

第1条(物件登録システム『ラルズマネージャー』利用約款の適用)

1. 物件登録システム『ラルズマネージャー』利用約款(以下「本約款」といいます。)は、株式会社ラルズネット(以下「乙」といいます。)と物件登録システム『ラルズマネージャー』(以下「本システム」といいます。)の利用を伴う契約(次条の定義に従います。)の締結を希望する事業者及び締結した事業者(以下総称して「甲」といいます。)に対して適用されるものとします。
2. 乙は、本約款に基づき本システムにかかるサービスを提供するものとし、甲は、本約款に定める義務を誠実に履行するものとします。

第2条(基本用語の定義)

本約款において使用する基本用語の定義は、次の通りとします。

1. 不動産連合隊サイト等 以下の総称をいいます。
 - (1) 不動産連合隊サイト
乙が管理・運営する、主として甲の顧客などに向けて不動産情報を提供する不動産連合隊サイト(名称変更後も本約款は有効に適用されることとします。)その他これに関連するインターネット上のサービスの総称をいいます。
 - (2) オンライン不動産情報表示機能
甲のWEBサイト上に実装された、乙が管理・運営する、不動産情報の表示・検索機能その他これに関連するインターネット上のサービスの総称をいいます。
2. 物件登録システム『ラルズマネージャー』(本システム)
乙がインターネットを通じて甲に対して提供する、不動産にかかる事業者向け支援サービスの総称で、入稿機能等本システムに実装され又は本システムに付随する一切のサービス(各サービスのバージョンアップ等を含みます)をいいます。
3. 不動産情報
甲が取り扱う不動産に関する情報(文字情報に限らず、写真、間取り図、イラストなどの画像や動画、添付ファイルを含みます。)をいいます。
4. 入力情報
不動産情報及び甲の店舗その他これらに付随する情報(文字情報に限らず、写真、間取り図、イラストなどの画像や動画、添付ファイルを含みます。)で、甲が不動産連合隊サイト等に掲載・表示するため、甲に提供するものの総称をいいます。
5. 入稿機能
甲がインターネットを通じて入力情報を不動産連合隊サイト等へ掲載することを可能とする本システムに実装された機能をいいます。
6. メッセージ機能
甲が、本システムに甲の入力した入力情報に関し、不動産連合隊サイト等の閲覧者(以下「ユーザー」といいます)とメッセージをやり取りできる機能をいいます。
7. 本システムの利用を伴う契約
甲と乙が別途締結した契約で、同契約に基づき乙が甲に対して役務を提供するにあたり、本システムの利用を伴うものをいいます。次の各号の契約が含まれますが、これらに限られません。
 - (1) 甲が、乙の管理・運営する不動産連合隊サイトへ不動産情報を掲載する契約。
 - (2) 甲が、乙に対し、オンライン不動産情報表示機能が実装されたWEBページの制作を委託する契約。
 - (3) (1)又は(2)に関して、トライアルとしての情報掲載、デモ画面の利用等、一時的な本システムの利用を伴う契約。

第3条(登録)

1. 甲は、本約款を遵守することに同意し、かつ乙の定める一定の情報(以下「登録事項」といいます。)を乙の定める方法で乙に提供することにより、乙に対し、本システムの利用の登録を申請(トライアルとしての情報掲載、デモ画面の利用等、一時的な本システムの利用の申請を含みます。以下同じ。)することができます。
2. 乙は、乙の基準に従って、第1項に基づく登録申請について、登録の可否を判断し、乙が登録を認める場合にはその旨を甲に通知します。甲の登録ユーザーとしての登録は、乙が本項の通知をしたことをもって完了したものとします。
3. 前項に定める登録の完了時に、甲乙間において本システム利用契約が成立し、甲は本約款に従い本システムを利用することができますようになります。
4. 乙は、甲の登録申請が以下の各号のいずれかの事由に該当する場合、登録及び再登録を拒否することがあり、またその理由について一切開示義務を負いません。
 - (1) 乙に提供した登録事項の全部又は一部に虚偽、誤記又は記載漏れがあった場合。
 - (2) 第16条に違反すると乙が判断した場合。
 - (3) 過去に乙との契約に違反した者又はその関係者であると乙が判断した場合。
 - (4) その他、登録を適当でないと乙が判断した場合。

