

不動産オークション規約（令和2年7月20日制定）

この会員規約（以下「本規約」といいます）は、株式会社リライト（以下「当社」といいます）が運営する不動産オークション（以下「当オークション」といいます）を利用して入札参加するための諸条件を規定するものであり、会員登録されたすべてのお客様に適用されます。当オークションに入札参加する場合には、本規約の諸条項並びに当オークションのサイト上の「個人情報保護の基本方針」の条項が適用されることを理解し、承認した上でこれを遵守していただくものとします。

第1章 総則

（定義）

第1条 本規約において使用する用語の定義は、次の通りとします。

1 会 員

(1)本規約を承諾し、当社ホームページ（お問い合わせフォームまたは各オークション物件の入札フォーム）より問い合わせ・会員登録手続きをされた個人・法人をいいます。

(2)会員登録をするには、次の手続が必要です。

ア 会員登録画面に必要事項を入力いただきます。

イ 本規約、個人情報保護方針及び免責事項をよく読み、第4条により後日、本人確認書類をご提出いただきます。

ウ 当社による会員資格の審査

2 出品者 自己の所有する不動産を当オークションに出品する個人・法人をいいます。

3 買受申出人 会員のうち、当オークションにおいて入札に参加する者をいいます。

4 落札者 買受申出人のうち、第6条に基づき、当該入札の目的たる不動産につき落札をし、同不動産の買取優先交渉権を獲得した会員をいいます。

5 当社会員 出品物件の簡易調査、資料作成、並びに第12条第6項に基づき、落札者と出品者との売買に向けての連絡・アドバイスを行う株式会社リライトの社員をいいます。

（目的）

第2条 本規約は、会員が、当オークションに参加するにあたり、その遵守すべき事項、当社の役割、入札の基本的な方法・手続、並びに出品者及び落札者の権利・義務等について規定することにより、当オークションを利用した不動産の取引の公正、公平かつ適正さを保持することをその目的とします。

(当社の役割)

第3条 当社の役割

- 1 当社は、日本全国において地域的、物件的特性から不動産会社に取り扱えない遊休不動産を市場に流通すべく、当オークションサイトを立ち上げました。当社は当オークションを利用して成立する不動産取引を管理・サポートするとともに、安心して当オークションに入札できるようオークション物件の情報を公開し、出品者及び落札者の取引の安全を確保することを役割とします。
- 2 前項の役割を果たすため、当社は当オークションにおいて次の各業務を行います。
 - (1)当オークションの開催、運営、管理業務
 - (2)当オークションに出品される不動産に関する情報の作成、公開業務
 - (3)出品者・買受申出人の管理業務
 - (4)入札・開札手続の主催・管理・運営（落札者の決定を含む）
 - (5)その他前号に関連する一切の業務
- 3 当社は、当オークションにおいて、不動産売買のプラットフォームを提供するものであり、出品者又は落札者の代理人又は媒介人として、売買手続に關与するものではありません。
※売買契約書の作成は原則出品者及び落札者にて作成していただきます。
(オプションとして当社が売買契約書を作成することも可能です)
- 4 当社は、落札者の意向による落札価格の再交渉・再調整は行いません。また、当社はいかなる場合にも、出品不動産又は出品者に対する保証を行うものではありません。

第2章 会員等

(入札参加資格の登録)

第4条 当オークションへの入札を希望する者は、各オークション物件の入札申請フォームに必要事項を入力の上、当社が定める期限までに次に掲げる書類を提出する必要があります。(本人確認書類についてはメール、ファックス、郵送にてお願いいたします) なお、当社が定める期限までに、提出の確認ができない場合並びに確認書類から買受申出人及び代理人等の本人確認ができない場合は入札に参加することができませんのでご注意ください。

(1) 買受申出人本人が登録手続を行う場合

買受申出人の本人確認ができる以下の書類のうち、いずれか1点を提出するものとします。

ア 発行日より3か月以内の住民票の写し

イ 有効期限内の運転免許証

ウ 有効期限内の旅券（パスポート）

(2) 買受申出人が代理人に等当オークションへの入札手続きをさせる場合

ア 買受申出人の本人確認ができる住民票の写しなどの書類

イ 代理人の本人確認ができる住民票の写しなどの書類

ウ 委任状

なお、これらの書類は、買受申出人から提出する必要があります。買受申出人以外の方から提出された場合は、代理人は当オークションの入札に参加することはできません。また、買受申出人が制限行為能力者（民法第753条該当者を除きます。）の方である場合は、上記(1)から(3)以外に親権者の方の同意書などの書類を併せて提出していただく必要があります。

