

1 公益財団法人東日本不動産流通機構 業務方法書

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この業務方法書（以下「方法書」という。）は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）定款第5条に基づき、定款第4条で定める事業の実施のために機構が行なう業務の方法を定め、もって、その業務の適正かつ円滑な運営に資することを目的とする。

(事業の実施)

第2条 機構は、定款第4条第1項各号に掲げる事業を第3条第2項第一号で定めるサブセンターの協力を得て実施する。

(用 語)

第3条 この方法書で使用する用語は、特に定めのない限り、定款において使用する用語の例による。

2 この方法書において次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- | | |
|------------|--|
| 一 サブセンター | 定款第3条で定める圏域に存する一般社団法人及び一般社団法人に関する法律の規定に基づき設立された、一般社団法人の不動産業者団体であって、機構の事業及び運営等に関する費用を負担し、かつ、第4章に定める業務を行うものとして、機構が指名した団体 |
| 二 会員 | 宅地建物取引業を営む者で、第37条各号の要件を満たし、第4条の承認を得た者 |
| 三 会員外利用事業者 | 第二号以外の宅地建物取引業を営む者で機構と利用契約約款に基づく契約を締結した者 |
| 四 依頼者 | 物件の売買、交換若しくは貸借の代理又は媒介を会員又は会員外利用事業者に依頼した者 |
| 五 レインズ | 不動産流通標準情報システム仕様書に基づき構築された不動産情報交換システム |
| 六 他機構 | 機構以外の者で、宅地建物取引業法第50条の2の5で定める国土交通大臣の指定を受けた者 |
| 七 情報交換事業 | 定款第4条第1項第1号で定める事業 |

第2章 機構の業務

(入会の承認)

第4条 機構は、サブセンターから推薦を受けた者に対し、特段の支障がない限りは会員となることを承認する。

(退会の承認)

第5条 機構は、サブセンターから報告を受けた会員の退会を承認する。

(会員番号等の発行)

第6条 機構は、入会を承認した会員に対し、レイنزの利用に必要な会員番号を発行するものとする。

- 2 会員に発行する会員番号は、会員がレイنزに対応する端末機を設置する事業所ごとに定める。
- 3 機構は、必要に応じて会員がレイنزを利用するためのユーザID及びパスワードを発行するものとする。

(情報の登録の受入及び提供)

第7条 機構は、レイنزを通じて、会員又はサブセンターからの物件等に関する情報の登録の受入及び提供を行うものとする。また、定款第3条で定める圏域外に所在する物件及び他機構会員の物件等に関する情報の登録の受入及び提供については、他機構と締結する協定に従い、これを行う。

- 2 機構は、あらかじめ事業所ごとに別に定める利用契約約款に基づく利用契約を締結することで、会員外利用事業者に対しレイنزを利用させることができる。この場合の運用、利用方法、遵守事項等については別途定めるものとする。

(情報の種類)

第8条 機構が登録の受入及び提供を行う情報の種類は、次のものとする。

- 一 会員が媒介又は代理の依頼を受けた売却物件情報
- 二 会員が自ら売主となる物件情報
- 三 会員が媒介又は代理の依頼を受けた賃貸物件情報
- 四 会員が自ら貸主となる物件情報
- 五 第一号から第四号までに係わる成約物件情報
- 六 会員情報
- 七 その他機構が定める情報

(会員への同時かつ定期的な情報の提供)

第9条 機構は、登録を受け入れた前条第一号から第四号に掲げる情報を、同時かつ定期的に提供するものとする。

(登録済証の発行)

第10条 機構は、第8条第一号から第五号に掲げる情報の登録の受入が完了し、レイنزに当該物件の情報が登録されたときは、別に定めるところにより直接、登録をした会員に登録済証を発行するものとする。

(レイنزの管理)

第 11 条 機構は、第 8 条各号に掲げる情報を会員が円滑に利用できるように、レイنزを適切に管理するものとする。

(調査及び指導)

第 12 条 機構は、定款第 4 条の事業の適正かつ円滑な実施を図るため必要があるときは、会員に対し、調査及び指導を行うことができる。

2 機構は、登録の受入をした物件の情報に関し、必要があるときは、会員に対し、媒介契約書等の提示を求めることができるとともに、登録事項の確認、調査及び指導を行うことができる。

3 機構は、提供した情報の取り扱いに関して必要があるときは、会員に対し、調査及び指導を行うことができる。

4 機構は、前三項の業務を、必要に応じてサブセンターの協力を得て行うことができる。

(不適切な登録情報の訂正又は削除)

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نز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。

2 機構は、前項により情報の訂正又は削除を行ったときは、当該情報の登録をした会員又はサブセンターに対してその旨を通知するものとする。

(安定的な稼働を妨げるおそれがある行為に対する是正勧告等)

第 14 条 機構は、レイنزの安定的な稼働を妨げるおそれがある行為を行う会員に対して、是正勧告を行うものとする。

2 機構は、レイنزの安定的な稼働を妨げるおそれがある行為を行う会員、又は前項の是正勧告に従わない会員に対し、予告なくレイنزの利用の制限又は停止の措置を講ずることができるものとする。

