



中部れいんず

第64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 編集人●瀬上 直樹(企画・事業委員長)

中部れいんず会報誌第62号で「ガイドラインの概要」「レインズ情報取り扱いガイドライン」、第63号で「会員間取引規程のガイドライン」についてご紹介させていただきました。
今回は(公社)中部圏不動産流通機構の倫理規程のガイドラインについてご紹介いたします。

倫理規程のガイドライン

目 次

1. 会員と社会・依頼者並びに会員相互のあり方について
2. 登録システムを有効に機能させるために
3. 専門的知識の習得と倫理についての自己啓発
4. 公正な競争と依頼者関係の尊重について
5. 守秘義務と機構制度について
6. 苦情・紛争の処理について
7. 日報について
8. 機構登録物件情報のホームページへの取り込みについて



1 会員と社会・依頼者並びに会員相互のあり方について

会員は、不動産媒介業務において不当表示、詐欺まがい、その他不法または非倫理的な行為が依頼者や見込み依頼者に対して行われること、及び機構の定める義務を守らない行為を自分の周辺から排除すべきです。

また、会員は機構を通じて行う共同媒介の業務上においても、お互いに高度な知識と倫理をともに有する者であることを信頼し合い、業務上その責任区分が不明確な場合、または従来の方法では対処できない新しい事態に直面した場合、それを相手任せにすることなく、共に研究・解決し、より高度な知識の獲得と倫理の確立に向けて協力し、そして双方の依頼者に対しては信義に則り誠実に業務を遂行し、“より優れたサービスの提供”ができるよう一層の努力をし、依頼者の利益に寄与するようにして下さい。

また、会員は売却依頼者との対応において、その依頼者への“優れたサービスの提供”の一環として機構制度が寄与していることについての理解を得るとともに、その依頼者に機構への登録に関して支障がない場合は、専属専任または専任媒介契約型式のいずれかを締結できるように努力して下さい。

このようにして専門的知識を活用し、公正な取引を推進することにより、社会や依頼者から信頼と尊敬の念が得られるものとなるのです。

2 登録システムを有効に機能させるために

機構制度の機能の根幹は、より多数の会員による正しい登録行為（図面と文字情報のすみやかな入力）がなされ、その後、登録情報の逐一メンテナンス（変更のすみやかな入力）が行われ、そして確実に処理（成約または削除のすみやかな入力）がなされることによって成り立っています。会員が多数の登録情報を共有しつつ、依頼者の希望に沿った物件を迅速に提供するために、会員はより多くの物件を機構に登録して下さい。

そして会員が機構の登録情報を一覧すればその時々不動産流通市場の実態の把握ができるように、会員は登録情報の質と量の両面からの信頼性向上に努めて下さい。

従って会員は、これらの登録システムの機能と意義を維持し、高めるために、機構より会員に対し問い合わせや資料の提供依頼があれば進んで協力をするようにして下さい。

3 専門的知識の習得と倫理についての自己啓発

会員の主たる業務は、機構制度が定着するにしたがって単なる物件紹介業務よりも、むしろ依頼者が安心して任せられ、結果的に満足がいくコンサルティングの実施、取引当事者の見極め、物件品質水準の判定、売買物件としての適否の判定、取引価額の妥当性の助言、売買契約の締結並びに決済・引き渡しの事務処理等、知的専門的サービスを提供することと道義的責任を果たすことの部分が重要になってきました。このようなより高い知識と倫理観が業務の大部分であることを誇りとすべきです。

従って、会員は依頼者に対する“優れたサービスの提供”をするために、金融・税務や諸法規の研究とその改定への対応等にも不断の研鑽を怠ることができません。

また会員は、従業員に向けて取引の専門的知識の他に諸法令や機構規程・当ガイドラインの意義や倫理的側面の教育・指導を並行して行う責任があります。

また、所属団体及び機構が行う説明会・講習会へ進んで参加するようにして下さい。

4 公正な競争と依頼者関係の尊重について

①公正な競争と紛争の回避

会員は、未だいずれの業者とも媒介契約を締結していない見込み依頼者から媒介業務を受託しようとする時、競争者である他の業者を誹謗中傷する等して紛争を起こす原因となるような言動を避けて下さい。

（解説）“誹謗”とは 他人の社会的信用を傷つけるような悪口を述べることをいう。

“中傷”とは 根拠のないことを述べて他人の名誉を傷つけることをいう。

②元付業者とその依頼者関係の尊重

会員は、元付業者の媒介契約上の地位を尊重しなければなりません。特に元付業者が依頼者との間で専属専任媒介契約または専任媒介契約を締結している場合には、その業者の専属性または専任性を有する媒介契約上の地位を侵害しないように特に留意して下さい。具体的には以下のことを遵守して下さい。