第4条(本システムの登録事項)

1. 甲は、本システムの利用に当たり、甲の事業所又は部署を単位として、乙の定める登録事項を乙に申請し、IDを付与されるものとします。
2. 甲は、商号又は名称、代表者、事業所の名称、所在地、電話番号、メールアドレスその他の連絡先、不動産事業者としての免許の内容等、乙の定める登録事項に変更などがあった場合には、すみやかに乙への連絡をするとともに、登録事項の更新を行うこととします。
3. 甲は、本システムの利用にかかるID及びそれについて設定したパスワード(以下合わせて「アカウント情報」といいます。)を機密として厳重に保持し、第三者(甲の他の事業所・部署の従業員を含みます。)に対してアカウント情報の開示・漏洩・譲渡・貸与をしてはならないものとします。
4. 甲は、本システムを実際に利用する甲の担当者(以下「利用担当者」といいます。)に対しても、本約款に定めるのと同等の義務を課すこととし、乙は、利用担当者による本約款の違反を甲の責任とみなすことができることとします。
5. 甲は、第三者(甲内の他の営業所又は他の部署を含みます。以下この項において同じ。)が甲のアカウント情報により本システムを利用した場合(第三者が、甲がパソコンその他の端末で自ら設定したオートコンプリート機能(過去の入力履歴を参照し、次の入力内容を予想して予め表示するキーボード入力補助機能)を利用して、甲のアカウント情報により本システムを利用した場合を含みますが、これに限られません。)であっても、甲自身の利用とみなされることに同意するものとします。ただし、乙の故意又は重過失により、第三者が甲のアカウント情報により本システムを利用した場合はこの限りではありません。
6. 甲は、甲の事業所又は部署を単位とするアカウント情報について、他の事業所又は他の部署で使いまわしはできないこととします。甲は、退職・異動その他によって本システムの利用担当者に変更が生じた場合には、パスワード変更など以後、利用担当者でなくなった者が本システムを利用できないように適切な手続きをするなど、本アカウント情報を適切に管理をすることとします。
7. 甲は、アカウント情報の盗用、紛失、第三者又は本システムの利用担当者による不正利用があった場合でも、これらに起因する一切の損害を乙に請求できないこととします。

第5条(本システムの利用環境)

本システムの利用にあたり必要となる、乙指定の動作環境・スペックを満たしたコンピュータのハードウェア、基本ソフトウェア、インターネット閲覧ソフト、ネットワーク等の設備、通信機器等の端末周辺機器等の備品・消耗品等及びインターネット接続プロバイダーとの契約等の通信環境(以下総称して「システム利用環境」といいます。)の整備は、全て甲の責任と費用で準備、保守及び利用するものとします。

第6条(本システムの利用条件)

1. 甲は、不動産連合隊サイト等への掲載など本システムを利用するにあたり、本約款に規定する事項の他、乙の定める不動産情報の掲載基準、運用ルール・諸注意等(以下「運用ルール等」といいます。運用ルール等は、「不動産連合隊掲載規約」に掲載されています。)を遵守するものとします。なお、乙は、運用ルール等につき、自己の判断により甲への通知をもって適宜変更することができるものとします。
2. 甲は、乙が本システムにおいて提示する注意事項その他の運用ルール等に違反した場合、掲載を希望する入力情報が不動産連合隊サイト等に掲載されないことがあることを予め承諾します。
3. 甲は、登録した入力情報を不動産連合隊サイト等に掲載する場合には、確認画面で承認する方法その他乙が定める方法に従い、掲載の意思表示を行うものとします。
4. 甲は、登録をした入力情報に変更が生じた場合には、直ちに当該変更内容を反映させるものとします。

第7条(メッセージ機能の利用条件)