(資料の提供)

第 15 条 機構は、必要に応じ次に掲げる資料を作成し、サブセンター、会員、関係官公庁、不動産関係団体等に提供するものとする。

- 一 機構の業務処理状況
- 二 会員状況
- 三 その他統計資料等

(レイنزの保守管理等)

第 16 条 機構は、会員の利便の増進を図るため、次の業務を行うものとする。

- 一 レインズの保守管理
- 二 不動産情報交換システムの研究、開発及び改良
- 三 データベースの作成及び活用
- 四 その他機構が必要と認めるもの

(紛争処理)

第 17 条 機構は、情報交換事業に関し、会員間又は会員と依頼者との間で紛争が発生したときは、別に定める紛争処理規程により処理するものとする。

(処 分)

第 18 条 機構は、会員が機構の定める諸規程等に違反した場合は、別に定める処分規程により処分することができる。

(支 援)

第 19 条 機構は、情報交換事業の適正かつ円滑な運営を図るため、サブセンターに対し必要な支援を行うことができる。

(調査研究事業)

第 20 条 機構は、不動産流通に関する次の調査及び研究を行うものとする。

- 一 流通機構制度の調査及び研究
- 二 不動産流通市場及び動向の分析
- 三 その他機構の目的に資する調査及び研究

2 機構は、前項の調査研究結果を第三者に提供することができ、当該第三者から別に定めるところにより対価を徴収することができる。

(広報活動)

第 21 条 機構は、機構の業務内容に対する理解普及、流通機構制度及び不動産流通市場の啓発普及を図るため、必要な広報を行うものとする。

(公的な団体等に対する情報提供)

第 22 条 機構は、別に定める基準に基づいて、第 8 条各号に掲げる情報を、公的な団体及び公的な目的のために当該情報を利用する団体に提供することができる。この場合において、機構は、情報の提供に要する費用を徴収することができる。

2 機構は、前項により情報を提供しようとするときは、原則として、情報提供を受けようとする者との間に、情報の管理方法及び機密保持義務等について契約を取り交わさなければならない。

(要望提言活動)

第 23 条 機構は、関係官公庁、関係団体等に対して、協力、要望、提言等を行うことができる。

(その他)

第 24 条 機構は、定款第 4 条に基づき機構の目的を達成するためにその他必要な業務を行うことができる。

第3章 運営基本負担金

(運営基本負担金)

- 第25条 機構は、サブセンターに対し、機構の事業及び運営等に要する経費（以下「運営基本負担金」という。）の負担を求め、サブセンターは機構の求めに応じてこれを負担するものとする。
- 2 機構は、運営基本負担金の額及び各サブセンターの負担割合を理事会で定める。
 - 3 機構は、受領した運営基本負担金の2分の1以上を公益目的事業（公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律別表各号に該当する事業で、不特定かつ多数の者の利益の増進に寄与するもの。）のために使用するものとする。

第4章 サブセンターの業務

(資格審査及び推薦)

- 第26条 サブセンターは、自らに所属する者から機構への入会申請があった場合、資格審査を行い機構へ推薦することができる。
- 2 サブセンターは、機構に推薦して機構の承認を受けた申請者の会員情報をレインズに登録しなければならない。

(会員番号等の付与)

- 第27条 サブセンターは、第6条に定める会員番号、ユーザID及びパスワードを、機構に代行して、自らに所属する会員に対し付与するものとする。

(会員情報の管理)

- 第28条 サブセンターは、第26条第2項に基づき登録した会員情報の管理を適切に行わなければならない。
- 2 サブセンターは、自らに所属する会員から会員情報の変更の届出があった場合は、速やかに変更処理を行わなければならない。
 - 3 前項の依頼を受けたサブセンターは、機構に遅滞なく報告するものとする。

(所属会員の退会)

- 第29条 サブセンターは、自らに所属する会員から退会希望の届出があった場合は、サブセンターの規程等に基づき受理し、機構に遅滞なく報告するものとする。
- 2 前項で退会希望の届出を受理し、機構の承認があった場合、サブセンターは、レインズから前項に係る会員情報及び会員番号を削除しなければならない。

(所属会員からの物件登録依頼)

- 第30条 サブセンターは、自らに所属する会員から定款第3条に定める圏域に存する物件情報の登録の依頼があった際は、会員に代わってレインズに登録をすることができる。
- 2 サブセンターは、前項に係る物件情報、または自らに所属する会員が登録した物件情報について、当該会員から変更、削除、成約登録等の依頼があった際には、会員に代わってこれを行うことができる。

(会員からの他機構のレインズへの代行登録依頼)

第 31 条 サブセンターは、自らに所属する会員から、会員に代わって他機構のレインズへの物件情報の登録（以下「代行登録」という。）を行うよう依頼があった際は、他機構と締結する協定に基づき、自ら他機構のレインズに代行登録をし、又は他機構に対して他機構のレインズへの代行登録の依頼をすることができる。

2 サブセンターは、自らに所属する会員から、前項に係る物件情報について、変更、削除、成約登録等の依頼があった際には、自ら代行して行うか、又は当該依頼について他機構へ依頼をすることができる。

