

# 倫 理 綱 領

我々会員は、不動産の重要性と専門家としての社会的使命を強く自覚し、ここに倫理綱領を制定し、その実践を通して、国民の信託にこたえることを誓うものである。

1. 我々会員は、国民の貴重な財産を託された者としての誇りと責任をもって社会に貢献する。
  
1. 我々会員は、依頼者と地域社会の信頼にこたえるように常に人格と専門的知識の向上に努める。
  
1. 我々会員は、諸法令を守り、公正な取引の実現に努める。
  
1. 我々会員は、依頼者のために、誠実かつ公正な業務の遂行に努める。
  
1. 我々会員は、業界発展のため、業者間の相互信頼に基づく親密な協力によって業界秩序の確立と組織の団結に努める。

公益社団法人 全国宅地建物取引業協会連合会  
公益社団法人 沖縄県宅地建物取引業協会

# 倫 理 規 程

## 前 文

公益社団法人沖縄県宅地建物取引業協会（以下「本会」という。）に所属する宅地建物取引業者（以下「会員」という。）は、その取引を通して、国民の基本的財産である宅地建物の円滑な流通に寄与、貢献するという極めて重要な社会的使命と責務を負っている。

我々会員は、この重大な使命を自覚し、業務を遂行するに当たっては、宅地建物取引業法を遵守し、信義を重んじ誠実に取引を行い、もって国民が安心して依頼できる業者としての高度な取引倫理を確立しなければならない。

また、本会会員に従事する宅地建物取引士（以下、「宅地建物取引士という」）は、国民の住生活の向上に寄与するという高い公共性と信頼性が要請される宅地建物取引業において業務の中核的な役割を担っている。この社会的使命と責任を理解し、宅地又は建物の取引の専門家として安心安全な取引を確保するとともに、国民の信頼に応える高度な業務倫理を確立しなければならない。

本会は、このような国民の要求と期待にこたえるためここに倫理規程を制定し、業界全体の社会的地位の向上と社会的信頼の確保並びに会員及び宅地建物取引士の品位の保持と資質の向上を図ろうとするものである。

## 第 一 章 国 民 と の 関 係

### （目 的）

**第1条** 会員は、本会倫理綱領の精神に基づき、信義を旨としてこの倫理規程を遵守し、宅地建物取引業務における倫理の高揚に努め、公正な取引を通して、公共の福祉に貢献することを目的とする。

### （専門的サービスの提供）

**第2条** 会員は、本会及び全宅連等が主催する研修会に積極的に参加するとともに、全宅連不動産キャリアサポート研修制度を受講する等、あらゆる機会を活用して、不動産に影響を及ぼす法律・経済・技術など幅広い知識を習得し、依頼者に専門家としてのサービスと適切な助言を与えるように努めなければならない。

### （法律等の遵守）

**第3条** 会員は、基本的人権の尊重並びに個人情報保護、反社会的勢力排除、マネー・ロンダリング対策等、関係諸法規を遵守しなければならない。

2 会員は、本会の定款・規則・規程及び議決事項を遵守しなければならない。

### （従業員への教育義務）－法31条の2－

**第4条** 会員は、その従業員に対し、その業務を適正に実施させるため、本会及び全宅連等が主催する研修会に参加させるとともに、全宅連不動産キャリアサポート研修制度を受講させる等、必要な教育を行うよう努めなければならない。

**(秘密を守る義務)**

**第5条** 会員及び従業員は、業務上取扱ったことについて、知り得た秘密を正当な理由なくして他に漏らしてはならない。

その業を営まなくなった後も同様とする。

**(倫理規程違反行為の排除)**

**第6条** 会員は、宅地建物取引業務において、詐欺、横領、不当表示、誇大広告、錯誤脱漏、事実の隠蔽その他の倫理規程違反行為を排除し、取引当事者を守るために、最善の努力を払わなければならない。

**(他業者等の名義による広告の禁止)**

**第7条** 会員は、他の業者等の名義をもって広告し、または広告させてはならない。

**(宅地建物取引士名義借用等の禁止)**

**第8条** 会員は、宅地建物取引士の名義を借用したり、宅地建物取引士を常勤させず業務を行っている業者と取引をしたりすることを禁止し、これらを発見したときは本会へ報告しなければならない。

**(不正取引への関与の禁止)**

**第9条** 会員は、無免許業者並びに不正業者等との取引に関与してはならない。

**(無免許業者の報告義務)**

**第10条** 会員は、無免許業者を発見したときは、本会に報告しなければならない。

## 第二章 依頼者との関係

**(依頼者との紛争の防止)**

**第11条** 会員は、取引の依頼を受け、これを受託するときは宅地建物取引業法第34条の2に基づき媒介契約（売買、又は交換）等を締結し、後日、紛争が起こらないように努めなければならない。

**(会員の告知義務)**

**第12条** 会員は、依頼を受けたすべての宅地建物取引に関し、一切の関連する事実を調査確認し、その瑕疵を発見したときは、これを依頼者に告知して問題解決に協力しなければならない。

**(無責任な引き受けの禁止)**

**第13条** 会員は、依頼者の期待するような条件での取引が成立する見込みがないのに、あたかもあるかのような引き受け方をしてはならない。また、取引の途中において依頼者の期待に沿わないことを発見し、又は将来その恐れがあると認めたときは、速やかにその旨を連絡し、後日、紛争が起こらないように努めなければならない。

