

参画基準

あっ、ここに住もう！

Suumo

スーモ

2023 年 12 月 6 日 改訂

「広告掲載基本方針」

当社の媒体に掲載する広告は、以下の方針にしたがうものとする。

- 一、社会の信頼に応え、真実を伝えるものとする。
- 一、公序良俗を守り、品位を損なわないものとする。
- 一、カスタマーの安全・安心に配慮し、その利益に反しないものとする。
- 一、社会秩序を重んじ、関係諸法規を遵守するものとする。

当社は、当社の媒体に広告を掲載するに際し、以下の方針にしたがうものとする。

- 一、公正かつ公平な取引を行うものとし、不公正な商行為、公正な競争秩序に悪影響をおよぼすおそれのある行為は行わない。

<目次>

共通利用約款	1
広告掲載基準	
第1章 総則	1 6
第2章 売買不動産物件広告	1 7
第1節 広告掲載基準（掲載できないもの）	1 7
第2節 表示基準（表示ルール）	2 0
第3章 賃貸不動産物件広告	2 2
第1節 広告掲載基準（掲載できないもの）	2 2
第2節 表示基準（表示ルール）	2 3
第4章 建築請負広告	2 5
第1節 広告掲載基準（掲載できないもの）	2 5
第2節 表示基準（表示ルール）	2 5
第5章 不動産、建築事業者及びリフォーム事業者の紹介サービス	2 6
第6章 雑則	2 7

共通利用約款

第1条（利用約款等の適用）

1. 共通利用約款（以下「本利用約款」といいます）は、株式会社リクルート（以下「当社」といいます）と、当社が編集・発行・運営・管理する不動産・住宅に関する情報提供サイト及び情報誌（以下、総称して「本サービス」といいます）において、不動産・住宅に関する広告・情報等（以下、総称して「広告等」といいます）の掲載にかかる契約（以下「本契約」といいます）の締結を希望する者又は締結した者（以下「広告主等」といいます）に対して適用されるものとします。
2. 当社所定の申込書、別途当社が定める個別のサービスにかかる約款（以下「個別約款」といいます）、別途当社が広告主等に提示する広告掲載基準（以下「広告掲載基準」といいます）、諸規定、注意事項、運用ルール、サービスポリシー等（個別約款及び広告掲載基準を含み、以下総称して「関連条件」といいます）も本利用約款の一部を構成するものとします。
3. 本約款と個別約款とで矛盾抵触する条項がある場合、個別約款の条項が優先するものとします。
4. 当社は、本利用約款に基づき広告主等に本サービスを提供するものとし、広告主等は、本利用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）

本利用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 「広告主等」とは、本サービスに広告等を掲載する広告主（以下「広告主」といいます）、当該広告等の情報を当社に提供する元付会社などの情報提供会社（以下「情報提供主」といいます）及び当該広告等内にその名を表示される者（広告主以外の、当該広告等に表示される物件に係る売主、施工会社を含みますが、これらに限られません。）の総称をいいます。
- ② 「本サービス」とは、当社が広告主等に提供する不動産・住宅に関する情報提供サイト、当社が発行する不動産・住宅に関する各種情報誌、その他付随関連するサービスの総称をいいます。
- ③ 「提携サービス」とは、当社が提携する第三者のウェブサイト又は情報誌に広告主等の広告等を当社が提供するサービスをいいます。
- ④ 「カスタマー」とは、本サービスを利用する一般消費者をいいます。

第3条（本サービスの利用申込み）

1. 広告主等は、本サービスの利用申込みを行う場合には、本利用約款及び関連条件並びに本サービスの内容・仕組みを承諾したうえで、当社所定の方法に従い申込みものとします。
2. 当社は、広告主等による本サービスの利用申込み又は本サービスの利用をもって、本利用約款及び関連条件に同意したものとみなし、本利用約款及び関連条件は広告主等に対して適用されるものとします。
3. 広告主等は、広告主等の従業員に対して広告主等が本利用約款及び関連条件に基づき負う義務と同等の義務を負わせるものとし、広告主等の従業員が本利用約款及び関連条件に則り適法かつ適切に本サービスを利用するよう指導及び監視を行うものとします。なお、当社は、広告主等の従業員による当該義務違反は、広告主等の本利用約款及び関連条件上の義務違反とみなすものとします。

第4条（本契約の成立）

1. 本契約は、次の各号の要件がすべて満たされたときに、当社と広告主等の間に成立するものとします。
 - ① 前条に従い、広告主等による本サービスの利用申込みがなされること
 - ② 当社が当社の取引基準に基づく審査を行い、適格と判断すること
 - ③ 当社による承諾の意思表示が広告主等に到達すること
2. 広告主等は前条の申込みの際し、当社に申し出た内容に変更が生じた場合、速やかに当社に報告するものとします。
3. 本サービスの利用申込みを行う広告主等は、次の各号をすべて満たさなければならないものとします。
 - ① 広告等に表示するその業をおこなうにつき必要となる免許、許可、資格等を取得していること
 - ② 行政処分中（聴聞の告示を含みます）でないとともに、処分後、処分の原因事実が除去されていること、その他業態改善が認められること
 - ③ 当社との過去の取引（本サービスに限らず、当社の他のサービスでの取引を含みます）において、支払いその他の問題がないこと
 - ④ その他、広告活動、業態及び経営状態に問題がないこと

