

おきもち不動産 空き家管理代行サービス 利用規約

この利用規約（以下「本規約」といいます。）は、株式会社 Opus Capital（以下「当社」といいます。）が「おきもち不動産」の名称で提供する空き家管理代行サービス（以下「本サービス」といいます。）の利用に関する基本的な条件を定めるものです。本サービスをご利用いただくにあたり、本規約に同意いただく必要があります。

第1条（定義）

本規約において、以下の用語は次の意味で使用します。

- (1)「利用者」とは、本規約に同意のうえ、当社所定の手続きにより本サービスの利用を申し込み、当社がこれを承諾した方をいいます。
- (2)「対象物件」とは、利用者が本サービスによる管理を委託する空き家（これに附属する門、塀、敷地等を含みます。）をいいます。
- (3)「巡回」とは、当社の担当者が対象物件を訪問し、利用プランおよび管理委託契約に応じた確認・作業を行うことをいいます。
- (4)「報告」とは、巡回の結果を写真付きで LINE 等の通信手段により利用者に通知することをいいます。
- (5)「管理委託契約」とは、本規約に基づき、個別の対象物件について当社と利用者との間で別途締結する契約をいいます。

第2条（本規約と管理委託契約の関係）

1. 本規約は、本サービスの利用に関する基本的な条件を定めるものです。個別の対象物件に関する管理に係る作業の具体的な内容、実施方法、頻度その他の条件については、当社と利用者との間で別途締結する管理委託契約において定めるものとします。
2. 管理委託契約は、書面または電子契約の方法により締結するものとします。
3. 本規約と管理委託契約の内容に矛盾がある場合は、管理委託契約の定めが優先するものとします。

第3条（本サービスの内容）

1. 本サービスは、利用者が所有または適法な管理権限を有する空き家について、当社が定期的な巡回を行い、物件の状況を確認・報告するサービスです。本サービスは、本来所有者等が自ら行う日常的な管理（定期的な点検、通気・換気等）を、所有者等に代わって行うことを目的とするものです。
2. 本サービスには、以下の3つの利用プランがあり、利用者はいずれかを選択するものとします。

サービス内容	見守りライトプラン 1,980 円（税込）	見守りベーシックプラン 3,980 円（税込）	安心フルサポートプラン 5,980 円（税込）
巡回時間	約 20 分	約 60 分	約 90 分
外観目視確認	○	○	○
敷地内確認	○	○	○
郵便物・チラシ整理	×	○	○
敷地内ゴミ拾い	×	○	○
室内目視確認	×	○	○
換気（60 分）	×	○	○
通水（各蛇口 1 分）	×	○	○
室内の掃除機がけ・拭き掃除	×	×	○
写真付き報告（LINE）	○	○	○
異常時緊急連絡	○	○	○
災害後臨時確認	○	○	○

3. 上記プランに加え、当社が別途定めるオプションサービスを追加でご利用いただけます。その場合、LINE 等の通信手段によりオプションサービス追加のご連絡をいただき、オンライン決済サービス（会費ペイ）を通じて報酬をお支払いいただきます。オプションサービスの内容および料金は、当社ウェブサイトに掲載するとおりとします。

4. 本サービスの内容は、当社の判断により変更する場合があります。重要な変更がある場合は、事前に利用者に通知するものとします。

第 4 条（利用料金および支払方法）

1. 利用者は、選択したプランに応じた月額利用料金（税込）を支払うものとします。

見守りライトプラン：月額 1,980 円（税込）

見守りベーシックプラン：月額 3,980 円（税込）

安心フルサポートプラン：月額 5,980 円（税込）

2. 利用料金の支払いは、当社が指定するオンライン決済サービス（会費ペイ）を通じたクレジットカード決済その他当社が認める方法によるものとします。

3. 利用料金は毎月所定の期日に自動的に決済されるものとし、利用者はあらかじめこれに同意するものとします。

4. 当社は、経済情勢の変動その他の事由により、利用料金を改定することがあります。改定する場合は、1 か月前までに利用者に通知するものとします。

5. 対象物件が淡路市、洲本市または南あわじ市に所在する場合、明石海峡大橋の通行料として、巡回 1 回あたり別途交通費 2,200 円（税込）をお支払いいただきます。

第5条（初月無料キャンペーン）

1. 当社は、新規利用者を対象に、見守りライトプランの初月利用料金を無料とするキャンペーンを実施する場合があります。
2. キャンペーンの適用条件および期間は、当社が別途定めるものとします。
3. 初月無料期間終了後は、利用者が選択するプランの料金が自動的に適用されます。