(解説) 媒介契約上の地位

業者が依頼者と媒介契約を締結した場合の依頼者との関係における権利義務の総体をいう。権利としては、最終的に報酬請求権が最も重要なものであるが、それが実現するためには奔走義務等の義務を果たし成約に至らしめなければならない。従って、媒介契約を締結した業者は、成約に向けて積極的な業務活動を展開するのであるが、これらの業務活動は媒介契約に基づく正当な権利として保護されている。

第三者は自由競争の認められる範囲を超えてこの地位を侵害してはならないのである。

- (1)会員は元付業者の同意を得ずに直接所有者と接触することを避けねばなりません。
もとより、当該媒介業務と関係のない他の業務上の要件で接触する等のやむを得ぬ理由がある場合は許されるとしても、会員は元付業者の媒介契約上の地位を侵害するおそれのあることを話してはなりません。
- (2)会員はいかなる場合においても元付業者を誹謗・中傷することをしてはいけません。
- (3)会員は所有者から問い合わせや相談を受けた場合は、所有者の言葉を鵜呑みにし、または自ら状況を確認せずに軽率な発言をしたり、無責任な対応をしてはなりません。

5 守秘義務と機構制度について

不動産の媒介業務は、より精密な物件調査を行ったり、依頼者への親身になった業務を行うほど依頼者のより多くのプライバシーを必然的に知り得ることになります。従って、通常では知り得ない依頼者のプライバシーに係わることは他人に漏らしてはなりません。

近隣においての根拠のない噂話でも、業者の口から出たことは責任を問われるおそれがあるので、特に注意して下さい。

なお、当該義務は会員が宅地建物取引業を営まなくなった後、あるいは従業員が当業界を離れた後においても遵守して下さい。

しかしながら、売却の依頼を受けて機構に登録し、成約すれば機構に成約報告することは守秘義務の違反に当たりません。新規登録と成約報告は、不動産流通市場の透明性を高め、会員はもとより、より豊かな住生活を求める国民の期待に応える有意義な仕組みであるからです。

ただし、依頼者から登録を望まない意思表示があった場合は、一般媒介契約にして下さい。

6 苦情・紛争の処理について

会員は、会員間で苦情・紛争が生じた場合は、先ず当事者間で解決努力をすべきことは言うまでもありません。一方、苦情・紛争が起きたからといって、いきなり当該行政機関に申し出たり、または、訴訟・調停等の手段に訴えたり、または相互不信感を抱いたままでは、機構へ苦情を申し出て、機構の規程に従った委員会の判断にゆだねることを優先して下さい。

機構への申し立て有効期日は争いとなる事実の発生日から180日を目途としますが、できるだけ早期に申し立てるようにして下さい。



申し立て者と相手方は、機構の指導のもとに誠意をもって解決のために、最大限の努力をして下さい。

なお、会員は申し立てについて機構の処理方針が出る前であれば、申し立ての取り下げができるものとし、その際、取り下げ理由を付記して下さい。

7 日報について

日報は、毎日配信されています。(月、水、金：富山、石川、福井及び静岡県)、(火、木、土：岐阜、愛知及び三重県)

機構登録物件の日報掲載は、新規登録物件、登録内容に変更が生じた場合に行う変更登録物件及び媒介契約更新時に行う再登録物件があります。

同一物件を日報掲載目的で何度も登録されますと他の会員への迷惑となりますので避けて下さい。

8 機構登録物件情報のホームページへの取り込みについて

機構登録物件をホームページに掲載すれば、それは広告となります。機構に登録していた自社物件が、いつの間にか他の会員のホームページに掲載されていた等と最近苦情が増えています。

インターネットなど情報・通信技術の進展により、今では物件情報の取得・加工・提供が簡便にできるようになりましたが、その反面、情報が無自覚にあるいは安易に外部へ提供される残念な事例が散見されるようになっていきます。機構登録物件の取扱いには十分なお配慮をお願いします。

普通会员間取引規程細則

第3条 規程第3条第一号に定める、機構により知った情報の客付業者の広告掲載、宣伝告知等に関する元付業者からの承諾は、書面によるものとする。

客付業者は元付業者の承諾を得ることなく、登録物件情報の広告掲載、宣伝告知等の行為を行ってはならないことになっています。また、元付業者の媒介契約上の地位を尊重し、元付業者からの承諾は原則として書面によることが定められています。

また、レインズデータまたはその一部を、自社ホームページへ掲載したり、あるいは不動産情報を収集・提供する民間会社を通して不特定多数に公開することは、結果的に広告の表示規約違反および機構の会員間取引規程違反となってしまいます。



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