

各種規程の見直しと「レインズ利用ガイドライン」の改訂について

当機構は「不動産流通市場の健全な発達と国民の住生活の安定向上に寄与することを目的として、宅地及び建物の取引の適正化及び流通の円滑化を図る」事業を遂行する法人として内閣総理大臣より認定を受け、平成25年4月に公益社団法人へと移行いたしました。

従来 of 規程が施行された平成9年4月からの16年余りの間に不動産流通市場やインターネットなどの当機構を取り巻く環境は大きく変化していることから、当機構においては公益社団法人への移行を機に各種規程の見直しについて検討を行い、機構の業務の実態に即した形での整備を行うとともに、不動産流通業における情報インフラとしてのレインズの適正・適法・適切な利用の更なる促進を図る規定を制定するなど、各種規程類の抜本的な見直しを実施いたしました。

また、客付業者におけるレインズ情報の適正な利用について事例を交えて解説した『レインズ情報取り扱いガイドライン』(H23.3施行)に、元付業者における物件登録から登録物件のメンテナンス、成約報告に至るまでの一連の業務と、客付業者からの物件情報の照会や現地案内の申込への対応の手順等についての解説と事例を追加し、元付業者並びに客付業者におけるレインズの適正な利用方法を明文化した『レインズ利用ガイドライン』として改訂し、各種規程の見直しと合わせて平成26年2月1日より施行いたします。

会員各位におかれましては、各種規程並びに『レインズ利用ガイドライン』の目的・趣旨・内容をご理解いただき、遵守いただきますようお願いいたします。

各種規程等の主な改訂内容

各規程・基準の主な改訂内容等は以下の通りです。

1．業務方法書、同細則

- (1)本則と細則を整理
- (2)サブセンター業務と会員の定義、会員管理（利用資格等）の明確化
- (3)適正・適法なレインズ利用の促進
不適切な登録情報は機構で訂正・削除を可能とする規定
機構の適正な運営等の妨げとなる行為への対処を規定
- (4)公的な団体等への情報提供等の明文化

2．レインズ利用規程、同細則

- (1)「物件登録・情報検索規程、同細則」と「会員間取引規程、同細則」を統合し、レインズ利用規程、同細則に改編
- (2)会員における利用者ID・パスワードの管理義務を明文化
- (3)元付業者による登録物件の正当な事由のない不紹介行為・現地案内拒否行為の禁止を明文化

3．紛争処理規程、同細則

- (1)細則を本則に統合

4．処分規程、同細則

- (1)細則を本則に統合
- (2)処分公表対象を拡大
- (3)処分基準（別表）の見直し・明確化

5．倫理規程

- (1)反社会的勢力の排除に関する条項を追加

6．レインズ情報提供基準（新設）

- (1)公的な団体並びに公的な目的のために利用する団体への情報の提供について規定

7．利用者ID及びパスワード管理基準（新設）

- (1)会員における利用者ID・パスワードの管理義務について規定

・ 会員の利用に係る規程等の内容

今般の各種規程等の改訂内容のうち、会員の業務やレインズの利用において重要な事項、新たに規定された事項等、主要な内容について列挙します。

1. 会員の責務について

(1) 関係法令・各種規程等の遵守

会員は、関係法令や機構が定める各種規程等を遵守し、レインズを適正に利用しなければなりません。

(業務方法書 第37条)

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

- 一 倫理規程
- 二 レインズ利用規程
- 三 レインズ利用ガイドライン
- 四 その他機構が定める規程及び事項

(倫理規程 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近畿圏不動産流通機構の諸規程等を遵守しなければならない。

(2) 調査・指導への対応義務

会員は、機構やサブセンターから問い合わせ等があった場合には誠実に対応して下さい。

(業務方法書 第38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。

(3) 反社会的勢力の排除

反社会的勢力の排除に関する条項が新たに追加されています。

(倫理規程 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。

2. レインズの利用について

(1) 利用者ID・パスワードの管理

利用者ID・パスワードは「利用者ID及びパスワード管理基準」に基づき、適切に管理して下さい。

(レインズ利用規程 第4条)

会員は、発行された利用者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、他の者に利用させてはならない。

(利用者ID及びパスワード管理基準 第2条)

会員は、利用者ID及びパスワードの管理にあたり、以下の事項を遵守しなければならない。

- 一 会員は、利用者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、第三者により利用者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。
- 二 会員は、利用者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。
- 三 会員は、パスワードを随時変更しなくてはならない。
- 四 会員は、利用者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。
- 五 会員は、パスワードには名前、生年月日等から他人に類推されやすい文字列を使用してはならない。

(2) 適正な運営・稼働を妨げるおそれがある行為への措置

レインズ登録物件の無断広告等による不正な情報流出や、機械的手法でのレインズ利用によるネットワーク・サーバ機器等への負荷増大や処理遅延等、会員がレインズの通常の利用を逸脱し、機構への信頼を毀損する様な行為をした場合、予告なくレインズ利用の制限や停止の措置を講じる場合があります。

(業務方法書 第15条)

機構は、会員における情報の収集・利用の方法がレインズ利用の適正、かつ円滑な運用を阻害し、レインズの制度やシステムに対する信頼を損なうおそれがあるとみなした場合、予告なくレインズの利用を制限もしくは停止することができるものとする。

