

CoStar ライセンス契約の利用規約

本 CoStar ライセンス契約の利用規約は、本 CoStar ライセンス契約の利用規約を参照するライセンス契約の重要な一部を構成するものです。

1. 定義: 本規約において、以下の用語は以下の意味を有するものとします。

- 契約: 「ライセンス契約」とは、当事者により本ライセンス契約が完全に締結された時点で有効であった CoStar ライセンス契約の利用規約および、明示的に組み込まれるその他の利用規約のことを指します。
- 分析: 不動産宿泊産業およびまたは証券に関する予測、評価、シミュレーション、アセスメント、モデル、プロセス、方法、技術、アプリケーション、手順、公式、アルゴリズム、およびその他の分析（ライセンシーのポートフォリオに関連するものを含むがこれに限定されない）、または CoStar とライセンシーの間のコンサルティング契約に関連して提供されたサービスの履行から生じるものを指します。
- 認定利用者: (a) ライセンシーが個人の場合はライセンシーを意味し、それ以外の場合 (b) 認定利用者は、(1) ライセンシーの従業員または専属契約者（ライセンシーのためにのみ働き、自分自身または商業用不動産もしくは宿泊業界の情報を必要とする他の会社のために働かず、ライセンシーのためにライセンシーの従業員と実質的に同一のサービスを行う個人）、(2) ライセンス契約に明記されたサイトに関連する個人、(3) CoStar の認定利用者リストや CoStar 製品の関連サイトに含まれる個人を指します。認定利用者数は、ライセンス契約に定める利用者数を超えないものとします。
- 顧客資料: ライセンシーの顧客または見込み客用に作成されたライセンシー独自のレポート、分析、プレゼンテーションのことです。
- CPI: 米国、カナダ、カリブ海諸国: 「CPI」とは、全都市消費者物価指数 (CPI-U) のことです。欧州連合: 欧州連合消費者物価指数 (I:EUCPI)、中国国家统计局が発表する中国の消費者物価指数、その他の地域については英国国家统计局が発表する消費者物価指数を指します。
- CoStar: CoStar Realty Information, Inc. およびまたは該当するライセンス製品を提供する該当する同社の子会社を指します。
- CoStar 抜粋: CoStar 市場レポートからの限定的な抜粋および特定の部分を含む分析の限られた量の情報と限定的な抜粋および特定の部分のことです。
- CoStar 市場レポート: データベースや分析の要素を含む可能性がある商業不動産およびまたは宿泊業界の市場レポートのことです。
- CoStar 当事者: 「CoStar 当事者」とは、CoStar およびその関連会社、それぞれのパートナー、役員、取締役、従業員、代理業者、第三者事業者、ならびにその後継者、および許可された譲受人を指します。
- CoStar 製品: 本契約に基づきライセンスが許可されるデータベース、情報、分析、CoStar 市場レポートの一部（これに対する更新または修正を含む）、およびそこから派生する情報（部分的検証結果として派生する情報を含むがこれに限定されない）、当該情報を分類、並び替え、表示する独自の組織、レイアウト、デザイン、構造、ならびに関連ツール、ソフトウェアを含みます。
- データベース: CoStar の不動産およびまたは宿泊業界の情報を集めた独自のデータベースのことです。
- 情報: データベースに含まれる、あるいはデータベースから提供される情報、テキスト、フォーム、契約書、動画、写真などの画像、データのことで。
- ライセンス契約: 本 CoStar ライセンス契約の利用規約が参照により組み込まれるライセンス契約やサブスクリプションフォームを指します。
- ライセンス料: ライセンス契約に定められているライセンス料のことです。
- ライセンス製品: 本契約で「ライセンス製品」の定義に明確に当てはまるその他の製品を含めた CoStar 製品のことで。
- ライセンシー: ライセンス契約で特定されたライセンシー。
- パスワード: ライセンス製品へのアクセスに使用されるユーザー名、パスワード、その他の認証方法のことです。
- 開始日: 当該ライセンス製品のパスワードが CoStar によってライセンシーに配布された日とします。ただし、パスワードを有する既存のお客様については、「開始日」は本契約が完全に締結された日とします。

2. ライセンス:

