

# オウチーノ不動産 情報審査規約

すまいを変えて、くらしを豊かに。もっと。

# オウチーノ

第1章 総則	P. 3
第2章 審査基準とクライアントの協力義務	P. 5
第3章 物件等の広告掲載に関する共通ルール	P. 7
第1節 広告の掲載基準	P. 7
第2節 広告の掲載ができない物件等	P. 7
第3節 表示ルール	P. 9
第4章 賃貸物件に関する特則事項	P. 11
第1節 定期賃貸借物件	P. 11
第2節 特定優良賃貸物件	P. 11
第3節 サービス付き高齢者向け住宅	P. 12
第4節 シェアハウス物件	P. 12
第5節 その他	P. 12
第5章 建物売買物件に関する特則事項	P. 13
第6章 土地売買物件に関する特則事項	P. 13
第7章 措置	P. 14

# オウチーノ不動産情報審査規約

## 第1章 総則

### 第1条(不動産検索サービス利用規約との関係)

オウチーノ不動産情報審査規約（以下、「本審査規約」といいます。）は、不動産検索サービス利用規約（以下、「利用規約」といいます。）第8条に関する事項に関し、規定するものとします。本審査規約は、利用規約と一体であり、利用規約の一部を構成するものとします。なお、本審査規約における用語は、特段の定めのない限り、利用規約における用語と同一の意義を有するものとします。また、本審査規約の各条項と利用規約の各条項に齟齬がある場合は、その範囲に限り、本審査規約が優先的に適用されるものとします。

### 第2条(目的)

本審査規約は、弊社サービス「オウチーノ」（以下「本サービス」といいます。）及び利用規約第16条に定める他の団体等において、クライアントがサービス利用者へ提供する情報の正確性を確保することで、サービス利用者が安心して快適に「オウチーノ」をご利用できる環境を構築・維持することをその目的としています。

### 第3条(適用範囲)

本審査規約は、利用規約において定められる本サービスのすべてに適用されるものとします。

### 第4条(クライアントの遵守義務)

1. クライアントは、利用規約に定める各条項のほか、物件の広告掲載に際して、「宅地建物取引業法」「建設業法」「建築基準法」「都市計画法」「不当景品類及び不当表示防止法」「借地借家法」「個人情報保護法」「著作権法」「商標法」及びその他の関連する一切の法令を遵守するものとします。
2. 前項に加え、クライアントは、物件の広告表示に際して、「不動産の公正競争規約」等、弊社がクライアントに遵守を求める各種の自主規約等を併せて遵守するものとします。
3. クライアントは、前二項に加え、本審査規約、及び利用規約、「オウチーノ掲載ガイドライン」、特定のサービスに対応したガイドライン等、弊社がクライアントに遵守を求める各種のガイドライン等を併せて遵守するものとします。

## **第5条(物件の掲載確認)**

1. クライアントは、弊社が必要と判断した場合、本サービス上に物件の広告掲載を行う場合、あらかじめ物件の所有者または所有者から承諾権限を得た者から掲載承諾を得るものとします。なお、当該掲載承諾は、原則として承諾書面を取り交わすことにより行うものとします。
2. クライアントは、弊社が必要と判断した場合、前項の掲載承諾に伴い、下記の各号の内容を「オウチーノ入稿システムの元付情報欄」に登録するものとします。
  - (1) 承諾を得た日
  - (2) 承諾を得た相手方の社名
  - (3) 承諾を得た相手方の連絡先
  - (4) 承諾を得た相手方の担当者の氏名
3. クライアントは、第 1 項の承諾書面を取り交わすことが困難な場合、前項各号に準じた記録を書面等（ワード、エクセル等含む）で保管するものとし、その内容を「オウチーノ入稿システムの元付情報欄」に登録するものとします。
4. クライアントは、弊社からの求めに応じて、第 1 項の承諾書面または第 3 項の書面等を弊社へ提出するものとします。
5. クライアントが、前項の提出を怠った場合または「オウチーノ入稿システムの元付情報欄」への登録を怠った場合、もしくは弊社が別途定める期日までに書面等の提出がない場合、弊社は、掲載承諾がなされていないものとみなす事ができるものとします。この場合、クライアントは掲載承諾の有無にかかわらず、弊社が課す措置に対して異議を申し立てる事ができないものとします。

