに準ずる相互に密接な関係にある理事の合計数は、理事総数の 3 分の 1 を超えてはならない。監事についても同様とする。

(理事の職務及び権限)

第 26 条 理事は理事会を構成し、法令及びこの定款で定めるところにより、この法人の業務執行の決定に参画する。

2 会長は、この法人を代表し、その業務を執行する。

3 副会長及び専務理事は、理事会が別に定めるところにより、この法人の業務を分担執行する。

4 会長、副会長及び専務理事は、毎事業年度に 4 箇月を超える間隔で 2 回以上、自己の職務の執行の状況を理事会に報告しなければならない。

(監事の職務と権限)

第 27 条 監事は、理事の職務の執行を監査し、法令で定めるところにより、監査報告を作成する。

2 監事は、いつでも、理事及び使用人に対して事業の報告を求め、この法人の業務及び財産の状況の調査をすることができる。

(役員任期)

第 28 条 理事及び監事の任期は、選任後 2 年以内に終了する事業年度のうち、最終のものに関する定時総会の終結のときまでとする。ただし、再任を妨げない。

2 前項の規定にかかわらず、任期の満了前に退任した理事又は監事の補欠として選任された理事又は監事の任期は、前任者の任期の満了するときまでとする。増員により選任された理事の任期は、他の理事の任期の残任期間と同一とする。

3 理事又は監事が、第 24 条に定める定数に足りなくなるとき又は欠けたときは、任期の満了又は辞任により退任した後も、それぞれ新たに選任された理事又は監事が就任するまで、なお理事又は監事としての権利義務を有する。

(役員解任)

第 29 条 理事及び監事は、総会の決議によって解任することができる。ただし、監事を解任する場合は、総正会員の半数以上であって、総正会員の議決権の 3 分の 2 以上にあたる決議をもって行わなければならない。

(役員報酬等)

第 30 条 役員は無報酬とする。

2 前項の規定にかかわらず、役員には費用を弁償することができる。

(取引の制限)

第 31 条 理事は、次に掲げる場合は、理事会において、当該取引について重要な事実を開示し、その承認を受けなければならない。

(1) 自己又は第三者のためにこの法人の事業の部類に属する取引をしようとするとき

(2) 自己又は第三者のためにこの法人と取引をしようとするとき

(3) この法人が当該理事の債務を保証すること、その他理事以外の者との間においてこの法人と当該理事との利益が相反する取引をしようとするとき。

2 前項の取引をした理事は、当該取引後、遅滞なく、その取引の重要な事実を理事会に報告しなければならない。

3 前 2 項の取扱いについては、理事会が別に定めるところによるものとする。

(責任の免除又は限定)

第 32 条 この法人は、理事及び監事の法人法第 111 条第 1 項の賠償責任について、法令に定める要件に該当する場合には、理事会の決議によって、賠償責任額から法令の定める最低責任限度額を控除して得た額を限度として、免除することができる。

(運営委員)

第 33 条 この法人に運営委員 29 名以内を置くことができる。

2 運営委員は、次の職務を行う。

(1) 運営委員は、総会に参加して参考意見を述べることができる。

(2) 理事会から諮問された事項について参考意見を述べることができる。

- 3 運営委員の選任又は解任は、理事会において決議する。
- 4 運営委員は無報酬とする。ただし、その職務を行うために要する費用の支払いをすることができる。

## 第6章 理事会

### (構成)

第34条 この法人に理事会を置く。

- 2 理事会は、すべての理事をもって構成する。

### (権限)

第35条 理事会は、この定款に別に定めるもののほか、次の職務を行う。

- (1) 総会の日時及び場所並びに目的である事項の決定
  - (2) 規則の制定、変更及び廃止
  - (3) 理事の職務の執行の監督
  - (4) 会長及び業務執行理事の選定及び解職
  - (5) この法人の業務執行の決定
- 2 理事会は次に掲げる事項その他重要な業務執行の決定を理事に委任することができない。
    - (1) 重要な財産の処分及び譲受け
    - (2) 多額の借財
    - (3) 重要な使用人の選任及び解任
    - (4) 従たる事務所その他重要な組織の設置、変更及び廃止
    - (5) 理事の職務の執行が法令及び定款に適合することを確保するための体制その他この法人の業務の適正を確保するために必要なものとして法令で定める体制の整備
    - (6) 第32条の責任の免除

### (開催)

第36条 理事会は通常理事会及び臨時理事会の2種とする。

- 2 通常理事会は、毎事業年度2回以上開催する。
- 3 臨時理事会は、次の各号の一に該当する場合に開催する。
  - (1) 会長が必要と認めたとき
  - (2) 会長以外の理事から会議の目的である事項を記載した書面をもって会長に招集の請求があったとき
  - (3) 前号の請求があった日から5日以内に、その日から2週間以内の日を理事会の日とする理事会の招集の通知が発せられない場合に、その請求をした理事が招集したとき
  - (4) 法令で定めるところにより、監事から会長に招集の請求があったとき又は監事が招集したとき

### (招集)

第37条 理事会は、会長が招集する。ただし、前条第3項第3号及び第4号後段は除く。

- 2 会長が欠けたとき又は会長に事故あるときは、副会長が理事会を招集する。
- 3 理事会を招集するものは、理事会の日時、場所、目的、その他必要な事項を記載した書面をもって、理事会の日の5日前までに各理事及び各監事に対しその通知を発しなければ



ならない。

4 前項の規定にかかわらず、理事及び監事の全員の同意があるときは、理事会を招集する  
手続を経ることなく開催することができる。

(議長)

第38条 理事会の議長は会長がこれに当たる。

2 会長が欠けたとき又は会長に事故があるときは、副会長がこれに当たる。

(定足数)

第39条 理事会は、理事の過半数以上の出席がなければ開催することができない。

(決議)

第40条 理事会の決議は、決議について特別の利害関係を有する理事を除く理事の過半数が  
出席し、その過半数をもって行う。

(決議の省略)

第41条 理事が理事会の決議の目的である事項について提案した場合において、当該提案に  
ついて、議決に加わることのできる理事の全員が書面又は電磁的記録により同意の意思表  
示をしたときは、当該提案を可決する旨の理事会の決議があったものとみなすものとする。  
ただし、監事が異議を述べたときは、その限りではない。

(議事録)

第42条 理事会の議事については、法令の定めるところにより、議事録を作成し、出席した  
会長及び監事は、これに署名又は記名押印する。

## 第7章 財産及び会計

(資金の管理及び運用)

第43条 この法人の財産は、この法人の目的達成のために善良な管理者の注意をもって管理  
しなければならない。処分するときは、あらかじめ理事会の承認を要する。

(事業年度)

第44条 この法人の事業年度は、毎年4月1日に始まり翌年3月31日に終わる。

(事業計画及び収支予算)

第45条 この法人の事業計画書、収支予算書、資金調達及び設備投資の見込みを記載した書  
類については、毎事業年度開始の日の前日までに、会長が作成し、理事会の承認を受けな  
なければならない。これを変更する場合も、同様とする。

2 前項の書類については、主たる事務所に、当該事業年度が終了するまでの間備え置き、  
一般の閲覧に供するものとする。

3 第1項の書類については、毎事業年度の開始前までに行政庁に提出しなければならない。

(事業報告及び決算)

第46条 この法人の事業報告及び決算については、毎事業年度終了後3箇月以内に、会長が  
次の書類を作成し、監事の監査を受けた上で、理事会の承認を受けなければならない。

(1) 事業報告

(2) 事業報告の附属明細書

(3) 貸借対照表

- (4) 正味財産増減計算書
  - (5) 貸借対照表及び正味財産増減計算書の附属明細書
  - (6) 財産目録
- 2 前項の承認を受けた書類のうち第1号、第3号、第4号及び第6号の書類については、定時総会に提出し、第1号の書類についてはその内容を報告し、その他の書類については承認を受けなければならない。
- 3 第1項の書類については、毎事業年度の経過後3箇月以内に行政庁に提出しなければならない。
- 4 第1項の書類のほか、次の書類を主たる事務所に5年間備え置き、一般の閲覧に供するとともに、定款、社員名簿を主たる事務所に備え置き、一般の閲覧に供するものとする。
- (1) 監査報告
  - (2) 理事及び監事の名簿
  - (3) 理事及び監事の報酬等の支給の基準を記載した書類
  - (4) 運営組織及び事業活動の状況の概要及びこれらに関する数値のうち重要なものを記載した書類
- (公益目的取得財産残額の算定)

第47条 会長は、公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律施行規則第48条の規定に基づき、毎事業年度、当該事業年度の末日における公益目的取得財産残額を算定し、前条第4項第4号の書類に記載するものとする。

#### 第8章 定款の変更及び解散

##### (定款の変更)

- 第48条 この定款は、第51条の規定を除き、総会において、総正会員の半数以上であって、総正会員の議決権の3分の2以上にあたる決議により変更することができる。
- 2 公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律（以下「認定法」という。）第11条第1項各号に掲げる事項に係る定款の変更（軽微なものを除く）をしようとするときは、その事項の変更につき、行政庁の認定を受けなければならない。
- 3 前項以外の変更を行った場合は、遅滞なく行政庁へ届け出なければならない。

##### (合併等)

- 第49条 この法人は、総会において、総正会員の半数以上であって、総正会員の議決権の3分の2以上にあたる決議により、他の法人法上の法人との合併、事業の全部の譲渡及び公益目的事業の全部の廃止をすることができる。
- 2 前項の行為をしようとするときは、あらかじめその旨を行政庁に届け出なければならない。

##### (解散)

第50条 この法人は、総会の決議その他法令で定められた事由により解散する。

##### (公益認定の取消し等に伴う贈与)

第51条 この法人が公益認定の取消しの処分を受けた場合又は合併により法人が消滅する場合（その権利義務を承継する法人が公益法人であるときを除く。）には、総会の決議を経て、公益目的取得財産残額に相当する額の財産を、当該公益認定の取消しの日又は当該合併の日から1箇月以内に、認定法第5条第17号に掲げる法人又は国若しくは地方公共団体

に贈与するものとする。

(残余財産の帰属)

第 52 条 この法人が解散等により清算するときに有する残余財産は、総会の決議を経て、認定法第 5 条第 17 号に掲げる法人であって租税特別措置法第 40 条第 1 項に規定する公益法人等に該当する法人又は国若しくは地方公共団体に贈与するものとする。

## 第 9 章 公告の方法

(公告の方法)

第 53 条 この法人の公告は、電子公告により行う。

2 事故その他やむを得ない事由によって前項の電子公告をすることができない場合は、官報に掲載する方法により行う。

## 第 10 章 委員会及び事務局

(専門委員会)

第 54 条 この法人の事業を推進するために必要あるときは、理事会はその決議により、委員会を置くことができる。

2 委員会の委員は、理事会において選任及び解任する。

3 委員会の組織及び運営に関し必要な事項は、理事会の決議により別に定める。

(設置等)

第 55 条 この法人に事務局を置く。

2 事務局には、事務局長及び所要の職員を置く。

3 事務局長及び重要な使用人は、会長が理事会の承認を経て任免する。

4 事務局の組織及び運営に関し必要な事項は、理事会の決議により会長が別に定める。

(備付け帳簿及び書類)

第 56 条 主たる事務所には、常に次に掲げる帳簿及び書類を備えておかなければならない。

(1) 定款

(2) 会員名簿

(3) 理事、監事及び職員の名簿

(4) 認定、許可、認可等及び登記に関する書類

(5) 理事会及び総会の議事に関する書類

(6) 財産目録

(7) 役員等の報酬規程

(8) 事業計画書及び収支予算書

(9) 事業報告書及び計算書類等

(10) 監査報告書

(11) その他法令で定める帳簿及び書類

## 第 12 章 補則

(委任)

