

## 【OHEYAGO 特約】

### 第1条. (本特約の適用)

本特約は、イタンジ株式会社（以下「当社」といいます。）が定める ITANDI SYSTEM 利用規約（以下「利用規約」といいます。）に付随するものであり、OHEYAGO（本特約第2条第1号に定義。）における情報掲載、当社による仲介業務の実施などについて、OHEYAGO 利用者（本特約第2条第2号に定義。）に対して適用されます。

### 第2条. (定義)

本特約において使用する用語は、以下各号に定める意味を有するものとします。なお、本条規定の他は、利用規約の規定と同じ意味を有するものとします。

- ① 「OHEYAGO」（オヘヤゴ）とは、当社が運営・提供する、賃貸用不動産物件検索ウェブサイト（URL：<https://oheyago.jp/>）をいいます。
- ② 「OHEYAGO 利用者」とは、本特約第3条第2項および第3項の規定に基づき、当社が OHEYAGO の利用を承諾したイタンジシステム利用者（利用規約第4条第5号に定義。）をいいます。
- ③ 「掲載物件」とは、OHEYAGO 上に物件情報（次号に定義。）が掲載された管理物件（利用規約第4条第10号（ア）に定義。）をいいます。
- ④ 「物件情報」とは、名称、所在地、面積、構造、付帯設備、賃料・管理費・敷金・礼金・その他料金、外観・室内などの画像、周辺・立地に関する情報およびその他入居者募集業務（次号に定義。）に必要な情報をいいます。
- ⑤ 「入居者募集業務」とは、不動産物件の賃貸借契約（以下「賃貸借契約」といいます。）に拠る入居者を募集する業務をいいます。
- ⑥ 「重要事項説明業務」とは、賃貸借契約の締結に先立ち、宅地建物取引業法（昭和27年法律第176号）第35条第1項の規定に基づき、不動産物件に係る所定の事項を、入居者に対して、宅地建物取引士をして説明する業務をいいます。
- ⑦ 「契約媒介業務」とは、賃貸借契約について、契約当事者の間を取り成しその締結などを行う業務をいいます。
- ⑧ 「OHEYAGO 関心顧客」とは、OHEYAGO にアクセスし、以下に掲げる事項の全てまたは一部を行った見込顧客（利用規約第4条第9号（ア）に定義。）をいいます。
  - （ア） 掲載物件の検索
  - （イ） 掲載物件に関する問合せ
  - （ウ） 掲載物件の内見の予約・実施
- ⑨ 「OHEYAGO 入居希望者」とは、OHEYAGO を通じて、掲載物件または当社が別途提案した不動産物件に係る入居審査の申込みを行った OHEYAGO 関心顧客をいいます。

- ⑩ 「OHEYAGO 入居者」とは、イタンジシステム利用者または第三者による所定の審査を通過し、当社の契約媒介業務に基づき、掲載物件に係る賃貸借契約（以下「本賃貸借契約」といいます。）を締結した OHEYAGO 入居者希望者をいいます。
- ⑪ 「スマートキー」とは、当社が業務提携などの取引関係を有する第三者（以下「当社提携先」といいます。）が運営・提供する、不動産物件の玄関の扉（以下「物件扉」といいます。）に設置された鍵（以下「物件鍵」といいます。）に取り付けることで、スマートフォンなどの電子端末を用いた通信などの操作に拠り、物件扉の開閉が可能になる装置をいいます。
- ⑫ 「キーステーション」とは、当社提携先が運営・提供する、物件扉の鍵（以下「物件鍵」といいます。）の預入、保管、貸与・返却などの管理が可能なキーボックスなどの装置をいいます。なお、その設置場所については、当社と OHEYAGO 利用者と協議し決定します。
- ⑬ 「OHEYAGO 利用料」とは、OHEYAGO の利用に係る対価であり、具体的には以下に掲げる事項をいいます。
  - (ア) OHEYAGO 上に物件情報を掲載し広告する為の料金
  - (イ) スマートキーまたはキーステーションの貸借に係る料金（以下「レンタル料」といいます。）
  - (ウ) その他当社所定の料金
- ⑭ 「イタンジ仲介手数料」とは、当社による、OHEYAGO を活用した入居者募集業務および当社所定の方法に基づく重要事項説明業務並びに契約媒介業務（以下総称して「イタンジ仲介業務」といいます。）に対する報酬をいいます。