- (a) 本契約の期間中、CoStar はライセンシーに対し、本契約の条項に従い、ライセンス契約に明示的に特定されているライセンス製品の部分のみを使用する非独占的かつ譲渡不能なライセンスを付与します。
- (b) CoStar 製品を使用できるのは、認定利用者のみとします。ライセンシーは、各ライセンスサイトにおいて CoStar 製品から利益を得るすべての個人（疑念を避けるために、ブローカー、エージェント、リサーチャー、アナリスト、鑑定人、測量士、評価人、投資専門家（投資または融資の決定を行う／支援する者を含む）、アドバイザー、アンダーライター、アセットマネージャー、営業またはその他同様の人員（かかる人員を管理するマネージャーまたは取締役を含むが、これらに限定されない）が、実際に CoStar 製品をどの程度使用するかににかかわらず、認定ユーザーでなければならないことを理解するものとします。営業またはその他同様の人員（かかる人員を管理するマネージャーまたは取締役を含むが、これらに限定されない）は、実際に CoStar 製品をどれだけ使用するかににかかわらず、認定ユーザーでなければならない

、ライセンサーは、サイトにおけるかかる個人の数が本契約に定める認定ユーザーの数を超える場合、CoStarに通知することに同意するものとします。

3. **許可された用途:** 以下に定める禁止事項に従い、本契約の期間中、ライセンサーは通常の業務において以下を行うことができます:

- (a) CoStar 製品をライセンサーの社内調査目的で使用する;
- (b) データベースを以下の目的で使用する:
 - (i) 顧客および見込み顧客に特定の物件に関する情報を提供する (メールに配信を含む) ために使用;
 - (ii) 特定の物件をマーケティングするために使用;
 - (iii) 特定の物件に関する評価、鑑定、またはカウンセリングのサポート目的で使用する;
- (c) ライセンサー独自の顧客資料に含まれる、または付随する CoStar 抜粋を、以下の限りにおいて、顧客に共有または配布すること (メール配信を含む)、
 - (i) かかる CoStar 抜粋は、あくまで顧客資料の実質を補助するだけのものであり、それだけで独立して顧客資料の実質となるものではありません;
 - (ii) ライセンサーは、かかる CoStar 抜粋の配布について責任を負うものとします;
 - (iii) ライセンサーは、顧客資料の CoStar 抜粋の出所が CoStar であることを常に認めるものとします;
 - (iv) 顧客資料には、CoStar 市場レポートの完全なコピーまたは大部分を含まないものとし、建物固有およびテナント固有の情報のみを限定的に含むことができます;
 - (v) 顧客資料は、限られた顧客および見込み顧客に対して配布されるものであり、商業的にまたは一般的に配布されないこととします;
- (d) 以下の場合に限り、デスクトップ、モバイル、またはクラウドベースの文書作成、スプレッドシート、プレゼンテーションプログラム、または汎用生産性ソフトウェアパッケージ (または CoStar の明示的な書面の同意によりその他のソフトウェアプログラム) に、情報を印刷またはコピーすることができます。
 - (i) ただし、印刷、コピー、またはエクスポートされる情報のレベルは、ライセンサーの目的のために合理的に適合され、ライセンサーの事業の通常過程において少量であり、かつ本契約の残りの部分に準拠して使用されることを条件とします;
 - (ii) いかなる当該プログラムやストレージソリューションも、CoStar 製品のいずれかの部分の検索可能および/または競合的なデータベース (ユーザーが個々のレコードまたはデータポイントを検索および/または抽出することができるデータベースを含むがこれに限定されない) を作成するために使用することはできません;
 - (iii) いかなる当社情報も、第三者の間接的または非間接的なアクセスまたは使用の影響を受けやすい環境に晒さないものとします (オープンな人工知能ツールを含むがこれらに限定されない);
- (e) また、ライセンサーが所有、管理、代表、または独占的に保有している物件を描写したライセンス製品の写真を、自己のウェブサイトに表示することができます。ただし、以下の条件があります。
 - (i) かかる写真は、改変できない (CoStar の透かしが入ったものを含むがこれに限定されない) ものとします;
 - (ii) かかる表示に関する権利は、本契約の期間満了または終了後により消滅するものとします;
 - (iii) かかる写真は、いかなる場合においても、ライセンス製品と競合するウェブサイトに掲載しないものとします。