1. 甲は、メッセージ機能を利用してユーザーに対し画像・文章・添付ファイル等を送信した場合(以下、当該送信された画像・文章等を「本送信内容」といいます)、乙に対し、本送信内容に関し、乙が乙の判断により以下の各号に定める行為を行うことを許諾したものとみなします。
 - (1) 本送信内容について乙が審査すること
 - (2) 本送信内容をユーザーに送信すること、又は送信しないこと
 - (3) 本送信内容をユーザーに送信した後に削除すること
2. 甲は、甲による本システムの利用に起因して発生したトラブル(メッセージ機能の利用に起因したユーザーとのコミュニケーション上のトラブルも含みます。)について、自らの責任で解決をするものとし、かかるトラブルに基づき生じる一切の損害について賠償責任を負うものとします。乙は、甲によるメッセージ機能の利用に起因して発生したトラブルについて一切責任を負いません。
3. 甲は、メッセージ機能上で、以下の各号に掲げる内容の送信又はその恐れのある内容の送信を行わないものとします。
 - (1) 乙又は第三者の著作権、商標権その他の知的財産権、プライバシー権、名誉等、第三者の権利を侵害する内容
 - (2) 他人になりすました内容
 - (3) 乙の信頼を毀損する内容
 - (4) メッセージ機能において提供される情報の正確性に関するお問合せやクレーム
 - (5) 有害なコンピュータプログラム、スパムメール、チェーンレター、ジャンクメール等
 - (6) 乙又は特定の企業、法人、団体、地域若しくは個人を誹謗、中傷し、名誉、プライバシーを傷つけ、又は差別発言するなどの不適切な表現(伏字での発言も含める。)を含む内容
 - (7) 公職選挙運動、特定の思想・宗教への勧誘、又はそれらに類する内容
 - (8) ポルノ小説、性的交渉の勧誘、その他猥褻な内容
 - (9) 児童や青少年に対し、粗暴性、残虐性又は犯罪を誘発助長し、その健全な育成を阻害する内容
 - (10) 差別的表現、ナンセンス、グロテスクな内容
 - (11) 法令、公序良俗に反する内容
 - (12) 不動産に関する問い合わせと関係のない内容
 - (13) その他、メッセージ機能に不適切な内容、表現であると乙が判断する内容

第8条(利用履歴等の加工・解析)

乙は、甲による本システムの利用履歴(ページビュー、送受信履歴、ユーザー及び甲間のメッセージの送受信内容等を含みますが、これらに限られません。)を、個人を特定又は特定しないで解析した後、個人を識別・特定できないように加工、集計及び分析した統計データ、属性情報等を作成し、当該解析結果、利用履歴、統計データ、属性情報等につき何らの制限なく利用(甲への提案、市場の調査、新サービスの開発を含みますが、これらに限られません。)することができるものとし、甲はこれをあらかじめ承諾するものとします。

第9条(甲の知的財産権に係る乙の自由利用等)

1. 甲は、本システムを利用して登録する入力情報(写真、イラスト、間取り図、文章、動画、添付ファイルを含む。)について、乙が本約款に従って、自由かつ無償で、複製、頒布、公衆送信、送信可能化及び削除する権利を乙に付与することとします。
2. 甲は、本システムを利用して登録する入力情報及びこれに含まれる写真、イラスト、間取り図、動画、各種情報その他の素材(添付ファイルである場合も含む。)について、第三者の著作権、肖像権、プライバシーその他一切の権利を侵害していないことを保証し、万一乙による本システム及び不動産連合隊サイト等の使用に当たり、入力情報及びこれに含まれる素材の権利者等第三者から権利侵害その他の請求があった場合、乙及び第三者に対して生じた損害について一切の責任を負うこととします。
3. 甲は、本システムを通じて乙が提供する各種機能(Google.incその他の開発する生成AIを用いるものを含むが、それに限らない。以下まとめて「乙提供機能」という。)を利用するに当たり、次の各号を承認するものとします。
 - (1) 甲は、乙提供機能に対し、第三者の個人情報又は第三者が著作権その他知的財産権を有する情報を入力(乙提供機能により自動的に読み取れる環境に置くことも含む。)しない。
 - (2) 乙提供機能にGoogle.incその他の開発する生成AIを用いている場合、甲は、当該生成AI開発元の利用ポリシーについても遵守する。
 - (3) 乙は、乙提供機能により出力される結果に関し、不動産法規を含む法令に違反しないこと、第三者の個人情報又は著作権その他知的財産権を侵害しないこと、甲に損害を及ぼさないことについて、一切の保証をしない。