### 第3条. (OHEYAGO 利用契約について)

1. 当社は、イタンジシステム利用者に対して、OHEYAGO を活用してイタンジシステム利用者の管理物件について、イタンジ仲介業務を通じた、営業・売上の拡大について提案することができます。
2. 前項の提案を受けて、OHEYAGO の利用を希望するイタンジシステム利用者（以下「OHEYAGO 利用希望者」といいます。）は、当社所定の方法に基づき、当社に OHEYAGO の利用に関する申込み（以下「OHEYAGO 利用申込」といいます。）を行うものとします。
3. 当社は OHEYAGO 利用申込を受けて、OHEYAGO 利用希望者について、OHEYAGO 利用者としての適性などの審査（以下「OHEYAGO 利用審査」といいます。）を行います。なお、OHEYAGO 利用希望者は、当該審査における当社判断の結果などについて、何ら異議申し立てをしないことを予め了承するものとします。
4. OHEYAGO 利用審査の結果、当社が承諾する場合、当社は OHEYAGO 利用希望者に対して当該承諾について通知するものとします。なお、当該通知を当社が行った時、

OHEYAGO に関する利用契約（以下「OHEYAGO 利用契約」といいます。）は、当社と OHEYAGO 利用希望者との間で有効に成立したものとみなします。

5. OHEYAGO 利用契約は、本特約および当社からの利用条件などの説明内容に拠り構成されます。
6. OHEYAGO 利用者は、当社所定の手続きに基づき、OHEYAGO の利用を開始するものとします。

#### 第4条. (イタンジ仲介業務委託契約について)

1. OHEYAGO 利用者は、イタンジ仲介業務については、当社に対して委託しなければなりません。
2. 前項の委託に係る業務委託契約（以下「イタンジ受託契約」といいます。）は、OHEYAGO 入居希望者が発生した時、当社と OHEYAGO 利用者との間で有効に成立したものとみなします。
3. 当社が先に OHEYAGO 関心顧客に対して掲載物件に係る入居者募集業務を実施したにも関わらず、当該掲載物件に係る重要事項説明業務および契約媒介業務を第三者に委託し、または自ら実施した場合には、本条第 1 項の規定に違反したことに該当したものとみなし、OHEYAGO 利用者は当社に対し、違約金として、当該掲載物件に係るイタンジ仲介業務により発生し得たイタンジ仲介手数料相当額を、当社の別途請求に基づき支払わなければなりません。

#### 第5条. (OHEYAGO 利用契約およびイタンジ受託契約の履行について)

1. OHEYAGO 利用契約およびイタンジ受託契約の履行において、当社および OHEYAGO 利用者は、其々以下各号に掲げる業務を行うものとします。なお、相手方から当該業務の実施において協力を求められた場合は、誠意をもって協力するものとします。
  - ① OHEYAGO 利用者は、以下に掲げる業務を実施します。
    - (ア) 当社指定の方法に基づき、OHEYAGO 上に掲載することを当社と OHEYAGO 利用者間で協議・決定した管理物件に係る物件情報の登録および当該物件情報を常に最新の状態としておくこと。
    - (イ) スマートキーを掲載物件の物件扉に設置することまたはキーステーションを掲載物件に設置すること（ただし、当社が特別に認めた場合については、当該設置について免除されます。）。
    - (ウ) スマートキーまたはキーステーションに係る利用方法などの確認・調整。
    - (エ) 掲載物件の入居申込みに基づく OHEYAGO 入居希望者の審査。
    - (オ) 当社所定の方法に基づく、掲載物件の入居申込みに係る審査結果の通知。
    - (カ) 本賃貸借契約の作成・締結など。
    - (キ) その他イタンジ仲介業務に必要な業務。

