



中部れいんず

第101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 名古屋市西区城西五丁目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

令和4年度 事業計画

当機構は、宅地建物取引業法第50条の2の5及び第50条の3の規定に基づき、不動産取引の適正の確保と不動産流通の円滑化を目的に、不動産取引市場を取り巻く様々な環境変化への対応及び消費者保護を図るために、レインズシステムの適正な運営と情報の管理・提供を行ってまいります。

本年度は昨年度に引き続き、流通機構の将来の在り方を見据え、レインズシステムの安定稼働等の諸問題の改善の検討、併せて各種規程等の周知徹底を図り、レインズ利用の適正化を重点事業として、不動産流通の発展と消費者保護に資する事業等の公益事業を推進いたします。

公益目的事業

I 不動産情報交換事業

1. レインズより、会員から宅地又は建物に関する情報の登録を受け、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
2. 不動産情報交換事業を利用する会員より、宅地又は建物に関する情報の登録が行われた場合、当該会員に対して登録済証の発行を行う。
3. 会員から不動産成約情報の収集を行い、他の会員に対して当該情報の提供を行う。
4. レインズシステムの円滑な運営を確保するとともに、情報処理・システム管理の効率化、利便性及び安全性の向上、システム機能の改善・充実に努める。
5. 令和4年1月に統合化された4機構（当機構及び公益財団法人東日本不動産流通機構、公益社団法人近畿圏不動産流通機構、公益社団法人西日本不動産流通機構）のレインズシステムについて、全国指定流通機構連絡協議会と連携し、統一運用システムの円滑な運営を図り、共同利用を行う。
6. レインズシステムにおいて、会員の利便性の向上及び利用促進、顧客へのサービスの向上を目指し、中部圏独自で会員に提供する機能について調査・研究を行う。
7. 4機構で導入したステータス管理機能について引き続き検証を行う。
8. レインズシステム及びガイドライン等の理解を深める指導・研修活動をサブセンターと共同で実施する。
9. 会報誌「中部れいんず」において、システム操作説明、規程・ガイドラインの改訂等を周知、その他会員の実務に資する情報・資料の提供を行う。
10. 取引の適正の確保及び流通の円滑化を図るため、流通機構の利用に係る諸規程・ガイドライン、成約報告の遵守等の諸ルールについての周知を行い、違反行為防止のための指導を行う。
11. 「規制改革実施計画」（令和2年7月17日閣議決定）を踏まえ、国土交通省と協力し、レインズにおける不動産流通市場の活性化策について、検討及び必要な対応を行う。

12. 国土交通省からの委託による不動産取引情報提供システム「レインズマーケットインフォメーション」への成約情報の提供、運用管理の実施等、行政機関、関係団体と密接な連携を図り、不動産取引の円滑化を図る。

II 調査・研究事業

1. レインズ登録情報を主要都市ごとに物件種別、築年数、平均価格、平均面積等を集計した「中部圏市場動向」及び四半期・年単位で集計した市況レポートをホームページに掲載する。
2. 機構が保持する物件・成約情報等を活用し、会員及び一般消費者が市場動向をより判り易く把握できるよう、公表情報の改善・拡充に取り組む。
3. 関係各所に統計資料を提供する。
4. レインズシステムの運営改善に資するため、レインズシステム及び不動産流通全般に関わるコンピュータ関連技術の動向把握のための情報収集及び調査研究に努める。

その他の事業

1. 組織強化促進事業

- (1) 専門委員会を開催し、機構の円滑な事業運営を図る。
- (2) 機構の円滑な運営を図るため、サブセンターとの連携を図る。
- (3) 財政の推移等に注意し、安定した財政基盤の確立を図る。
- (4) 全国指定流通機構連絡協議会の運営に参画し、4機構の連携を図るとともに、随時発生する諸問題についての検討を進める。
- (5) 関係官公庁・団体等に対する協力・要望・提言等を通して機構組織の強化を図る。
- (6) 公益社団法人として諸規定の改正等、より一層の適正な事業運営に努める。
- (7) 消費者及び会員に対し、機構のホームページ・不動産業界誌等への広告掲載等を通じ、機構のPRを実施する。



「レインズ利用ガイドライン」から抜粋して、
今回は成約情報の取り扱いについて、ご紹介します。

「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。

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。

【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丸めて掲載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「資料の出典は中部圏不動産流通機構」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、違反となります。

「レインズ利用のガイドライン」はIP型システムの
メインメニュー右側サイドメニューから閲覧できます。



レインズシステムが一部改善されましたので
お知らせいたします。(2022年6月22日実施)

1. 物件検索・マッチング検索

検索条件（登録年月日・変更年月日）の選択肢に、新たに【前日】・【当日】を追加しました。

- 【前日】を選択した条件を「マッチング検索」に指定すれば、従来の「日報」のように、前日の新着物件を自動的に検索できるようになりました。
- 【当日】を選択した条件は「マッチング検索」に指定できませんのでご注意ください。