第10条(本システムの一時的な停止)

1. 乙は、次の各号のいずれかに該当する場合には、甲への事前の通知や承諾なしに、本システムの一時的な運営の停止を行うことがあります。
 - (1) 本システムの保守又は仕様の変更等を行う場合
 - (2) 天災地変その他非常事態が発生し、若しくは発生するおそれがあり、又は法令等の改正・成立により本システムの運営が困難又は不可能になった場合
 - (3) 回線の輻輳(プロバイダー等に起因する輻輳も含みます)、第三者が提供するレンタルサーバーなどのサービスの不具合その他ネットワーク障害が発生し、若しくは発生する恐れがあることにより、本システムの運営が困難又は不可能になった場合
 - (4) その他、乙がやむを得ない事由により本システムの運営上一時的な停止が必要と判断した場合
2. 前項の本システムの一時停止がある場合でも、その停止が乙の責によるものである場合を除き、乙は、甲に対して、費用の返還その他補償はしないものとします。

第11条(仕様変更)

1. 乙は、自由に本システム及び本システムにかかるサービスの仕様を変更できるものとします。また、乙は、変更した仕様を過去のすべてに適用する義務を負わないものとします。
2. 甲は、乙がインターネットブラウザのバージョンアップ等本システムを取り巻く環境の変化に伴い、本システムの仕様を変更した場合には、当該変更に伴い甲側のシステム利用環境の変更を行うものとします。

第12条(本約款の変更)

1. 乙は、本約款について重要な変更を行う場合には、変更内容・条件等(以下「変更条件」といいます)の適用開始日の1ヶ月前までに、甲に対して乙が適当と判断する方法により変更条件を通知(以下「変更通知」といいます)するものとします。
2. 甲は、変更通知を受領し、変更条件を承諾しない場合には、通知日より10日以内に、書面にて乙に対して通知することとします。なお、通知日とは、乙が甲に対し変更通知を発送又は発信した日とします。
3. 前項の場合には、当該変更条件適用開始日の前日をもって本システムの提供を終了するものとします。

第13条(乙の権限)

1. 乙は、以下の各号の一に該当する場合には、事前に甲に対して通知することなく、不動産連合隊サイト等への掲載の停止、甲による本システムの一部又は全部の利用の停止等、合理的な措置を探ることができます。
ただし、当該措置を探ることは乙の権限であり、義務ではありません。
 - (1) 甲によって登録された不動産情報について、乙の運用ルール等に違反すると乙が判断した場合
 - (2) 甲が乙に対し、支払いの遅滞がある場合
 - (3) 乙の提供する商品・サービスに瑕疵・過失が認められない、又は当該商品・サービスの内容と無関係若しくはその範囲を逸脱する等、その内容に妥当性が欠ける要求をする行為がみられた場合
 - (4) 乙の従業員に対する暴行・傷害、威迫・脅迫、侮辱、プライバシー侵害、継続的・執拗な言動、拘束的な行動、性的な言動等、その手段・態様が社会通念上不相当な行為がみられた場合
2. 乙は、甲によって登録された不動産情報について、元付業者に関する情報(元付業者の名称、担当者名等を含みます)、当該物件を特定するための情報及び甲に関する情報を、当該物件の元付業者に提供することができます。
3. 乙は、本システムにかかる業務の一部又は全部を、第三者に再委託できるものとします。また、乙は、本システムにかかる業務の一部又は全部について、乙の判断により、第三者の提供するレンタルサーバその他のサービスを利用できるものとします。
4. 乙は、甲が本システムの利用にあたり乙に提供した、個人情報及び入力情報については、本約款のほか、別途乙が定める「プライバシーポリシー」に従って取り扱うこととします。