第5条（広告主等に関する当社の審査）

1. 当社は、本契約の成立後、当社の裁量で、広告主等に対して、当社の取引基準に基づく事後審査を行うことができるものとし、広告主等に対して書類等の提出を求める場合があります。なお、広告主等より当該書類等が提出されない場合、又は広告主等の中で次の各号のいずれかの要件に該当するものが含まれる場合には、当社は、広告主等への事前の通知なく、即時に本サービスの全部又は一部の利用を一定期間停止すること、全部又は一部の広告等の掲載を停止すること、若しくは本契約の解除又はその他当社との全部又は一部の取引を終了することができるものとし、ます。
 - ① 行政官庁の聴聞告示、行政処分又は各地の不動産公正取引協議会より警告、違約金等の措置がなされたとき
 - ② 本サービスに掲載された広告等につき、関連条件、宅地建物取引業法、公正競争規約、建設業法その他関連法令に違反していることが判明したとき
 - ③ カスタマー保護の立場より、広告等の掲載の継続が妥当でないと当社が判断したとき
 - ④ 第三者からの苦情又は広告主等に起因するトラブル等から、広告主等による本サービスの利用が、当社又は本サービスの信用等に影響を及ぼす可能性があるとして当社が判断したとき
 - ⑤ 当社と取り決めた支払い取引条件に違反したとき
 - ⑥ 手形・小切手の不渡り処分を受け、又はその他支払不能となったとき
 - ⑦ 差押、仮差押、仮処分、競売の申立てもしくはその他公権力の処分を受け、又は、破産、会社更生、もしくは民事再生手続きその他これに類する手続きの申立てがされたとき
 - ⑧ 広告主等の役員が逮捕、又は起訴されたとき
 - ⑨ 当社に損害を与えたとき、又は損害を与えるおそれ大きいと判断したとき
 - ⑩ 広告主等の信用に不安が生じたとき
 - ⑪ 当社の信用を傷つけたとき
 - ⑫ その他、当社が取引を継続しないと判断したとき
2. 当社は、本条前2項の取引審査において、広告主等と関係が深いと認められる会社等も含め、審査対象とするものとし、ます。
3. 当社の前各項の取引審査により、本サービスの全部又は一部の利用の一定期間の停止、全部又は一部の広告等の掲載の停止、若しくは本契約の解除をされた広告主等は、本サ

ービスにかかる利用料（次条に定めます）が存在する場合、その支払い義務を負うものとし、広告主等が既に利用料を当社に支払っている場合にも、当社は広告主等に対し、当該利用料の返還義務を負わないことものとします。

4. 当社の本条第1項及び2項の取引審査により、本サービスの全部又は一部の利用の一定期間の停止、全部又は一部の広告等の掲載の停止、若しくは本契約の解除をされた広告主等は、別途当社の規定する期間経過後、本サービスにつき、再度利用申込みをすることが可能です。その場合においても、広告主等は、当社による前各項の取引審査を受けるものとし、当該取引審査で当社より問題がないと判断された場合に限り、本サービスの利用を再開することができます。
5. 本条前各項における審査にあたり、当社は、広告主等に対し、「免許証、許可証、又は登録証等」「業法上の変更届出等」「計算書類（貸借対照表、損益計算書等）」「重要事項説明書」「登記簿謄本」「（売買、賃貸借、建築請負等の）契約書」「媒介契約書」「広告物」「案内用の資料」「商品カタログ」「確認通知書」の写し等の資料の提出を求められます。

第6条（利用料）

1. 広告主等は、本サービスの利用の対価（以下「利用料」といいます）として、当社に対して申込書に定める金額を支払うものものとします。なお、利用料の支払い方法は、申込書の定めに従うものとし、支払いにかかる振込手数料等の費用は、広告主等の負担とします。
2. 広告主等が本契約の成立後に、本契約を変更又は解除した場合であっても、利用料は、減額又は返金されないものものとします。

第7条（再委託）

1. 当社は、本利用約款に定める当社の業務の全部又は一部を、第三者に再委託することができるものものとします。
2. 前項の委託先が広告主等に対して行った本契約に関する意思表示及び事実行為は、当社が行ったものとみなします。
3. 広告主等が本契約に関して本条第1項の委託先に対して行った意思表示及び事実行為は、すべて当社に対して行われたものとみなします。

第8条（知的財産権）

1. 広告主等は、本サービスに関する著作物、システム等についての著作権その他の知的財産権は当社又は当社に使用許諾を行った第三者に帰属するものであることを確認し、いかなる目的であれ転載、複製、送信、翻訳・翻案、改変・追加等の一切の使用を行わないものとしします。

第9条（広告内容の責任主体）

1. 本サービスに掲載する広告等は、当社が編集記事として不動産物件、建築請負等の商品・サービスを表示する場合を除き、すべて広告主等の責任において掲載するものとしします。
2. 広告主は、本サービスに広告等を掲載するに当たり、広告主等が当社に提供した広告等の内容（文章、画像、映像、音声、デザイン等を含み、以下「広告内容」といいます）のうち、広告主等又は広告主等に使用許諾を行った第三者（当社を除きます）が著作権その他の知的財産権を有する著作物等に関しては、著作権その他の知的財産権が広告主等又は広告主等に使用許諾を行った当該第三者に留保されることについて確認するものとしします。
3. 広告主等は、当社が広告主等の広告等の掲載に関して紛争に巻き込まれた場合、広告主等は、自己の費用と責任において当該紛争を解決し、当社に一切の損害を及ぼさないものとしします。万一、当社が当該紛争に関連して損害賠償等の支払を余儀なくされた場合には、広告主等は、当社に対し、その全額を支払うとともに、その解決のために要した弁護士費用その他一切の諸経費を支払わなければならないものとしします。

第10条（広告等の第三者への提供に関する同意の取得）

1. 当社は、本サービスの提供又は本サービスの利用促進もしくは広告宣伝に必要な範囲内で、広告内容を、自由に使用し又は第三者をして使用させることができるものとし、当該使用にあたり当社又は当該第三者は広告内容を自由に複製・改変・削除等することができるものとしします。広告主等は、この場合に著作者人格権を含む一切の権利を行使しないものとしします。なお、広告内容につき権利を有する第三者が存在する場合、広告主等は、予め当該第三者から当該使用にかかる許諾を得るとともに、本項の使用に必要な権利処理の一切を行うものとしします。
2. 広告主等は、広告等が本サービス及び提携サービスに掲載されることについて、当社ウェブサイト等に記載する次の各号を明示又は通知して、広告等の対象となる物件の所有者（以下「物件所有者」といいます）から同意を得るものとしします。なお、当社は、物件所有者がオプトアウトを行えるよう、その手順等を当社ウェブサイト等に明示するも