## **第6条(誠実義務)**

1. クライアントは、掲載する物件に関して、当該物件の居住者ないしは売主もしくは貸主に不利益の及ぶ場合を除き、サービス利用者の内覧等の要請を拒否してはならないものとします。
2. 前項に加え、クライアントは、内覧に代えて独自の判断に基づき他の物件を紹介する等、サービス利用者による当該物件の確認目的を妨害する行為を行ってはならないものとします。
3. 前二項の定めにかかわらず、表示の内容が客観的に明瞭である場合において、サービス利用者が自らこれを誤認したときはこの限りではないものとします。
4. 第 1 項及び第 2 項に該当する行為について、弊社が合理的理由に基づくものと判断した場合は、当該行為による措置を免除されるものとします。
5. クライアントは、本サービス上に掲載する広告等に関して第三者から問合せやクレームがあった場合、または、弊社から調査・改善等の要請があった場合、これらに対し

誠実に対応しなければならないものとしします。

6. クライアントは、サービス利用者からの問合せに対して、原則として当該サービス利用者が指定した連絡先に問合せを受けた日の翌日を起算日として 3 営業日以内に回答するものとしします。ただし、当該サービス利用者が指定した連絡日が 3 営業日以降の場合である等、合理的な理由があるときはこの限りではないものとしします。

#### **第7条(本審査規約の変更)**

1. 弊社は、本審査規約に関し、必要と判断した場合、弊社は変更内容について事前にクライアントの承諾を得ることなく任意に変更ができるものとしします。
2. 前項に基づき本審査規約に変更がある場合、弊社は変更内容について管理画面とメールにて公表します。当該公表後に、クライアントが第 3 条に規定の本審査規約の対象となるサービスを利用した場合は、当該変更内容に承諾したものとみなします。

## **第2章 審査基準とクライアントの協力義務**

#### **第8条(広告審査の調査方法)**

1. 弊社は、定期的にクライアントが掲載する物件等の広告内容が、第 4 条の遵守義務に準拠していることを確認するため、必要な範囲で下記の各号に定める調査（書面及び口頭を含む）をクライアント及びその他の関係者に対して任意に実施することができるものとしします。なお、弊社は、クライアントの責により当該調査を完了できない場合、当該調査に係る広告内容は本審査規約に抵触するものとみなすことができるものとし、クライアントはその判断に一切異議を申し立てないものとしします。
  - (1) 掲載経緯等の確認
  - (2) 当該物件の現地調査
  - (3) 行政機関等への確認
  - (4) 売主または貸主への確認
  - (5) 元付会社への確認
  - (6) クライアントが オウチーノ入稿システムの元付情報欄に登録した会社及び担当者への確認
  - (7) サービス利用者に弊社が委託して行う訪問調査
  - (8) その他、弊社が必要と判断した調査の実施
2. 弊社は、前項の調査に際して、調査に必要と判断したときは、調査先に対して、クライアント名及び当該物件の詳細を明示するものとしします。
3. クライアントは、第 1 項の調査に対して、誠実に協力する義務を負うものとし、弊社から請求があった場合、「(売買、賃貸、建築請負等の) 契約書」「媒介契約書」「商

品カタログ」「確認通知書」等、広告作成の基礎とした資料等の提出（不要な個人情報等を削除したもの）等、当該調査に必要と合理的に考え得る情報の一切を提供するものとし、

#### **第9条(広告審査の結果)**

1. 弊社は前条第 1 項の調査結果に基づき、広告内容に関し審査を行い、当該広告内容についてその正確性及び自然性等について弊社が不相当と判断した場合は、事前にクライアントの承諾を得ることなく、表示の修正及び非掲載もしくは掲載停止等の措置を講じることができるものとし、利用規約第 26 条、同第 27 条及び本審査規約第 34 条に基づく対応を行うことができるものとし、
2. 弊社は、前条の調査方法及び本条の審査の結果等に関して、原則として開示する義務を負わないものとし、
3. 弊社が本条の審査の結果をクライアントに通知した場合、クライアントは、弊社から開示された一切の内容を利用規約第 21 条に基づき守秘する義務を負うものとし、
4. 本条の調査及び審査は、掲載物件またはクライアントの物件紹介行為について、弊社が第三者からクレームまたは問合せ等を受けた際にも実施するものとし、
5. 本条の調査及び審査の実施に際し、クライアントに不利益が生じた場合であっても弊社は一切の責任を負わないものとし、