(3) 買受申出人が法人代表者に入札手続きをさせる場合

登録者である法人の所在確認及び法人代表者の資格を証明できる商業登記簿に係る履歴事項全部証明書（発行日より3か月以内のもの）

(4) 共同で入札手続きを行う場合

ア 共同登録代表者の届出書（ただし、共同登録者が6名以上の場合は、共同登録代表者届出書別紙を併せて提出する必要があります。）

イ 全ての共同登録者の本人確認ができる共同登録者全員の住民票の写しなどの書類

ウ 共同登録代表者を除く共同登録者全員の委任状 但し、当社がその裁量により、第2条の目的又は第3条の当社の役割に鑑み入札を認めることが適切でないと合理的に判断した場合（以下「入札不適格者」といいます）、又は買受申出人が本条第2項の各号のいずれかに該当する場合（以下「入札欠格者」といいます）には、入札資格を認めない場合があります。その場合には、速やかに該当者に通知をします。

2 買受申出人が次の各号のいずれかに該当する場合には、当オークションへの買受申出人としての資格は認められないものとします。

(1) 18歳未満の方（但し、営業の許可を得ることにより民法上成年者と同一の能力を有するとされる方は除きます）

(2) 日本国外に在住の方

(3) 信用状態が著しく悪化している方

(4) 当該入札の対象となる不動産の当オークション出品者又はその親会社、子会社、関連会社、親族など出品者と人的・資本的関係のある者

(5) 当社、当オークション、又は他の会員の信用もしくは権利を侵害する恐れがあると当社が判断した方

(6)第2条の目的を維持することが困難と当社が判断した方

(7)暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に規定する暴力団員、その他の反社会的団体の構成員の方

- 3 落札者が入札不適合者又は入札欠格者であることが判明した場合には、入札手続きから除外されるものとし、また落札後であっても、当社の裁量により落札者としての買取優先交渉権を喪失させることができるものとし、
- 4 出品者は、自らの責任と判断で出品不動産の入札条件を決定するものとし、当社は、当該出品不動産が入札者の購入目的に適合することを、明示的又は黙示的に表明又は示唆するものではありません。

(登録会員の義務)

第5条 登録会員（以下、「会員」という）は、当オークションにおいて会員登録時の登録内容を第三者に利用させたり、会員の地位もしくは権利の譲渡、担保権設定等の処分又は登録内容の貸与をしたりすることができません。

- 2 会員は、当オークションに掲載された各種情報を、善良なる管理者の注意義務をもって秘密を守り、管理するものとし、事由の如何にかかわらず、使用上の過誤、管理不十分、紛失、喪失、第三者の使用（不正使用を含む）等により会員に損害が生じた場合においても、当社は一切の責任を負いません。会員が上記内容を遵守できず、他会員に損害を与えた場合、損害を与えた会員が損害を受けた他会員に対し、その損害を賠償していただきます。
- 3 会員は、会員登録時の登録内容が第三者に知られた場合または第三者が当該登録内容を使用している疑いのある場合には、直ちに当社にその旨を連絡するとともに、当社の指示がある場合には、これに従うものとし、
- 4 会員は、当オークションを経て知り得た当社、出品者、出品不動産の賃借人等の利害関係人、他の会員に関する情報（本サイトにおいて一般に公開されている不動産自体の情報を除く）について、守秘として保持義務を負うものとし、
- 5 会員が、当オークションに出品している場合には、当該出品にかかる不動産については入札を行うことはできません。偽名や第三者を通して当該不動産に入札したり、自分で出品した不動産に偽の入札（空入札など）をするなど、出品者が入札を意図的に操作する行為は厳格に禁止されています。
- 6 会員は、当オークションの利用中に何かの異常を発見した場合、早急にその旨を当社に通知するものとし、
- 7 当オークションの利用に必要な端末及び通信回線の購入、導入、設定、利用等は、全て会員の責任と費用負担で行うものとし、
- 8 会員登録の際に当会对して提出した告知書に虚偽の告知内容が含まれ