**(預り金の取り扱い)**

**第14条** 会員は、依頼者その他、取引関係者からの預り金は、これを厳正に取り扱うものとする。

**(協会の助言と指導)**

**第15条** 会員は、依頼者との間で万一紛争が生じた場合は、本会の助言と指導のもとに誠意をもって、その円満解決に努力しなければならない。

### 第三章 業者間の関係

#### (本会発展への努力)

第16条 会員は、信義を重んじ、自己の経験と研究の成果を他の会員と分かち合い、ともに協会の発展に努力しなければならない。

#### (公正な取引)

第17条 会員は、みだりに他の会員を非難し、また他の会員の取引を阻害してはならない。

#### (抜き行為・物件の紹介拒否の禁止)

第18条 会員は、他の会員から物件情報を受けた場合は、その会員の了解なしに直接相手本人と交渉又は取引をしたり、みだりに他の業者にその情報を提供したりしてはならない。

2 元付会員は、客付会員から物件詳細の照会、現地案内の申込みの連絡を受けた場合、下記正当事由が存する場合を除き、当該物件に関する情報提供を拒む行為をしてはならない。

#### (正当事由)

- (1) 既に他者より元付会員が書面等でもって購入の申込を受けている
- (2) 依頼者の意思

#### (報酬分配の事前取り決め)

第19条 会員は、同一不動産につき、他の業者と協力して取引するときは、あらかじめ報酬額の配分を取り決めておかななければならない。

#### (従業員監督の責任)

第20条 会員は、その従業員の指導監督に心掛け、依頼者その他、取引関係者に損害を与えるような行為の発生を未然に防ぐとともに、従業員が起こした業務上の事故に対しては、責任をもって速やかに解決しなければならない。

#### (解雇従業員報告の義務)

第21条 会員は、従業員を業務上の不正行為等により解雇したときは本会へ報告するものとする。

#### (会員間の紛争調停)

第22条 会員は、その業務遂行上、他の会員との紛争を避け、万一紛争が生じたときは本会に調停を申し立て、円満解決に努力しなければならない。

#### (損害の補償)

第23条 会員は、倫理規程違反行為によって、他の会員又は取引関係者に損害を与えたときは、速やかにその損害の補填に努めなければならない。

### 第四章 宅地建物取引士における規律

#### (規程の遵守)

第24条 宅地建物取引士は、本規程の趣旨に鑑み、関係諸法規及び本規程を遵守しなければならない。

**(業務処理の原則) 一法 15 条一**

**第 25 条** 宅地建物取引士は、宅地建物取引業の業務に従事するときは、宅地又は建物の取引の専門家として、購入者等の利益の保護及び円滑な宅地又は建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に法律に定める事務を行うとともに、宅地建物取引業に関連する業務に従事する者との連携に努めなければならない。

**(信用失墜行為の禁止) 一法 15 条の 2一**

**第 26 条** 宅地建物取引士は、宅地建物取引士の信用又は品位を害するような行為をしてはならない。

**(知識及び能力の維持向上) 一法 15 条の 3一**

**第 27 条** 宅地建物取引士は宅地又は建物の取引に係る事務に必要な知識及び能力の維持向上に努めなければならない。

**(規程遵守のための措置)**

**第 28 条** 会員は、宅地建物取引士が本規程を遵守するために必要な措置をとらなければならない

## 第五章 違反があった場合の措置

**(担当委員会の設置)**

**第 29 条** 本会は、宅地建物取引業法並びに本規程の遵守を図るため、綱紀・公取指導委員会において適切な対応を図るものとする。

**(違反会員への懲罰請求)**

**第 30 条** 本会会長は、本規程に違反した会員について本会諸規程に基づき、懲罰請求しなければならない。

**(会員の処分)**

**第 31 条** 本会は、当該会員の本規程違反の内容に応じて、特別研修、警告、戒告、退会勧告その他本会諸規程に基づく処分を行うものとする。

**(規程の改廃)**

**第 32 条** この規程の改廃は、理事会の承認を得なければならない。

### 附 則

- 1 この規程は、一般社団法人及び一般財団法人に関する法律及び公益社団法人及び公益財団法人の認定等に関する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律第 106 条第 1 項に定める公益法人の設立の登記の日から施行する。
- 2 この規程は、宅地建物取引業法改正施行の日（平成 27 年 4 月 1 日）から施行する。
- 3 平成 30 年 2 月 5 日一部改正 同日施行
- 4 令和 3 年 2 月 10 日一部改正 同日施行

# 取引規約並びに報酬配分基本要綱

## 主 旨

不動産の取引は複雑多岐に亘る極めて微妙な仕事であり、お互いに不信の感情を交えては絶対に取引が円満にいかないものである。

不動産の取引といえども、一般商行為同様薄利多売主義を貫き、自己物件のみを無理に押しつけることなく、広く業者間に連絡し合って消費者の好みに応じた物件を迅速に提供世話するのが我々業者の任務であり、それが結局は業者自らの発展につながるものと確信するものである。