(登録物件情報の管理)

第 32 条 サブセンターは、自らに所属する会員がレインズに登録した物件情報の管理を行うとともに、必要に応じて会員に対して当該情報の訂正又は削除を行うよう指導を行うものとする。

(研修等)

第 33 条 サブセンターは、自らに所属する会員に対して、研修等を実施できる。

(苦情処理及び紛争調整)

第 34 条 サブセンターは、情報交換事業に関し依頼者から自らに所属する会員に対する苦情があったときは、これを処理するものとする。

2 サブセンターは、自らに所属する会員間若しくは自らに所属する会員と依頼者の間で紛争が発生したときは、これを調整するものとする。

(サブセンター業務の委託)

第 35 条 サブセンターは、第 26 条第 2 項、第 27 条、第 28 条、第 29 条第 2 項、第 30 条、第 31 条、第 32 条、第 33 条に係る業務を、機構の承認を得た者に委託をすることができる。

(その他必要な業務)

第 36 条 サブセンターは、情報交換事業の運営に関し、その他必要な業務を行うものとする。

第 5 章 会 員

(会員の資格要件)

第 37 条 機構の会員になることを希望し、かつ、次に掲げる要件に該当する者は、サブセンターの推薦及び機構の承認を受け、会員となることができる。

- 一 サブセンターの構成員で宅地建物取引業を営む者であること。
- 二 原則として、レインズに対応する端末機を備えていること。
- 三 会員となる前 6 カ月以内に宅地建物取引業法における監督処分を受けておらず、かつその他の重大な法令違反を起こしていないこと。

(会員の遵守事項)

第 38 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

(調査又は指導等に対する責務)

第 39 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。

(会員情報の変更等手続)

第 40 条 会員は、商号又は名称、代表者名、事務所所在地、連絡先のいずれかに変更があったとき又は退会を希望するときは、所属するサブセンターにその旨を届け出るものとする。

第 6 章 雑 則

(守秘義務)

第 41 条 機構、サブセンター及びこれらの役職員は、職務上知ることができた秘密を漏らしてはならない。また、その職を退いた後といえども同様とする。

(細 則)

第 42 条 機構は、方法書に定めるもののほか、その業務の運営に関し必要な事項について細則を定めるものとする。

附 則

- 1 この規程は、平成 9 年 4 月 1 日から施行する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成 22 年 6 月 17 日から施行する。
- 3 この規程の一部を変更し、平成 22 年 11 月 18 日から施行する。
- 4 この規程の一部を変更し、平成 25 年 10 月 1 日から施行する。

2 公益財団法人東日本不動産流通機構 業務方法書細則

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この細則は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）に基づく業務の運営に必要な細則を定めることを目的とする。

(用 語)

第2条 この細則で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

第2章 機構の業務

(情報の内容)

第3条 方法書第8条に定める情報の項目の詳細は、別途定めるものとする。

(業務時間)

第4条 機構が会員又はサブセンターに対し方法書第8条各号に掲げる情報の登録の受入及び提供を行う時間は、日曜日、祝祭日も含め、7時から23時までとする。但し、機構は、必要があると認めるときは、方法書第8条に定める情報の登録の受入及び提供を行う時間を延長することができる。

2 12月28日から1月3日までは、機構の休業日とする。

3 機構は、必要があると認めるときには、定款第4条第1項第一号に定める業務の全部又は一部を臨時に休止することができる。この場合において、機構は休止しようとする日の30日前までに、休止しようとする業務の範囲、休止しようとする期間及び休止しようとする理由を国土交通大臣に届け出るものとする。

(会員への同時かつ定期的な情報の提供)

第5条 方法書第9条で定める同時かつ定期的に提供する情報は、方法書第8条第一号から第四号に掲げる情報のうち、新たに登録された情報及び登録事項に変更（図面登録を含む）があった情報とする。

(登録済証の発行)

第6条 方法書第10条で定める登録済証は、方法書第8条第一号及び第二号並びに同条第一号及び第二号に係る第五号の情報の登録においては、登録をした会員に対し電磁的方法、ファクシミリ、又はその他相当と認められる方法により発行するものとする。また、方法書第8条第三号及び第四号並びに同条第三号及び第四号に係る第五号の情報の登録においては、会員が希望する場合にのみ発行するものとする。

2 前項の登録済証の様式は、別に定める。

3 機構は紛失等により登録済証の再発行を請求する会員に対し、サブセンターからの申出に基づいて登録済証を再発行することができる。

(情報等の提供開始時期)

第7条 機構は、レインズに物件の情報等が登録されたときから情報提供を開始するものとする。

(情報項目の管理)

第8条 機構は、定期的に情報項目（沿線駅コード、地域コード等）のメンテナンス、情報ファイルの整備等を行う。

附 則

- 1 本細則第6条で定める登録済証の発行のうち、代行登録（方法書第31条による登録をいう。）にかかる物件については、機構は、当面の間、代行登録を行った者に登録済証を発行するものとする。
- 2 この細則は、平成9年4月1日から施行する。
- 3 この細則の一部を変更し、平成21年1月1日から施行する。
- 4 この細則の一部を変更し、平成25年10月1日から施行する。