のとし、広告主等は、当社がオプトアウトの措置を講じること、ただし、物件所有者又は第三者の生命、身体、財産その他の権利・利益を害するおそれがあると当社が判断した場合には本サービスでの開示、訂正、追加又は削除、利用停止、及び提携サービスの停止に応じられないことがあることについて、物件所有者への周知に協力するものとし
ます。

① 当社の社名

株式会社リクルート

② 当社の個人情報管理責任者

株式会社リクルート 本サービス 担当執行役員

③ 利用目的

(1) 当社が広告主等に提供する不動産・住宅に関する情報提供サイト、当社が発行する不動産・住宅に関する各種情報誌、その他付随関連するサービスへの広告掲載

(2) 当社が提携する第三者のウェブサイト又は情報誌への広告掲載

(3) G I S サービスでの利用、及びG I S サービス推進協議会会員への提供

(4) 本サービスの利用企業、提携企業、官公庁、地方自治体、大学その他研究機関及び各種団体等への提供

(5) 本サービスへの広告等の掲載に伴う物件情報の現地調査（登記簿等の調査を含みます）並びに、調査結果の不動産公正取引協議会、同協議会会員、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、及び全国賃貸管理ビジネス協会等への提供

(6) 統計データの作成及び当該データに基づく調査・集計・分析・加工ならびに調査結果の社外への配布・公表

④ 第三者提供に関する事項

(1) 第三者に提供する目的及び提供を受ける者

上記利用目的と同様

(2) 提供する項目

・不動産の名称、所在地など不動産を特定する項目及び不動産 周辺情報、不動産付帯設備など広告主等から提供を受けたあらゆる項目

・広告等に対する反響情報及び不動産物件（不動産広告）に基づき調査、集計、分析、加工した内容

(3) 上記利用目的の範囲内で必要とされる（利用される）項目

第11条（広告内容の確認義務）

1. 広告主等は、本サービスに掲載する広告等について、掲載の機会ごとに、申込み、成約、販売中止等の事情の有無及び価格、取引条件等の情報に変更がないかどうかを必ず確認の上で、当社に対し、掲載指示をするものとします。
2. 広告主等は、本サービスにおいて、インターネット広告を掲載する場合は、原則として、前項の確認を少なくとも毎週1回以上、適宜行うものとします。
3. 先物物件を掲載する場合においても、広告主等は、本条前2項と同様に、情報提供主へ掲載承諾の確認を行うものとします。

第12条（広告内容の修正・取り下げ、お詫びと訂正の告知義務）

1. 広告主等は、本サービスに掲載した広告内容が事実と反する場合には、広告内容が実際のものよりも有利又は優良な表示であると否とにかかわらず、ただちに当社へ申告し、広告内容の修正又は広告等の取り下げの指示を行うものとします。
2. 前項の場合において、広告内容が実際のものよりも有利又は優良な表示であるときは、広告主はその原因又は責任の所在にかかわりなく、自己の名でお詫びと訂正の告知をしなければならないものとします。

第13条（物件調査（現地調査を含む）の実施及び調査協力義務等）

1. 当社は、本サービスに広告等に掲載中の物件について、必要があるときは、広告主等に対し、物件調査（現地調査を含む）を実施します。また、行政機関、売主、貸主、情報提供主に対しても当社より調査を行う場合があります。
2. 前項の調査にあたり、当社より広告主等に対し「（売買、賃貸借、建築請負等の）契約書」「（自社で借り上げ転貸する物件、いわゆるサブリース物件については）所有者との賃貸借契約書」「媒介契約書」「案内用の資料」「商品カタログ」「確認通知書」等の広告作成の基礎にした資料、及び、その他当社が必要と判断した資料の提出を依頼することがあります。この場合、広告主等は当該資料から不必要な個人情報を削除した上で、調査に応じるものとし、当該資料の提出を拒否することはできません。当該義務には情報提供主から入手することを要する資料、仲介物件において、物件所有者から入手する契約書等の資料を含むものとします。なお、当社が要求する資料の提出ができない物件は、本サービスに当該物件の広告等は掲載できないものとします。
3. 当社は、国その他公権力又はこれに類する団体（以下「団体等」といい、各地の不動産公正取引協議会、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸管理ビジネス協会等を

含みますがこれに限られません)により広告主等及び広告内容に関する情報の開示を求められた場合、団体等に対して、開示請求がなされた広告主等及び広告内容に関する情報を開示することができるものとします。

第14条（広告主等情報）

1. 広告主等は、本サービスの利用にあたり、当社が要請する広告主等に関する情報を遅滞なく提供するものとします（以下、広告主等が当社に提供した情報を「広告主等情報」といいます）。なお、広告主等が当社の当該要請に従わない場合又は広告主等情報の提供が遅滞した場合に、広告主等に生じた一切の損害について、当社は賠償責任を負わないものとします。
2. 広告主等は、広告主等情報について変更が生じた場合には、直ちに情報の更新を行い、常に最新の情報を当社に提供するものとします。
3. 広告主等は、広告主等情報が正確かつ最新であること及び第三者の権利を侵害していないことを保証し、当社が第三者から広告主等情報の使用に関して権利侵害等の主張を受け紛争に巻き込まれた場合、広告主等は、広告主等の費用と責任において当該紛争を解決し、当社に一切の損害を及ぼさないものとします。

第15条（広告主等の利用履歴）

1. 当社は、広告主等による本サービスの利用記録を、本サービスの運営に必要な範囲で閲覧又は利用することができるものとします。また当社は、広告主等による本サービスの利用記録を、集計又は分析し、利用主体を識別又は特定できないように加工した上で統計データ等を作成し、当該統計データ等につき何らの制限なく利用（広告主等及び第三者への提案、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ます。