- ② 当社は、以下に掲げる業務を実施します。
- (ア) スマートキーまたはキーステーションの貸与、設置などの補助、修理などのメンテナンス。
  - (イ) 入居者募集業務（掲載物件の内見に係る調整、OHEYAGO 利用者に対する連絡・説明、次項に基づく当該内見の実施など。）。
  - (ウ) 当社所定の方法に基づく、掲載物件に係る入居申込手続き。
  - (エ) 掲載物件内見実施後、掲載物件に関する重要事項説明業務および契約媒介業務。
  - (オ) 本賃貸借契約の締結完了後、掲載物件に関する入居案内、鍵の受渡しなどの手続き。
  - (カ) OHEYAGO 利用料およびイタンジ仲介手数料に係る精算業務。
2. 当社は、掲載物件の内見について、当社の任意で、以下各号いずれかの方法で実施します。
- ① 当社従業員（当社の委託先を含みます。）をして、OHEYAGO 関心顧客を掲載物件現地まで案内の上、OHEYAGO 関心顧客単独で掲載物件の室内の状態・設備などの確認（以下「セルフ内見」といいます。）を行う方法。
  - ② OHEYAGO 関心顧客単独で掲載物件に訪問し、当社所定の方法でスマートキーまたはキーステーションを利用して、物件扉の開閉を行い、セルフ内見を行う方法。
  - ③ 当社の従業員をして掲載物件の撮影・中継などを行い、掲載物件の状況・設備などに係る画像・映像をインターネット上で視聴し内見を実施する方法。
  - ④ その他当社が適当と認める方法。
3. 当社が入居者募集業務を実施した際、OHEYAGO 関心顧客から当社に対して他の OHEYAGO 利用者の掲載物件または第三者が管理する不動産物件の提案について要望があったとき、当該 OHEYAGO 利用者または第三者の為にイタンジ仲介業務を当社が実施することを、OHEYAGO 利用者は予め無償で了承します。
4. OHEYAGO 利用者は、OHEYAGO 利用者が本条第 1 項第 1 号（ア）の規定に基づき登録された管理物件に係る物件情報（以下「掲載情報」といいます。）について、掲載情報が当社所定の掲載基準（疑義を避けるために付記するならば、「不動産の表示に関する公正競争規約」（不動産公正取引協議会連合会が決定・公表するもの。）の内容・基準を満たすこと、内容に虚偽が含まれていないこと、公序良俗に反する内容が記載されていないことなどを指すが、それらに限られません。）に違反すると当社が判断したとき、当社が、OHEYAGO 利用者の許可・承諾を得ることなく、当該掲載情報について、削除、掲載の停止または中止、若しくはその他当社が適切と判断する対応を行うことができることを予め了承します。
5. 当社は、前項に基づく措置により OHEYAGO 利用者 に生じた損害について一切の責任を負いません。

#### **第6条. (OHEYAGO 利用料等について)**

1. OHEYAGO 利用料については、当社より当社所定の単価・料金などの条件およびその支払方法などについて、OHEYAGO 利用者に対して提示するものとします。
2. イタンジ仲介手数料については、当社基準に従うものとし、OHEYAGO 入居者が本賃貸借契約を締結した時点でイタンジ仲介手数料が発生するものとします。
3. OHEYAGO 利用者は、当社の別途請求に基づき、OHEYAGO 利用料およびイタンジ仲介手数料を支払うものとします。

#### **第7条. (OHEYAGO 利用契約の有効期間)**

1. OHEYAGO 利用契約は、OHEYAGO 利用契約成立の時から OHEYAGO 利用者における ITANDIBB 利用契約、ITANDIBB+利用契約、ITANDIBB API 利用契約（利用規約 4 条第 4 号に定義。）の一部または全てが終了する時までとします。なお、OHEYAGO 利用契約の有効期間に関わらず、相手方に対して解約希望日の 1 ヶ月前までに書面で申し入れることにより、OHEYAGO 利用者または当社は、OHEYAGO 利用契約のみを解約できるものとします。
2. OHEYAGO 利用契約終了後においても、第 4 条（イタンジ仲介業務委託契約について）第 3 項、第 5 条（OHEYAGO 利用契約およびイタンジ受託契約の履行について）第 5 項、第 6 条（OHEYAGO 利用料などについて）（但し未払金がある場合に限り）、本項、第 8 条（スマートキー、キーステーションの貸与などについて）第 4 項および第 5 項、第 9 条（OHEYAGO 利用者の禁止行為）第 2 項および第 3 項、第 10 条（免責事項）ならびに第 11 条（OHEYAGO 利用契約終了時の対応）の規定は有効に存続するものとします。

#### **第8条. (スマートキー、キーステーションの貸与などについて)**

1. 当社は、OHEYAGO 利用者に対して、当社からレンタル料を別途提示の上、スマートキーまたはキーステーションの貸与を行います。なお、ITANDIBB+クラウドシステム（利用規約第 4 条第 2 号に定義。）の内、内見予約くんおよび申込受付くんに係るイタンジシステム利用契約（利用規約第 4 条第 4 号に定義。）が成立している OHEYAGO 利用者については、当社判断に基づき、当該レンタル料の減額（別途書面をもってその条件について提示・決定します。）を行うことができます。
2. OHEYAGO 利用者が、スマートキーおよびキーステーションについて、自ら当社提携先からの購入、賃借などすることを希望した場合、当社は、当該 OHEYAGO 利用者を、当社提携先に対して紹介できるものとします。
3. OHEYAGO 利用者は、スマートキーまたはキーステーションを受領後、当社指示に従い、速やかに設置するものとします。また、当社から貸与されたスマートキーまたはキ