4. **禁じられている用途。**

- (a) 本契約の第 3 条に別途規定されている場合や当事者同士が書面で合意した場合を除き、ライセンサーは以下を行ってはならないものとします。
 - (i) ライセンサーは、ライセンサーおよび認定利用者以外のものに対し、いかなる手段 (インターネット、掲示板システム、電子ネットワーク、リストサービス、またはその他のデータ共有システムを含むがこれに限定されない) であっても、ライセンス製品のいかなる部分も、直接的または間接的に、配布、開示、コピー、複製、提供、アップロード、投稿、電気通信による公衆への伝達、表示、出版、送信、割り当て、サブライセンス、譲渡、アクセスの提供、販売、またはライセンス製品の修正、翻案、もしくは派生物の創作をしてはならないものとします;
 - (ii) また、ライセンス製品の一部をデータベースなどのソフトウェアプログラムに保存、コピー、エクスポートしてはならないものとします。
 - (iii) ライセンス製品のいずれかの部分を結び付けるまたは関連付けること。
- (b) 本契約の他の条項にかかわらず、ライセンサーは、CoStar に書面で許可を得ることなく、以下のことを行ってはならないものとします。

- (i) ライセンス製品のいずれかの部分を、直接的または間接的にデータベースまたは製品の作成に使用すること。
- (ii) ライセンシーが CoStar やその関連会社の直接または間接的な競合他社である場合、あるいは直接または間接的な競合他社にライセンス製品の一部を提供する場合、ライセンス製品にアクセスまたは使用すること；
- (iii) ライセンス製品のいずれかの部分の変更、融合、スクレイピング、分解またはリバースエンジニアを行うこと、もしくはライセンス製品のいずれかの部分またはライセンス製品から生成されたデータを監視またはコピーするために、データマイニング、ツールの収集または抽出、もしくはロボット、スパイダーまたはその他の自動装置または手動プロセスを使用すること。
- (iv) 情報や分析を、販売、ライセンス供与、または一般公開する目的で、使用、複製、出版、編集すること；
- (v) 適用される法律、規制、規則、条例またはコモンローの原則（不動産実務、競争、マーケティング、広告、名誉毀損、証券、スパム、およびプライバシーに関連する法を含む）に違反する態様で、ライセンス製品の一部を使用すること；または
- (vi) 証券の提案または販売に関連して、ライセンス製品の何らかの部分に直接または間接的に、米国証券取引委員会（SEC）や連邦、州、地方、または外国の政府当局への申請書類、証券募集資料、登録書、目録見書に使用することはあってはならないものとします。

5. 期間。

- (a) 本契約の当初の期間は、開始日に始まり、ライセンス契約に定められた期間継続し、ライセンス契約で別途指定がない限り、当該期間終了時に開始日の属する暦月の最終日に終了するものとします（たとえば、開始日が 2050 年 1 月 15 日で期間が 1 年の場合、最初の期間は 2051 年 1 月 31 日に終了します）。
- (b) 本契約は、当初の期間または更新期間の最終日の少なくとも 60 日前に、いずれかの当事者が相手方に対して更新しない旨の書面による通知を行わない限り、自動更新され 1 年間継続して適用されるものとします。

