

規程の改訂並びに新たな基準の制定について

公益財団法人東日本不動産流通機構

公益財団法人東日本不動産流通機構（池田行雄理事長）は規程の改訂と新たな基準の制定を行い、10月1日に施行しました。

今回の規程改訂と新基準制定は、これまでの規程が策定された平成9年と比べて機構をめぐる内外の環境が大きく変化し、会員の利用の拡大や利用のあり方の多様化が進んでいることに対応するとともに、公益財団法人への移行によりコンプライアンスに配慮した機構やサブセンター、会員の事業やあり方を再整理して明らかにしたものです。

新たな規程では元付業者による正当な事由のない紹介拒否の禁止、ユーザIDやパスワードの管理義務、成約報告の登録義務などを規程上に定めるとともに、不適切な行為を行った会員に対する機構の是正勧告権の付与、機構が行った処分についての公表対象の拡大など指導や処分の厳格化致しました。

また、規程を補完するために、公的な団体等への情報提供を定める「レイنز情報提供基準」、「ユーザID及びパスワード管理基準」、代行業者への委託による登録について定める「代行登録の受入基準」を制定致しました。

詳細は以下の通りです。

1. 主な規程の改訂内容

(1) 業務方法書

①前規程で不明確な定義の明確化

- a. 機構の実施業務の定めを明確にする。
- b. 運営基本負担金の負担者及び負担額決定方法を定める。
- c. サブセンターと機構との業務分担を明確にする。
- d. 会員の入退会手続きおよび会員管理の内容を明確にする。

②新たに追加した規定

- a. 不適切な登録情報は機構で削除が出来る定めを規定する。
- b. システムの安定稼働を妨げる行為に対する対処を規定する。
- c. 登録情報を外部へ提供する定めを規定する。

(2) レインズ利用規程

①これまでの物件登録・情報検索規程と同細則および会員間取引規程と同細則をレイنز利用規程・細則に改編し、レイنز利用に関する項目に規定内容を限定する。

②新たに追加した規定

- a. ユーザIDとパスワードの管理義務
- b. 入力項目とは関係の無い不適切な入力の禁止
- c. 第三者による代行登録の受入れ
- d. 成約報告の登録の義務についての明示
- e. 会員のレイنز情報を用いて媒介契約を除く利潤行為の禁止
- f. 元付け業者による登録物件の正当な事由のない紹介拒否行為の禁止

(3) 処分規程

- ①会員に対する是正勧告（会員が受入れ拒否の場合は処分を行使）を可能とする是正勧告権を機構に付与し、会員の不適切な行為への機動的な対処を可能とする。
- ②処分の種類は前規程と同様の注意、戒告、利用停止、除名とし、注意処分から会員の氏名等は公表する（前規程は利用停止以上）。
- ③新たに規定した処分事由
 - a. 成約報告の遅滞・不履行
 - b. 成約事例の不正利用
 - c. ユーザ I D・パスワードの管理義務違反
 - d. 物件の紹介拒否

2. 新たな基準の制定

(1) 業務方法書、レインズ利用規程に定める規定を補完する基準として、「レインズ情報提供基準」、「ユーザ I D及びパスワード管理基準」、「代行登録の受入基準」の3基準を新たに制定致しました。

(2) 「レインズ情報提供基準」の主な内容

- ①この基準は「業務方法書第22条」で規定する公的な団体等への情報提供の詳細について定める。
- ②公的な団体は国、地方公共団体、一般および公益社団・財団法人とする。
- ③情報の利用目的は限定し、情報提供に要する対価を徴収する。
- ④団体が情報を利用する業務を第三者に委託するには機構の承認を要する。

(3) 「ユーザ I D及びパスワード管理基準」の主な内容

- ①この基準は「レインズ利用規程第4条」に規定する会員のユーザ I Dとパスワードの管理義務についてその詳細を定める。
- ②会員の遵守事項を詳細に規定しかつ第三者への貸与を禁止する。

(4) 「代行登録の受入基準」の主な内容

- ①この基準は、「レインズ利用規程第8条第4項」で定める方法を会員が登録業務を第三者（代行業者）に委託する代行登録とし、その詳細を定める。

「レインズ利用規定 第8条の要旨

1. 登録は会員の直接登録が原則
2. 会員はサブセンターへ代行登録の依頼が可能
3. 圏域内での会員の本支店間で特定店舗による代行登録が可能
4. 前3項以外の方法は別に定める」

- ②代行登録は機構の承認を必要とし、代行業者は機構に管理・運営に係る費用相当額を支払うものとする。

3. 改訂規程および新たな基準

メインメニューの「規程・ガイドライン」に掲載の通り。

4. その他

規程改訂に伴い、「レインズ情報取り扱いガイドライン」を一部変更。さらに年内に利用の実務に則した具体例を中心とする「レインズ利用ガイドライン」に改編する予定。

以上