第 57 条 この定款に定めるもののほか、この法人の運営に必要な事項は、理事会の決議により別に定める。

#### 附 則

- 1 この定款は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 106 条第 1 項に定める公益法人の設立の登記の日から施行する。
- 2 この法人の最初の代表理事（会長）は神 垣 明 治とする。
- 3 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 106 条第 1 項に定める特例民法法人の解散の登記と、公益法人の設立の登記を行ったときは、第 44 条の規定にかかわらず、解散の登記の日の前日を事業年度の末日とし、設立の登記の日を事業年度の開始日とする。

# 業務方法書

## 第1章 総則

### (目的)

第1条 この業務方法書（以下「方法書」という。）は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）定款第4条に定める事業の実施のための業務の方法を定め、もってその業務の適正かつ円滑な運営に資することを目的とする。

### (事業の実施)

第2条 機構は、定款第4条第1項各号に掲げる事業を第3条第2項第1号で定めるサブセンターの協力を得て実施する。

### (用語)

第3条 この方法書で使用する用語は、特に定めのない限り、定款において使用する用語の例による。

2 この方法書において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) サブセンター 機構の事業及び運営等に関する費用を負担し、かつ、第4章に定める業務を行う者として、正会員に関する規則別表に掲げる正会員。ただし、全国単位の宅地建物取引業者で構成する団体にあつては、西日本地区にある当該団体の地方本部又は支部をいう。
- (2) 会員 定款第4条第2項で定める圏域において宅地建物取引業を営む者で、第38条各号の要件を満たし、第27条の会員情報の登録が行われた者
- (3) 会員外利用事業者 前号以外の定款第4条第2項で定める圏域において宅地建物取引業を営む者で機構と利用契約約款に基づく契約を締結した者
- (4) 依頼者 宅地又は建物（以下「物件」という。）の売買又は交換若しくは貸借の代理又は媒介を会員又は会員外利用事業者依頼した者
- (5) レインズ 不動産流通標準情報システム仕様書に基づき構築された不動産情報交換システム
- (6) 他機構 機構以外の宅地建物取引業法第50条の2の5に定める国土交通大臣の指定を受けた者
- (7) 不動産情報交換事業 定款第4条第1項第1号に定める事業（以下「情報交換事業」という。）

## 第2章 機構の業務

### (入会の承認)

第4条 機構は、第27条の規定によりサブセンターが会員情報を登録した者を会員とみなす。ただし、特段の支障があると認める場合には、会員となることを拒否することができる。

### (退会の承認)

第5条 機構は、サブセンターから会員の退会について報告を受けるものとする。

### (会員番号等の発行)

第6条 機構は、会員に対してレイنزの利用に必要な会員番号を発行するものとする。

2 会員に発行する会員番号は、会員がレイنزに対応する端末機を設置する事業所ごとに定める。

3 機構は、必要に応じて、会員がレイنزを利用するためのユーザID及びパスワードを発行するものとする。

(情報の登録の受入及び提供)

第7条 機構は、レイنزを通じて、会員又はサブセンターからの物件等に関する情報の登録の受入及び提供を行うものとする。又、定款第4条第2項で定める圏域外に所在する物件及び他機構会員の物件等に関する情報の登録の受入及び提供については、他機構と締結する協定書に従い、これを行う。

2 機構はあらかじめ事業所ごとに別に定める利用契約約款に基づく利用契約を締結することで、会員外利用事業者に対しレイنزを利用させることができる。この場合の運用、利用方法、遵守事項等については別に定めるものとする。

3 会員のうちサブセンターによる会員権停止処分を受けている者のレイنزの利用については、前項の規定に準ずるものとする。

(情報の種類)

第8条 機構が登録の受入及び提供を行う情報の種類は、次のものとする。

- (1) 会員が媒介又は代理の依頼を受けた売却物件情報
- (2) 会員が自ら売主となる物件情報
- (3) 会員が媒介又は代理の依頼を受けた賃貸物件情報
- (4) 会員が自ら貸主となる物件情報
- (5) 第1号から第4号までに係わる成約物件情報
- (6) 会員情報
- (7) その他機構が定める情報

(会員への同時かつ定期的な情報の提供)

第9条 機構は、登録を受け入れた前条第1号から第4号に掲げる情報を同時かつ定期的に提供するものとする。

(依頼者への物件情報内容の開示)

第10条 機構は、登録を受け入れた第8条第1項第1号の情報のうち専属専任媒介契約又は専任媒介契約に基づく情報については、依頼者に対して開示するものとする。

(登録済証の発行)

第11条 機構は、第8条第1号から第5号に掲げる情報の登録の受入が完了し、レイنزに当該物件の情報が登録されたときは、別に定めるところにより直接、登録した会員に登録済証を発行するものとする。

(レイنزの管理)

第12条 機構は、第8条各号に掲げる情報を会員が円滑に利用できるようレイنزを適切に管理するものとする。

(調査及び指導)

第13条 機構は、定款第4条の事業の適正かつ円滑な実施を図るため必要があるときは、会員に対し、調査及び指導を行うことができる。

2 機構は、登録の受入をした物件の情報に関し、必要があるときは、会員に対し、媒介契約書等の提示を求めることができるとともに、登録事項の確認、調査及び指導を行うことができる。

3 機構は、提供した情報の取り扱いに関して必要があるときは、会員に対し、調査及び指導を行うことができる。

4 機構は、前各項の業務を、必要に応じてサブセンターの協力を得て行うことができる。  
(不適切な登録情報の訂正又は削除)

第 14 条 機構は、機構が定める規程等に反する内容の情報がレイズに登録されていると認めるときは、当該情報の登録をした会員に対して予告することなく、当該情報の訂正をし、又は当該情報若しくは当該情報を含む物件全体の情報を削除することができる。

2 機構は、前項により情報の訂正又は削除を行ったときは、当該情報の登録をした会員又はサブセンターに対してその旨を通知するものとする。

(安定的な稼働を妨げる恐れがある行為に対する是正勧告等)

第 15 条 機構は、レイズの安定的稼働を妨げるおそれがある行為を行う会員に対して、是正勧告を行うものとする。

2 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、又は前項の是正勧告に従わない会員に対し、予告なくレイズの利用の制限又は停止の措置を講ずることができるものとする。

(資料の提供)

第 16 条 機構は、必要に応じ次に掲げる資料を作成し、サブセンター、会員、関係官公庁、不動産関係団体等に提供するものとする。

(1) 機構の業務処理状況

(2) 会員状況

(3) その他統計資料等

(レイズの保守管理等)

第 17 条 機構は、会員の利便の増進を図るため、次の業務を行うものとする。

(1) レイズの保守管理

(2) 不動産情報交換システムの研究、開発及び改良

(3) データベースの作成及び活用

(4) その他機構が必要と認めるもの

(紛争処理)

第 18 条 機構は、情報交換事業に関し、会員間、会員と他機構の会員との間又は会員と依頼者との間で紛争が発生したときは、別に定める紛争処理規程により処理するものとする。

(処 分)

第 19 条 機構は、会員が機構の定める諸規程等に違反した場合は、別に定める処分規程により処分することができる。

(支 援)

第 20 条 機構は、情報交換事業の適正かつ円滑な運営を図るため、サブセンター及び他機構に対し必要な支援を行うことができる。

(調査研究事業)

第 21 条 機構は、不動産流通に関する次の調査及び研究を行うものとする。

- (1) 流通機構制度の調査及び研究
- (2) 不動産流通市場及び動向の分析
- (3) その他機構の目的に資する調査及び研究

2 機構は、前項の調査研究結果を第三者に提供する場合は、当該第三者から別に定めるところにより対価を徴収することができる。

(広報活動)

第 22 条 機構は、機構の業務内容に対する理解普及、流通機構制度及び不動産流通市場の啓発普及を図るため、必要な広報を行うものとする。

(公的な団体等に対する情報提供)

第 23 条 機構は、別に定める基準に基づいて、第 8 条各号に掲げる情報を、公的な団体及び公的な目的のために当該情報を利用する団体に提供することができる。この場合において、機構は、情報の提供に要する費用を徴収することができる。

2 機構は、前項により情報を提供しようとするときは、原則として、情報提供を受けようとする者との間に、情報の管理方法及び機密保持義務等について契約を取り交わさなければならない。

(要望提言活動)

第 24 条 機構は、関係官公庁、関係団体等に対して、協力、要望、提言等を行うことができる。

(その他)

第 25 条 機構は、定款第 4 条に基づき機構の目的を達成するためにその他必要な業務を行うことができる。

### 第 3 章 経費

(経費)

第 26 条 サブセンターは、事業活動に経常的に生じる費用に充てるため、別に定める正会員に関する規則に基づき経費を負担するものとする。

### 第 4 章 サブセンターの業務

(会員情報の登録)

第 27 条 サブセンターは、会員が第 38 条に掲げる要件を満たすと認める場合は、機構の会員として会員情報をレイズに登録しなければならない。

(会員番号等の付与)

第 28 条 サブセンターは、第 6 条に定める会員番号、ユーザ ID 及びパスワードを、機構に代行して会員に対し付与することができる。

(会員情報の管理)

第 29 条 サブセンターは、第 27 条に基づき登録した会員情報の管理を適切に行わなければならない。



2 サブセンターは、会員から会員情報の変更の届出があった場合は、速やかにレインズに変更の登録を行わなければならない。

(会員の退会)

第30条 サブセンターは、会員の退会を認めた場合は、レインズの会員情報及び会員番号を削除し、機構に遅滞なく報告するものとする。

(会員からの物件登録依頼)

第31条 サブセンターは、会員から定款第4条第2項に定める圏域に存する物件情報の登録の依頼があった際は、会員に代わってレインズに登録をすることができる。

2 サブセンターは、前項に係る物件情報又は会員が登録した物件情報について、当該会員から変更、削除、成約登録等の依頼があった際には、会員に代わってこれを行うことができる。

(会員からの他機構所在物件の登録依頼)

第32条 サブセンターは、会員から、他機構に所在する物件情報の登録の依頼があった際は、他機構と締結する協定に基づき、会員に代わって他機構のレインズに登録（以下「代行登録」という。）をし、又は他機構に対して他機構のレインズへの代行登録を依頼することができる。

2 サブセンターは、会員から、前項に係る物件情報について、変更、削除、成約登録等の依頼があった際には、代行して行うか、又は他機構に対して代行を依頼することができる。

(登録物件情報の管理)

第33条 サブセンターは、会員がレインズに登録した物件情報の管理を行うとともに、必要に応じて会員に対して当該情報の訂正又は削除を行うよう指導を行うものとする。

(研修等)

第34条 サブセンターは、会員に対して、研修等を実施できる。

(苦情処理及び紛争調整)

第35条 サブセンターは、情報交換事業に関し依頼者から会員に対する苦情があったときは、これを処理するものとする。

2 サブセンターは、自らに所属する会員間若しくは会員と依頼者の間で紛争が発生したときは、これを調整するものとする。

(サブセンター業務の委託)

第36条 サブセンターは、第27条、第28条、第29条、第30条、第31条、第32条、第33条、第34条に係る業務を、機構の承認を得た者に委託をすることができる。

(その他必要な業務)