第14条(乙の免責)

1. 甲は、本約款に特別の定めがある場合を除く他、自己の責任により本システムを利用するものとし、乙は甲の本システムの利用(乙提供機能による出力結果の利用を含む。)に関し、乙の故意又は重過失に基づく場合を除き、何らの責任も負いません。
2. 乙は、次の各号のいずれかにより、不動産連合隊サイト等における甲の登録済の不動産情報の消去、提供の遅延、誤送及びアカウント情報の漏洩による登録済の不動産情報の漏洩並びに甲の商機の損失その他甲に生じた損害等につき、一切責任を負わないものとします。
 - (1) 天災地変その他不可抗力
 - (2) 回線の輻輳(プロバイダー等に起因する輻輳も含みます)
 - (3) 第三者の提供するレンタルサーバその他のサービスの不具合
 - (4) システム環境の変化による機器の障害
 - (5) 本システムの瑕疵又は第10条の規定に基づく本システムのサービス停止等
3. 乙が損害賠償責任を負う場合でも、その範囲は、甲に生じた現実かつ直接の損害に限り、乙の予見の有無にかかわらず、特別の事情から生じた損害、逸失利益、間接損害その他の損害については責任を負わないものとし、その額は甲に損害が生じた日の属する月に本約款及び本システムの利用を伴う契約に基づき甲が乙に現実に支払った利用料その他の費用の額を上限とするものとします。
4. 乙は、不動産連合隊サイト等については、乙の定めた期日時点において本システムに登録されている入力情報を最新のものとして掲載すれば足りることとします。

第15条(権利義務譲渡の禁止)

甲は、本システムの利用における一切の権利義務を、乙の事前の書面による承諾なく、第三者に譲渡もしくは貸与し、又は担保に供してはならないものとします。

第16条(反社会的勢力の排除)

1. 甲及び乙は、現在、暴力団、暴力団員、暴力団員でなくなった時から5年を経過しない者、暴力団準構成員、暴力団関係企業、総会屋等、社会運動等標ぼうゴロ又は特殊知能暴力集団等、その他これらに準ずる者(以下これらを「暴力団員等」という。)に該当しないこと、及び次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ将来にわたっても該当しないことを確約するものとします。
 - (1) 暴力団員等が経営を支配していると認められる関係を有すること
 - (2) 暴力団員等が経営に実質的に関与していると認められる関係を有すること
 - (3) 自己、自社もしくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもってするなど、不当に暴力団員等を利用していると認められる関係を有すること
 - (4) 暴力団員等に対して資金等を提供し、又は便宜を供与するなどの関与をしていると認められる関係を有すること
 - (5) 役員又は経営に実質的に関与している者が暴力団員等と社会的に非難されるべき関係を有すること
2. 甲及び乙は、自ら又は第三者を利用して次の各号の一にでも該当する行為を行わないことを確約するものとします。
 - (1) 暴力的な要求行為
 - (2) 法的な責任を超えた不当な要求行為
 - (3) 取引に関して、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為
 - (4) 風説を流布し、偽計を用い又は威力を用いて相手方の信用を毀損し、又は相手方の業務を妨害する行為
 - (5) その他前各号に準ずる行為
3. 甲及び乙は、前二項の表明に反して、相手方が暴力団員等あるいは前二項各号の一にでも該当することが判明した判明したときは、何らの催告をせず、本約款に基づく一切の契約を解除することができ、相手方はこれになんら異議を申し立てないものとします。なお、この場合、表明に反した当事者は、期限の利益を喪失し、直ちに相手方に対する債務の弁済を行うものとします。

第17条(本システムの提供の停止・終了)