#### **第10条(広告内容の適時確認)**

1. 申込者は掲載の広告内容について、14 日に 1 回、下記の各号に定める確認を弊社の指定する方法により物件ごとに行うものとし、申込者が前段に定める日数超えて当該確認を行わない場合、弊社は該当広告の掲載を終了することができるものとし、なお、広告の掲載が終了されたとしても、契約期間内は、利用料金は発生しません。
  - (1) 掲載物件の広告内容（価格や取引条件、販売中止等）に変更が生じていないこと
  - (2) 入力漏れや誤りがないこと
  - (3) サービス利用者に誤認を生じさせる表示となっていないこと
  - (4) 掲載の広告内容が第 11 条の掲載基準を満たしていること
  - (5) 第 12 条乃至第 14 条の規定に抵触する広告の掲載がないこと
2. クライアントは、前項の確認により、広告内容が前項に定める各確認事項に合致しない場合または他の事項において事実と反していた場合、弊社に申告の上、速やかに広告内容の修正または取り下げ等の必要な措置を実施するものとし、
3. クライアントは、第 1 項の確認が実務上可能な範囲で本サービスを利用するものとし、弊社が第 1 項の確認作業が事実上困難と判断した場合、クライアントの本サー

ビスの利用を制限することができるものとします。

### 第3章 物件等の広告掲載に関する共通ルール

#### 第1節 広告の掲載基準

##### 第11条(広告の掲載基準)

1. 物件等の広告の掲載基準は下記の各号に定めるとおりとします。
  - (1) 第 2 条に定める目的に合致するものであり、
  - (2) 第 4 条に定める遵守義務に準拠したものであり、
  - (3) 第 12 条に定める「広告の掲載ができない物件」でなく、また第 13 条に定める「広告内容の実現が不可能な物件」ではないもの（広告内容の実現が可能なもの）
2. クライアントは、前項に定める掲載基準に合致した物件のみを掲載できるものとします。

#### 第2節 広告の掲載ができない物件等

##### 第12条(広告の掲載ができない物件等)

1. 広告の掲載ができない物件等とは、本節に定める他、下記の各号に定めるいずれかに抵触するものとします。
  - (1) 第 11 条に規定の基準のいずれかを満たしていないもの
  - (2) 第 18 条及び第 19 条に規定の表示がなされていないまたは充分でないもの
  - (3) 居住物件において、重大な瑕疵等により居住等の目的が達成できないもの
  - (4) 建築基準法第 9 条第 1 項に基づき是正措置を命じられた物件
  - (5) 農地法の許可が必要な物件において、その許可が得られる前の物件
  - (6) 反社会的勢力団体の拠点に隣接または近接する物件
  - (7) 係争中または競売に供されている物件
  - (8) 相場より廉価な物件（保証賃料より廉価なサブリース物件を含む）等で、その根拠に関して合理的な証明ができない物件
  - (9) 前号の定めにかかわらず、当該物件が弊社所定の反響数に達した場合（他店舗等で掲載されている同一物件の反響数を含む）
  - (10) 多人数の居住実態がありながら、一人あたりの専有部分が確保されない物件
  - (11) 多人数の居住実態がありながら、防火関係規定などの建築基準法違反の疑いのある物件（違法貸しルーム等）
  - (12) 賃貸物件において物件の入居予定日（引渡し可能日）が確定していない、または確定後に特別の事情によりこれが不確定となった物件

- (13) 不動産の公正競争規約第 5 条及び宅地建物取引業法第 33 条に規定の広告開始時期の制限に抵触する物件
  - (14) 上記の各号に関し、そのおそれが明白であるもの
  - (15) その他弊社が不適切と判断したもの
2. 前項に定める広告の掲載ができない物件及びその可能性がある物件等であると弊社が判断した場合、弊社はクライアントへ通知することなく修正及び非掲載にできるものとしてします。