ーステーション（以下総称して「当社貸与物」といいます。）について、善良な管理者の注意をもって管理し、当社貸与物の故障などが発生した場合、直ちに当社に対して連絡・報告の上、当社の指示に従うものとします。

4. 当社は、貸与したスマートキーの故障などが、OHEYAGO 利用者の責めに帰すべき事由に拠る場合を除き、無償でスマートキーの修理、交換などの対応を行うものとします。なお、当該スマートキーの故障などが利用者の責めに帰すべき事由に依る場合は、OHEYAGO 利用者はスマートキーの修理、交換などに掛かる当社実費を負担するものとします。
5. OHEYAGO 利用者は、OHEYAGO 入居者の発生などに拠り掲載物件の入居者募集が終了した場合、当社の指示に従い、速やかに当該掲載物件に設置されている当社貸与物を他の掲載物件に設置または当社所定の方法で返却するものとします。

#### **第9条. (OHEYAGO 利用者の禁止行為)**

1. OHEYAGO 利用者は、当社貸与物を利用して、以下各号に掲げる事項を行ってはなりません。
  - ① 入居者募集業務を自らまたは第三者に委託して行うこと。
  - ② 掲載物件およびその他不動産物件に係る内見予約・実施に係るサービスの運営・提供を行うこと。
  - ③ その他当社が不適切と判断すること。
2. OHEYAGO 利用者が利用規約または本特約の規定に違反したと当社が判断したとき、当社は、当社貸与物の全てまたは一部の使用を直ちに停止とする措置を行えるものとし、OHEYAGO 利用者は、当社の求めに応じて、直ちに当該当社貸与物を利用中止の上、当社に対して返却しなければなりません。なお、係る場合、OHEYAGO 利用者は、OHEYAGO 利用契約において発生し得た全ての OHEYAGO 利用料（減額規定などは無効とします。）を対象として、当社の請求に基づき、OHEYAGO 利用料の全てを一括で支払わなければなりません。
3. 当社は、前項に基づく措置により OHEYAGO 利用者に生じた損害について一切の責任を負いません。

#### **第10条. (免責事項)**

1. 掲載物件（共有部分を含みます。）の汚損、設備の損壊、その他セルフ内見によって生じた掲載物件の損害（以下「掲載物件損害」といいます。）について、当社は一切の責任を負いません。ただし、当社が加入する損害保険において、当該掲載物件の損害が当該損害保険の保険金支払いの対象とされた場合は、この限りではありません。
2. 当社貸与物の故障により、掲載物件のイタンジ仲介業務に支障が生じたことによる OHEYAGO 利用者の損害について、当社は一切の責任を負いません。

3. 当社は、OHEYAGO の利用による OHEYAGO 利用者の売上増加について一切保証しません。
4. OHEYAGO の利用、掲載物件の物件情報および掲載物件損害に依り OHEYAGO 関心顧客、OHEYAGO 入居希望者、OHEYAGO 入居者、他の OHEYAGO 利用者並びにイタンジシステム利用者、掲載物件の近隣住民およびその他第三者からのクレーム、損害・損失などの賠償請求、のトラブル（以下「OHEYAGO 利用者トラブル」といいます。）が発生した場合、OHEYAGO 利用者は自らの費用と責任をもって OHEYAGO 利用者トラブルに対応・解決するものとし、当社は OHEYAGO 利用者トラブルが当社の故意または重過失に依る場合を除き、一切免責されます。

#### **第11条. (OHEYAGO 利用契約終了時の対応)**

当社は、理由の如何を問わず、OHEYAGO 利用契約が終了した際は、掲載物件について OHEYAGO 上での掲載を中止の上、直ちに当社所定の方法で掲載物件の物件情報などの削除・廃棄を行うことができるものとしします。

#### **第12条. (規定外事項)**

本特約に規定のない事項は、利用規約の規定に従うものとしします。なお、本特約と利用規約の規定が抵触または矛盾する場合は、本特約の規定を優先して適用するものとしします。

以上

(2021 年 7 月 27 日改定)