3 公益財団法人東日本不動産流通機構 専門委員会規程

(総 則)

第1条 公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）定款第46条第3項の規定に基づく専門委員会（以下「委員会」という。）の組織、構成及び運営は、この規程の定めるところによる。

(任 務)

第2条 委員会の委員は、それぞれの分掌とする事項について、調査及び研究し、又は審議する。

2 委員会は、必要と認める事項を理事会に建議することができる。

(委員会)

第3条 機構は、事業を円滑かつ適切に執行するため、次の委員会を置く。

- 一 総務・財政委員会
- 二 倫理・紛争委員会
- 三 研修・広報委員会
- 四 企画・システム委員会
- 五 その他、必要に応じて設置される委員会

(構 成)

第4条 委員会の委員は、サブセンターの推薦を得た者から理事会が選任し、理事長が委嘱する。

2 委員会には、委員の互選による委員長を置く。委員長は委員会の議長となり、会務を総括する。

3 委員会には、委員長が委員のうちから指名する副委員長1名を置く。副委員長は、委員長を補佐し、委員長に事故があるとき又は欠けたときは、その職務を代行する。

(委員の任期)

第5条 委員会の委員の任期は、理事会が定めた任期とする。

2 委員は、任期の満了又は辞任により退任した後も、新たに選任された者が就任するまで、なお委員としての権利義務を有する。

3 任期の満了又は辞任により退任した委員長は、新たに選定された委員長が就任するまで、なお委員長としての権利義務を有する。

(委員会の分掌)

第6条 第3条第1号から第4号に定める委員会の分掌は、次のとおりとする。

- 一 総務・財政委員会
 - イ 事業運営及び財務事項に関すること
 - ロ 法務事項に関すること
 - ハ 組織及び事務局運営事項に関すること

- ニ 他の委員会に属さない事項に関すること
- ホ イからニの目的を達するための事項に関すること
- 二 倫理・紛争委員会
 - イ 苦情処理事項に関すること
 - ロ 紛争の防止及び処理事項に関すること
 - ハ イ及びロの目的を達するための事項に関すること
- 三 研修・広報委員会
 - イ 研修事項に関すること
 - ロ 広報、宣伝事項に関すること
 - ハ 出版事項に関すること
 - ニ イからハの目的を達するための事項に関すること
- 四 企画・システム委員会
 - イ 情報交換事業の事項に関すること
 - ロ 新規事業の企画及び実施事項に関すること
 - ハ 統計資料の作成及び分析事項に関すること
 - ニ 不動産取引に関する資料の収集、調査及び分析事項に関すること
 - ホ イからニの目的を達するための事項に関すること

(会議の招集)

第7条 委員会は、必要に応じ、原則として委員長が招集する。

(決議)

第8条 委員会の決議は、出席委員の多数決による。

(議事録)

第9条 委員会は、議事録を作成しなければならない。

(庶務)

第10条 委員会の庶務は、機構の事務局職員が担当する。

(細則)

第11条 この規程の実施に必要な細則については、理事長が別に定める。

附 則

- 1 この規程は、平成9年4月1日から適用する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成25年10月1日から施行する。

4 公益財団法人東日本不動産流通機構 倫理規程

(理 念)

第1条 会員は、取引の関係者に対し信義を旨とし、誠実にその業務を行い不動産流通業務における倫理の高揚に努め、公正な取引を推進し、もって依頼者の利益保護に寄与しなければならない。

(業法等の遵守)

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財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の諸規程等を遵守しなければならない。

(積極的参加義務)

第3条 会員は、機構設立の趣意を理解し、機構の行う事業に積極的に参加しその利用の促進を図らなければならない。

(公正な取引)

第4条 会員は、みだりに他の会員を非難し、また他の会員の営業活動を妨げる行為をしてはならない。

(専門的知識の取得)

第5条 会員は、不動産取引の専門家として必要な金融、税務、取引実務等についての幅広い知識の習得に努めなければならない。

(秘密を守る義務)

第6条 会員及びその従業者は、業務上知り得た秘密を正当な理由なく他に漏らしてはならない。

(誠実と協力義務)

第7条 会員は、取引にあたっては誠実に取引の履行に努めなければならない。なお、紛争が生じた場合は、機構の指導のもとに誠意をもって解決に努めなければならない。

(損害の補償)

第8条 会員は、機構の諸規程等の違反行為によって他の会員又は取引関係者に損害を与えた場合は、速やかにその損害の補填に努めなければならない。

(反社会的勢力の排除)

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。

附 則

- 1 この規程は、平成9年4月1日から適用する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成25年10月1日から施行する。

5 公益財団法人東日本不動産流通機構 レインズ利用規程

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この規程は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）が業務方法書（以下「方法書」という。）に基づき運用するレインズの利用について必要な事項を定め、もって機構の情報交換事業の適正かつ円滑な運営を図ることを目的とする。

(用 語)

