

# C o n t e n t s

## 不動産コンプライアンス

はじめに	
コンプライアンスはなぜ必要か	4
コンプライアンスに違反しやすい不動産流通業界の要因とは	6

### 第1章 ◆ 一般業務コンプライアンス

① 会社のコピー機を私用で使ってもよいか?	8
② 終業後であれば多少ハメを外して、セクハラも許されるか?	8
③ パワハラはイジメと同じで、人権侵害に相当するか?	8
④ 昼休みに社用パソコンでネットトレードをしてもよいか?	9
⑤ パソコンソフトを社内で流用するのは違法か?	9
⑥ 顧客名簿をUSBメモリに保存し、持ち出してもよいか?	9
⑦ 同窓会名簿を営業用DMに活用するのは問題か?	9
⑧ 社内でのアンケート情報の流用は許されるか?	10
⑨ 業務上知り得たお客様の情報を他言してもよいか?	10
⑩ 警察からの、お客様の個人情報についての照会には答えるべきか?	10
⑪ 複数の人へ一斉にメールする際に、注意点はありますか?	10
⑫ 集金したお金を、一時的に私的に流用してもよいか?	11
⑬ 講演や取材の謝礼は、個人的にもらっておいてよいか?	11
⑭ 頼んでいない雑誌なら、代金を支払わなくてもよいか?	11
⑮ 職場で選挙活動をするのは問題か?	12
⑯ 宣伝でライバル会社をけなしてもよいか?	12
⑰ クレームに個人的に対応するのはよいことか?	12
⑱ お客様の声は上司に伝えるべきか?	13
⑲ 会社にとってまずい情報は、公開を遅らせたほうがよいか?	13
⑳ 内部情報をもとに自社株を購入してもよいか?	13
㉑ 一部の投資家との親密な関係は大丈夫か?	14
㉒ 株主の苦情に、たまたま電話に出た社員が対応してもよいか?	14
㉓ 日頃から、一人ひとりがリサイクルを心がけるべきか?	14
㉔ 冷暖房の温度設定に配慮は必要か?	14

### 第2章 ◆ 実績重視主義

㉕ ローンの借入申込時に団体信用生命保険の不告知誘導を行なった	18
---------------------------------	----

②6 静かなマンションを購入したはずなのに、上階の騒音が激しかった	20
②7 建設予定なしと聞いた隣地にマンションが建ち始めた	22
②8 売主との契約前に買主から持ち回り契約を行い、手付金を預かった	24
②9 インターネット広告のチェックをサボってしまった	26
③0 買主が営業マンの身内であると売主に言わなかった	28
③1 建物の傾きをしっかりチェックしなかった	30

### 第3章 ◆ 目が行き届かない事業体制

③2 条例変更気づかず、重要事項説明義務違反となった	34
③3 国有地の払い下げの部分について重要事項説明記載をしていなかった	36
③4 媒介物件が増築により、違法建築となっていた	38
③5 宅建主任者の更新手続きを行わず、重要事項説明をした	40
③6 アルバイトがパソコンを自宅に持ち帰ってしまった	42
③7 個人的に解体業者の紹介依頼を受けていた	44
③8 取引物件が浸水想定区域に指定されていた	46
③9 げ条例の建築規制があるのに、具体的な説明をしなかった	48
④0 物件状況等報告書を営業マンが代筆した	50
④1 個人情報や重要情報書類をFAXで受け取った	52
④2 媒介契約期限が切れたまま広告掲載してしまった	54

### 第4章 ◆ 人材の流動性が高い

④3 以前の会社の顧客名簿を転職後に使った	58
④4 買主が契約後に結婚し、ローンが否決された	60
④5 瑕疵担保免責をしっかりとチェックしていなかった	62

### 第5章 ◆ 他人の所有物を取り扱う

④6 媒介契約書を取り交わした日付がずれていた	66
④7 契約後に退職し、ローン審査がやり直しになった	68
④8 売主から預かっていた鍵を他業者に貸し出してしまった	70
④9 価格査定でお客様を怒らせてしまった	72
⑤0 無断で鍵を借りて部屋で寝泊りしていた	74

日常のチェックリスト	76
不動産流通業に関わる主な法律体系	78

編集紹介