#### **第13条(広告内容の実現が不可能な物件の掲載の禁止)**

1. 本審査規約において「広告内容の実現が不可能な物件」とは、下記の各号のいずれかに該当するものをいいます。
- (1) 成約済み、または成約に係る申込み等（予約含む）が行われた物件
  - (2) 架空物件、または架空物件ではないが表示ミスもしくは認識違い等により広告の内容が不正確で物件の特定が困難な物件
  - (3) 取引する意思がない物件
  - (4) 不動産の公正競争規約第 21 条（おとり広告）の規定に抵触する若しくはその可能性のある物件
  - (5) 広告の内容について弊社がその正確性及び自然性等の観点から不自然と判断した物件
  - (6) 上記の各号に関し、そのおそれがあると弊社が判断した物件

#### **第14条(無権限の広告掲載の禁止)**

本審査規約第 5 条の掲載承諾がないものまたは当該掲載承諾が不確実な物件に関する広告の掲載を禁止します。

#### **第15条(多重登録の禁止)**

1. クライアントは、本サービス内において、同一物件を複数登録してはならないものとします。

### 第3節 表示ルール

#### **第16条(表示の責任主体)**

クライアントは、自らが登録した一切の表示内容に関して、その責任の全てを負うものとします。

#### **第17条(居住用物件と非居住用物件の登録)**

1. 居住用物件とは、居住の用に供される物件で、賃貸借契約（または売買契約）により



貸借(または売却)することを目的とした物件を指すものとします。

2. 非居住用物件とは、居住の用に供することができない物件で、下記の各号に該当する物件を指すものとします。
  - (1) 事務所、店舗、倉庫、工場、駐車場等
  - (2) 売買物件において法令上の理由等により建物の建築が認められていない土地
  - (3) 売買物件において賃借権が設定されている物件（購入者が購入時に賃借権を解除することができる物件は除く）
  - (4) その他、生活に必要な設備(水道・電気・ガス)が整備されていない物件等で、弊社が非居住物件と判断した物件

#### **第18条(特別な事情が伴う広告の掲載)**

クライアントは、第 11 条に定める掲載基準を満たした場合であっても、下記の各号に該当するような事情を伴う広告を掲載するときは、別途弊社が指定する方法により、当該広告中にサービス利用者が容易に認識可能な状態でこれを表示しなければならないものとします。

- (1) 第三者の権利が設定（差押、仮差押、処分禁止の登記等）されている等、使用または利用に制限が課せられる物件（本審査規約第 12 条第 7 号に抵触する物件は除く）
- (2) 事故または事件等が発生した物件
- (3) 敷地の 30 パーセント以上が傾斜地の物件
- (4) 賃貸物件において取り壊しまたは建て直しが確定している物件
- (5) 売買物件において法令上の理由等により建物の建築が認められていない土地
- (6) その他、賃借人または購入者に対して不利な条件設定等がある物件で、弊社がサービス利用者に対してその情報を開示する必要があると判断したもの

#### **第19条(明瞭表示の徹底義務)**

1. クライアントは、表示内容がサービス利用者に明瞭に伝わるよう徹底するものとし、事実と異なり誤認または誤解を与える表示及び優良誤認に当たる表示を行ってはならないものとします。
2. クライアントは、下記の各号に定める事情が伴う広告を掲載する場合、特に明瞭表示を徹底しなければならないものとします。
  - (1) ペットの飼育、楽器の使用を認める場合等で、取引条件が変動する場合
  - (2) 入居条件に損害賠償保険や賃貸保証会社への加入が義務付けられている場合
  - (3) 入居者または購入者に特定の条件（性別限定、事務所利用等）が存在する場合
  - (4) 設備の利用に別途利用料金が必要な場合
  - (5) 景品類の提供において条件がある場合
  - (6) 売買物件において賃借権が設定されている場合（賃借権の解除の有無）

(7) 第 17 条に規定の非居住用物件における利用形態及び条件

#### **第20条(距離表示)**

1. クライアントは、物件等の周辺情報として公共施設や商業施設等の掲載を行う場合、当該施設までの距離表示を、道路距離（単位メートル）で表示するものとします。
2. 前項にかかわらず最寄駅・最寄のバス停までの距離表示に関しては、徒歩分数（端数切り上げ）で表示するものとします。