第2条 この規程で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

2 この規程において次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- 一 元付業者 物件の売却、交換又は賃貸（以下「売却等」という。）の媒介又は代理の依頼を受け、当該依頼者と媒介契約を締結した会員（自らが売主及び貸主となる会員を含む。）
- 二 客付業者 物件の購入、交換又は賃借（以下「購入等」という。）の媒介又は代理の依頼を受けた会員（自らが買主及び借主となる会員を含む。）

第2章 レインズの利用

(利用者)

第3条 レインズを利用できる者は、原則として機構の会員とする。

2 会員外利用事業者によるレインズの利用は、別に定めるところによる。

(ユーザID及びパスワードの管理)

第4条 会員は、発行されたユーザ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。

第3章 物件の登録

(物件の登録)

第5条 会員は、売却又は交換に係る次の各号に掲げる媒介契約を締結したときは、当該各号に定められた期限内に、機構に媒介契約に基づく物件を登録しなければならない。但し、登録する物件情報のうち図面による情報は7日以内（当日及び休業日を含まず）とする。

- 一 専属専任媒介契約 媒介契約締結後5日以内（当日及び休業日を含まず）
- 二 専任媒介契約 媒介契約締結後7日以内（当日及び休業日を含まず）

2 会員は、前項の契約に係る物件以外の物件についても積極的に登録するものとする。

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。

5 会員はレイنز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。

(物件登録の要件)

第6条 会員は、レイنز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。

(登録する物件)

第7条 レインズに登録する物件は、定款第3条に定める圏域内に所在する物件とする。

(登録者)

第8条 レインズへの登録は、会員が、会員番号が発行されている事業者ごとに直接行うものとする。

- 2 前項の規定にかかわらず、会員は、所属するサブセンターが登録の代行の業務を行っている場合、その依頼をすることができる。
- 3 第1項の規定にかかわらず、サブセンターが認めた場合に限り、会員は、当該会員の特定の事業所に、定款第3条に定める圏域内に所在する他の事業所に係る登録を代行させることができる。
- 4 前三項に定める方法以外の方法による登録は、別に定めるものとする。

(登録済証の交付)

第9条 会員はレイنزへ登録した物件に係る機構が発行した登録済証を、依頼者に対し遅滞なく交付しなければならない。

(成約の報告)

第10条 会員は、登録物件の成約があった場合は、速やかにレイنزに登録しなければならない。

(登録期間)

第11条 登録物件情報の登録期間は、媒介又は代理契約に定めている期間又は3カ月のいずれか短い期間とし、媒介又は代理契約の変更及び更新の場合も同様とする。

- 2 前項の規定にかかわらず、居住用の賃貸物件の登録期間は機構が別に定めた期間を限度とする。
- 3 機構は、前各項の登録期間を超過している登録物件情報について、会員に対し予告することなく、削除することができる。

(物件登録の特例)

第12条 会員は、別に定める方法により他機構圏域内に所在する物件の情報を登録できるものとする。

第4章 情報の検索

(情報の検索)

第13条 会員は、レイنزを検索することにより、機構から次の情報の提供を受けることができる。

- 一 登録物件情報
- 二 成約物件情報
- 三 会員情報
- 四 その他機構が提供する情報

(情報の利用)

第14条 会員は機構から提供を受けた情報の取り扱いについて、宅地建物取引業法第45条の守秘義務及びレイنز利用ガイドライン等の規定を遵守しなければならない。

2 会員は、機構から提供を受けた情報を用いて、元付業者の承諾を得ることなく、次の行為を行ってはならない。

- 一 登録物件情報の広告掲載、宣伝告知等
- 二 購入等依頼者の現地案内
- 三 売却等依頼者への連絡、交渉
- 四 その他会員の営業活動を阻害する行為

3 会員は、機構から提供を受けた情報を、媒介行為その他の宅地建物取引業の用に供する目的以外の目的で利用し、利潤を得てはならない。

(情報検索の特例)

第15条 会員は、別に定める方法により他機構圏域内に所在する物件の情報を検索できるものとする。

第5章 客付業者の業務

(元付業者への活動報告)

第16条 客付業者は、購入等依頼者を現地案内した場合は、その結果を元付業者へ報告しなければならない。

(物件購入等の申込み方法)

第17条 客付業者は、購入等依頼者より物件の購入等の申込み依頼を受けたときは、元付業者へ物件の有無等の確認後、速やかに購入等の申込みに関する意思を確認できる書類を依頼者より取得し、かつ元付業者へその写しを交付するものとする。

第6章 元付業者の業務

(客付業者からの物件照会等)

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、現地案内申込み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。

(購入等の申込みの交渉順位)

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。

(顧客への報告)

第20条 元付業者は、客付業者から物件の購入等の申込みの連絡を受けたときは、速やかに売却等の依頼者へその旨を報告し、売却等の意思の確認をするものとする。

(交渉経過の連絡、報告)

第21条 元付業者と購入等の申込みの連絡をした客付業者は、互いに交渉経過の連絡及び報告をし合うものとする。

(客付業者への報告)

第22条 元付業者は、契約成立時には、購入等の申込みの連絡を受けた他の客付業者に対し、速やかにその結果を報告しなければならない。

第7章 雑 則

(交換の媒介又は代理の場合)