第16条（広告主等の義務）

1. 広告主等は、本サービスを契機として接触したカスタマーに対し、カスタマーの信頼に応え、誠実に対応するものとし、本サービスを経由しない広告主等の他の顧客と比して、不利となるような差別的取り扱いを行わないものとします。
2. 広告主等は、カスタマーが明確な意思表示をもって物件の購入等の勧誘を拒絶する場合には、これに反する営業行為等を継続しないものとします。
3. 広告主等は、カスタマーに対し、広告主等の責任において広告主等のサービスを提供す

るものとし、広告主等のサービス提供に伴って発生する問題について当社は一切関与しないものとします。

4. 広告主等は、カスタマーに対して提供される広告主等のサービスについて、本サービス上に掲載された情報と同一であることを保証します。
5. 広告主等は、カスタマーからの苦情等を受けた場合には、当該苦情等につき誠実に対応するものとします。なお、当社を通じてカスタマーの苦情等の報告を受けた場合も同様とします。当社は、広告主等及びカスタマー間で生じた一切の紛争について、一切の責任を負わないものとします。広告主等は、自己の費用と責任において当該紛争を解決し、当社に一切の損害を及ぼさないものとします。万一、当社が当該紛争に関連して損害賠償等の支払を余儀なくされた場合には、広告主等は、当社に対し、その全額を支払うとともに、その解決のために要した弁護士費用その他一切の諸経費を支払わなければならないものとします。

第17条（カスタマーの資料請求に関する対応基準）

1. 広告主等は、カスタマーからの資料請求に対し、速やかに対応するものとします。
2. 広告主等は、カスタマーからの資料請求において希望する資料送付方法が明記されている場合には、やむをえない場合を除き、これに忠実に従うものとします。なお、広告主等は、カスタマーの希望する資料送付方法が具体的に明記されていない場合であっても、社会通念に照らし、カスタマーの平穩を害し又は困惑させるような方法を用いてはならないこととします。

第18条（SUUMO ホットライン等の設置及び回答協力義務）

1. 当社は、カスタマー、その他の利用者からの広告等に関する問合せに対応するため、「SUUMO ホットライン（電話）」及び「お問合せメール（WEBサイト）」等の問合せ窓口を設置し、原則として全ての本サービスにおいて、その問合せ窓口の告知をおこなうものとします。
2. カスタマー、その他の利用者からのお問合せ（苦情を含みます）に対して当社から回答する必要がある場合には、広告主等に事情の説明、又は資料の提供等を依頼する場合があります。この場合に広告主等は当該依頼に応じるものとします。
3. 前項により、当社においてカスタマーの問合せに対し回答する必要がある場合において、広告掲載基準に定める第7条第1号もしくは第20条第1号の成約済み物件の掲載禁止に規定する事実、又は第12条本文もしくは第23条本文の先物物件の無断掲載の禁

止に規定する事実を指摘する苦情があったときは、広告主等は、指摘事実を否定する事実を証明するための資料を当社に提出する義務を負うものとします。なお、相当な期間内に必要な資料の提出がなされないときは、当社は指摘事実を真実とみなすものとします。

第19条（通知義務）

1. 広告主等は、カスタマーについて不正行為を察知した場合又はその他嫌疑が発生した場合には、速やかに当社に対して通知するものとします。
2. 広告主等は、本契約及び本利用約款に定めるほか、次の各号の一に該当する事実が生じる場合、事前に当社に通知しなければならないものとします。
 - ① 本利用約款又は関連条件に違反したとき、又はそのおそれがあるとき
 - ② 商号、代表者、本店、重要な組織、その他申込に際して当社に申し出た内容に変更が生じたとき

第20条（機密保持義務）

1. 当社は、広告主等が本サービスを利用するに当たり、広告主等が当社に機密である旨を書面にて明示した上で開示した情報（以下「機密情報」といいます）を厳重かつ適正に取り扱うものとし、本サービス提供の目的以外で使用しないものとします。ただし、当社は、広告主等の個社を特定できない形式による統計データ等を作成し、当該統計データ等につき何らの制限なく利用することができるものとします。
2. 次の各号の一に該当する情報は、前項の機密情報に含まれないものとします。
 - ① 広告主等から開示された時点で当社が既に保持していた情報
 - ② 広告主等から開示された時点で既に公知であった情報
 - ③ 広告主等からの開示後、当社の責によらず公知となった情報
 - ④ 第三者から機密保持義務を負うことなく合法的に入手した情報
 - ⑤ 広告主等から開示された情報によることなく、独自に開発した情報
3. 当社は、本サービスを提供するために業務上必要な範囲内で、委託先を含む第三者に対し、機密情報を取り扱う業務の全部又は一部を委託することができるものとします。ただし、その場合、当社は、本条における当社の義務と同等の義務を委託先にも負わせるものとします。
4. 広告主等は、本サービスを通じて提供を受けた各種分析結果その他本サービスの利用を通じて知りうる当社の一般に公開していない情報（本サービスに関する情報、仕組み、

ノウハウ、プログラムソース等を含みますが、これらに限られません）の一切を第三者へ開示、漏洩してはならないものとします。

第21条（本サービスの一時的な停止又は廃止）

1. 次の各号の一に該当する場合、当社は、広告主等への事前の通知や承諾なしに、本サービスの提供を停止又は廃止することができるものとし、広告主等は予めこれを承諾するものとします。
 - ① 本サービスの提供に必要なシステムについて、定期的又は緊急に、保守、点検、仕様の変更、又はシステムの不良・瑕疵の修補等を行う場合
 - ② 本サービスの提供に必要な第三者のサービスが、保守、点検、仕様の変更、又は停止等を行う場合
 - ③ 天災地変、電力・通信サービス等社会的インフラの停止その他の非常事態が発生し、も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、本サービスの運営が困難もしくは不可能になった場合
 - ④ 第三者からの不正アクセス、コンピューターウィルスの感染等により、本サービスの提供が困難又は不能であると当社が判断した場合
 - ⑤ 前各号のほか当社がやむを得ない事由により本サービスの停止又は廃止が必要と判断した場合
2. 当社は、前項に基づく本サービスの提供の停止又は廃止により広告主等に生じた損害につき、何らの責任も負わないものとします。なお、当該停止又は廃止があった場合でも広告主等は本サービスにかかる利用料が存在する場合、その支払い義務を負うものとし、広告主等が既に利用料を当社に支払っている場合にも、当社は広告主等に対し、当該利用料の返還義務を負わないことを予め承諾するものとします。