6. 終了およびアクセスの中断。

- (a) いずれの当事者も、以下の場合に本契約のいかなる部分も終了させることができます：
 - (i) 他方当事者が本契約に対し重大な違反をし、それが、違反した当事者に対する書面による通知から 30 日以内に是正されなかった場合；または
 - (ii) 他方当事者が債権者の利益のために示談や和解を行った場合、または破産法や倒産法に基づく申立を行い、かかる申立から 30 日以内に免責されない場合。
- (b) CoStar は、以下の場合にライセンシーに対してさらなる義務を負うことなく、本契約のいかなる部分も直ちに終了させることができます：
 - (i) ライセンシーが本契約の第 4 条、第 9 条、第 11 条、または各当事者もしくはその各関連会社間の何らかの他の契約の重要な規定に違反していると CoStar が誠実に判断した場合；
 - (ii) または CoStar が、CoStar の単独の裁量により 5 日前の書面通知をもって特定の製品の提供を中止した場合（CoStar は、CoStar の単独の裁量でいつでも中止できます）、この場合、CoStar は、当該終了の効力発生日以降にライセンス製品の終了部分に起因するライセンス料の支払い義務を免れるものとします（CoStar は当該終了部分に起因する前払い分のライセンス料を払い戻します）；または、
 - (iii) ライセンシーが次に挙げる個人または団体に直接または間接的に所有あるいは管理（合計 50 % 以上）されている、またはされるようになった場合：国連安全保障理事会、米国財務省外国資産管理局、またはその他の該当する政府当局によって管理される経済制裁プログラムに従って指名されているか、または国連安全保障理事会、米国政府、またはその他の該当する政府当局によって課される包括的通商禁止の対象である国もしくは地域に現在所在し、設立され、もしくは居住している個人または団体、もしくは国連安全保障理事会の統合リスト、米国商務省産業安全保障局が管理するエンティティリスト、またはその他の該当する政府当局、または適用される人身売買法または児童労働法に対し重大な違反を犯している場合。
- (c) ライセンシーが本契約、または各当事者もしくはその各関連会社間の何らかの他の契約の重要な規定に違反していると CoStar が誠実に判断した場合、CoStar は、ライセンス製品の何らかの部分の提供を中断することができるものとします。その場合：
 - (i) ライセンシーは引き続きすべてのライセンス料に対して責任を負うものとします（なお、実際に違反が認められなかった場合は、ライセンシーは中断期間のライセンス料金を支払う責任を負わないものとします）；そして
 - (ii) CoStar は、CoStar の合理的な見解において、違反の停止に関して十分な保証を受けた場合（本契約に基づき支払うべき金額がすべて支払われた場合を含む）に限り、ライセンス製品の提供を再開するものとします。
- (d) ライセンシーが本契約のいずれかの条項に違反し、本契約の終了に至った場合、本契約に基づいて支払われるべきすべてのライセンス料およびその他の料金は、直ちに全額支払われるべきものとし、また上記に加え、CoStar の救済措置には法律上または衡平法上で利用可能なあらゆる損害および救済が含まれるものとします。CoStar が本契約に基づいて権利を有する救済措置を得るために第三者に依頼した場合、CoStar は弁護士費用および回収代行手数料を含む、CoStar が負担するすべての費用を回収する権利を有するものとします。

7. 終了後。

- (a) 本契約が終了した場合または更新されない場合、ライセンシーは、いかなる方法によっても、ライセンス製品のあらゆる部分を使用することができなくなります。

- (b) ライセンシーは、終了または非更新の効力発生日から 10 日以内に、自己の管理下にあるライセンス製品のすべての要素を永久に削除または破棄するものとします。ただし、ライセンシーの認定利用者が本契約の条項に従って独自のレポート、分析、またはその他の資料に組み込んだライセンス製品から得られた情報は、通常の企業システムのバックアップ、法的または規制上の目的のためにのみ保持することができるものとし、内部調査、マーケティング、商業用不動産情報サービスまたはその他の検索可能なデータベースの構築、情報入力や維持、その他の目的での使用、コピー、配布、表示しない限り、当該ハードコピー、電子ファイル、またはメールファイルから削除する必要はないものとします。CoStar からの要請があれば、ライセンシーは CoStar が合理的に満足する書面を CoStar に提出することにより、本条項の遵守を証明するものとします。
- (c) CoStar は、ライセンシーが本条項および本契約の他の条項を遵守しているかどうかを独自の費用で監査することができるものとします。ただし、かかる監査はライセンシーの合理的な監督の下で行われ、ライセンシーは監査の実施に協力するものとします。