2. 検索結果一覧

「元付業者名の表示/非表示」を、検索結果一覧画面上で切り替えられるようになりました。

- 検索結果一覧画面の右下に【商号表示切替】ボタンを追加しました。クリックすると、検索結果一覧の「元付業者名等の表示/非表示」を切り替えることができます。
- 従来通り、検索条件（商号の有無）で切り替えることもできます。

3. 成約登録

成約登録時に入力する「成約年月日」について、物件登録日から14日前まで遡れるようになりました。

4. 検索条件

「商号」や「建物名」等の検索方法の初期値を、「全体一致」から「部分一致」に変更しました。

5. 検索条件（会員検索）

会員条件検索（電話番号・FAX番号）について、「-（ハイフン）」の入力を不要にしました。

令和4年度 理事・監事・専門委員会委員 名簿

理事 (敬称略)			
役職名	氏名	商号	所属団体
会長	伊藤 亘	伊藤商店	愛知宅建
副会長	萩原 幸二	㈱グッドハウス・プロ	全日愛知
副会長	山本 武久	清水不動産	岐阜宅建
副会長	前田 隆夫	㈱前田商会不動産サービス	富山宅建
理事	布目 大	(有)大高不動産	富山宅建
理事	新谷 健二	北国地所	石川宅建
理事	升田 英治	㈱ますた不動産	石川宅建
理事	山下 健治	㈱共立不動産	福井宅建
理事	辰野 光彦	(有)タツノ不動産	福井宅建
理事	瀬上 直樹	山和不動産(株)	岐阜宅建
理事	宇野 篤哉	相和不動産(有)	静岡宅建
理事	佐々木富吉	㈱東海宅建	静岡宅建
理事	後藤 尚貴	(有)グリーンネット	静岡宅建
理事	岩村 清司	トップハウジング(株)	愛知宅建
理事	光岡 新吾	セイユーコンサルタント(株)	愛知宅建
理事	中林 正人	㈱レナックス	愛知宅建
理事	村上 尚彦	(有)村上不動産	愛知宅建
理事	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
理事	村井 浩一	㈱セントラル	三重宅建
理事	小牧 智之	㈱第一開発	三重宅建
理事	小竹 茂樹	(有)ホームサポートオダケ	全日富山
理事	田井 仁	ダイヤコーサン(株)	全日石川
理事	吉田 啓司	エステートヨシダ	全日福井
理事	青山 貫禅	㈱青山	全日岐阜
理事	疋田 貞明	㈱れっく	全日静岡
理事	内藤 博之	㈱タスク	全日三重
理事	中村 充孝	三交不動産(株)	経営協会

監事 (敬称略)			
役職名	氏名	商号	所属団体
監事	田中 広行	(有)広信不動産	石川宅建
監事	神田 徳一	オフィス無我	全日愛知
監事	中村 弘	中村法律事務所	会員外

専門委員会

総務・財政委員会 (敬称略)

役職名	氏名	商号	所属団体
委員長	岩村 清司	トップハウジング(株)	愛知宅建
副委員長	辰野 光彦	(有)タツノ不動産	福井宅建
副委員長	後藤 尚貴	(有)グリーンネット	静岡宅建
委員	升田 英治	㈱ますた不動産	石川宅建
委員	臼井 博幸	㈱ドリームホーム	岐阜宅建
委員	浅沼小百合	㈱栄ハウジング	三重宅建
委員	岡田 樹義	クリエイト・ジャパン浜松(株)	全日静岡

法務・指導委員会 (敬称略)

役職名	氏名	商号	所属団体
委員長	疋田 貞明	㈱れっく	全日静岡
副委員長	布目 大	(有)大高不動産	富山宅建
副委員長	小牧 智之	㈱第一開発	三重宅建
委員	小間井隆幸	北国観光資源開発(株)	石川宅建
委員	佐々木富吉	㈱東海宅建	静岡宅建
委員	中林 正人	㈱レナックス	愛知宅建
委員	村上 尚彦	(有)村上不動産	愛知宅建

企画・事業委員会 (敬称略)

役職名	氏名	商号	所属団体
委員長	瀬上 直樹	山和不動産(株)	岐阜宅建
副委員長	光岡 新吾	セイユーコンサルタント(株)	愛知宅建
副委員長	築場 義明	東急リパブル(株)	経営協会
委員	武佐 忠直	㈱高岡不動産センター	富山宅建
委員	杉山 正	(有)静東ハウジング	静岡宅建
委員	鈴木 政之	有慶不動産	愛知宅建
委員	北岡 勇介	(有)レンテックス	全日石川

東日本・中部
レイズ
コール
センター



受付時間

土曜日、日曜日、祝休日、レイズの休止日(12/28～1/3)を除く平日の午前9時から午後6時まで
レイズシステムのご質問、お問い合わせは下記のレイ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