第23条 会員が交換の媒介又は代理の依頼を受け、物件を登録しようとするときは、会員は、この規程に定めるもののほか、機構が指示する方法により対応するものとする。

(細 則)

第24条 機構は、この規程に定めるもののほか、レイنزの利用に関し必要な事項について細則を定めるものとする。

附 則

- 1 この規程は、平成9年4月1日から適用する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成25年10月1日から施行する。

6 公益財団法人東日本不動産流通機構 レインズ利用規程細則

第1章 総 則

(目 的)

第1条 この細則は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）のレインズ利用規程（以下「規程」という。）に基づきレインズの利用に必要な細則を定めることを目的とする。

(用 語)

第2条 この細則で使用する用語は、特に定めのない限り、規程において使用する用語の例による。

第2章 物件の登録

(登録済証の交付)

第3条 会員が依頼者へ交付する登録済証は、業務方法書第10条に定める機構が発行する登録済証とする。なお、登録済証の交付は、写しをもってすることができる。

第3章 情報の検索

(端末機の一時設置)

第4条 会員が催事、展示等に参加するため、臨時的にレインズに対応する端末機を自己の事業所以外の場所に設置してレインズの情報検索業務を行う場合は、当該会員は、その業務を開始する14日前までにサブセンターに届け出るものとし、当該届出を受けたサブセンターは、会員が前記業務を開始する10日前までに機構に届け出るものとする。

2 前項の規定は、サブセンターが主催する催事、展示等に会員が参加する場合も同様に適用されるものとする。

(広告掲載、宣伝告知等の承諾)

第5条 会員は、原則として書面により、規程第14条第2項第一号に関する元付業者からの承諾を得るものとする。但し、元付業者自ら承諾の意思を示してレインズに登録した物件については、この限りではない。

2 会員は、機構から提供を受けた情報を広告掲載、宣伝告知等に利用する際には、レインズ利用ガイドラインを遵守しなければならない。

第4章 元付業者の業務

(正当な事由)

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 既に購入等の申込みを受けていること
- 二 売却等希望価格と購入等希望価格との著しい乖離
- 三 売却等希望条件と購入等希望条件との乖離
- 四 依頼者の意思

- 2 同時に複数の購入等の申込みの連絡があった場合においては、依頼者及び元付業者が選択権を有するものとする。

附 則

- 1 この細則は、平成9年4月1日から施行する。
- 2 この細則の一部を変更し、平成21年1月1日から施行する。
- 3 この細則の一部を変更し、平成25年10月1日から施行する。

7 公益財団法人東日本不動産流通機構 紛争処理規程

(目的)

第1条 この規程は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）に基づき紛争の処理に関する事項を定め、もって機構の健全な運営と信頼性の確保に資することを目的とする。

(用語)

第2条 この規程で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

(紛争処理機関)

第3条 機構は、次条に定める業務を処理する機関として倫理・紛争委員会を置く。

(業務)

第4条 第1条の目的を達するため、倫理・紛争委員会は、次の業務を行う。

- 一 情報交換事業に係る会員間の紛争の処理
- 二 情報交換事業に係る会員と依頼者間での紛争の処理
- 三 紛争等の防止
- 四 その他紛争に係る業務

(紛争処理の申出)

第5条 機構による紛争の処理を求める者は、住所、氏名、紛争内容等の必要事項を記入した書面に関係資料を添付して、倫理・紛争委員会に紛争の処理を申し出ることができる。

(紛争処理の手続き)

第6条 倫理・紛争委員会は、紛争処理の申出（依頼者の金銭、財産権、所有権の利害得喪に関する事案は除くものとする。）があったときは申出人に必要な助言をし、紛争の相手方の会員に対し当該紛争等の内容を書面で通知して迅速な処理を求めるものとする。

2 紛争の相手方の会員は、前項の通知を受理した日から7日以内に、通知された内容の事実関係を記した書面に関係資料を添付し、倫理・紛争委員会に提出しなければならない。

3 紛争の相手方の会員は、倫理・紛争委員会により紛争処理の申出の通知を受けたときは、実情を調査し、自主的に解決を図らなければならない。

- 4 倫理・紛争委員会は、前項による会員の自主的な解決が困難と認める場合は、事情聴取を行うことができる。
- 5 紛争の当事者は、倫理・紛争委員会から前項の規定による事情聴取の求めがあった場合は正当な理由なくしてこれを拒んではならない。
- 6 倫理・紛争委員会は、紛争の相手方の会員に対し、弁明の機会を与えなければならない。

(処理の通知)

第7条 倫理・紛争委員会は、第4条第一号及び第二号に係る紛争を処理した場合は、紛争の当事者及び会員の所属しているサブセンターに処理結果を通知するものとする。

(紛争処理の委託)

第8条 倫理・紛争委員会は、サブセンターに個々の紛争処理業務の一部または全部を委託することができる。

(委託業務の報告)

第9条 サブセンターは、前条により紛争処理業務を委託された場合、その案件ごとにその経過及び結果を、書面により倫理・紛争委員会に報告しなければならない。

(細 則)