第37条 サブセンターは、情報交換事業の運営に関し、その他必要な業務を行うものとする。

## 第5章 会員

(会員の資格要件)

第38条 次に掲げる各号の要件に該当する者は機構の会員になることができる。

- (1) サブセンターの構成員で宅地建物取引業を営む者であること。
- (2) 原則として、レインズに対応する端末機を備えていること。

(3) 会員となる前6カ月以内に宅地建物取引業法における監督処分を受けておらず、かつその他の重大な法令違反を起こしていないこと。

(会員の遵守事項)

第39条 会員は、方法書のほか、機構が別に定める次の各号の諸規程等を遵守しなければならない。

- (1) 倫理規程
- (2) レインズ利用規程
- (3) レインズ利用ガイドライン
- (4) その他機構が定める規程及び事項

(調査又は指導等に対する責務)

第40条 会員は、機構又はサブセンターからレインズの利用や登録した物件情報に関して調査又は指導等があった場合は、誠意をもって適切かつ迅速に回答又は是正等の措置を行うものとする。

(会員情報の変更等手続)

第41条 会員は、商号又は名称、代表者名、事務所所在地、連絡先のいずれかに変更が生じたとき又は退会するときは、サブセンターにその旨を届け出るものとする。

## 第6章 雑則

(守秘義務)

第42条 機構、サブセンター及びこれらの役職員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。又、その職を退いた後といえども同様とする。

(安全管理措置)

第43条 機構は、個人データ漏洩、滅失又は毀損の防止その他の個人データの安全管理のために必要な事項について、個人データ安全管理基準を別に定める。

(細 則)

第44条 機構は、方法書に定めるもののほか、その業務の運営に関し必要な事項について細則を定めるものとする。

## 附 則

- 1 この業務方法書は、平成9年4月1日から施行する。
- 2 この業務方法書の一部を変更し、平成15年4月1日から施行する。
- 3 この業務方法書の一部を変更し、平成23年4月1日から施行する。
- 4 この業務方法書の一部を変更し、平成25年4月1日から施行する。
- 5 この業務方法書の一部を変更し、平成26年5月1日から施行する。
- 6 この業務方法書の一部を変更し、平成28年1月1日から施行する。

## 業務方法書細則

### 第1章 総則

#### (目的)

第1条 この細則は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）に基づく業務の運営に必要な細則を定めることを目的とする。

#### (用語)

第2条 この細則で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

### 第2章 機構の業務

#### (情報の内容)

第3条 方法書第8条に定める情報の項目の詳細は、別途定めるものとする。

#### (業務時間)

第4条 機構が会員又はサブセンターに対し方法書第8条各号に掲げる情報の登録の受入及び提供を行う時間は、日曜日、祝祭日も含め、7時から23時までとする。ただし、機構は、必要があると認めるときは、方法書第8条に定める情報の登録の受入及び提供を行う時間を延長することができる。

2 12月29日から1月4日までは、機構の休業日とする。

3 機構は、必要があると認めるときには、定款第4条第1項第1号に定める業務の全部又は一部を臨時に休止することができる。この場合において、機構は休止しようとする日の30日前までに、休止しようとする業務の範囲、休止しようとする期間及び休止しようとする理由を国土交通大臣に届け出るものとする。

#### (会員への同時かつ定期的な情報の提供)

第5条 方法書第9条で定める同時かつ定期的に提供する情報は、方法書第8条第1号から第4号に掲げる情報のうち、新たに登録された情報及び登録事項に変更（詳細情報を含む）があった情報とする。

#### (依頼者への物件情報内容の開示の方法)

第6条 機構は、方法書第10条に定める開示を、依頼した物件の情報内容をインターネットを利用して依頼者の閲覧に供する方法により行うものとする。

#### (登録済証の発行)

第7条 方法書第11条で定める登録済証は、方法書第8条第1号及び第2号並びに同条第1号及び第2号に係る第5号の情報の登録においては、登録をした会員に対し電磁的方法、ファクシミリ、又はその他相当と認められる方法により発行するものとする。又、方法書第8条第3号及び第4号並びに同条第3号及び第4号に係る第5号の情報の登録においては、会員が希望する場合にのみ発行するものとする。

- 2 前項の登録済証の様式は、別に定める。
- 3 機構は紛失等により登録済証の再発行を請求する会員に対し、サブセンターからの申出に基づいて登録済証を再発行することができる。

(情報等の提供開始時期)

第8条 機構は、レインズに物件の情報等が登録されたときから情報提供を開始するものとする。

(情報項目の管理)

第9条 機構は、定期的に情報項目（沿線駅コード、地域コード等）のメンテナンス、情報ファイルの整備等を行う。

## 附 則

- 1 この細則は、平成9年4月1日から施行する。
- 2 方法書第6条で定める登録済証の発行のうち、会員がやむを得ない事情による代行登録については、当面代行を行った者のファクシミリ末端機へ送付するものとする。
- 3 この細則の一部を変更し、平成15年4月1日から施行する。
- 4 この細則の一部を変更し、平成25年4月1日から施行する。
- 5 この細則の一部を変更し、平成26年5月1日から施行する。
- 6 この細則の一部を変更し、平成28年1月1日から施行する。

## レイズ利用規程

### 第1章 総則

#### (目的)

第1条 この規程は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）が業務方法書（以下「方法書」という。）に基づき運用するレイズの利用について必要な事項を定め、もって機構の情報交換事業の適正かつ円滑な運営を図ることを目的とする。

#### (用語)

第2条 この規程で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

2 この規程において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

(1) 元付業者 物件の売却、交換又は賃貸（以下「売却等」という。）の媒介又は代理の依頼を

受け、当該依頼者と媒介契約を締結した会員（自らが売主及び貸主となる会員を含む。）

(2) 客付業者 物件の購入、交換又は賃借（以下「購入等」という。）の媒介又は代理の依頼を受けた会員（自らが買主及び借主となる会員を含む。）

### 第2章 レイズの利用

#### (利用者)

第3条 レイズを利用できる者は、原則として機構の会員とする。

2 会員外利用事業者によるレイズの利用は、別に定めるところによる。

#### (ユーザID及びパスワードの管理)

第4条 会員は、発行されたユーザID及びパスワードを別に定める方法により適切に管理するとともに、第三者に利用させてはならない。

### 第3章 物件の登録

#### (物件の登録)

第5条 会員は、売却又は交換に係る次の各号に掲げる媒介契約を締結したときは、当該各号に定められた期限内に機構に媒介契約に基づく物件を登録しなければならない。又、詳細情報（間取り図、外観写真、画像、案内図、地図など）についても積極的に登録するものとする。

(1) 専属専任媒介契約 媒介契約締結後5日以内（当日及び休業日含まず）

(2) 専任媒介契約 媒介契約締結後7日以内（当日及び休業日含まず）

2 会員は、前項の契約に係る物件以外の物件についても積極的に登録するものとする。

3 会員は第1項各号に定める媒介契約を締結したときは、物件の取引状況を登録するものとし、取引状況の変更があったときは、別に定める期限内に登録の変更をしなければならない。

ない。

- 4 会員は、登録内容の変更、登録の撤回の必要が生じた場合は速やかにそれらの措置をとることとする。
- 5 会員は、自ら登録している物件について、重複して登録を行ってはならない。又、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない。
- 6 会員はレイنزの各入力項目に対応する適切な情報を登録するものとし、隠語又は特定の会員のみが認識できる記号等を登録してはならない。

(物件登録の要件)

第6条 会員は、レイنزに物件の登録をする場合は、次の各号の要件を満たさなければならない。

- (1) 登録しようとする物件の調査を行い、登録事項及び登録する詳細情報の内容が適正かつ適法であること。
- (2) 媒介契約に基づく物件においては、媒介契約の締結後に交付した書面の記載事項と登録事項が合致していること。

(登録する物件)

第7条 レインズに登録する物件は、定款第4条第2項に定める西日本地区内に所在する物件とする。

(登録者)

第8条 レインズへの登録は、会員が、会員番号が発行されている事業者ごとに直接行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、会員は、所属するサブセンターが登録の代行の業務を行っている場合、その依頼をすることができる。
- 3 第1項の規定にかかわらず、サブセンターが認めた場合に限り、会員は、当該会員の特定の事業所に、定款第4条第2項に定める圏域内に所在する他の事業所に係る登録を代行させることができる。
- 4 前3項に定める方法以外の方法による登録は、別に定めるものとする。

(登録済証の交付)

第9条 会員はレイنزへ登録した物件に係る機構が発行した登録済証を、依頼者に対し遅滞なく交付しなければならない。

(成約の報告)

第10条 会員は、登録物件の成約があった場合は、速やかにレイنزに登録しなければならない。

(登録期間)

第11条 登録物件情報の登録期間は、媒介又は代理契約に定められた期間又は3カ月のいずれか短い期間とし、媒介又は代理契約の変更及び更新の場合も同様とする。ただし、居住用の賃貸物件の登録期間は1カ月を限度とする。

- 2 機構は、前項の登録期間を超過している登録物件情報を、会員に対し予告することなく、削除することができる。

(物件登録の特例)

第12条 会員は、別に定める方法により他機構圏域内に所在する物件の情報を登録できるも

のとする。

#### 第4章 情報の検索

(情報の検索)

第13条 会員は、レイنزを検索することにより、機構から次の情報の提供を受けることができる。

- (1) 登録物件情報
- (2) 成約物件情報
- (3) 会員情報
- (4) その他機構が提供する情報

(情報の利用)

第14条 会員は機構から提供を受けた情報の取り扱いについて、宅地建物取引業法第45条の守秘義務及びレイنز利用ガイドライン等の規定を遵守しなければならない。

2 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、次の行為を行ってはならない。

- (1) 登録物件情報の広告掲載、宣伝告知等
- (2) 購入等依頼者の現地案内
- (3) 売却等依頼者への連絡、交渉
- (4) その他会員の営業活動を阻害する行為

3 会員は、機構から提供を受けた情報を、媒介行為その他の宅地建物取引業の用に供する目的以外の目的で利用し、利潤を得てはならない。

(情報検索の特例)

第15条 会員は、別に定める方法により他機構圏域内に所在する物件の情報を検索できるものとする。

#### 第5章 客付業者の業務

(元付業者への活動報告)

第16条 客付業者は、購入等依頼者を現地案内した場合は、その結果を元付業者へ報告しなければならない。

(物件購入等の申込み方法)

第17条 客付業者は、購入等依頼者より物件の購入等の申込み依頼を受けたときは、元付業者へ物件の有無等の確認後、速やかに購入等の申込みに関する意思を確認できる書類を依頼者より取得し、かつ元付業者へその写しを交付するものとする。

#### 第6章 元付業者の業務

(客付業者からの物件照会等)

第18条 元付業者は登録物件に関し、客付業者から物件詳細の照会、現地案内申込みの連絡

を受けた場合には、正当な事由がある場合を除いて拒否してはならない。

(購入等の申込みの交渉順位)

第 19 条 元付業者は、正当な事由がない限り、原則として客付業者から物件の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らない。

(顧客への報告)

第 20 条 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、売却等の意思の確認をするものとする。

(交渉経過の連絡、報告)

第 21 条 元付業者と購入等の申込みの連絡をした客付業者は、互いに交渉経過の連絡及び報告をし合うものとする。

(客付業者への報告)

第 22 条 元付業者は、契約成立時には、購入等の申込みの連絡を受けた他の客付業者に対し、速やかにその結果を報告しなければならない。

## 第 7 章 雑 則

(交換の媒介又は代理の場合)