第6条（申込みの流れおよび契約の成立）

1. 本サービスの利用を希望する方は、当社ウェブサイトのお問い合わせフォーム、LINE、電話その他当社が定める方法により、まずご相談・お問い合わせを行うものとします。
2. 当社は、ご相談を受けた後、対象物件の現況確認（第7条）を実施するとともに、利用希望者について以下の事項を含む審査を行います。
 - (1) 対象物件について適法な管理権限（所有権、代理権等）を有していること
 - (2) 対象物件が当社のサービス提供エリア内にあること
 - (3) 対象物件の状況により、安全かつ確実な巡回が可能であること
 - (4) 対象物件が安全かつ確実に巡回できる状態にあること
 - (5) 利用希望者が第19条に定める反社会的勢力に該当しないこと
 - (6) その他、当社が本サービスの提供にあたり必要と認める事項
3. 審査の結果、当社は以下のとおり対応します。
 - (1) 当社が利用を承諾した場合、利用者と当社との間で管理委託契約を書面または電子契約の方法により締結します。
 - (2) 対象物件が空家等対策の推進に関する特別措置法に規定する管理不全空家等または特定空家等に該当する場合は、現状の確認および必要な改善措置のご提案を行います。大規模な修繕または解体が必要な場合は、専門業者と連携のうえ対応をご案内いたします。改善措置の実施後、管理に係る作業が安全に遂行できる状態に至ったと当社が判断した場合に、管理委託契約を締結するものとします。
4. 管理委託契約の締結後、当社はオンライン決済サービス（会費ペイ）の入会申込 URL を利用者に送付します。利用者が当該 URL より入会手続きを完了し、初回の決済処理が確認された時点で、本サービスの提供を開始するものとします。
5. 当社は、審査の結果、以下のいずれかに該当すると判断した場合、理由を開示することなく利用をお断りすることがあります。
 - (1) 前項各号の審査基準を満たさない場合
 - (2) 申込内容に虚偽の記載がある場合
 - (3) 過去に本規約または管理委託契約に違反したことがある場合
 - (4) その他、当社が不適当と判断した場合

第7条（受託前の現況確認）

1. 当社は、管理委託契約の締結に先立ち、対象物件の現況確認を実施します。利用者は、当社が実施する現況確認に協力するものとします。
2. 現況確認の結果は、書面または電磁的方法により利用者と当社の双方で共有し、物件の状況について共通認識を形成するものとします。
3. 現況確認の結果、管理に係る作業を安全かつ確実に遂行することが困難であると当社が判断した場合、当社は管理不全状態の解消に向けた改善措置のご提案や専門業者のご紹介を行います。改善措置の実施後、管理に係る作業が安全に遂行できる状態に至ったと当社が判断した場合に、管理委託契約を締結するものとします。

第8条（利用者の義務および確認事項）

1. 利用者は、本サービスの利用にあたり、以下の事項を遵守するものとします。
 - (1) 対象物件に関する正確な情報（所在地、構造、築年数、鍵の有無、物件の状態、ライフラインの契約状況等）を当社に提供すること
 - (2) 対象物件について適法な管理権限（所有権、代理権等）を有していることを証明すること
 - (3) 巡回に必要な鍵がある場合は、当社に貸与すること（ベーシックプラン以上）
 - (4) 対象物件の状況に重大な変更があった場合は、速やかに当社に連絡すること
 - (5) 利用料金を所定の期日までに支払うこと
2. 利用者が所有権を有しない場合（相続人の代理人、後見人等）は、管理委託契約の締結にあたり、委任状その他の管理権限を証する書面を当社に提出するものとします。

第9条（貴重品および家財等の取扱い）

1. 利用者は、管理委託契約の開始までに、対象物件内の貴重品（現金、有価証券その他利用者が貴重品と認めるものを含みます。）を自らの責任において搬出するものとします。
2. 対象物件内に残置された移動困難な家財等については、原則として管理の対象外とします。家財等の取扱いについては、管理委託契約において個別に定めるものとします。
3. 当社は、管理委託契約の開始時に、対象物件内の家財等の状況を写真により記録し、利用者と当社の双方で確認・保存するものとします。

第10条（ライフラインに関する事項）

1. 対象物件における電気・水道・ガスの契約状況については、管理委託契約の締結前に利用者が当社に申告するものとします。
2. 通水を伴うプランにおいて水道が通水中である必要がある場合、水道料金は利用者の負担とします。