第22条（システム環境の変更）

1. インターネットブラウザのバージョンアップ等、本サービスを取り巻くシステム環境の変化に伴い、当社が本サービスのシステムを変更した場合、当該変更に伴い、広告主等は、自己の費用と責任において、広告主等側のシステムの変更を行うものとします。なお、当該システムの変更に伴い広告主等に生じた一切の損害（システム変更のために本サービスの全部又は一部を利用できなかったことによる損害を含みますが、これらに限られません）について、当社は賠償責任を負わないものとします。
2. 広告主等が前項のシステムの変更を行わず、かつ当社が提案する代替手段を実行しなか

ったことにより、本サービスを利用できなくなった場合には、本契約は直ちに終了するものとします。ただし、この場合においても、広告主等は、利用料の支払義務を免れないものとします。

第23条（当社の免責）

1. 当社は、本サービスの全部又は一部を、広告主等への予告なく改訂、追加、変更することができ、これに起因して広告主等に損害が発生した場合であっても、当社は、賠償責任を負わないものとします。
2. 本サービスの性質上、当社は、広告主等に対して、本サービスを利用することによる効果、有用性、適合性、完全性、正確性等について一切の保証しないものとします。なお、広告主等は、当社が広告主等に対して提供する営業資料等において本サービスを利用することによる効果、有用性、適合性、完全性、正確性等に関する記述をした場合でも、当該記述は当社の予測を述べた記述であり、広告主等が本サービスを利用することによる効果、有用性、適合性、完全性、正確性等を何ら保証するものではないことを確認します。
3. 当社は、広告主等の本サービスの利用に関連して広告主等に発生した損害につき、当社の故意又は重大な過失による損害であることが明白な場合を除き、何らの責任も負わないものとします。なお、当社が責任を負う場合であっても、かかる責任は、直接かつ通常の損害の範囲に限られ、かつ広告主等が本契約に基づき過去1ヶ月間（当該損害発生時を起算点とします。）において当社に支払済みの利用料の合計額を上限とします。

第24条（損害賠償）

1. 広告主等が本利用約款又は関連条件に定める義務に違反し、当社に損害が発生した場合、広告主等は、当社に対し、その全額を支払うとともに、その解決のために要した弁護士費用その他一切の諸経費を支払わなければならないものとします。
2. 広告主等による本サービスの利用に関して、当社と第三者との間で紛争等が生じた場合、広告主等は、自己の費用と責任において当該紛争を解決し、当社に一切の損害を及ぼさないものとします。万一、当社が当該第三者に対して損害賠償等の支払を余儀なくされた場合には、広告主等は、当社に対し、その全額を支払うとともに、その解決のために要した弁護士費用その他一切の諸経費を支払わなければならないものとします。なお、当社が当該紛争にかかる情報の提供を要請した場合、広告主等は遅滞なく当社に提供するものとします。

第25条（反社会的勢力の排除）

1. 広告主等は、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」といいます）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
 - ③ 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
 - ④ 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. 広告主等は、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

第26条（解除）

1. 当社は、広告主等が次の各号の一に該当するときには、広告主等に対し通知を行うことにより、即時に本契約を解除し、又は、本サービスの提供を一定期間停止することができます。
 - ① 本利用約款又は関連条件の規定に違反したとき
 - ② 当社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も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 営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、又は清算に入ったとき
 - ⑨ 広告主等の役員が逮捕、又は起訴されたとき
 - ⑩ 当社に不利益をもたらしたとき、又は不利益をもたらすおそれがある行為をしたとき
 - ⑪ 第三者からの苦情又は広告主等に起因するトラブル等から、広告主等による本サービスの利用が、当社又は本サービスの信用等に影響を及ぼす可能性があると当社が判断したとき
 - ⑫ 第25条の表明保証に反したとき
 - ⑬ 当社の取引基準に照らし不適格であると当社が判断したとき
 - ⑭ その他本利用約款に定める事項を遂行できる見込みがなくなると当社が判断したとき
2. 前項に定めるほか、当社は、広告主等に1ヶ月前に通知することにより、何らの責任を負わず、広告主等による本サービスの利用を一定期間停止し、又は、本契約を解除することができるものとします
3. 前2項の規定により本契約を解除された場合、広告主等は、期限の利益を喪失し、直ちに当社に対する一切の債務を弁済するものとします。

第27条（権利義務譲渡の禁止）

1. 広告主等は、本契約上の地位及び本契約に基づく一切の権利義務を、当社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28条（準拠法・管轄裁判所）

1. 本利用約款及び本契約は日本法に準拠し、日本法に従って解釈されるものとします。
2. 本利用約款及び本契約に関して生じる一切の紛争の第一審の専属的合意管轄裁判所は、東京地方裁判所又は東京簡易裁判所とするものとします。

第29条（本利用約款の変更）

1. 当社は、事前に広告主等に通知することなく、本利用約款及び関連条件の内容変更を行うことができるものとし、変更後の本利用約款及び関連条件は当該変更条件の適用開始日に当該変更条件とおりに当然に変更されるものとします。
2. 当社は、本利用約款及び関連条件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14日以上前に、広告主等に変更条件を告知するものとします。
3. 広告主等は、変更条件を承諾しない場合には、当該変更条件の告知日より14日以内に書面にて当社にその旨を通知しなければならないものとします。
4. 当社が前項の通知を受領した場合は、本条第1項の規定にかかわらず、当該変更条件適用開始日の前日をもって本契約は終了するものとします。ただし、この場合においても、広告主等は、利用料の支払義務を免れないものとします。