第 23 条 会員が交換の媒介又は代理の依頼を受け、物件を登録しようとするときは、会員は、この規程に定めるもののほか、機構が指示する方法により対応するものとする。

(細 則)

第 24 条 機構は、この規程に定めるもののほか、レイنزの利用に関し必要な事項について細則を定めるものとする。

## 附 則

- 1 この規程は、平成 26 年 5 月 1 日から施行する。
- 2 平成 9 年 4 月 1 日施行の物件登録・情報検索規程及び会員間取引規程は廃止する。
- 3 この規程の一部を変更し、平成 28 年 1 月 1 日から施行する。



## レイNZ利用規程細則

### 第1章 総則

(目的)

第1条 この細則は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）のレイNZ利用規程（以下「規程」という。）に基づきレイNZの利用に必要な細則を定めることを目的とする。

(用語)

第2条 この細則で使用する用語は、特に定めのない限り、規程において使用する用語の例による。

### 第2章 物件の登録

(取引状況の変更及び登録の要件)

第3条 会員は、規程第5条第3項に定める取引状況の登録の変更を依頼者の意向若しくは了解を得た日又は購入等希望者の書面による申込み若しくは申込みが破棄された日の翌日から2日以内（休業日を含まず）に行うものとする。

2 会員は、前項の登録の変更を行うときは、依頼者の意向若しくは了解を得た日又は購入等希望者の書面による申込み若しくは申込みが破棄された日の日付を登録しなければならない。

3 会員は、規程第5条第3項の登録及び変更に関し、客付業者からの物件詳細の照会に対する回答、現地案内の受諾又は紹介の一時停止等の期間に関する依頼者の条件があるときは、依頼者に確認のうえ当該条件を登録するものとする。

(登録済証の交付)

第4条 会員が依頼者へ交付する登録済証は、業務方法書第11条に定める機構が発行する登録済証とする。

なお、登録済証の交付は、写しをもってすることができる。

### 第3章 情報の検索

(端末機の一時的設置)

第5条 会員が催事、展示等に参加するため、臨時的にレイNZに対応する端末機を自己の事業所以外の場所に設置してレイNZの情報の検索業務を行う場合は、当該会員は、その業務を開始する14日前までにサブセンターに届け出るものとし、当該届出を受けたサブセンターは、会員が前記業務を開始する10日前までに機構に届け出るものとする。

2 前項の規定は、サブセンターが主催する催事、展示等に会員が参加する場合も同様に適用されるものとする。

(広告掲載、宣伝告知等の承諾)

第6条 会員は、原則として書面により、規程第14条第2項第1号に関する元付業者からの承諾を得るものとする。ただし、元付業者自ら承諾の意思を示してレインズに登録した物件については、この限りではない。

2 会員は、機構から提供を受けた情報を広告掲載、宣伝告知等に利用する際には、レインズ利用ガイドラインを遵守しなければならない。

#### 第4章 元付業者の業務

(正当な事由)

第7条 規程第18条及び第19条で定める正当な事由とは、次のとおりとする。

- (1) 既に書面による購入等の申込みを受けていること
  - (2) 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
  - (3) 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
  - (4) 依頼者の意思
- 2 同時に複数の購入等の申込みの連絡があった場合においては、依頼者及び元付業者が選択権を有するものとする。

#### 附 則

- 1 この細則は、平成26年5月1日から施行する。
- 2 平成9年4月1日施行の物件登録・検索規程細則及び会員間取引規程細則は廃止する。
- 3 この細則の一部を変更し、平成28年1月1日から施行する。

## 処分規程

### (目的)

第1条 この規程は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）に基づき会員の処分等に関し必要な事項を定め、もって機構の健全な運営と信頼性の確保に寄与することを目的とする。

### (用語)

第2条 この規程で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

### (是正勧告及び処分基準)

第3条 機構は、会員が別表に定める事由に該当すると認められるときは、別表に定める是正勧告又は処分を行うものとする。

### (処分の種類)

第4条 処分は次の4種とする。

- (1) 注意
- (2) 戒告
- (3) 利用停止（1年以内）
- (4) 除名

### (処分の決定)

第5条 前条第1号及び第2号の処分は、処分対象の会員に弁明の機会を与えた上で、調整委員会がこれを協議、決定し、理事会に報告するものとする。

2 前条第3号及び第4号の処分は、処分対象の会員に弁明の機会を与えた上で、調整委員会が協議、裁定のうえ理事会で決定し、総会に報告するものとする。

### (処分の通知)

第6条 機構は、前条の規定により処分を決定したときは、速やかに処分対象の会員に対して書面でその旨を通知するものとする。

### (氏名の公表)

第7条 機構は、会員に対して第4条各号に定める処分をしたときは、次に掲げる事項について、機構のホームページ等により公表するものとする。

- (1) 当該処分をした日
- (2) 当該処分を受けた会員の商号又は名称、主たる事務所の所在地、代表者の氏名
- (3) 当該処分の内容及び処分理由

### (免許の取消し又は業務の停止に伴う措置)

第8条 機構は、会員が宅地建物取引業法に基づく免許の取消し又は業務の停止を受けたときは、第5条第2項の規定によらず、当該会員を除名又は当該会員のレイズの利用を停止することができるものとする。

### (細則)

第9条 機構は、この規程に定めるもののほか、会員の処分に関し必要な事項について細則

を定めることができるものとする。

#### 附 則

- 1 この規程は、平成9年4月1日から施行する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成15年4月1日から施行する。
- 3 この規程の一部を変更し、平成25年4月1日から施行する。
- 4 この規程の一部を変更し、平成26年5月1日から施行する。
- 5 この規程の施行前の違反行為については、従前の規程に従って処分等を行うものとする。
- 6 平成9年4月1日施行の公益社団法人西日本不動産流通機構処分規程細則は廃止する。

(別表) 処分基準

区分	事由	処分の種類						
		除名 (公表)	利用停止 (1年以内) (公表)			戒告 (公表)	注意 (公表)	是正 勧告
			6カ 月以 上	3カ 月以 上6 カ月 未 満	3カ 月未 満			
(1) 登録・報告関係	①登録・変更・削除義務の遅滞						○	
	②登録・変更・削除義務の不履行						○	
	③入力項目に対応しない不適切な登録 (隠語等の登録を含む)						○	
	④登録内容の記載不備						○	
	⑤虚偽情報の登録			○				
	⑥媒介未締結登録 (口頭、契約期限切れ)						○	
	⑦媒介未締結登録 (他の会員からの登録情報の流用)				○			
	⑧登録済証交付の不履行						○	
	⑨成約報告義務の遅滞						○	
	⑩成約報告義務の不履行				○			
(2) 取扱関係の情報等の	①元付 (登録) 業者未承諾による広告掲載、宣伝告知等						○	
	②成約情報の不正利用				○			
	③ID・パスワードの不適切な管理						○	
	④ID・パスワードの不正利用、第三者への貸与					○		
(3) 業務関係	①元付 (登録) 業者未承諾による購入等依頼者の現地案内						○	
	②元付 (登録) 業者未承諾による売却等依頼者への連絡、交渉					○		
	③物件の不紹介						○	
	④依頼者への業務報告の不履行						○	
	⑤抜き行為		○					
	⑥抜き行為の累犯	○						
(4) 取引関係	①過失により他の会員に重大な損害を及ぼしたとき					○		
	②故意により他の会員に重大な損害を及ぼしたとき		○					
	③過失により消費者に重大な損害を与えたとき					○		
	④故意により消費者に重大な損害を与えたとき	○						
(5) その他関係の機構	①機構の信用を害したとき					○		
	②機構に重大な損失を及ぼしたとき	○						
	③その他、機構の定めに違反したとき						○	
(6) 重複・累犯等関係	①機構の是正勧告に従わなかったとき						○	
	②機構の注意に従わなかったとき					○		
	③機構の戒告に従わなかったとき				○			
	④是正勧告、注意、戒告の重複又は累犯				○ (上位処分の適用)			
	⑤利用停止若しくは利用停止と他の処分の重複又は累犯	○ (利用停止は1カ月～3カ月延長)						

- 注 1 (2)の①は文書での承諾を得ていない場合。
- 2 (3)の①及び②はレイズから提供を受けた情報をもとにして行った場合に限る。
- 3 (3)の③は正当な事由なく詳細照会、案内申し込み、購入申し込みを拒否した場合。
- 4 (3)の⑤及び⑥は取引を成立させた場合。
- 5 (4)の①から④までは機構の利用に関する行為によって重大な損害を及ぼした(与えた)場合に限る。
- 6 (6)の④及び⑤の重複は同時に別の事由の行為を行った場合で、累犯は同様の事由の行為を繰り返し行った場合をいう。

## 紛争処理規程

(目的)

第1条 この規程は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）に基づき紛争の処理に関する事項を定め、もって機構の健全な運営と信頼性の確保に資することを目的とする。

(用語)

第2条 この規程で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

(紛争処理機関)

第3条 機構は、次条に定める業務を処理する機関として調整委員会を置く。

(業務)

第4条 第1条の目的を達成するため、調整委員会は次の業務を行う。

- (1) 情報交換事業に係る会員間又は会員と他機構の会員との間の紛争の処理
- (2) 情報交換事業に係わる会員と依頼者間での苦情の処理
- (3) 紛争等の防止
- (4) その他紛争に係わる業務

(紛争処理の申出)

第5条 機構による紛争処理を求める者は、住所、氏名、紛争内容等の必要事項を記入した書面に関係資料を添付して調整委員会に紛争の処理を申し出ることができる。

(紛争処理の手続き)

第6条 調整委員会は、紛争処理の申出（依頼者の金銭、財産権、所有権の利害得喪に関する事案は除くものとする。）があったときは、申出人に必要な助言をし、紛争の相手方の会員に対し当該紛争等の内容を通知して迅速な処理を求めるものとする。

- 2 紛争の相手方の会員は、前項の通知を受理した日から7日以内に通知された内容の事実関係を記した書面に関係書類を添付し、調整委員会に提出しなければならない。
- 3 紛争の相手方の会員は、調整委員会より紛争処理の申出の通知を受けたときは実情を調査し、自主的に解決を図らなければならない。
- 4 調整委員会は、前項による会員の自主解決が困難と認める場合は、当事者を出席させ、事情聴取を行うことができる。
- 5 紛争の当事者は、調整委員会から前項の規定による求めがあった場合は正当な理由をなくしてこれを拒んではならない。
- 6 調整委員会は、紛争の相手方の会員に対し、弁明の機会を与えなければならない。

(処理の通知)

第7条 調整委員会は、第4条第1項第1号及び第2号に係る紛争を処理した場合は、紛争の当事者及び会員の所属しているサブセンターに処理結果を通知するものとする。

(紛争処理の委託)

第8条 調整委員会は、サブセンターに個々の紛争処理業務の一部又は全部を委託することができる。

(委託業務の報告)

第9条 サブセンターは、前条により紛争処理業務を委託された場合、その案件ごとにその経過及び結果を書面により、調整委員会へ報告しなければならない。

(他機構会員との間の紛争処理)

第10条 他機構の会員との間の紛争の処理を求める会員は、会員が所属する機構へ紛争の処理を申し出ることができる。

2 会員が所属する機構は、前項の申し出を相手方の会員が所属する機構に転送するものとする。

3 相手方の会員が所属する機構は、自らの規程等に基づき紛争を処理するものとする。

4 紛争の処理を行った機構は、後日、紛争の処理の申し出を行った会員が所属する機構に対して処理結果を書面にて報告するものとする。

5 紛争の処理の申し出を行った会員が所属する機構は、当該会員に対して処理結果を通知するものとする。

6 第1項から第5項の定めにより紛争を処理することが困難な場合は、各機構間で協議し、紛争を処理するものとする。

(細則)