1. 乙は、甲が次の各号の一に該当するときには、即時に、不動産連合隊サイト等への不動産情報の掲載の停止・削除及び本システムの提供の停止をすることができます。
 - (1) 本約款の規定のいずれかに違反したとき
 - (2) 乙、他の不動産事業者又はユーザーその他の第三者の信用を傷つけたとき
 - (3) 差押え、仮差押え、仮処分、租税滞納処分を受け、又は破産、民事再生、特別清算、会社更生を自ら申し立てしくは申し立てを受けたとき
 - (4) 手形・小切手の不渡処分を受け、又はその他支払い不能となったとき
 - (5) 事業の全部又は重要な部分を他に譲渡したとき
 - (6) 合併等により経営環境に大きな変化が生じたとき
 - (7) 信用に不安が生じたとき
 - (8) 営業を廃止したとき、又は清算にはいったとき
 - (9) 乙に不利益をもたらしたとき、又は不利益をもたらす恐れがある行為をしたとき
 - (10) その他本約款に定める事項を遂行できる見込みのなくなったとき
2. 乙は、第三者からの苦情又は甲に起因するトラブル等から、甲による本システムの利用が、乙又は乙が提供するサービスの信用等に影響を及ぼす可能性があると判断した場合には、不動産連合隊サイト等への不動産情報の掲載及び本システムの提供を、即時に停止することができるものとします。
3. 甲と乙の間に本システムの利用を伴う契約がある場合、当該契約が終了したとき(当該契約が複数ある場合は、そのすべてが終了したときに限る。)は、本システムの提供も当然に同じ理由により同時に終了するものとします。

第18条(機密保持義務)

甲は、乙の事前の書面による承諾を得ることなく、甲が本システムに関して知り得た一切の情報を第三者に開示又は漏洩してはならないものとします。ただし、以下の各号に該当する情報を除きます。

- (1) 乙から開示を受ける前に自己において既に保有していた情報
- (2) 第三者から合法的に知得した情報
- (3) 乙から開示を受ける前に既に公知となっていた情報
- (4) 乙から開示を受けた後に自己の責任によらず公知となった情報

第19条(乙の知的財産権)

甲の提供する入力情報を除き、本システムに関する知的財産権(著作権法第21条から28条に定める権利を含みます)は、全て乙に帰属するものとします。甲は、乙の事前の書面による承諾なくして、本システムにつき、複製・頒布・改変・解析等知的財産権を侵害する行為を行なってはならないものとします。

第20条(禁止事項)

甲は、本システムの利用にあたり、以下の行為をしないことを確約するものとします。

- (1) 乙に虚偽の事項を届け出る行為
- (2) 乙もしくは第三者の著作権、商標権等の知的財産権、プライバシーを侵害する行為、又は侵害するおそれのある行為
- (3) 詐欺等の犯罪に結びつく、又は結びつくおそれのある行為
- (4) 虚偽、消費者の判断に錯誤を与えるおそれのある行為
- (5) ウィルスに感染したファイルを本システムに登録する、もしくはウィルス等の有害なコンピュータプログラムを送信又は登録する行為
- (6) 本システム用設備の利用もしくは運営に支障を与える、又は与えるおそれのある行為
- (7) 法令もしくは公序良俗に違反し、又は違反するおそれのある行為
- (8) 本システム及び乙の企画・運営する各種サービスの運営・維持を妨げる又は妨げるおそれのある行為
- (9) 乙の定める運用ルール等に違反する行為
- (10) その他乙もしくは第三者に不利益を与える、又は与えるおそれのある行為

第21条(存続条項)

本システム利用終了後も、第14条(乙の免責)、第15条(権利義務譲渡の禁止)、第18条(機密保持義務)、第19条(乙の知的財産権)及び第22条(合意管轄)は有効に存続するものとします。

第22条(合意管轄)

本システムの利用に関して生じる一切の紛争については、乙の本社所在地を管轄する地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第23条(協議解決)

本約款及び運用ルール等の解釈に疑義が生じた場合、又は本約款及び運用ルール等に規定されていない事項については、乙と甲は協議の上、円満に解決するものとします。

附則

2020年2月24日制定、2025年9月9日最終改定