第30条（分離条項）

1. 本利用約款及び関連条件に定めるいずれかの条項が管轄権のある裁判所により無効である旨判断された場合には、かかる条項は、法律が許容する限りで、本来の条項の趣旨を最大限実現するように変更又は解釈されるものとし、また、本利用約款及び関連条件のその他の条項の効力には何らの影響を与えないものとします。

第31条（協議解決）

1. 広告主等及び当社は、本利用約款及び関連条件に定めのない事項が生じた場合、又は本契約の内容に疑義が生じた場合、お互い誠意をもって協議し、その解決を図るものとします。

第32条（存続条項）

1. 本契約終了後も、広告主等の利用料支払義務を定める規定、当社の免責を定める規定及び本条の規定は有効に存続するものとします。

第33条（個人情報の取扱いに関する特約との適用関係）

1. 個人情報に関する取扱いについては、本約款のほか、「個人情報の取扱いに関する特約」が適用されます。
2. 本約款と「個人情報の取扱いに関する特約」の定めに矛盾または抵触が存在する場合、「個人情報の取扱いに関する特約」が本契約に優先するものとします。

広告掲載基準

第1章 総則

第1条（目的）

1. 広告掲載基準（以下「広告掲載基準」といいます）は、カスタマーが安心して正確な情報を取得できる利益を確保し、もってカスタマーの家探しの適正な選択に資することを目的とします。
2. 広告掲載基準において特段の用語の定義のない限り、「共通利用約款」の定義に従うものとします。

第2条（適用範囲）

1. 広告掲載基準は、当社の提供する本サービス並びに「スーモカウンター」の名を冠する不動産紹介サービス及び建築事業者又はリフォーム事業者の紹介サービス（以下「紹介サービス」といいます）において、広告等の掲載又は情報提供を希望する広告主等又は締結した広告主等に対して適用されるものとします。

第3条（法令との関係等）

1. 広告主は、本サービス及び紹介サービスに広告等の掲載又は情報提供するにあたっては、「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」「個人情報保護法」「著作権法」「商標法」「特定商取引法」「消費者契約法」等、関連する法律及び条例等の法規を遵守するものとします。
2. 広告内容が、不動産物件情報にかかる場合は、広告主等は「公正競争規約」（以下「表示規約」といいます）等の関連する自主規制等を遵守するものとします。
3. 本条前2項に定めのない事項については、広告掲載基準その他別途当社が規定する条件に従うものとします。
4. 広告掲載基準その他別途当社が規定する条件の運用は、当社で実施します。法令の制定、改廃、その他やむを得ない事情により変更する場合があります。

第4条（リフォーム業者の特則）

リフォーム広告の広告主等は、当該広告主等が主として訪問販売方式又はこれに類する営業行為を行う者ではないことを確約するものとします。

第2章 売買不動産物件広告

第1節 広告掲載基準（掲載できないもの）

第5条（実現不可能な広告等の禁止）

広告内容の実現が不可能なものは、本サービスに掲載できません。重大な瑕疵があるため居住目的が達成できない住宅も同様とします。

第6条（広告できない物件）

1. 表示規約第5条（広告開始時期の制限）の規定に反する物件は掲載できません。
2. 建築確認申請を既におこない、又はおこなおうとする土地を、売地（建築条件付売地を含む）として広告することはできません。ただし、当該土地上への住宅の建築が可能であることを確かめるため試験的に建築許可申請をおこなう場合において当該許可が得られたとき等を除きます。

第7条（取引できない物件）

1. 以下に例示するように、法令又は事実上の理由により、取引することができないもの又はそのおそれ大きいものは、本サービスに掲載できません。
 - ① 成約済みの物件（申込済みの物件を含む）
 - ② 架空物件（物件は実在するが、事実と反する表示が複数あった結果、実在する物件との同一性を欠くに至ったものを含む）
 - ③ 競売、差押、仮差押、処分禁止の登記のあるものなど、係争中のもの、もしくは係争の生ずるおそれのあるもの（差押債権者等の同登記を抹消する実質的権限を有する者が任意売却に同意しているものは除く）
 - ④ 無権限者からの依頼に基づくもの
 - ⑤ その他表示規約第21条（おとり広告）に規定する物件又は当該物件に類すると当社が判断した物件

第8条（居住できない物件）

1. 以下に例示するように、法令又は事実上の理由により、人が居住して生活することができないもの又はそのおそれ大きいものは、本サービスに掲載できません。
 - ① 建築基準法第9条1項（違反建築物に対する措置）に基づき特定行政庁の措置命令

を受ける、又は受けるおそれのある物件(いわゆる容積率オーバーの新築一戸建て、耐震強度の不足する住宅等)

- ② 現況において宅地以外の土地であり、宅地として引き渡すことを予定しない土地(山林、原野、農地等)
- ③ 生活に必要な電気・水道等の設備がなく、その設置が不可能又は極めて困難な物件
- ④ 土地区画整理地内で、使用収益禁止が解除されていないもの。

原則として、仮換地の使用収益開始日以前は掲載できません。ただし、使用収益日が明記された通知書がある場合は、その日付を表記したうえで掲載することができます。

- ⑤ 賃貸中の物件で、賃貸借契約を引き継ぐことを条件として取引されるもの(いわゆる底地取引やオーナーチェンジ物件)。ただし「事業用不動産」コーナーに掲載される場合を除きます。
- ⑥ 不動産(これに付随する役務と一体で提供されるものを含む)の共有持分等の売却となるもの(リゾート会員権、小口化商品等)。

第9条(住宅が建築できない土地)

- 1. 以下に例示するように、法令又は事実上の理由により、住宅の建築ができない土地又はそのおそれが大きい土地は、本サービスに掲載できません。

- ① 市街化調整区域内の土地で、住宅の建築ができないもの。又は、分家住宅等で一身専属的な権利でのみ建築が認められているもの(その相続人等、一般承継人に限られているものを含む)。
- ② 建築基準法第42条に規定する道路に2m以上接していない土地、及び同法40条に基づく地方公共団体の条例によって付加された敷地の形態(路地状部分の幅員と長さの関係)に対する制限に適合しない土地
- ③ 崖下、崖上、急な傾斜地、宅地造成工事規制区域、急傾斜地崩壊危険区域内等において、法律又は条例の制限により造成や建物の建築ができない土地
- ④ 全面傾斜の土地で、そのままでは建物の建築ができないもの
- ⑤ 著しい不整形画地又は狭小地等、特異な地勢、形質のため住宅の建築ができない土地