ていることが発覚した場合には、当社の判断により会員資格を喪失させることができるものとします。この場合には、当社は当該会員に対して資格喪失の通知をします。

第3章 出品等

(出品資格)

第6条 当オークションの規約に同意した会員のみ、当オークションへの物件の出品が可能です。会員が当オークションを通じ、売却希望の不動産（以下「オークション物件」という）を出品する場合は、事実に相違ない情報を登録し、当社が指定する書類を提出するものとします。

(出品方法)

第7条 オークション物件の出品を希望する会員は、当社指定の方法により出品依頼を行い、これを当社が審査し、当社の定める基準に適合すると認められた場合に出品が可能です。ただし、出品依頼があったオークション物件の内容が、当社の定める基準に適合しない場合、出品を拒否する場合があります。

2 その他、物件に関する利害関係人、もしくは出品・譲渡するために解決すべき条件・懸念事項等がある場合、出品者はそれを漏れなく書面で当社に報告するものとします。

(利用料金)

第8条 オークション物件の出品は無料です。ただし、出品者は落札者が確定した場合には、当社に対してオークション利用料（落札価額の **3.0%**もしくは**10万円**の高い方・消費税別）を支払うものとします。なお、当社はいかなる理由においても受領したオークション利用料・申込手数料のご返金はありません。

(出品の取り消し)

第9条 出品者は、理由の如何に拘わらず、開札日の前日までは出品依頼を取り消すことができます。

2 出品者の都合により出品取消となった場合には、当該オークション物件にかかる入札はその時点ですべて取消となります。

3 第1項の期限を超えて出品依頼を取り消した場合は、当オークションに対し、違約金として最低売却価額の **20%**または**5万円**の高い方（消費税別）を支払うものとします。

(出品者の禁止事項)

第 10 条 出品者は、オークション物件の出品依頼後は、出品取消しをしない限り、当オークション以外の手続きにおいて、物件に関し、売却、贈与、賃借権の設定、抵当権の設定、質権の設定等いかなる処分も行ってはならないものとします。

2 前項に違反して、何らかの処分をした場合には、出品者は、当オークションに対し、生じた損害について賠償する義務を負うものとします。

第 4 章 入札等

(入札参加)

第 11 条 買受申出人は、本規約及び個別の物件詳細画面又はその他当オークションのサイト内で指定された入札ルールに従い、所定の期間内に入札の申込みを行うものとします。

2 当オークションへの買受申出人は、入札の申込みに伴い、当社へ申込手数料（入札の申込み 1 口あたり 5,000 円）を入札の申込み日より 1 週間以内に当社指定の金融機関の口座に、入札の申込み毎に納付する必要があります。その入金を確認できた後、正式な買受申出人となります。申込手数料のお振込みは、申出買受人名義で行っていただきます。申込手数料の振込名義と買受申出人が異なる場合は、入札は無効となります。なお、振込手数料は買受申出人の負担となります。

3 当オークションにおいては、当社が個別の物件詳細画面又はその他当オークションのサイト内で特に指定する入札方式により行うものとします。よって、決済方法、代金の支払時期、売主の責任の免除等、価格以外の諸条件を総合的に判断して落札者を決定することがあり、必ずしも、入札価額の最も高い者が落札することにはならない場合があります。但し、落札過程の透明性、公正性を担保するため、その優先順位については当社があらかじめ定める一定の基準に従うものとします。

4 当オークションにおいては、個別の不動産ごとに入札締切日を設け、これを事前に開示します。よって、この入札締切日までに入札の申込みがなかった場合には、入札資格を得られないものとします。なお、万一、当オークションに出品された不動産が、入札締切日前に、出品者の都合により出品取消となった場合には、当該不動産にかかる入札はその時点ですべて取消となります。この場合には、当社は、速やかに買受申出人にその旨の通知をするとともに、当オークションのサイト上に告知します。