第11条 機構は、この規程に定めるもののほか、紛争の処理に関し必要な事項について細則を定めることができるものとする。

## 附 則

1 この規程は、平成9年4月1日から施行する。

2 この規程の一部を変更し、平成15年4月1日から施行する。

3 この規程の一部を変更し、平成25年4月1日から施行する。

4 この規程の一部を変更し、平成26年5月1日から施行する。

5 平成9年4月1日施行の紛争処理規程細則は廃止する

6 この規程の一部を変更し、平成28年1月1日から施行する。



## 倫理規程

### (理念)

第1条 準会員（以下「会員」という。）は、取引の関係者に対し信義を旨とし、誠実にその業務を行い不動産流通業務における倫理の高揚に努め、公正な取引を推進し、もって依頼者の利益保護に寄与しなければならない。

### (業法等の遵守)

第2条 会員は、宅地建物取引業法その他の関連法令及び公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の諸規程等を遵守しなければならない。

### (積極的参加義務)

第3条 会員は、機構設立の趣意を理解し、機構の行う事業に積極的に参加し、その利用の促進を図らなければならない。

### (公正な取引)

第4条 会員は、みだりに他の会員を非難し、また他の会員の営業活動を妨げる行為をしてはならない。

### (専門的知識の取得)

第5条 会員は、不動産取引の専門家として必要な金融、税務、取引実務等についての幅広い知識の習得に努めなければならない。

### (秘密を守る義務)

第6条 会員及びその従業者は、業務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らしてはならない。

### (誠実と協力義務)

第7条 会員は、取引にあたっては誠実に取引の履行に努めなければならない。

なお、紛争が生じた場合は、機構の指導のもとに誠意をもって解決に努めなければならない。

### (損害の補償)

第8条 会員は、機構の諸規程等の違反行為によって他の会員又は取引関係者に損害を与えた場合は、速やかにその損害の補填に努めなければならない。

### (反社会的勢力の排除)

第9条 会員は、暴力団、暴力団関係企業、総会屋若しくはこれらに準ずる者又はその構成員（以下、総称して「反社会的勢力」という。）のいずれでもなく、また、反社会的勢力が経営を実質的に支配している法人等ではないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するとともに、反社会的勢力との関係遮断の徹底に努めなければならない。

## 附 則

- 1 この規程は、平成9年4月1日から施行する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成15年4月1日から施行する。
- 3 この規程の一部を変更し、平成26年4月1日から施行する。

# レインズ利用ガイドライン

## 1 「レインズ利用ガイドライン」について

「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・趣旨及び内容を理解し、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。

### 解説

- ① 当機構は、宅地建物取引業法第 50 条の 2 の 5 の規定に基づき、宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を図ることを目的としています。
- ② 同法第 50 条の 3 で、指定流通機構の業務は「専任媒介契約その他の宅地建物取引業に係る契約の目的物である宅地又は建物の登録に関すること」、「登録に係る宅地又は建物についての情報の提供」、「宅地又は建物についての情報に関する統計の作成その他宅地及び建物の取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るために必要な業務」の 3 つであることが定められています。
- ③ 当機構の定款では宅地建物取引業法に定められた規定に基づき、当機構の「目的」（第 3 条）と「事業」（第 4 条）が定められ、「事業」については業務方法書により実施することになっています。
- ④ 業務方法書第 39 条では、会員は倫理規程、レインズ利用規程、レインズ利用ガイドライン及びその他機構が定める規程及び事項を遵守しなければならないことが定められています。
- ⑤ 「レインズ利用ガイドライン」は、上記の法令や定款・規程等の内容、目的及び趣旨に基づき、レインズの利用のあり方について解説や事例を挙げて具体的にまとめたものです。

## 2 レインズの利用にあたって

### 2-1. ユーザIDとパスワードの管理

#### (1) 適切な管理

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とパスワードを適切に管理しなければなりません。

#### (2) 第三者への貸与の禁止

会員は、レインズにログインするためのユーザIDとパスワードを第三者に貸与し、利用させてはなりません。

### (3) ユーザIDとパスワードの確認

業務方法書で会員へのユーザIDやパスワードの付与はサブセンターが行うこととなっています。

ユーザIDやパスワードがわからなくなった場合は、所属するサブセンターにお問い合わせください。

#### 解説

- ① 機構は原則として会員のみユーザID及びパスワードを発行しており、会員のみがレイズを利用できます。顧客や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。
- ② 「ユーザID及びパスワード管理基準」にあるように、ユーザIDやパスワードを紙などに記載して事務所に掲示したり、宅地建物取引業の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を使用したりせず、適切に管理するように注意することが大切です。
- ③ パスワードは必要の都度変更してください。  
レイズを利用していた従業員が退職した場合などは速やかに変更するなどの措置が必要です。
- ④ 代行登録を行う場合はあらかじめ機構へ届け出を行って承認を得なければなりません。  
代行登録で承認された場合を除き、第三者へのユーザID及びパスワードの貸与をする場合についても、あらかじめ機構へ届け出を行って承認を得なければなりません。その場合、貸与の理由によっては承認しない場合があります。
- ⑤ ユーザIDやパスワードがわからなくなった際、レイズコールセンターに連絡しても、レイズコールセンターから回答することはできません。

#### 【事例1】退職した従業員のユーザIDとパスワードの継続使用

会員Aを退職した従業員が会員Bに転職後、退職前にレイズログイン時に使用していた会員AのユーザIDとパスワードを使用してレイズにログインし、賃貸物件を登録した。

そのため、会員Aに物件の照会があり、その物件を確認したところ、身に覚えのない登録が行われており、会員Aの業務に混乱が生じた。

#### 解説

- レイズを利用していた従業員が退職した場合は、速やかにパスワードを変更してください。事例のケースでは、会員AはユーザID及びパスワード管理基準の違反になります。
- また、事例のケースでは、会員Bは従業員の管理に問題があることを指摘されることがありますので注意してください。

#### 【事例2】業務委託先に対する機構未承認のユーザID・パスワード貸与

自社の情報システムとレインズの連携を改善するために、システム改善を委託したシステム会社に、事前に機構の承認を得ずにユーザIDとパスワードを貸与した。そのシステム会社がレインズに対してアクセスを行った。

#### 解説

- 業務上必要があっても機構に承認を得ずに、第三者にユーザIDとパスワードを貸与して、レインズを利用させることはできません。  
事前に承認を得ずに貸与した場合はレインズ利用規程第4条のユーザID及びパスワード管理基準の違反になりますので留意ください。
- レインズシステムの安定稼働の妨げとなる行為を未然に防ぐために、ユーザIDとパスワードの貸与について承認の依頼があった場合、実施業務等を確認します。

### 2-2. レインズの安定稼働の妨げとなる行為の禁止

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いけません。

#### 解説

- 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、回線障害又はシステム停止及びその恐れを生じさせる行為を言います。
- ② 業務方法書第15条では、レインズの安定的な稼働を妨げる恐れがある行為を行った会員に対しては是正勧告を行うこととなっています。  
是正勧告に従わない場合、又は安定稼働に支障を生じるような緊急を要する場合は予告なくレインズの利用の制限、停止の措置を講ずることがあります。

## 3 登録・成約報告業務

### 3-1. 物件情報の登録

#### (1) 登録前の調査

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。

#### (2) 媒介契約物件情報の登録

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。

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。

### (3) 詳細情報の登録

依頼者の同意を得た上で物件の詳細情報（間取り図、外観写真、画像、案内図及び地図など）を積極的に登録してください。

### (4) 同一物件の重複登録の禁止

同一物件の重複登録をしないでください。

### (5) 不適切な登録の禁止

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。

## 解説

- 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、売主等に交付することとなっています。
- 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。  
「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。  
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及び機構の休業日は登録までの期間に含まれません。  
なお、宅地建物取引業者の休業日は法定休日、機構の休業日は12月29日から1月4日まで及び国土交通大臣に届け出たシステム休止日のことです。
- ④ レインズ利用規程第5条第2項に定めるとおり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。

### 【事例1】口頭による媒介契約の登録

売り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、売り主は依頼したつもりはなく、トラブルになった。

### 【事例2】他の不動産広告サイト等の登録情報等を流用した物件登録

媒介の依頼を受けていないのに、他の不動産広告サイトに掲載されている物件情報を流用し、無断でレインズに売却の一般媒介物件として登録した。

## 解説

- 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。
- 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。  
 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下さい。

### 【事例3】専任媒介契約に基づく物件の登録直後の削除

専任媒介契約を締結した元付業者が、売り買いを同時に行うことを目的に、レインズへ物件情報を登録して登録証明書を取得した後、すぐに当該物件情報を削除した。売主から機構の事務局に対して「媒介契約の解除や成約もしていないのに、レインズに登録がされていないのはおかしいのではないか」と苦情があった。

#### 解説

- 専属専任媒介及び専任媒介契約では、レインズに登録をすることで広く契約の相手方を探すことを義務付けられています。登録した後に理由なくすぐに削除することはできません。
- レインズ利用規程第5条第5項に「会員は、自ら登録している物件について、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない」と定められているため、違反になります。

### 【事例4】連絡先のみを記載した詳細情報の登録

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。

#### 解説

- 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。

### 【事例5】複数沿線・駅での同一物件登録

沿線・駅を変えて、同一物件を重複して登録した。

#### 解説

- 同一物件を複数の沿線・駅ごとに登録をすると、レインズ利用規程第5条第5項に定める重複登録違反になります。
- レインズには1物件につき、3つの沿線・駅を登録することが可能です。

### 【事例6】同一物件の登録・削除の繰り返し

同一物件を数日おきに登録や削除を繰り返した。

## 解説

- 日報に頻繁に掲載されることなどを目的に、正当な事由がなく物件の登録・削除を何度も繰り返す行為は、レインズ利用規程第5条第5項の違反になります。
- 媒介契約に基づかない物件情報の登録や変更、削除はできません。依頼者からの依頼に基づき、書面による媒介契約に基づいて行う必要があります。

### 【事例7】入力項目とは別内容を入力する不適切な登録

「建物名」や「所在地3」などの入力項目に「BK」「AD」「FR」「○%」など別の内容を入れている登録に対して、規程に違反するのではないかと苦情が入った。

## 解説

- レインズの各入力項目とは別の内容を登録することはレインズ利用規程第5条第6項の違反になります。  
各入力項目に対応する適切な情報を登録してください。
- 依頼者からの特別な広告の依頼による広告料のほか、広告料等の名目で手数料を払うことを暗示するような内容を登録することは、宅地建物取引業法違反を誘引する問題となる恐れがありますので、やめてください。
- 機構は、不適切な内容の登録をエラーとして受け付けないことや予告なく訂正や削除をすることがあります。

## その他

- 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）。

## 3-2. 取引状況の登録

### (1) 取引状況の登録

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。

### (2) 取引状況の変更

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。

### (3) 取引状況についての売主への説明

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。

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、事象発生の翌日から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。

## 解 説

- ① 専属専任媒介契約又は専任媒介契約の売却物件の取引状況欄には、次のいずれかの取  
引状況を選択し、登録しなければなりません。

- a 「公開中」
- b 「書面による購入申込みあり」
- c 「売主都合で一時紹介停止中」

- ② 「公開中」と登録した場合、原則として紹介（物件詳細回答、現地案内の受諾）を行う  
ものとします。ただし、売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に  
具体的に明示してある場合、条件に合わない問い合わせに対し、紹介を行わないことが  
認められます。

