



# 中部れいんず

## 第27号



国土交通大臣指定  
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  
(社)中部圏不動産流通機構 編集人 ●伊藤明(研修・広報委員長)

## 平成15年度

## 第2回理事会

平成15年10月6日、安保ホールにおいて第2回理事会が開催されました。  
議事については以下の通りです。



各議案について下記の通り承認されましたのでご報告いたします。

### 第1号議案 副会長の選任に関する件

後任者 飯田與司郎 (敬称略)  
(社) 全日本不動産協会静岡県本部

### 第2号議案 代議員の選任に関する件

後任者 富田 憲二 (敬称略)  
(社) 富山県宅地建物取引業協会

### 第3号議案 マルチメディア等検討ワーキング委員の変更に関する件

後任者 吉田 勝彦 (敬称略)  
(社) 不動産流通経営協会中部支部

### 第4号議案 感謝状贈呈に関する件

下記の退任役員に対し感謝状ならびに記念品を贈呈いたしました。

荒屋 茂 氏 (社)富山県宅地建物取引業協会

### 第5号議案 IP型システム利用規程に関する件

右記の通りIP型システム利用に際し規程ができました。

### IP型システム利用規程

(目的)

第1条 この規程は、社団法人中部圏不動産流通機構(以下「機構」という。)のIP型システム利用に際し、必要事項を定める。

(利用資格)

第2条 このシステムを利用できる者は、中部レイنزIP型システム利用申込書を提出し、システム利用料(以下「利用料」という。)を納めた会員とする。

(利用料)

第3条 利用料は、年額4,800円とする。

- 一 利用料の範囲は、機構の事業年度とする。
- 二 年度途中の利用申込は、申込月を含む年度末迄の利用料(月額400円)を前納とする。
- 三 前納された利用料は、返金しないものとする。
- 四 事業年度開始前に利用料を予告なく変更することができる。

(利用申込書の取消し)

第4条 利用申込後、1ヶ月以内に利用料の入金がない場合は、利用申込書を取消する。

(利用の停止)

第5条 年度当初に請求する利用料の入金が6月末日迄に確認できない会員に対し、利用を停止することができる。

- 一 利用停止は、予告無しに行うことができる。
- 二 会員自ら利用を停止する場合は、中部レイنزIP型システム利用停止届を提出するものとする。

附 則

- 1 この規程の改廃は、理事会の議決による。
- 2 この規程は、平成15年10月6日から施行する。



# 会員間取引規程・倫理規程

## ガイドラインについて

(社)中部圏不動産流通機構の倫理・紛争処理委員会では、指定流通機構制度の趣旨のもとで会員間取引がより円滑に、より多く当機構を介して行われるために必要な会員間の商慣習の共有化の確立を図るべく、課題を検討しガイドラインを作成しております。

## 当ガイドラインの要旨

1. 会員が機構を介して共同媒介を行うにあたり、元付・客付業者の情報交換の手順とそれぞれの望ましい在り方を示していること。
2. 会員が媒介の業務処理にあたり、特に機構制度において大変重要な意味があるにもかかわらず、日常忘れがちや、おろそかになりがちな最低限の事柄を確認していること。

前号でこのガイドラインの中から会員間取引規程のガイドラインをご紹介いたしました。今回は倫理規程のガイドラインをご紹介いたします。

## 倫理規程のガイドライン

### 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論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あい、業務上その責任区分が不明確な場合、または従来の方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。又、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）が行なわれ、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、取引価格の妥当性の助言、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。

物件が成約したら、速やかに成約報告をして下さい。

従って、会員は依頼者に対する“優れたサービスの提供”をするためには、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とき、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ください。

（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。

上記“媒介契約上の地位”は

会員間取引規程のガイドライン 1 会員間取引の心構え 1. の解説を参照のこと

- (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。

専属専任・専任媒介契約を結んだら、必ずレインズに物件登録を!

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の情報・通信技術の進展により、今では物件情報の取得・加工・提供が簡単にできるようになりましたが、その反面、情報が無自覚に或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にご配慮をお願いいたします。

### 普通会員間取引規程細則

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又はその一部を、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。



## REINS MARKET RESEARCH

—レインズがお届けする不動産の平均的な取引動向—

アドレス [http://www.reins.or.jp/market\\_research.html](http://www.reins.or.jp/market_research.html)

国土交通大臣の指定を受けた不動産情報交換組織である全国4地域の不動産流通機構((財)東日本不動産流通機構、(社)中部圏不動産流通機構、(社)近畿圏不動産流通機構、(社)西日本不動産流通機構)は10月4日、1990(平成2)年から稼働させているレインズシステムによって集積した取引事例を基にした取引動向分析を相互リンクし閲覧できる統合ホームページ『レインズマーケットリサーチ』を公開しています。

各不動産流通機構は、圏域でひとつだけ指定を受けた公的な不動産物件情報交換組織で、運営しているレインズシステムは、全国の不動産業者を網羅的にリアルタイムオンラインで結んだ唯一のネットワークです。レインズには、全国の不動産会社から膨大な不動産物件情報が登録され、また全国の取引事例が刻々と報告されています。

物件登録の際は、図面も登録しましょう。