第10条 機構は、この規程に定めるもののほか、紛争の処理に関し必要な事項について細則を定めることができるものとする。

附 則

- 1 この規程は、平成9年4月1日から施行する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成25年10月1日から施行する。

8 公益財団法人東日本不動産流通機構 処分規程

(目的)

第1条 この規程は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という。）の業務方法書（以下「方法書」という。）に基づき会員の処分等に関し必要な事項を定め、もって機構の健全な運営と信頼性の確保に寄与することを目的とする。

(用語)

第2条 この規程で使用する用語は、特に定めのない限り、方法書において使用する用語の例による。

(是正勧告及び処分基準)

第3条 機構は、会員が別表に定める事由に該当すると認められるときは、別表に定める是正勧告又は処分を行うものとする。

(処分の種類)

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

(処分の決定)

第5条 前条第一号及び第二号の処分は、処分対象の会員に弁明の機会を与えた上で、倫理・紛争委員会がこれを協議、決定し、理事会に報告するものとする。

2 前条第三号及び第四号の処分は、処分対象の会員に弁明の機会を与えた上で、倫理・紛争委員会が協議、裁定のうえ理事会に上申し、理事会がこれを決定するものとする。

(処分の通知)

第6条 機構は、前条の規定により処分を決定したときは、速やかに処分対象の会員に対して書面でその旨を通知するものとする。

(氏名の公表)

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

(免許の取消し又は業務の停止に伴う措置)

第8条 機構は、会員が宅地建物取引業法に基づく免許の取消し又は業務の停止を受けたときは、第5条第2項の規定によらず、当該会員を除名又は当該会員のレインズの利用を停止することができるものとする。

(細 則)

第9条 機構は、この規程に定めるもののほか、会員の処分に関し必要な事項について細則を定めることができるものとする。

附 則

- 1 この規程は、平成9年4月1日から適用する。
- 2 この規程の一部を変更し、平成25年10月1日から施行する。
- 3 前項の規定によるこの規程の変更前に発生した事由に対する処分等の適用については、なお従前の例による。

処分規程別表

区分	事由	処分の種類					是正勧告	
		除名 (公表)	利用停止 (1年以内、公表)			戒告 (公表)		注意 (公表)
			6カ月以上	3カ月以上6カ月未満	3カ月未満			
(1) 登録・報告	① 登録・変更・削除義務の遅滞						○	
	② 登録・変更・削除義務の不履行						○	
	③ 入力項目に対応しない不適切な登録 (隠語等の登録を含む)						○	
	④ 登録内容の記載不備						○	
	⑤ 虚偽情報の登録			○				
	⑥ 媒介未締結登録 (口頭、契約期限切れ)						○	
	⑦ 媒介未締結登録 (他会員からの登録情報の流用)					○		
	⑧ 登録済証交付の不履行						○	
	⑨ 成約報告義務の遅滞						○	
	⑩ 成約報告義務の不履行					○		
取り扱 情報等 (2)	① 元付 (登録) 業者未承諾による広告掲載、宣伝告知等						○	
	② 成約情報の不正利用					○		
	③ ID・パスワードの不適切な管理						○	
	④ ID・パスワードの不正利用・第三者への貸与					○		
(3) 業務	① 元付 (登録) 業者未承諾による購入等依頼者の現地案内						○	
	② 元付 (登録) 業者未承諾による売却等依頼者への連絡・交渉					○		
	③ 物件の不紹介						○	
	④ 依頼者への業務報告の不履行						○	
	⑤ 抜き行為		○					
	⑥ 抜き行為の累犯	○						
(4) 取引	① 過失により他の会員に重大な損害を及ぼしたとき					○		
	② 故意により他の会員に重大な損害を及ぼしたとき		○					
	③ 過失により消費者に重大な損害を与えたとき				○			
	④ 故意により消費者に重大な損害を与えたとき	○						
その他 (5)	① 機構の信用を害したとき					○		
	② 機構に重大な損失を及ぼしたとき	○						
	③ その他、機構の定めに違反したとき						○	
重複 (6) 累犯等	① 機構の是正勧告に従わなかったとき						○	
	② 機構の注意に従わなかったとき					○		
	③ 機構の戒告に従わなかったとき				○			
	④ 是正勧告・注意・戒告の重複・累犯				○(上位処分の適用)			
	⑤ 利用停止若しくは利用停止と他の処分の重複・累犯			○(利用停止は1~3カ月延長)				

(備考)

- (2) - ① 文書での承諾を得ていない場合
- (3) - ①~② 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) - 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) - ⑤~⑥ 取引を成立させた場合
- (4) - ①~④ 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) - ④~⑤ 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

公益財団法人東日本不動産流通機構 レインズ情報提供基準

(目的)

第1条 この基準は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という）の業務方法書（以下「方法書」という。）第22条に規定する情報提供について定めることを目的とする。

(情報の提供の範囲)

第2条 機構が方法書第22条の規定に基づき提供する情報は、定款第3条に定める圏域内の方法書第8条各号に掲げる情報とする。

(情報の提供先)