売主の紹介の条件に関する具体的な明示例は次のとおりです。

- (a) 案内受入日時…「売主の都合で土、日の午前中のみ紹介可」
- (b) 相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」
- (c) 相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できな  
い

方への紹介不可」

- ③ 購入申込み書面を受領したときは、受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、  
原則として 売主に報告し意向を確認のうえで、取引状況の登録を「書面による購入申込  
みあり」とし、書面を受領した日付を●表「取引状況の補足」欄の例示の通り明示して  
ください。この場合、物件の紹介を行わないことが認められます。

ここで言う書面は購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインタ  
ーネット、ファクシミリによる申込みも含まれます。

購入申込みが破棄された場合、その受領した翌日から2日以内（休業日を除く）に、  
原則として売主に報告したうえで、「公開中」に変更し、破棄を受け付けた日付を●表  
「取引状況の補足」欄の例示の通り明示してください。

- ④ 購入申込み書面を受領したときや、購入申込みが破棄されたときは、依頼者に連絡が  
つかなかった場合にも期限内に取引状況の登録を変更する必要があります。

なお、売主の不在等で期限内に依頼者に連絡がつかなくなる場合に備え、事前（媒介  
契約締結時等）に取引状況の変更等の扱いについて、依頼者から了解を得るように努め  
てください。

(例) 売主が旅行中に購入申込みの書面を受領した場合、売主への報告の前に取引状況を  
「書面による購入申込みあり」に変更することについて、了解を得る。

- ⑤ また、購入申込み受領後も、売主の意向により、他の紹介受付や2番手以降からの購  
入申込みの受領を行うことは可能です。この場合、「取引状況の補足」欄の例示（●ペー



ジ) の通り、明示することとします。

- ⑥ 売主の意向により、「売主都合で一時紹介停止中」としている場合、紹介を一時停止します。

この場合、元付業者が売主の意向を確認せずに、勝手に変更することはできません。又、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示することとします。

売主の都合が解消された場合、その翌日から2日以内（休業日を除く）に「公開中」に変更してください。

- ⑦ 売主の意向により、取引状況の登録を変更する場合、変更について売主からの意向の申し出日を下表「取引状況の補足」欄への記載例のとおり、明示してください。
- ⑧ なお、売主からの意向の申し出や購入申込書面の受領等の変更の理由が発生した日の翌日から2日以内（休業日を除く）にレイنز上で取引状況の変更を完了する必要がありますので、所属する団体が運営する物件情報サイト等を経由してレイنزを利用している会員は、登録情報の変更がレイنزに反映されるまでのタイムラグ等を考慮して期限に間に合うように変更を行ってください。

専属専任・専任媒介契約の売却物件における取引状況別の取り扱い

取引状況	「公開中」	「書面による購入申込みあり」	「売主都合で一時紹介停止中」
紹介可否	原則として必ず紹介	紹介を行わないことが認められる	紹介を行わないことが認められる
取り扱い等	<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主が紹介の条件を付けてその条件が「取引状況の補足」欄に具体的に明示してある場合、条件に合わない紹介を行わないことが認められる</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・購入申込みは書面（購入意思、署名、日付が記載されたものとし、電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む）による</li> <li>・売主の意向により他の紹介受付や2番手以降からの購入申込みの受領は可能</li> <li>・購入申込みが破棄された場合、「公開中」に変更</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・元付業者が勝手に同表示に変更することはできない</li> <li>・売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示</li> <li>・売主の都合が解消された場合は速やかに「公開中」に変更</li> </ul>
変更原因発生日の記載		申込書面受領日又は破棄した日を「取引状況の補足」欄に明示	売主の意向や了解を得た日を「取引状況の補足」欄に明示
「取引状況の補足」欄への記載例	<p>(a)案内受入日時…「売主都合で土、日の午前中のみ紹介可」</p> <p>(b)相手先の限定…「売主の希望で現金決済可能な方のみ紹介可」</p> <p>(c)相手先の情報…「売主の希望で事前に氏名、年齢、職業等の情報が事前提供できない方への紹介不可」</p>	<p>「購入申込み書面受領日：平成〇年〇月〇日」</p> <p>購入申込みが破棄されて「公開中」に戻した場合…</p> <p>「購入申込み破棄受付日：平成〇年〇月〇日」</p> <p>受付を継続する場合…</p> <p>「売主意向により受付継続中」</p>	<p>「売主入院により平成〇年〇月〇日まで紹介停止、売主申し出日：平成〇年〇月〇日」</p>

### 3-3. レインズの情報の無断転用の禁止

レインズに登録されている詳細情報(間取り図、外観写真、画像、案内図及び地図など)を、登録した会員に無断で転用することは禁止します。

#### 【事例】登録されていた物件写真の無断転用

会員Aは賃貸マンションの外観写真をつけてレインズに登録した。  
同一マンションの別の部屋について仲介の依頼を受けた会員Bが、会員Aが登録していた外観写真を無断で転用し、レインズに登録した。

#### 解説

- 登録した会員が詳細情報の編集などに費やした時間や費用を考慮してください。レインズに登録された詳細情報(間取り図、外観写真、画像、案内図、地図など)は無断で転用することはできません。
- なお、レインズ以外の情報媒体に掲載されている写真や間取り図・案内図、画像、地図等をレインズに登録する場合、転用に問題がないか確認したうえで行ってください。
- 登録物件と無関係な画像(イメージ風景画像、周辺環境や最寄駅など)、誤解を招く恐れのある画像(登録物件は2階であるのに最上階から撮影した風景写真)やプライバシーを侵害する恐れのある画像(ナンバープレートなど個人が特定できる画像など)などを詳細情報として登録することはできません。

### 3-4. 依頼者への報告等

#### (1) 登録証明書の交付

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を遅滞なく依頼者に交付しなければなりません。

#### (2) 登録内容の閲覧方法の説明

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、〇〇〇(説明書の名称)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。

#### (3) 業務処理状況の報告

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。

#### 解説

- ① レインズ利用規程第9条に定めるとおり、売主が依頼した物件の機構への登録を確認できるよう、機構が発行した登録証明書を交付してください。  
なお、賃貸物件は会員の任意で発行することができますが、発行した場合は遅滞

なく貸主に登録証明書を交付してください。

- 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することができます。

元付業者は売主に対して、〇〇〇（説明書の名称）を提供する等の方法により、登録情報の内容を閲覧できること、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。

- ④ 専属専任媒介契約や専任媒介契約を締結した元付業者は、売主に対して、業務の処理状況を、専属専任は1週間に1回以上、専任は2週間に1回以上の頻度で報告しなければならないことが、宅地建物取引業法第34条の2第8項で規定されています。

### 3-5. 登録した物件情報の管理

#### (1) 登録した物件情報の変更・削除

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。

#### (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

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。

#### 解説

- ① レインズ利用規程第5条第3項、第4項及び第5項に定めるとおり、依頼者(売主や貸主)からの依頼に基づく媒介契約の内容の変更や解除がない限り、物件情報の変更や削除などはできません。
- ② 「考え方」(●ページ参照)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。

#### 【事例】媒介契約期間が満了した物件の登録

媒介契約期間が満了したにも関わらず物件情報を削除せず、レインズに掲載を継続した。

#### 解説

- 登録期間満了して媒介契約が更新されなかった場合、レインズへの登録を継続すること

はできません。

- 媒介契約期間が満了した場合、速やかに物件情報を削除してください。

### 3-6. 成約の報告

#### (1) レインズへの成約報告

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。

#### (2) 虚偽の成約報告の禁止

会員は実際の成約価格と異なる価格を報告してはいけません。

#### 解説

- ① 宅地建物取引業法第34条の2第7項では、専属専任媒介契約及び専任媒介契約による登録に係る宅地又は建物の売買又は交換の契約が成立したときは遅滞なく指定流通機構に通知することが定められています。
- ② 宅地建物取引業法施行規則第15条の11で、通知する内容は登録番号、宅地又は建物の取引価格、売買又は交換の契約の成立した年月日と定められています。
- ③ 「考え方」(●ページ参照)で、公表されている市況情報は成約報告された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ます。又、「考え方」では一般媒介契約等に基づき登録した物件について契約が成立したときにも成約情報の報告に努めることになっています。
- ④ 機構では「会員は、登録物件の成約があった場合は、速やかにレインズに登録しなければならない」旨レインズ利用規程第10条で定めています。
- ⑤ なお、成約報告の内容の誤りや契約そのものの解除が発生した場合は、所属するサブセンターに申し出て、変更や削除を行ってください。

#### その他

- 一般媒介契約の委託を受けた複数の会員から登録されている物件の取引が成立した場合、取引を仲介した会員のみが速やかに成約報告をし、他の会員は遅滞なく当該物件情報を削除してください。

## 4 情報の利用

### 4-1. 情報の利用目的

会員は、物件情報や成約情報を、不動産取引を成立させるために利用することとします。その利用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外部に提供することも含みます。ただし、外部に提供する場合、利潤を得ることはできません。

## 解説

- ① 物件情報・成約情報は、レインズの検索結果(ダウンロードを含む)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。
- ② 「考え方」(●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。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になっています。

### 【事例1】情報を利用した資料の提供

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。

## 解説

- 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、すべての企業・個人が含まれます。

### 【事例2】情報の外部への提供

会員が機構から物件情報・成約情報を取得し、会員ではない不動産関連調査会社に無償で提供した。調査会社は提供された情報を加工して外部に公表した。

## 解説

- 会員は有償・無償に関わらず、不動産取引を成立させるという利用目的から外れて、営利を目的として不動産情報関連の事業を行う者に情報を提供することはできません。

## 4-2. 物件情報の広告・宣伝等

### (1) レインズ登録物件の広告・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は、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。

### (2) 購入等依頼者に対する物件情報の提示

4-2-(1)にある広告・宣伝等以外において、物件情報を外部に開示できるのは購入又は賃借の依頼者に対して提示する場合のみとします。その場合、次の条件をすべて満たす必要があります。

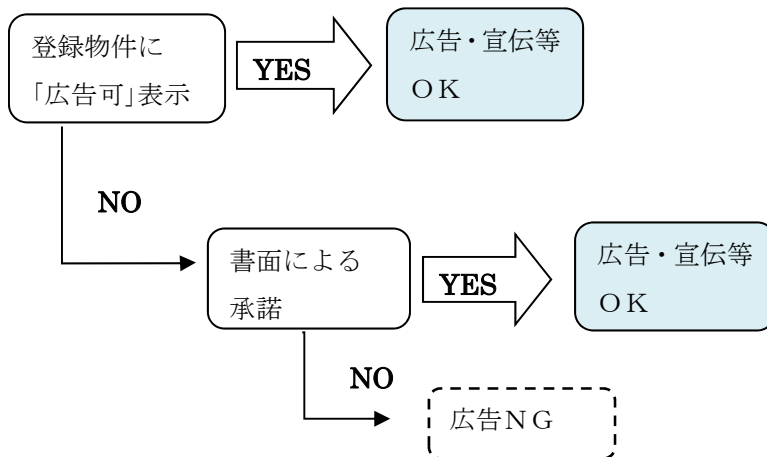
- ① 依頼者の購入等の意向の確認及び条件の把握がなされていること
- ② 会員が依頼者の意向および条件に沿って選択したうえで提示すること