8. ライセンス料。

- (a) ライセンシーは、本契約に規定されるライセンス料およびその他のすべての料金を、ライセンス契約に定められた通貨および手段で支払うことに同意するものとします。
- (b) 毎年、開始日の属する暦月の最終日に、CoStar は過去 12 か月間の消費者物価指数の上昇率に等しい割合で、ライセンス料を引き上げることができるものとします。
- (c) 更新期間中、CoStar はライセンス料を増額し、または CoStar が提供するライセンス製品もしくはサービスの何らかの部分に対して他の料金を請求することができます。ただし、ライセンス料が消費者物価指数の上昇率よりも高い割合で引き上げられ、ライセンシーがかかる増額または請求に同意しない場合、ライセンシーは CoStar が当該増額または請求について通知してから 60 日以内に、書面による解約通知を行うことができるものとします。この場合、(i) ライセンシーは、提案された増額または請求までのライセンス料を、ライセンシーの解約通知がなされた暦月の最終日まで支払い続けるものとし、(ii) 本契約はその日にライセンス製品の当該部分に関して終了するものとします。
- (d) CoStar は当該料金の請求書をメール、郵便、またはその両方で送付します。すべての料金は、本契約に特定された請求サイクルに従って事前に請求されるものとし、支払期限は正味 30 日間とします。支払期日後に受領したすべての支払いには、適用法令により認められる最大の料率に相当する遅延損害金支払われていない限り、当該支払期日からの延滞料金が課される場合があります。いかなる場合においても、本契約に基づき支払われるべきすべての料金は、相殺または控除する権利を伴うことなく全額が支払われるものとします。CoStar は、支払残高を回収する権利またはその他の権利もしくは救済措置を追求する権利に影響を与えることなく、あらゆる支払を受け入れられるものとします。小切手、支払い、その他のいかなる裏書または陳述も、合意または満足として解釈されることはありません。ライセンス料は付加価値税、売上税、使用税、物品税、またはその他政府当局がライセンス製品に関して現在または将来的に課する一切の税および手数料を含みません。CoStar は、第三者の支払業者の使用、またはクレジットカードによる支払いの受領を義務付けられないものとし、支払業者から請求される手数料やクレジットカードによる支払いから発生する費用については、これらの利用規約の支払額に加算されるものとします。CoStar の選択により、ライセンシーは、かかる税金または追加料金を直接支払うか、CoStar から請求書が発行された時点で直ちに CoStar に支払うものとします。
- (e) ライセンシーは、請求に関する問題または不一致を、口座明細書に請求が最初に掲載されてから 180 日以内に CoStar に通知する必要があります。その期間内に CoStar に通知しなかった場合、ライセンシーは当該の問題または不一致を申し立てる権利を放棄することに同意するものとします。
- (f) 連絡先または請求情報の変更または更新（電話番号、メールアドレス、クレジットカード番号など）を CoStar に速やかに通知するのは、ライセンシーの責任です。請求に関する更新は、billing@costar.com にメールで送信してください。

9. ライセンス製品へのアクセス、パスワード、セキュリティ。

- (a) ライセンシーは、ライセンス製品へのアクセスおよびライセンス製品の使用、ならびにライセンス製品へのアクセスに使用されるパスワードおよびその他の認証方法を、認定利用者のみが利用できるようにし、いかなる理由であれ認定利用者以外の者にライセンス製品またはパスワードへのアクセスを許可しないものとします。認定利用者は、割り当てられたパスワードを他者と共有したり、他者にパスワードの使用またはアクセスを許可したりすることはできません。認定利用者は、当該認定利用者に割り当てられたパスワード以外のパスワードを使用して、ライセンス製品にアクセスすることはできません。
- (b) 各認定利用者のライセンス製品へのアクセスは、他要素認証（生体認証およびまたは指定された特定デバイスを含むがこれに限定されない）が必要となる場合があります。CoStar は、パスワードまたはその他の認証方法に基づいてライセンス製品にアクセスするあらゆる当事者の実際の身元または権限を確認する義務を負わないものとします。
- (c) 本契約の期間中、ライセンシーは、認定利用者のライセンシーとの雇用または契約サービスの終了を含むがこれに限定されない、認定利用者の雇用または契約上の地位の変更を速やかに CoStar に通知し、ライセンシーは当該終了時に、当該認定利用者のパスワードの使用を中止して破棄しなければなりません。ライセンシーの従業員または契約者でなくなった認定利用者は、いかなる方法によってもパスワードを使用することはできません。
- (d) ライセンシーは、ライセンス製品を保護するために、業界標準に従って合理的な技術および管理上のセキュリティ対策を講じるものとします。ライセンシー（または第三者）のシステムに、ライセンス製品または CoStar 情報に影響を及ぼすセキュリティインシデントまたは侵害が生じた場合、あるいはライセンシーの行動や不作為に起因するライセンス製品の不正使用が見つかった場合、ライセンシーは、インシデントまたは侵害に速やかに対応し、それに起因する損害を軽減し、侵害またはインシデントについてすべての関連情報を CoStar に提供するものとします。
- (e) ライセンシーは、各認定利用者のライセンス製品へのアクセスレベルを決定および変更する権限を有する人物を指名し、その人物がライセンシーが本契約を遵守していることを保証するものとします。