- 5 入札参加後に買受申出人の意思で入札参加取り消しを行う場合は、オークション利用料の返還は行いません。
- 6 当オークションにおいては、落札者は、買受不動産について出品者との間で売買契約が成立することを意味するものではありません。買受申出人は、本規約及び当社が個別の物件詳細画面又はその他当オークションのサイト内で指定する入札方式に従い不動産物件を落札した場合には、当該不動産について、出品者との買取優先交渉権を獲得するものとします。落札者と出品者との間の売買交渉については、出品者、落札者で行っていただき、当社は連絡業務及びアドバイス業務を行うものとします。
- 7 当オークションにおいては、落札額が同額の場合は、先に入札していた方が優先されます。
- 8 当社は、出品者との間で売買契約に至らなかった場合は、出品者の希望があれば、再度の入札（以下「再入札」といいます）を行います。再入札を行うときは、入札を無効とされた者は参加できません。この場合においては、買受申出人は、先の入札価額に満たない価額による入札をすることができません。再入札は2回まで行えます。
- 9 落札者は、当社に対し、オークション利用料（落札価額の1.0%もしくは1万円の高い方・消費税別）を支払い、落札オークション物件の出品者との間での売買契約を成立させます。この場合、落札者は、別途出品者との間で不動産売買契約を締結するものとします。出品者は、落札者との間で落札オークション物件の売買契約の締結に至った場合には、当該売買契約が成立したものとみなされ、当社に対して手数料（落札価額の3.0%もしくは10万円の高い方・消費税別）を支払うものとします。
- 10 落札者は、落札後、売買契約が成立しなかった場合であっても、オークション利用料の返還を求めることは出来ないものとします。但し、次の場合は除きます。
 - ① 公開情報が重要な部分において異なっていた場合
 - ② 出品者に義務違反があり契約の目的が達せられない場合
 - ③ 物件について競売、差押、仮差押、仮処分等の申立があった場合

（買受申込みの取消）

第12条 買受申出人等が第三者をかたって入札参加申込み又は買受申込みをしたことが判明した場合、入札参加申込みがなかったものとして取り扱います。

第5章 禁止事項

(会員の禁止事項)

第13条 会員による以下に該当する行為、又はそのおそれのある行為を禁止します。

- 1 法令に違反する行為。
- 2 公序良俗に反する行為。
- 3 当社、他の会員及び第三者に不利益を与える行為。
- 4 当社の事業及び当オークションにおいて提供されているサービスの適正・公正な運営を妨害する行為。
- 5 当オークションのシステムに対して著しく高い負荷を与える行為。
- 6 落札者が決定する前に入札対象不動産の出品者に直接的又は間接的に連絡をとる行為。
- 7 落札者が利害関係者を含む第三者（自らの法人格含）に地位を譲渡する行為。
- 8 当社の承認を得ずに当オークションのサイト等を利用し営業、その他営利を目的とした行為を行うこと。
- 9 当社の利用するコンピューターに不正にアクセスするなどの行為。
- 10 当社が指定した方法以外の方法にて、当オークションを利用する行為。
- 11 他の会員に成りすまし会員のサービスを利用する行為。
- 12 第三者又は当社に不利益若しくは損害を与える行為。
- 13 有害なコンピュータプログラム（ウィルス等を含む）等を当オークションのサイトに送信する行為。
- 14 その他当社が不相当と判断する行為。

(本規約の違反について)

第14条 会員が本規約に違反した場合、当社は、当該会員に対して、次の措置をとることができるものとします。

- (1)当社の定める期間、入札を認めないこと。
 - (2)会員資格を取消すこと。
 - (3)入札者としての手続を停止又は中止させること。
 - (4)落札者としての権利を剥奪すること。
- 2 前項に基づく当社の措置により、当該会員に損害が生じた場合においても、当社は、一切の損害を賠償しません。
- 3 会員が、暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律第2条に規定する暴力団員、その他の反社会的団体の構成員と判明した場合には、当社は、直ちに会員資格の取消し及び入札資格又は落札者の権利の剥奪ができるものとし、規約違反金として、1,000万円の罰金を徴収します。

第6章 サービス等

(WEB上でのサービスの停止等)