第3条 機構が前条で定める情報を提供できるのは、公的な団体または公的な目的の為に情報を利用する団体で機構が承認した者（以下「利用者」という）とする。

2 前項で定める公的な団体とは次の各号に定めるものをいう。

- 一 国及び地方公共団体
- 二 一般社団法人及び一般財団法人に関する法律に基づき設立された法人

(利用目的の定め)

第4条 利用者が情報を利用する目的は以下に定めるものとする。

- 一 国又は地方公共団体の施策の策定及び実施に当たっての資料の作成
- 二 学術・科学技術の振興のための研究資料の作成
- 三 国土の利用、整備、保全のための研究資料の作成
- 四 不動産流通市場の健全な発展のための調査・研究資料の作成

(利用者の第三者の業務委託)

第5条 利用者が機構の提供する情報を利用し、第4条の利用目的を実現するための業務（以下「情報利用業務」という）を行うに際し、その情報利用業務を第三者に委託する場合は、機構の承認を得なければならない。

(情報の提供の制限)

第6条 機構は、次の各号に該当する場合は、情報の提供を拒否することができる。

- 一 法令を違反するおそれがある場合
- 二 利用者に情報を適切に管理する能力がないと判断される場合
- 三 利用者が無断で情報を第三者に貸与又は譲渡するおそれがある場合
- 四 その他機構が必要と判断した場合

(利用に当たっての遵守事項)

第7条 利用者は、次に掲げる事項を遵守しなければならない。

- 一 利用者は、情報を善良な管理者の注意をもって管理し、その効果的使用に努めなければならないこと
- 二 利用者は、無断で情報を第三者に貸与又は譲渡してはならないこと
- 三 利用者は、情報を第4条各号に定める利用目的以外に使用してはならないこと

(契約の締結)

第8条 利用者は、情報の提供を受けるにあたり、あらかじめ機構との間で機構が定める契約書等を締結しなければならない。

(情報の提供に要する費用等)

第9条 機構は、情報の提供に際し利用者から情報の提供に要する費用を徴収することができるものとする。

(出典の明記)

第10条 利用者は、提供された情報の加工又は解析を行いその結果を公表するとき、機構から情報の提供を受けたことを、明記しなければならない。

(提供した情報の利用成果の報告)

第11条 機構は、利用者に対して、情報の利用の経過又は成果について報告を求めることができる。

(利用者、第三者間の紛争等)

第12条 機構は、情報の利用に際し、利用者等と第三者との間に紛争が生じても、その責を負わないものとする。

附 則

この基準は、平成25年10月1日から施行する。

公益財団法人東日本不動産流通機構 ユーザID及びパスワード管理基準

(目的)

第1条 この基準は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という）のレイ
ンズ利用規程第4条に規定するユーザID及びパスワードの管理について定めることを
目的とする。

(ユーザID及びパスワードの管理)

第2条 会員は、ユーザ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、ユーザ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、
第三者によりユーザ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、ユーザID及びパスワードを紙媒体等に記述した場合は適切に管理しなけ
ればならない。
- 三 会員は、ユーザ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。
- 四 会員は、パスワードを随時変更しなくてはならない。
- 五 会員は、ユーザ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。
- 六 会員は、パスワードに名前、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。

(ユーザID及びパスワードの第三者への貸与の制限)

第3条 会員は、ユーザID及びパスワードを機構に無断で第三者に貸与してはならない。

- 2 代行登録の受入基準第5条の承認を受けた者への貸与はこの限りではない。
- 3 前項に定める場合を除き、ユーザID及びパスワードを第三者に貸与する場合は、あ
らかじめ機構に届出をし、機構の承認を受けなければならない。

附 則

この基準は、平成25年10月1日から施行する。

公益財団法人東日本不動産流通機構 代行登録の受入基準

(目的)

第1条 この基準は、公益財団法人東日本不動産流通機構（以下「機構」という）のレインズ利用規程第8条第4項に規定するレインズへの登録の受入の方法について定めることを目的とする。

(代行登録の受入)

第2条 会員は、レインズへの登録を第三者（以下「代行業者」という）に委託をし、代行業者が会員に代わってレインズへの登録（以下「代行登録」という）を行うことができるものとし、機構は代行登録による登録を受け入れるものとする。

(代行登録の受入範囲)

第3条 前条の規定に基づき機構が登録を受け入れる情報は、定款第3条に定める圏域内の業務方法書第8条各号に掲げる情報とする。

(代行登録の承認)

第4条 第2条で代行登録を希望する会員は、あらかじめ機構に届出をし、機構の承認を受けなければはならない。

(代行業者の承認)

第5条 代行業者は、機構が定めた代行登録の受入方法に従うものとし、あらかじめ機構に代行登録業務を行う旨の届出をし、機構の審査と承認を受け、機構との間で機構が定める契約を締結しなければならない。

(代行登録の負担)

第6条 代行業者は、機構が別に定める代行登録の受入に要する運営、管理等に関わる費用相当額を機構に支払うものとする。

(代行業者の義務)

第7条 代行業者は、機構が定める規程等を遵守しなければならない。

附 則

- 1 この基準は、平成25年10月1日から施行する。
- 2 この基準は、本基準施行時に現に代行登録を行っている者及び代行業者に委託をしている会員においても適用する。