然るに業界の取引の現状を眺めるに、残念乍ら一部ではあるが、他の業者から教えて貰った物件を平気で抜いたり、又、紹介して頂いたお客に対しその業者に承諾なく直接交渉する人がある。このような事はお互いに気まずくなり、不信感の積重ねと対立抗争を招く結果となり、引いては各自の商売を小さくし自滅への道を進むこと必至である。この打開のためには旧会員は新会員を指導し新会員は取引のルール等よく尋ねお互いに信義を守り円滑な取引ができるよう努力するべきである。

よって本会に、取引実務規約並びに報酬配分基本要綱を作成、明るく正しい取引により会員相互の親睦発展の糧とするものである。

## 取引実務規約

- 1 物件依頼者（顧客）より依頼を受けた場合、少なくとも依頼者の住所、氏名、年齢、連絡の場所、方法、物件の所在地、表示、大きさ、所有者の住所、氏名、現場見取図、希望価格、申込日時を出来る限り依頼者に自書捺印した書類を留めること。  
又、求める依頼者の場合、依頼者の住所、氏名、年齢、連絡の方法及び場所、希望する物件の価格、場所、規模等自書以下前項に同じ。
- 2 業者間の連絡（中間業者）をする場合、明確でない物件は決して云わないこと、必らず明細を説明すること。その説明の出来ないものは、教えた物件とは云い難く、又仲介に入ることは出来ない。
- 3 不明確な物件の持歩きは禁止する。  
但し、相手業者より尋ねられた場合にはこの限りにあらず。なお、自分より先に何人の業者があるか明示すること。
- 4 依頼者が一定の業者に頼まず数軒の業者に頼む場合がある故、以前にある業者から教えられていても、後日直接依頼に来た場合は、その承諾を得て以前のことは解消し、その業者の直接物件となる。（この場合、教示業者にその旨連絡を必要とする。）
- 5 依頼を受けた物件については出来る限り依頼者に対し中間報告をすること。

## 報酬額基本配分の率

報酬額は全部を合算して必要経費を差引いた後、配分することを原則とする。

### 1 売買を斡旋した場合

(イ) 売手、買手持の各業者のみの場合は原則により  $\frac{1}{2}$  するか、双方協議の上各依頼者より各自受取るかの何れかとする。

(ロ) 売手、買手持業者の別に中間業者が一人加わって取引が成立した場合は一応  $\frac{1}{2}$  してその中から2分宛（計4分）を中間業者に配分するものとする。

即ち、売手持業者① 買手持業者② 中間業者③

$$\text{①} \frac{40}{100} \quad \text{②} \frac{40}{100} \quad \text{③} \frac{10}{100} + \frac{10}{100} = \frac{20}{100}$$

(ハ) 中間業者2人以上に及ぶときは  $\frac{1}{2}$  したのから各お客持業者は3分を中間業者に支払い、中間業者は何人いてもその合計6分を平等に配分する。

即ち、

2人の例     ①  $\frac{35}{100}$      ②  $\frac{35}{100}$      ③  $\frac{15}{100}$      ④  $\frac{15}{100}$

3人の例     ①  $\frac{35}{100}$      ②  $\frac{35}{100}$      ③  $\frac{10}{100}$      ④  $\frac{10}{100}$      ⑤  $\frac{10}{100}$

4人の例     ①  $\frac{35}{100}$      ②  $\frac{35}{100}$      ③  $\frac{7.5}{100}$      ④  $\frac{7.5}{100}$      ⑤  $\frac{7.5}{100}$      ⑥  $\frac{7.5}{100}$  等

(ニ) 客持業者であっても実際の交渉に当って、中間業者の1人が特に客持業者を代理して活躍し成立した場合、その代理させた業者より前記配分率に、その程度に応じて+アルファを附するものとし、他の関係業者は立会して、その適正な決定に助力するものとする。

即ち、

1人の場合 例 ①  $\frac{40}{100}$  - (アルファ)     ②  $\frac{40}{100}$      ③  $\frac{20}{100}$  + (アルファ)

2人の場合 例 ①  $\frac{35}{100}$  - (アルファ)     ②  $\frac{35}{100}$      ③  $\frac{15}{100}$      ④  $\frac{15}{100}$  + (アルファ)

3人の場合 例 ①  $\frac{35}{100}$  - (アルファ)     ②  $\frac{35}{100}$      ③  $\frac{10}{100}$      ④  $\frac{10}{100}$      ⑤  $\frac{10}{100}$  + (アルファ)

### 2 賃貸借斡旋の場合

原則に従って総額から売買同様の配分率まで配分する。

### 3 従業員が取引に従事した場合

従業員はあくまでも業主に従属するものであり、本規約は業者を対象とし、従業員には及ばない。  
(従業員は業主より給料、その他応分の給付を受けている)

(注) これはあくまで基本であり、関係業者合議の上、円満な按分を図ること。