第10条(外国の不動産物件等)

- 1. 外国の不動産物件については、以下の基準を充たす場合に限り本サービスに掲載できる

ものとします。

- ① 物件が所在する国の法律で、その取引が適法におこなえるものであること
- ② 売主及び取引関係者（現地の業務提携者等）が、物件が所在する国における不動産取引に必要な許認可等の資格を得ていること
- ③ 取引条件が確定していること（価格等の金額が為替レートの変動による場合を除く）
- ④ その他、情報の信頼性確保、消費者保護の観点から、問題がないと判断されること。

第11条（媒介契約に基づかない広告）

1. 取引態様が、媒介（仲介）であるものは、直接売主と媒介契約を結んだものでなければ本サービスに掲載できません。ただし、媒介契約を結んでいないもの（いわゆる先物）であっても、元付会社に物件確認をおこない、その掲載承諾を得たものについては、仲介先物として必要事項を記載した上で本サービスに掲載できることとします。

第2節 表示基準（表示ルール）

第12条（第三者の権利を侵害する表示等の禁止）

1. 広告目的と関連しない人・建物等の写真等を掲載することにより、第三者のプライバシー等法律上保護される権利を侵害するもの、又はそのおそれがあるものは表示できません。
2. カスタマー保護の観点から適当でないと判断されるものは表示できません。

第13条（不当表示の禁止等）

1. 広告内容の表示は、「表示規約」を遵守するものとします。
2. 前項の他、事実に相違し不当に顧客を誘引する表示、又は実際のものもしくは競争事業者にかかるものよりも優良もしくは有利であると誤認されるおそれのある表示はできません。
3. 同一物件（同一建物・部屋）は、重複登録できません。かつ、継続募集中の同一物件（同一建物・部屋）において、カスタマーが新規物件と誤認しないよう、別物件コードを取得した掲載はできないものとします。
4. その他、当社が不適切と判断した物件は掲載できないものとします。

第14条（特定事項の明示義務等）

1. 次に掲げる場合は、必要な表記をすることとします。

① 市街化調整区域内に存する物件の表示

都市計画法第29条の開発許可を受けているもの及び同法施行令第36条第1項第3号ロの規定に該当するものについては、それぞれの建築許可理由を表記すること。また、都市計画法に基づく地方公共団体の基準（包括承認基準、議決基準などの名称）により開発審議会の議を経たものとして取り扱われるもの、及び開発審議会の許可基準により確実に建築許可が下りるものについては「建築許可要。」を表記すること。建築許可取得の際に、建築主に市街化調整区域内での居住期間や不動産所有の有無等の要件が付く場合は「建築許可要。建築主の許可要件あり。」と表示したうえで、更に建築主の要件を具体的に追記すること。

② 接道していない物件の表示

- (1) 建築基準法上の接道要件を充たさないため再建築不可の中古住宅及びマンションにおいては「再建築不可」と表記すること

- (2) 広告掲載時点で、建築基準法第43条2項の「認定」または「許可」が確実に取得できる（接道要件を満たす）場合は、その旨とその根拠を表記すること。ただし、建築基準法第43条2項の「認定」または「許可」が取得できるか否かが不明な場合は、（再）建築不可の物件とみなします。なお、役所に事前相談をしたという事実だけで、ただちに『「認定」または「許可」が確実』とはなりません。広告主等は、当該物件所在地に適用される条例を確認の上で、自らの責任で、行政窓口への問い合わせその他の必要な対応を実施するものとします。

第15条（その他の表記）

この章に規定するものの他、表示に関しては、当社が別途定めるものに従うものとします。

第3章 賃貸不動産物件広告

第1節 広告掲載基準（掲載できないもの）

第16条（実現不可能な広告等の禁止）

1. 広告内容の実現が不可能なものは、本サービスに掲載できません。重大な瑕疵があるため居住目的が達成できない住宅も同様とします。

第17条（取引できない物件）

1. 以下に例示するように、法令又は事実上の理由により、取引することができないもの又はそのおそれが大きいものは、本サービスに掲載できません。
 - ① 成約済みの物件（申込済みの物件を含む）
 - ② 架空物件（物件は実在するが、事実と反する表示が複数あった結果、実在する物件との同一性を欠くに至ったものを含む）
 - ③ 競売、差押、仮差押、処分禁止の登記のあるものなど、係争中のもの、もしくは係争の生ずるおそれのあるもの
 - ④ 無権限者からの依頼に基づくもの
 - ⑤ その他「表示規約」第21条（おとり広告）に規定する物件又は当該物件に類すると当社が判断した物件

第18条（居住できない物件）

1. 以下に例示するように、法令又は事実上の理由により、人が居住して生活することができないもの又はそのおそれが大きいものは、本サービスに掲載できません。
 - ① 建築基準法第9条1項（違反建築物に対する措置）に基づき特定行政庁の措置命令を受ける、又は受けるおそれのある物件（いわゆる容積率オーバーの新築住宅、耐震強度の不足する住宅等）
 - ② 生活に必要な電気・水道等の設備がない物件

第19条（入居予定年月の確定しない物件）

1. 入居予定年月（引渡し可能時期）が確定していないものは本サービスに掲載できません。ただし、現在空室であって、かつ引渡し可能時期が借受け希望者の申込みを起点

として確定されることとなる場合は、「相談」と表記した上で掲載することができます。

第20条（媒介契約に基づかない広告）

1. 取引態様が、媒介（仲介）であるものは、直接物件の貸主と媒介契約を結んだものでなければ掲載できません。ただし、媒介契約を結んでいないもの（いわゆる先物）であっても、情報提供主に物件確認をおこない、その掲載承諾を得たものについては、仲介先物として必要事項を記載した上で本サービスに掲載できることとします。