3. 巡回時に電気を使用する場合があるため、電気の契約は原則として維持するものとし、電気料金は利用者の負担とします。
4. 当社の責めに帰すことのできない事由による漏電・漏水等の事故については、当社は責任を負わないものとします。
5. ガスについては、安全管理上、原則として閉栓した状態で管理します。利用者が開栓を希望する場合は、事前に当社に申告するものとします。

第 11 条（鍵の管理）

1. 室内巡回を伴うプラン（ベーシック、フルサポート）をご利用の場合、利用者は対象物件の鍵を当社に貸与するものとします。
2. 当社は、鍵を受領した際に、鍵の本数・種類等を記載した預かり証を発行し、利用者に交付するものとします。
3. 当社は、貸与された鍵を善良なる管理者の注意をもって保管し、本サービスの提供以外の目的で使用しないものとします。当社は、鍵の複製を行わず、管理に係る作業の実施に必要なときを除き持ち出しを行いません。
4. 当社が鍵の管理を再委託先に行わせる必要がある場合は、あらかじめ利用者の承諾を得るものとします。
5. 契約終了時には、当社は速やかに鍵を利用者に返還し、利用者から預かり証の返却を受けるものとします。

第 12 条（巡回および報告）

1. 当社は、管理委託契約に定める頻度および内容に従い、対象物件の巡回を実施します。巡回の実施日時は、事前に利用者へ通知するよう努めます。
2. 当社は、巡回完了後、作業終了からおおむね 1 週間以内に、写真付きの報告を LINE その他の方法にて利用者へ送付します。
3. 巡回時に管理不全が懸念される事象やその兆候その他の不具合・異常を発見した場合は、報告を待たず速やかに利用者へ緊急連絡を行います。
4. 対象物件の所在地において以下のいずれかに該当する自然災害が発生した場合、当社は安全を確保したうえで、速やかに臨時巡回を実施し、目視点検によるありのままの状況を報告します。なお、がれきの撤去等の危険を伴う作業は実施しないものとします。
 - (1) 気象庁発表の震度 5 弱以上の地震が観測された場合
 - (2) 対象物件の所在する市区町村に気象庁による暴風警報、大雨警報、洪水警報、高潮警報、大雪警報またはこれらに相当する特別警報が発表された場合
5. 前項に該当しない軽微な災害（震度 4 以下の地震、注意報のみの発表等）については、臨時巡回の対象外とします。ただし、利用者の依頼があった場合は、別途協議のうえ有償にて対応

することがあります。

6. 管理に係る作業に際し、対象物件において不審な利用が認められた場合は、速やかに利用者に報告したうえで、警察への情報提供を検討するものとします。

第 13 条（第三者への再委託）

1. 当社は、本サービスに係る作業の一部を第三者に再委託することがあります。再委託する場合は、管理委託契約においてその旨を定めるものとします。

2. 当社は、再委託した作業の処理について、利用者に対して自ら実施した場合と同等の責任を負うものとします。

3. 当社は、再委託先が反社会的勢力に該当しないことを確認するとともに、再委託先に対する必要かつ適切な指導監督を行います。

第 14 条（善管注意義務および責任の範囲）

1. 当社は、善良なる管理者の注意をもって管理に係る作業を行います。

2. 本サービスは、対象物件の状態の維持を保証するものではなく、利用者が所有者として実施する日常的な管理を当社が代行することを目的とするものです。当社の責めに帰すことのできない事由に起因する物件の劣化・朽廃・汚損・破損等について、当社は責任を負いません。

3. 当社またはその従業員が、管理に係る作業の実施に関して利用者または第三者に損害を及ぼしたときは、当社は賠償の責任を負います。

4. 前項にかかわらず、以下の事由による損害については当社は責任を負いません。

(1) 天災、火災、感染症の流行その他の不可抗力による損害

(2) 巡回時以外に発生した対象物件の損害、劣化または盗難等

(3) 巡回では発見が困難な物件内部の瑕疵や設備の故障

(4) 利用者が提供した情報の誤りに起因する損害

(5) 管理委託契約の対象外とされた家財等に関する損害

5. 当社の故意または重大な過失による場合を除き、当社が本サービスに関して利用者に対して負う損害賠償の額は、当該損害の直接の原因となったサービスに係る過去 12 か月分の利用料金相当額を上限とします。