## 解説

- ① レインズ利用規程第14条及び同細則第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、「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。  
具体的には次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、代理物件及び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 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の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。
- 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。
- ⑧ 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、(4)-2-(2)の①及び②を満たしていないと思わ

れる事例も散見され、売主や元付(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。

### 物件情報の広告・宣伝等の方法



#### 【事例1】未承諾による検索結果の自社ホームページの掲載

元付業者である会員Aは売主から「売却することは知られたくない」と言われ、備考欄や図面に「広告掲載厳禁」と記載して登録した。  
会員Bは検索結果を利用し、会員Aが登録した物件の情報を、あたかも自社で取り扱っているかのようにホームページに掲載した。  
会員Aは売り主から「データを他に提供したのか」と苦情があり、大きな問題となった。

#### 解説

- 自社ホームページへの掲載は広告にあたりますので、元付（登録）業者から書面によって承諾を得る必要があります。
- 物件情報の広告転載区分が「広告可」以外の場合、元付（登録）業者から書面によって承諾を得ていない場合は、レインズ利用規程第14条第2項第1号の違反になります。
- 広告・宣伝等の承諾を得て登録されていた物件情報の内容をそのまま広告掲載する場合、その広告が、広告の規制・規約（不動産の表示に関する公正競争規約等）に違反する内容であれば、広告を掲載した会員が広告の規制・規約違反の対象となりますので、注意してください。

#### 【事例2】「会員登録制度」による特定者に対する情報提供

売主から「売却を依頼していない不動産会社が、インターネットを利用してIDやパスワードを発行した閲覧者に『未公開情報』と称して自宅の物件情報を提供している」という苦情があった。  
調査したところ、友の会形式の「会員登録制度」をつくり、レインズの情報をそのまま特定者に公開していた。



## 解説

- インターネットを利用した「会員登録制度」による情報提供は広告にあたります。
- 「不特定多数でなく特定した者に情報を知らせることは広告・宣伝等ではない」との誤解がありますが、特定者（売却・購入・賃貸・賃借の依頼者を除く）に対する場合も広告・宣伝等にあたり、元付（登録）業者の書面による承諾が必要です。
- このような情報提供は「不動産の表示に関する公正競争規約」等の広告の規制・規約が適用されます。

### 【事例3】売却物件収集のためのダイレクトメール送付

会員Aが登記簿謄本等のレインズとは別の情報を利用し、売却物件の収集のため、あるマンションの全住戸にダイレクトメールを送付した。

その送付先に、すでにレインズにその物件情報が登録されている売却の仲介を依頼した売主も含まれており、そのことを聞いた売却の依頼を受けていた会員Bから「レインズの情報をもとにした抜き行為ではないか」と苦情が入った。

## 解説

- 登録された物件情報をもとに行っていないとしても、上記の行為が「抜き行為」と誤解されれば、トラブルに発展します。
- 会員は物件収集のためのダイレクトメール送付等の特定者への告知において、レインズに登録されている物件情報を確認し、すでにレインズに登録されている物件の売主・貸主への告知を行わないよう注意してください。

### 4-3. 成約情報の取り扱い

#### (1) 成約情報の利用

レイン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。

#### (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。又、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 の規定により、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定められています。

「考え方」(●ページ参照)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 2 に規定する「正当な理由」にあたると思われる、「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。

### 【事 例】成約情報を一部加工して掲載したダイレクトメールの送付

レインズに登録されているマンションの成約情報を価格や面積の一部を端数処理などにより扱いやすい数字にした売却募集のチラシを作成し、周辺一帯に配布した。その際、チラシには「資料の出典は西日本不動産流通機構」と記載した。その後、最近、そのマンションを購入した居住者から「購入した価格がマンション内で知られてしまう」と苦情が入って問題となった。

#### 解 説

- 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。
- 項目の一部抽出・加工等をしたとしても事例を広告に掲載した場合、レインズ利用規程第 14 条第 3 項の違反に該当します。

## 5 物件の紹介と交渉開始

### 5-1. 元付(登録)業者の業務

#### (1) 客付業者からの物件照会等の拒否の禁止

元付(登録)業者は、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、拒否することはできません。ただし、正当な事由がある場合を除きます。

#### (2) 交渉の優先順位

元付(登録)業者は、客付業者から物件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に報告して売却等の意思の確認をし、申込みを受けた順に交渉を開始しなければなりません。ただし、正当な事由がある場合を除きます。

## 解説

- ① 「正当な事由」は、レインズ利用規程細則第7条で次のとおり定められています。
  - (a) 既に書面による購入等の申込みを受けていること
  - (b) 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
  - (c) 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
  - (d) 依頼者の意思
- ② ①の(a)で言う「書面による購入等の申込み」は、購入等の意思、署名及び日付が記載された書面(電子メールやインターネット、ファクシミリによる申込みも含む。)を受領している場合を指します。専属専任媒介契約又は専任媒介契約による売却物件を登録する際は、●ページのように取引状況の表示を「書面による購入申込みあり」としてください。
- ③ ①の(b)及び(c)については、あらかじめ紹介や購入等の申込み受領ができない価格や条件の登録、あるいは依頼者からの意向の申し出や了解が必要です。
- ④ ①の(d)で言う「依頼者の意思」とは、依頼者からの意向の申し出や了解によるもので、かつ依頼者からその旨を示す何らかの文書を受けている場合(ただし、元付業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません)を指します。
- ⑤ ①の(d)で、依頼者の意思による売却等の条件がある場合は正当な事由に当たります。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、「取引状況の補足」欄に条件を●ページのように具体的に明示することとします。
- ⑥ ①の(d)で依頼者の都合により売却等を一時停止する場合は正当な事由に当たります。ただし、依頼者の意思に沿わない一時停止はできません。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は、取引状況の表示を「売主都合で一時紹介停止中」とし、売主の意向や了解を得て、「取引状況の補足」欄に具体的な内容や期間を明示することになります。
- ⑦ プライバシー・個人情報保護などの理由で、⑤の条件や⑥の売主都合を「取引状況の補足」欄に明示しにくい場合、「取引状況の補足」欄には明示せず、客付業者から紹介希望があった際に口頭で説明することになります。
- ⑧ 当機構から求めがあった場合、①の(a)の購入等申込みの書面、あるいは①の(b)～(d)の依頼者の意向や了解を証する書面(ただし、元付業者に一任する等のような包括的な意向や了解を示す文書は、この場合には該当しません)を提示することとします。

なお、機構が提示を受けた依頼者からの書面は、外部には開示しません。
- ⑨ 元付(登録)業者は、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、交渉の開始ができない場合、その事由・購入申込みの順位・売買契約の予定等の登録物件の交渉状況について、客付業者に説明してください。

### 【事例1】客付業者からの現地案内申込みの拒否

客付業者である会員Aが、レインズに登録している専任媒介契約の売却物件（取引状況は「公開中」）の現地案内を元付業者である会員Bに申し込んだところ、「商談中なので受け付けられない」と拒否された。

機構より会員Bに対して、購入の申込みや売主からの紹介の一時停止の申し出などがあつたかどうか事実確認をしたが、現地案内を受諾できない正当な事由はなかつた。

### 解説

- 正当な事由がなく、客付業者からの物件詳細照会や現地案内の申込みを拒否することはできません。
- 他の会員と商談中であっても、書面による購入等の申込みがなければ、現地案内ができない正当な事由とは言えません。
- 元付業者から紹介しない正当な事由を示す客観的な資料が提示されず、弁明が不十分と判断された場合は、処分の対象になります。

### 【事例2】取引状況の変更

専任媒介契約を締結して売却を依頼している売主が、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したところ、取引状況欄が「書面による購入申込みあり」となっていた。売主は元付業者Aから、購入申込みを受けた話は一切聞いておらず、機構に対して相談の連絡が入った。事実確認したところ、客付業者Bから購入の申込みがあつたが書面でなく口頭であり、売主に対しても報告をしていなかった。

### 解説

- 取引状況欄を「書面による購入申込みあり」に変更する場合、購入意思、署名、日付が記載された書面により購入申込みを受領した後、そのことを売主に速やかに報告してください。
- 「取引状況の補足」欄には書面による購入申込みを受けた日を記載してください。
- 取引状況欄の不正な変更により物件を紹介しないことや依頼者への業務報告の不履行は処分の対象になります。