第2節 表示基準（表示ルール）

第21条（第三者の権利を侵害する表示等の禁止）

1. 広告目的と関連しない人・建物等の写真を掲載することにより、第三者のプライバシー等法律上保護される権利を侵害するもの、又はそのおそれがあるものは表示できません。
2. カスタマー保護の観点から適当でないと判断されるものは表示できません。
3. 掲載する物件の住所、建物名、部屋番号、条件等の情報について、原則として、契約書や重要事項説明書等と異なる表示はできません。なお、物件の住所においては、当社に対して、必ず住所の末尾（番地、住居表示未定の場合は敷地登記地番、及びマンション等共同住宅においては部屋番号等）を提供しなければならないものとします。住所、建物名、部屋番号、条件、その他の情報から、掲載されている複数の物件が同一の物件であると当社が判断した場合、当社はこれらの複数の物件を同一の物件として取扱うことができ、かかる取扱いには、同一物件の掲載の削除等が含まれます。

第22条（不当表示の禁止等）

1. 広告内容の表示は、「表示規約」を遵守するものとします。
2. 自社で借り上げ転貸する物件（いわゆるサブリース物件）において物件の所有者との契約賃料より安い賃料を表示する場合、又はその他の物件において相場より安い賃料を表示する場合に、相当数の反響を得ながらも一定期間以上掲載が継続しているなど当社が合理的な理由がないと判断したときは、公正な競争を阻害する物件とみなし、掲載できません。
3. 前項の他、事実と相違し不当に顧客を誘引する表示、又は実際のものもしくは競争事業者にかかるものよりも優良もしくは有利であると誤認されるおそれのある表示はできません。
4. 同一物件（同一建物・部屋）は、重複登録できません。かつ、継続募集中の同一物件（同一建物・部屋）において、カスタマーが新規物件と誤認しないよう、別物件コードを取得した掲載はできないものとします。
5. その他、当社が不適切と判断した物件は掲載できないものとします。

第23条（その他の表記）

1. この章に規定するものの他、表示に関しては、当社が別途定めるものに従うものとします。

第4章 建築請負広告

第1節 広告掲載基準（掲載できないもの）

第24条（実現不可能な広告等の禁止）

1. 広告内容の実現が不可能なものは、本サービスに掲載できません。

第2節 表示基準（表示ルール）

第25条（誇大広告の禁止）

1. 広告主等は、建築請負の目的の内容、規模、形質、性能、取引の方法、これに対する代金、支払方法、施工実績その他の事項について、事実と相違する表示をおこない、又は実際のものよりも優良であり、もしくは有利であると顧客を誤認させる表示をしてはならないものとします。

第26条（第三者の権利を侵害する表示等の禁止）

1. 広告目的と関連しない人・建物等の写真を掲載することにより、第三者のプライバシー等法律上保護される権利を侵害するもの、又はそのおそれがあるものは表示できません。
2. 顧客保護の観点から適当でないと判断されるものは表示できません。

第27条（不動産物件広告の禁止）

1. 「HOUSING by SUUMO」「SUUMOリフォーム」及びこれに関連する情報誌・インターネット等の媒体に掲載する建築の商品又は会社の広告中には、原則として不動産物件広告は掲載できません。

第28条（広告主と建築請負契約の主体が異なる場合の表示）

1. 広告主は、加盟店、特約店、施工店等（フランチャイジー、ディーラー等）のために広告を掲載する場合には、建築請負契約の主体となるべき者に関して顧客に誤解を与えないための明瞭な表示をしなければならないものとします。

第5章 不動産、建築事業者及びリフォーム事業者の紹介サービス

第29条（紹介サービス）

1. スーモカウンター新築マンションでおこなう不動産紹介サービスについては、売買不動産物件広告に関する規定をすべて準用します。
2. スーモカウンター注文住宅及びスーモカウンターリフォームでおこなう建築事業者紹介サービスについては、建築請負広告に関する規定をすべて準用します。

第6章 雑則

第30条（広告掲載基準違反に対する是正）

1. 本サービス、提携サービスまたは紹介サービスに掲載・提供された広告等が、広告掲載基準に違反することが判明した場合は、当社から広告主等に対し、違反事実を摘示した上で、速やかに広告内容の修正又は広告等の停止を求めることとします。なお、当該違反事実が、情報提供主によるものである場合、当該情報提供主が広告主を経由して掲載している広告等の取り下げを求めることができるものとします。この場合に、当社から広告主等に対し、広告等の掲載停止にかかわる注意を発することがあります。
2. 前項の注意にもかかわらず広告主等において是正がなされないと当社で判断する場合は、当社は、広告主等への事前の通知の上、本サービスの全部又は一部の利用を一定期間停止すること、全部又は一部の広告等の掲載を停止することができるものとします。
3. 広告主等において広告掲載基準を遵守する意思がないと当社で判断する場合は、前項の規定にかかわらず、当社は、広告主等への事前の通知なく、即時に本サービスの全部又は一部の利用を一定期間停止すること、全部又は一部の広告等の掲載を停止すること、若しくは本契約の解除又はその他当社との全部又は一部の取引を終了することができるものとします。
4. 当社の定める苦情受付時間外等に広告掲載基準に違反する広告等を掲載していると当社が判断した場合等は、本条第2項の規定にかかわらず、当社は、広告主等への事前の通知なく、即時に本サービスの全部又は一部の利用を一定期間停止すること、全部又は一部の広告等の掲載を停止することができるものとします。
5. 当社は、広告掲載基準に違反する広告等及び当該違反をした広告主等に関する情報を、不動産公正取引協議会及び不動産に関する公正競争規約を遵守する同協議会の会員ならびに公益財団法人日本賃貸住宅管理協会、全国賃貸管理ビジネス協会に提供することがあります。