第 15 条（プランの変更）

1. 利用者は、当社所定の手続きにより、利用プランを変更することができます。

2. プラン変更は、変更申請の翌月から適用されるものとします。

第 16 条（解約）

1. 利用者は、当社所定の手続きにより、いつでも本サービスを解約することができます。

2. 解約の申出は、毎月 20 日までに当社に連絡するものとし、当該月の末日をもって解約の効力が生じるものとします。毎月 20 日を過ぎた場合は、翌月末日をもって解約の効力が生じるものとします。
3. 解約に伴う違約金は発生しません。
4. 月途中の解約の場合、当該月の利用料金の日割り計算による返金を行わないものとします。
5. 解約時に鍵を預けている場合は、当社は速やかに返還手続きを行います。

第 17 条（サービスの中断・終了）

1. 当社は、以下のいずれかに該当する場合、本サービスの提供を一時的に中断することがあります。
 - (1) 天災、感染症の流行等の不可抗力により巡回が困難な場合
 - (2) システムの保守・点検を行う場合
 - (3) その他、やむを得ない事由がある場合
2. 当社は、やむを得ない事由により本サービスを終了する場合、3 か月前までに利用者に通知するものとします。

第 18 条（契約の解除）

1. 当社は、利用者が以下のいずれかに該当する場合、相当の期間を定めて催告し、その期間内に是正されないときは、利用契約および管理委託契約を解除できるものとします。
 - (1) 利用料金の支払いを 2 か月以上怠った場合
 - (2) 本規約または管理委託契約に違反した場合
2. 当社は、利用者が以下のいずれかに該当する場合、催告なく利用契約および管理委託契約を解除できるものとします。
 - (1) 申込時の情報に重大な虚偽があることが判明した場合
 - (2) 第 19 条に定める反社会的勢力に該当することが判明した場合

第 19 条（反社会的勢力の排除）

1. 利用者は、自らが暴力団、暴力団員、暴力団関係企業、総会屋、社会運動等標ぼうゴロ、特殊知能暴力集団その他これらに準ずる者（以下「反社会的勢力」といいます。）に該当しないことを表明し、保証するものとします。
2. 利用者は、自らの役員（業務を執行する社員、取締役、執行役またはこれらに準ずる者をいいます。）が反社会的勢力ではないことを表明し、保証するものとします。
3. 利用者は、自らまたは第三者を利用して、当社に対する脅迫的な言動もしくは暴力を用いる行為、または偽計もしくは威力を用いて当社の業務を妨害もしくは信用を毀損する行為を行わないものとします。

4. 利用者が前各項に違反した場合、当社は直ちに利用契約および管理委託契約を解除することができるものとします。

第 20 条（個人情報の取扱い）

利用者の個人情報の取扱いについては、当社が別途定めるプライバシーポリシーに従うものとします。

第 21 条（協議）

本規約および管理委託契約に定めのない事項または解釈に疑義が生じた場合は、民法その他の法令および慣行に従い、当社と利用者が誠意をもって協議し、解決するものとします。

第 22 条（規約の変更）

1. 当社は、必要と判断した場合、利用者への事前通知のうえ、本規約を変更することができるものとします。
2. 変更後の規約は、当社ウェブサイトに掲載した時点で効力を生じるものとします。
3. 変更後も本サービスの利用を継続した場合、変更後の規約に同意したものとみなします。

第 23 条（写真・動画の広報利用）

1. 当社が巡回時に撮影した写真および動画について、利用者から事前に書面またはメール等による許諾を得た場合に限り、当社はこれを自社ウェブサイト、パンフレットその他の広報活動に利用することができるものとします。
2. 前項の許諾は、利用者がいつでも撤回することができます。当社は、撤回の申出を受けた後、合理的な期間内に当該写真・動画の広報利用を中止します。

第 24 条（分離可能性）

本規約のいずれかの条項またはその一部が、消費者契約法その他の法令等により無効または執行不能と判断された場合であっても、本規約の残りの規定および当該条項の残りの部分は、引き続き完全に効力を有するものとします。

第 25 条（準拠法および管轄裁判所）

1. 本規約の準拠法は日本法とします。
2. 本規約に関する一切の紛争については、神戸地方裁判所を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

制定日：2026 年 2 月 26 日

株式会社 Opus Capital（おきもち不動産）

代表取締役 東 耕太

〒673-0891 兵庫県明石市大明石町二丁目 3 番 22 号 リアルティ大明石町ビル 4 階

TEL：078-965-9331