#### **第21条(第三者の権利を侵害する表示等の禁止)**

画像・動画の登録に際して、下記の各号に該当するものに関しては表示できないものとします。

- (1) 広告目的と関連のない画像等（特定の条件を満たした場合においては、物件の周辺情報は掲載可とします）
- (2) 第三者のプライバシーを侵害する場合
- (3) 第三者の肖像権、著作権、商標権等の権利を侵害する場合
- (4) 前二号に該当するおそれがある場合
- (5) その他弊社が不適切と判断したもの

#### **第22条(継続物件の新規登録の禁止)**

1. クライアントは、継続して掲載している物件等に関して、新規登録物件と誤解をあたえる表示を行ってはならないものとします。
2. サービス利用者に新規登録物件と誤解を与えることを目的として、成約または成約に係る申込み等（予約含む）がない物件を、改めて登録しなおすことも前項の行為に含まれるものとします。

#### **第23条(キャッチコピー及び備考欄の表示に関する特則)**

該当するサービスのガイドライン等に特段の定めのある場合を除き、原則として、キャッチコピー、備考欄及びセールスポイントには当該物件情報に係る内容のみを登録することができるものとします。

#### **第24条(登録方法等)**

クライアントは、ポータル一括連動システムもしくは類似するサービス等（以下、「ポータル一括連動システム等」という）を利用し情報を登録する場合で、利用するポータル一括連動システム等に弊社指定の登録項目が具備されていない場合においては、当該ポータル一括連動システム等の備考等を用いてこれを登録するものとします。

#### **第25条(表示の修正等)**

1. クライアントは、弊社より表示に関しての修正または取り下げ等の要請を受けた場合は、速やかに当該要請に従うものとします。
2. 弊社は、クライアントが前項の要請に従わない場合または表示内容がサービス利用者に著しく誤認、誤解を与えると判断したものに関しては、当該要請に代えて、事前にクライアントの承諾を得ることなく、表示の修正もしくは掲載停止または第 34 条に定める措置等を講じることができるものとします。

### **第4章 賃貸物件に関する特則事項**

#### **第1節 定期賃貸物件の特則**

##### **第26条(定期賃貸借物件の特則)**

1. クライアントは、定期賃貸借物件の掲載を行う場合、下記の各号に定める条件に合致するもののみ掲載ができるものとします。
  - (1) 再契約ができない物件
  - (2) 再契約が可能であり、かつ再契約時に必要な一切の料金及び再契約後に変更の生じる料金（賃料・管理費・敷金等）や契約期間が確定している物件
2. クライアントは、前項に合致した定期賃貸借物件の掲載を行う場合、下記の各号に定める内容を明瞭に表示しなければならないものとします。
  - (1) 定期賃貸借物件である旨
  - (2) 定期賃貸借の期間
  - (3) 再契約の可否
  - (4) 再契約後の契約期間
  - (5) 再契約時にかかる一切の料金及び再契約後に変更が生じる料金（賃料・管理費・敷金等）

#### **第2節 特定優良賃貸物件**

##### **第27条(特定優良賃貸物件の法則)**

1. クライアントは、特定優良賃貸物件の掲載を行う場合、賃料は入居者負担額ではなく、契約家賃を登録しなければならないものとします。
2. クライアントは、特定優良賃貸物件の掲載を行う場合、特に下記の各号に定める内容を明瞭に表示しなければならないものとします。
  - (1) 特定優良賃貸物件である旨

- (2) 入居者負担額が条件により変動する旨

### 第3節 サービス付き高齢者向け住宅

#### 第28条(サービス付き高齢者向け住宅の特則)

1. クライアントは、サービス付き高齢者向け住宅の登録を行う場合、特に下記の各号に定める内容を明瞭に表示しなければならないものとします。
  - (1) サービス付き高齢者向け住宅である旨
  - (2) 高齢者のみが入居条件となる旨
2. 前項の物件の登録に関しては、高齢者の居住の安定確保に関する法律または地方自治体の指針に準拠した物件であることを条件とします。

### 第4節 シェアハウス物件

#### 第29条(シェアハウス物件の特則)

1. クライアントは、間借り物件の掲載を行う場合、特に下記の各号に定める内容を明瞭に表示しなければならないものとします。
  - (1) シェアハウス物件である旨
  - (2) 原則として設備が共同利用である旨
  - (3) 特別に入居条件が定められている場合はその旨
2. 前項の定めはルームシェア、ゲストハウス、間借り物件にも適用されるものとします。