- (f) ライセンス製品を入手および使用するために必要なハードウェアと、ソフトウェア、およびインターネットアクセスは、すべてライセンスシーの責任で用意するものとします。
- (g) ライセンスシーは、ライセンス製品で設定、保存された検索、フィールド、または機能を作成した場合、またはライセンス製品でデータを入力、追加、もしくはライセンス製品からエクスポートした場合、当該情報の損失、破壊、または第三者による使用を含め、CoStar 当事者はいかなる責任または義務も負わないこととし、ライセンスシーはかかる情報のバックアップコピーを作成する必要があることを認めるものとします。CoStar は、かかる情報に割り当てられたストレージ容量を制限することがあります。
- (h) CoStar は、ライセンス製品のあらゆる部分やライセンス製品へのアクセス方法を、当該変更がライセンス製品を著しく劣化させない限りにおいて、いつでも変更する権利を有しています。
- (i) CoStar の内部業務目的（トレーニングおよび品質保証の目的を含むがこれらに限定されない）で、CoStar がライセンスシーまたはその認定利用者と電話およびその他の電子通信を記録する場合があることをライセンスシーは承認し、同意するものとします。
10. **ライセンス情報。**ライセンスシーが不動産ブローカー、投資家、または開発者である場合、ライセンスシーは、リースおよび/または販売可能な物件、およびライセンスシーが所有、管理、代理または独占的に保有する物件に関する取引情報について、CoStar に情報を提供しよう合理的な努力を行うことに同意するものとします。ライセンスシーは、ライセンスシーのウェブサイト上で入手可能な、または CoStar に提供された不動産情報を収集、使用、変更、複製およびサブライセンスする撤回不能かつ非独占的なライセンスを CoStar およびその関連会社に付与するものとします。CoStar は、ライセンスシーが CoStar に何らかの情報または画像を提供した場合、本契約の終了後であっても、ライセンスシーが当該情報および画像に対する権利を保持していることを認めるものとします。
11. **所有権。**ライセンスシーは、ライセンス製品が CoStar およびそのライセンサーが所有するデータから構成されていること、ならびに CoStar およびそのライセンサーが、米国、英国、カナダ、欧州連合、またはその他の国際知的財産権および特許や、商標、著作権、および企業秘密などのライセンス製品に関するすべての所有権を独占的に所有し保持していることを認めるものとします。本契約は使用許諾契約であり、売買契約ではありません。ライセンスシーは、本契約に定めるライセンス製品の使用权を除き、ライセンス製品のいかなる部分についても、いかなる権利または利益を有さないものとします。ライセンスシーは、ライセンス製品が CoStar およびそのライセンサーの貴重な財産であり、著作権のある機密情報を構成することを認めるものとし、(a) 当該情報に関するすべての権利を保護するために必要な、著作権、商標、企業秘密、特許、契約、およびその他の法律を遵守すること、(b) CoStar およびそのライセンサーの当該情報の所有権（または専有情報に関するそれらの権利の有効性もしくは執行能力）に異議を唱えないこと、そして(c) ライセンス製品に含まれる著作権またはその他の権利管理情報、通知、ライセンスまたは海賊版防止用の技術対策を削除、隠蔽、抹消、回避しないことに同意するものとします。ライセンスシーは、認定利用者による本契約の条項の違反、およびライセンスシーの従業員、専属契約者、関連会社、および代理人によるライセンス製品の不正使用について、法的責任を負うものとします。ライセンスシーは、CoStar の同意なしに、CoStar またはそのライセンサーの商標、サービスマーク、または商号を使用もしくは複製することはできません。本契約のいかなる規定も、CoStar がライセンス製品、新製品、機能、ツール、またはその一部に関するライセンスシーのアイデア、提案、強化、またはその他のフィードバックを、あらゆる目的で無償で自由に使用することを制限するものではありません。
12. **保証の免責事項。**COSTAR は正確な製品を提供するよう努力しますが、ライセンス製品およびそのすべての部分は「現状のまま」、「瑕疵があってもそれらを含む状態で」、および「利用可能な状態で」提供されるものとします。COSTAR 当事者は、明示的、黙示的または制定法上の如何を問わず、いかなる種類の表明、確約または保証も行わず、これを明示的に排除し放棄します。これには、(a) 商品性、通常目的への適合性および特定目的への適合性、職人的努力、平穩享有、および負担または先取特権がないこと、(b) ライセンス製品の品質、正確性、適時性または完全性、(c) 取引過程、履行過程、または商慣習を通じて生じるもの、(d) ライセンス製品が、何らかの機能、デモンストレーションまたはいずれの COSTAR 当事者による約束にも適合すること、および(e) ライセンス製品へのアクセスまたはその使用が中断されず、誤りがなく、完全に安全であることを含みますが、これらに限定されるものではありません。