第15条 当社は、次のいずれかの事由が生じた場合には、会員に対し事前に通知をすることなく、本不動産インターネットオークションにおけるサービスの全部又は一部の提供を一時停止し、又は終了することができるものとします。

- (1) 本不動産インターネットオークションのサービスを提供するために必要なシステムの保守、点検又は整備等の作業を定期的に又は緊急に行う場合
- (2) 本不動産インターネットオークションのサービスを提供するために必要なシステムに故障等が生じた場合
- (3) 電気通信事業上のトラブル、又は停電、火災、地震その他不可抗力により本不動産インターネットオークションのサービスの提供が困難な場合
- (4) その他不動産インターネットオークションのサービスの運用上又は技術上やむを得ない事情がある場合

2 前項に基づいて本不動産インターネットオークションのサービスの提供が一時停止又は終了となっても、当社は会員に対しいかなる責任も負担しません。

(登録情報の所有等)

第16条 ネットオークションの会員登録によって当社に提供された情報、入札者の入札情報、及び落札者の落札情報は、すべて当社が所有するものとします。

(利用料)

第17条 サービスの利用料は第8条及び第11条に記載の通りです。(端末通信費は会員負担)ただし、出品者からの要望により、WEB上以外での広告について、広告料をいただく場合もございます。

(著作権等)

第18条 会員は、当オークションのサイト画面に表示されたすべての著作物(個々の文章、デザイン、写真、図表その他一切の表現物を含む)にかかる著作権、及び当不動産オークションのサービスに関して当社が管理するデータベースにかかる著作権その他一切の権利が、当社又は当社が使用許諾を受けている第三者に帰属するものであることを確認する。

2 会員は、当社の承諾を得ないで、上記の各著作物を、入札参加目的以外に

これを使用（複製、公衆送信、展示、頒布、譲渡、貸与、翻案、改変、その他著作権者の権利の行使として認められている行為を含む）することはできません。

（情報処理上の過誤）

第19条 当オークションに出品されるオークション物件に関する情報が同サイト上で登録及び公開される際に、誤った情報が含まれていた場合には、当社の負担と責任において、当該情報を修正・訂正するものとし、それ以外の金銭その他の賠償義務は負わないものとします。

- 2 当オークションを利用して会員がデータをダウンロードし又はその他の手段で入手する場合には、会員自身の判断と責任において行われるものとし、データのダウンロードや入手から生じる会員のコンピューター上のシステム障害、データの損失・消失、その他の損害について、当社は一切の責任を負いません。

（会員登録事項の変更）

第20条 会員は、当オークションの会員登録情報について変更のあった場合には、登録の変更をすみやかに当社に届け出るものとします。この変更の届出がない場合、当社は、登録事項に変更のないものとして取扱うことができるものとします。会員がこの義務を怠ったために、会員又は当社が被る一切の損害は、当該会員が負うものとします。

第7章 付則

（本規約の変更等）

第21条 当社は、当社が当オークションのより効率的な運営のために必要と認めた場合には、施行日を定めた上で、会員に対する個別の事前通知なしに、本規約を変更することができるものとします。

- 2 前項により、本規約が変更され、当該変更について各会員からサイト上で同意を得た場合、当オークションに関する一切の事項について、当該施行日以降は、同意した会員に対しては変更後の規約が適用されるものとします。
- 3 第1項による本規約の変更が、参加者に重大な影響を及ぼすものでない場合には、当社は、変更箇所を明示することなく、変更日をもって変更後の規約施行日とすることができるものとします。
- 4 当社は、本規約の変更があった場合には、事前に当該変更後の規約内容

を当オークションのサイトにおいて開示します。

(可分性)

第 22 条 万一、本規約の一部の条項が裁判所により無効と判断された場合でも、当該条項の効力のみが否定されるにとどまり、他の条項の効力には影響を及ぼさないものとします。

(準拠法)

第 23 条 本規約は、日本法を準拠法とし、日本法により解釈されるものとし、本規約に定めがないことについては日本法によるものとする。

(合意管轄)

第 24 条 本規約に関する紛争は全て、日本国の横浜地方裁判所及び横浜簡易裁判所を専属の合意管轄裁判所とする。

附則

この規約は、2020 年 7 月 20 日から施行する。