### その他

- 元付業者が、客付業者からの物件購入の申込み等によって得た情報で、客付業者の承諾なく、購入等依頼者に連絡や交渉を行った場合、是正勧告や処分の対象になります。

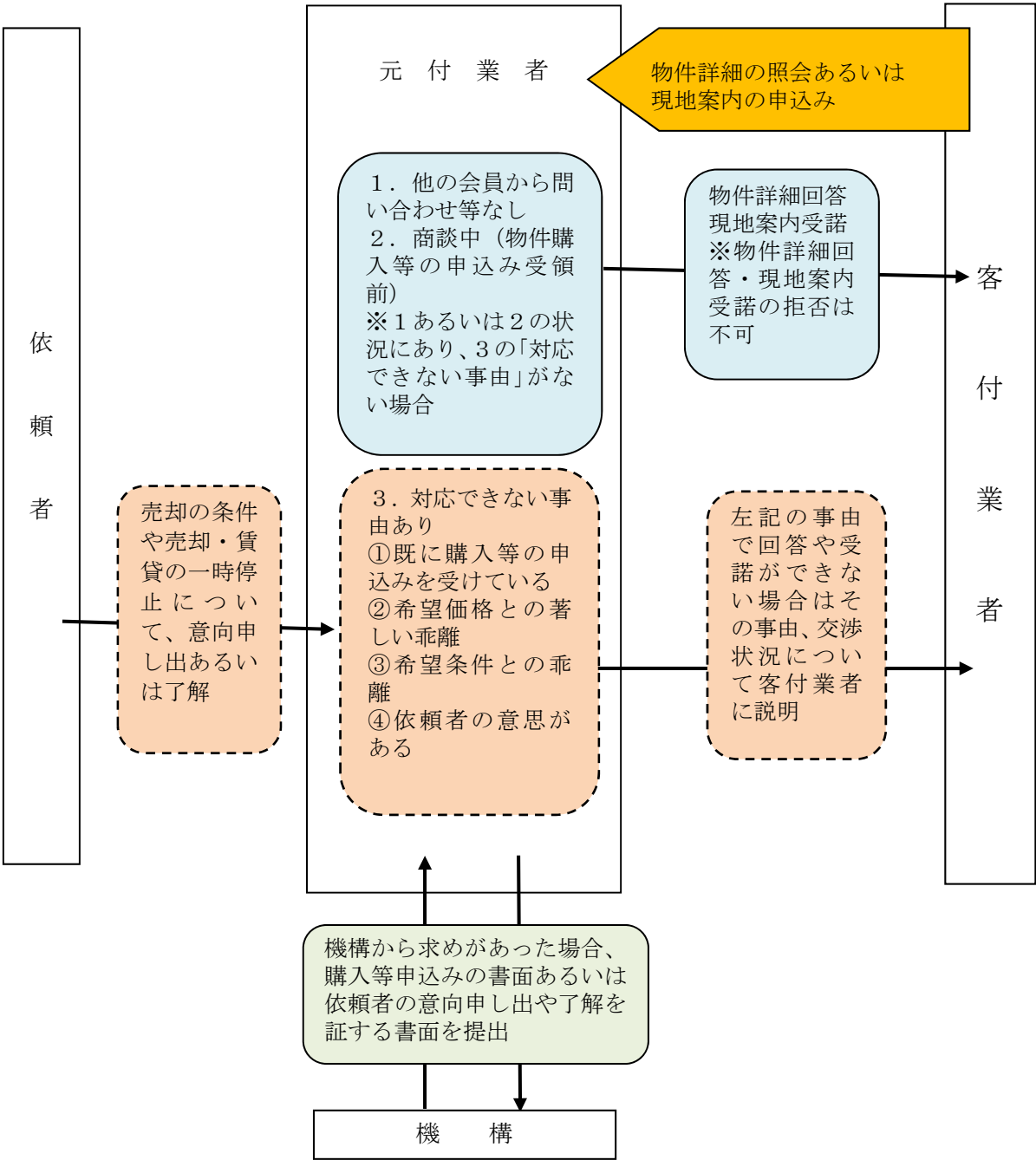
## 5-2. 客付業者の業務

客付業者は、物件紹介の依頼や購入等申込みの際に、購入等を希望する顧客や購入等の条件に関する情報を可能な限り、元付業者に提供することとします。

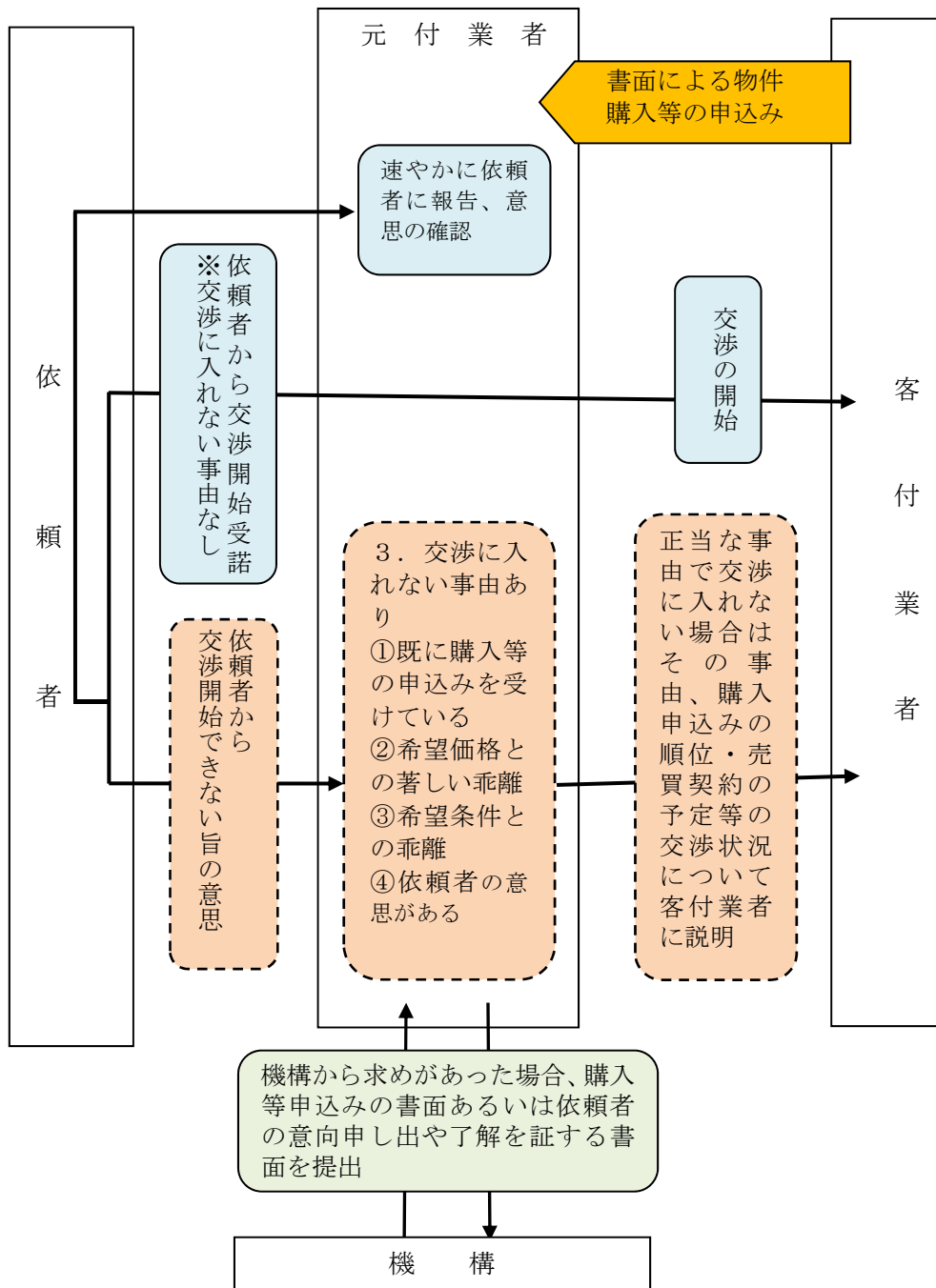
**解 説**

- 客付業者は、物件詳細の回答や案内を受諾する依頼者（売主・貸主）に対して、元付業者を通し、資金繰りや取引の条件に関する購入希望者に関する情報等を、可能な限り、提供することとします。

**物件の紹介**



## 交渉の開始



※ここで言う「交渉」とは購入等の申込みを受けてから売買契約が成立するまでの段階を指します。

## 6 その他

- 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。
- 2 平成23年4月1日（平成25年4月1日一部変更）施行の「レイズ情報取り扱いガイドラインは」は廃止する。
- 3 このガイドラインは、平成26年5月1日から施行する。
- 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。

## ユーザID及びパスワード管理基準

(目的)

第1条 この基準は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）のレインズ利用規程第4条に規定するユーザID及びパスワードの管理について定めることを目的とする。

(ユーザID及びパスワードの管理)

第2条 会員は、ユーザID及びパスワードの管理にあたり、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 会員は、ユーザID及びパスワードの管理及び使用についての責任を持つものとし、第三者によりユーザID及びパスワードの不正使用等があった場合、会員が一切の責任を負うものとする。
- (2) 会員は、ユーザID及びパスワードを紙媒体等に記述した場合は適切に管理しなければならない。
- (3) 会員は、ユーザID及びパスワードを第三者に知られた場合又はその可能性がある場合、速やかにパスワードを変更しなくてはならない。
- (4) 会員は、パスワードを必要の都度、変更しなくてはならない。
- (5) 会員は、ユーザID及びパスワードを知る従業員が退職した場合又はレインズを利用しなくなった場合は、速やかにパスワードの変更をしなくてはならない。
- (6) 会員は、パスワードに名前、生年月日等から他人に簡単に想像される文字列を使用してはならない。

(ユーザID及びパスワードの第三者への貸与の制限)

第3条 会員は、ユーザID及びパスワードを第三者に貸与してはならない。ただし、あらかじめ、機構の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(基準の改廃)

第4条 この基準の改廃は、理事会の決議を経て行うものとする。

## 附 則

- 1 この基準は、平成26年5月1日から施行する。



## レイنز情報提供基準

(目的)

第1条 この基準は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）第23条に規定する情報提供について定めることを目的とする。

(情報の提供の範囲)

第2条 機構が方法書第23条の規定に基づき提供する情報は、定款第4条第2項に定める西日本地区内の方法書第8条各号に掲げる情報とする。

(情報の提供先)

第3条 機構が前条で定める情報を提供できるのは、公的な団体又は公的な目的のために情報を利用する団体で機構が承認した者（以下「利用者」という。）とする。

2 前項で定める公的な団体とは次に掲げるものをいう。

- (1) 国及び地方公共団体
- (2) 独立行政法人通則法第2条1項に基づき、この法律及び個別法により設立された法人
- (3) 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に基づき設立された法人。

(利用目的の限定)

第4条 利用者が情報を利用する目的は、次に掲げるものに限る。

- (1) 国又は地方公共団体の施策の策定及び実施にあたっての資料の作成
- (2) 学術・科学技術の振興のための研究資料の作成
- (3) 国土の利用、整備、保全のための研究資料の作成
- (4) 不動産流通市場の健全な発展のための調査・研究資料の作成

(再委託の禁止)

第5条 利用者は、機構の提供する情報を利用し、第4条の利用目的を実現するための業務（以下「情報利用業務」という。）の全部又は一部を第三者に委託し、又は請け負わせてはならない。ただし、あらかじめ、機構の書面による承諾を得たときは、この限りでない。

(情報提供の制限)

第6条 機構は、次の各号に該当する場合は、情報の提供を拒むことができる。

- (1) 法令に違反するおそれがあるとき
- (2) 利用者に情報を適切に管理する能力がないと判断される時
- (3) 利用者が無断で情報を第三者に貸与又は譲渡するおそれがあるとき
- (4) その他機構が必要と判断したとき

(遵守事項)

第7条 利用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- (1) 利用者は、情報を善良な管理者の注意をもって管理し、適正な利用に努めなければならないこと
- (2) 利用者は、無断で情報を第三者に貸与又は譲渡してはならないこと
- (3) 利用者は、情報を第4条各号に定める利用目的以外に使用してはならないこと
- (4) 利用者は無断で情報を複写又は複製してはならない。

(契約の締結)

第8条 機構は、利用者に情報を提供しようとするときは、利用者との間で機構が定める契約書等をもって締結するものとする。

(費用等)

第9条 機構は、情報の提供に要する費用を利用者から徴収することができるものとする。

(出典の明記)

第10条 利用者は、提供された情報の加工又は解析を行いその結果を公表するときは、機構から情報の提供を受けたことを、明記しなければならない。

(実施状況等の報告)

第11条 機構は、必要があると認めるときは、情報の利用の経過又は成果その他必要な事項について利用者に報告を求めることができる。

(紛争及び損害等)

第12条 利用者が、情報利用業務を実施するに際して、第三者との紛争又は損害を与えた場合は、利用者がその紛争の解決及び損害を負担するものとする。

(基準の改廃)

第13条 この基準の改廃は、理事会の決議を経て行うものとする。

## 附 則

- 1 この基準は、平成26年5月1日から施行する。
- 2 この基準の一部を変更し、平成28年1月1日から施行する。

## 代行登録の受入基準

### (目的)

第1条 この基準は、公益社団法人西日本不動産流通機構（以下「機構」という。）のレインズ利用規程第8条第4項に規定するレインズへの登録の受入の方法について定めることを目的とする。

### (代行登録の受入)

第2条 会員は、レインズへの登録を第三者（以下「代行業者」という。）に委託をし、代行業者が会員に代わってレインズへの登録（以下「代行登録」という。）を行うことができるものとし、機構は代行登録を受け入れるものとする。

### (代行登録の受入範囲)

第3条 前条の規定に基づき機構が登録を受け入れる情報は、定款第4条第2項に定める西日本地区内の業務方法書第8条各号に掲げる情報とする。

### (代行登録の承認)

第4条 会員は、第2条に定める代行登録をしようとするときは、機構に届出のうえあらかじめ承認を受けなければならぬ。

### (契約の締結等)

第5条 代行業者は、代行登録の業務を実施しようとするときは、機構に対し、業務の実施について、あらかじめ承認を得るものとする。

2 機構は、代行業者から代行登録の業務を受け入れようとするときは、機構が定める契約書等をもって締結するものとする。

### (費用の負担)

第6条 代行業者は、機構が代行登録の受入のため、経常的に生じる費用相当額を負担しなければならない。

### (遵守事項)

第7条 代行業者は、機構が定める諸規程等を遵守しなければならない。

## 附 則

1 この基準は、平成26年5月1日から施行する。