(3) 物件情報の登録

登録情報の内容は適正・適法である必要があります。

また、媒介契約物件は書面による媒介契約を締結した上で、媒介契約書記載事項と登録内容が合致している必要があります。

(レインズ利用規程 第6条)

会員は、レインズ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。

- 一 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図面の内容が適正かつ適法であること。
- 二 媒介契約は書面により締結し、媒介契約記載事項と登録事項が合致していること。

(4) 不適切な登録の禁止

同一物件の重複登録や、正当な事由なく登録・削除を繰り返し行う行為は禁止されています。

また、不適切な内容が登録されている場合、予告なく訂正・削除する場合があります。

(レインズ利用規程 第5条 第4項・第5項(抜粋))

- 4 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。また、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない。
- 5 会員はレインズ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・暗号等を登録してはならない。

(業務方法書 第13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ン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。

(5) 登録物件の変更・削除・成約報告

登録内容の変更や売り止め(媒介契約の場合、契約内容の変更・解除等)があった場合、速やかに登録物件の変更や削除を行って下さい。

また、登録物件の売買等の契約が成立した場合には、遅滞なく成約報告を行って下さい。

(レインズ利用規程 第5条 第3項・第4項(抜粋))

- 3 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。
- 4 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。また、正当な事由なく削除、変更、再登録を行ってはならない。

(レインズ利用規程 第10条)

会員は、登録物件の成約があった場合は、遅滞なくレインズに登録しなければならない。

(6) 客付業者への対応

会員は、レインズに登録した物件に関して、物件の照会・現地案内の申込を受けた場合には、正当な事由がある場合を除いて拒否することはできません。

なお、他の顧客と商談中であることだけでは、ただちに物件資料の提供や現地案内ができない正当な事由とは言えません。

また、正当な事由がある場合を除いて、客付業者から物件購入等の申込みを受けた順に交渉を開始しなければなりません。

(レインズ利用規程 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照会、現地案内申込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。

(レインズ利用規程 第19条)

元付業者は、正当な事由がないかぎり、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。

(レインズ利用規程細則 第6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。

- 一 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
- 二 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
- 三 売却等依頼者の意思
- 四 その他依頼者の利益を保護する観点から正当と認められる事由

3. 処分について

(1) 処分の種類と公表

会員の不適切な行為に対して処分を行った場合、氏名等の公表を行います。

なお、これまで利用停止処分・除名処分を氏名等の公表対象としていましたが、注意処分・戒告処分も含めた全ての処分について公表対象となります。

(処分規程 第4条)

処分は次の4種とする。

- 一 注意
- 二 戒告
- 三 利用停止（1年以内）
- 四 除名

(処分規程 第7条)

機構は、会員に対して第4条各号に定める処分を行ったときは、機構の広報誌等によりその事実を公表するものとする。

2 前項に定める処分の公表の内容は、次のとおりとする。

- 一 会員の氏名又は商号
- 二 代表者名
- 三 処分事由
- 四 処分内容

(2) 処分の事由・基準

処分の事由と基準は別表の通りとなります。

処分の事由として、「媒介契約未締結による登録」、「成約情報の不正利用」、「正当な事由のない物件不紹介」などを新たに明示しております。

詳細は処分規程の別表をご確認下さい。

各種規程等については近畿レイズIP型システム内に掲載しております。
また、レイズ利用ガイドラインでは規程の解説や事例の紹介をしておりますので、各種規程等と合わせてご確認下さい。

【処分規程別表】

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)
			6か月以上	3か月以上 6か月未満	3か月未満		
(1) 登録・ 報告	登録、変更、削除、成約義務の遅滞						
	登録、変更、削除、成約義務の不履行						
	登録内容の記載不備						
	登録内容の虚偽						
	媒介未締結登録(口頭、契約期限切れ)						
	媒介未締結登録(他会員からの登録情報の流用)						
	登録済証交付の不履行						
(2) 情報等 取扱い	元付(登録)業者未承諾による広告掲載、宣伝告知等						
	成約情報の不正利用						
	ID・パスワードの不正利用・第三者への貸与						
(3) 業務	元付(登録)業者未承諾による購入等依頼者の現地案内						
	元付(登録)業者未承諾による売却等依頼者への連絡・交渉						
	正当な事由のない物件の不紹介						
	依頼者への業務報告の不履行						
	営業活動の阻害						
	抜き行為						
	抜き行為の累犯						
(4) 取引	過失により他の会員に重大な損害を及ぼしたとき						
	故意により他の会員に重大な損害を及ぼしたとき						
	過失により消費者に重大な損害を与えたとき						
	故意により消費者に重大な損害を与えたとき						
(5) 機構 その他	機構の信用を害したとき						
	機構に重大な損失を及ぼしたとき						
	機構の定めに違反したとき						
(6) 重複・ 累犯等	機構の注意に従わなかったとき						
	機構の戒告に従わなかったとき						
	注意・戒告の重複・累犯						
	利用停止若しくは利用停止と他の処分の重複・累犯						

(備考)

- (2)- 文書での承諾を得ていない場合
- (3)- ~ レイン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)- 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
- (3)- ~ 取引を成立させた場合
- (4)- ~ 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)- ~ 重複は同時に別の事由の行為を行った場合、累犯は同様の事由の行為をくり返し行った場合