### 第5節 その他

#### 第30条(その他の物件等の特則)

クライアントは、土地、事務所、店舗、倉庫、工場、駐車場等、非居住用の賃貸物件の登録を行う場合は、関連法令を準拠するとともに、利用形態・条件等を明瞭に表示しなければならないものとします。

## 第5章 賃貸物件に関する特則事項

#### 第31条(建物売買物件の特則)

クライアントは、建物売買物件の掲載を行う場合、特に下記の各号に定める内容を明瞭に表示しなければならないものとします。

- (1) 私道負担がある場合はその面積
- (2) 土地面積にセットバックを要する部分を含む場合はその旨（セットバック面積が土地面積の 10 パーセント以上の場合は、併せてその面積）
- (3) 第 1 号及び第 2 号の他、不動産の公正競争規約に定められている「特定事項の明示義務」に該当する内容
- (4) 宅地建物取引業法に則った瑕疵担保責任の免責がある場合はその旨
- (5) 既設建物が法令上の制限（建ぺい率や容積率等）を越えて建築されている場合はその旨
- (6) その他サービス利用者に不利な取引条件が設定されている場合はその内容

## 第 6 章 土地売買物件に関する特則事項

### 第32条(土地売買物件の特則)

クライアントは、土地売買物件の掲載を行う場合、特に下記の各号に定める内容を明瞭に表示しなければならないものとします。

- (1) 私道負担がある場合はその面積
- (2) 土地面積にセットバックを要する部分を含む場合はその旨（セットバック面積が土地面積の 10 パーセント以上の場合は、併せてその面積）
- (3) 土地に古屋、廃屋等が存在する場合はその旨
- (4) 前 1 号乃至 3 号の他、不動産の公正競争規約に定められている「特定事項の明示義務」に該当する内容
- (5) 宅地建物取引業法に則った瑕疵担保責任の免責がある場合はその旨
- (6) その他サービス利用者に不利な取引条件が設定されている場合はその内容

### 第33条(建築条件付土地の特則)

クライアントは、建築条件付土地の掲載を行う場合、特に下記の各号に定める内容を明瞭に表示しなければならないものとします。

- (1) 当該土地が建築条件付土地である旨
- (2) 建築請負契約を締結する期間
- (3) 建築請負契約を締結する請負会社の商号

## 第 7 章 措置

### 第34条(措置)

1. 弊社は、クライアントが本審査規約に違反した場合、弊社の判断により、本サービス

の利用停止、物件掲載数の制限、契約解除（利用規約第 27 条に規定の契約解除を含む）等の措置を講じることができるものとします。

2. クライアントは、前項の措置等に基づく本サービスの利用停止期間中においても、サービス利用料等を支払うものとします。
3. 合理的な理由なく、第 9 条に規定の弊社の行う審査または指摘等に対する協力を拒否したり、虚偽の報告をしてはならないものとします。この場合、弊社側で把握している内容または指摘等の内容が事実であるとみなし、当該内容に準じた措置をとるものとします。
4. 第 1 項の措置等については、クライアントごとに適用するものとします。ただし、弊社が必要と判断した場合、当該クライアントと資本関係のある他のクライアントに対しても、同様の措置を適用できるものとし、当該資本関係のあるクライアントは一切異議申し立てをしないものとします。
5. 本審査規約に違反していない場合であったとしても、弊社からの指摘等の後も違反が繰り返し行われる等、改善の余地が見られないクライアントやサービス利用者からのクレームが多いクライアントに対しては、弊社の判断により契約解除等の措置を講じることができるものとします。
6. クライアントが本審査規約に違反した場合等で、弊社が必要と判断した場合、弊社は当該クライアントに対して、業務改善書等の提出を求めることができるものとします。なお、弊社は、当該業務改善書等にクライアントが違反したと判断した場合、本サービスの利用停止、物件掲載数の制限、契約解除（利用規約第 27 条に規定の契約解除を含む）等の措置を講じることができるものとします。
7. 不動産の表示に関する公正競争規約に違反し、不動産公正取引協議会より措置を受けた場合、弊社の判断により、本サービスの利用停止、物件掲載数の制限、契約解除（利用規約第 27 条に規定の契約解除を含む）等の措置を講じることができるものとします。

以上

最終改訂日 2018 年 9 月 10 日