ライセンス製品に含まれる分析および COSTAR 市場レポートには、特定の商業用不動産市場に関する COSTAR の現在または将来の信念、期待、意図、または戦略に関する記述が含まれますが、これに限定されるものではありません。分析および COSTAR 市場レポートは、実際の結果が分析および COSTAR 市場レポートと大きく異なる多くのリスクおよび不確実性を含んでいます。ライセンスシーは、ライセンス製品に含まれる分析および COSTAR 市場レポートが最先端のものであると信じられていることと、その使用期間が限られているために商業不動産市場情報の報告および予測におけるその正確さの程度が証明されていないことを理解するものとします。ライセンスシーは、商業用不動産市場情報の報告、評価、分析、シミュレーション、または予測における誤り、あるいはライセンス製品を構成する情報、分析、または COSTAR 市場レポートについて、COSTAR 当事者またはそのライセンサーに責任を問わないものとします。
13. **責任の制限。**法律で認められている最大限の範囲において、COSTAR 当事者は、ライセンスシーまたは第三者が被った、あるいは発生させたいかなる損失、費用、損害（ライセンス製品の欠陥、中断、遅延、ライセンス製品に含まれる情報の不正確性、エラー、欠落に起因もしくは関連するものを含むがこれに限定されない）について、かかる欠陥、中断、遅延、不正確性、エラー、欠落がどのように生じたかにかかわらず、一切の責任を負わないものとします。本契約およびライセンス製品の使用に関連する COSTAR 当事者の総和的な法的責任は、ライセンスシーの実際かつ回復可能な直接損害がある場合にはその損害に限定されるものとし、いかなる場合も、かかる請求が発生した日の直前の 12 か月の間に本契約に基づき COSTAR に実際に支払われたライセンス料の合計額を超えないものとします。この金額の回収は、該当する損害に対するライセンスシーの唯一かつ排他的な救済策となります。いかなる状況においても、COSTAR 当事者は、逸失利益について、それがどのように発生したかにかかわらず、たとえ COSTAR がかかる損害の可能性について知らされていたとしても、本契約またはライセンス製品の使用に起因し、これらに基づき、またはこれらに関連して生じた損害を含みますがこれに限定されない、間接的、偶発的、懲罰的、特殊、または派生的な損害について法的責任を負わないものとします。本条項における損害賠償の除外は、上記に記載されたライセンスシーの排他的救済手段とは独立しており、当該の救済手段が失敗した場合でも存続します。本契約に起因または関連するいかなる訴訟も、訴訟が発生してから 1 年以上経過した後にはライセンスシーが提起することはできません。本項の規定は、損害賠償が契約、不法行為（過失を含む）、製造物責任、またはその他の訴因に基づくか否かにかかわらず、訴因または訴訟の形式に関係なく適用されるものとします。
14. **補償。**ライセンスシーは、ライセンスシー（およびライセンスシーの利用者）によるライセンス製品の使用または誤用、ライセンス製品経由で CoStar に提供された情報、または本契約の違反に起因または関連する、第三者による法的措置、訴訟、請求、または要求、ならびに関連する損失、費用、およびその他の債務（不当な弁護士費用を含む）から Costar を防御、補償および免責することに合意するものとします。CoStar はライセンスシーに対し、かかる請求、要求、訴訟について速やかに書面で通知するものとします（ただし、Costar が当該通知を提供できなかった場合も、ライセンスシーがそれによって不利益を被る場合を除き、ライセンスシーの補償義務を免除するものではありません）。ライセンスシーは、かかる請求または要求の防御において、合理的に要求される限りにおいて、全面的に協力するものとします。法律、規則、または規制に基づく請求、要求

、訴訟に関して、何らかの理由で CoStar 当事者が上記の補償を利用できない場合、CoStar は管轄権を有する裁判所において、利用可能なあらゆる法的または衡平法に基づく当該請求、要求、訴訟に対するライセンスの貢献を求める権利を有するものとします。本項は、本契約の期間満了または終了後も存続するものとします。

15. **譲渡。** 本契約に基づく各当事者の義務は、その後継者、法定代理人、および許可された譲受人に対して拘束力を有します。ライセンスは、CoStar の書面による事前の同意なく、本契約および本契約に基づき付与されたライセンスの全部または一部を（法律などの運用によって）譲渡または移転してはならないものとします。ただし、ライセンスは、CoStar に書面で通知することにより、本契約に基づく権利および義務を、ライセンスの事業または資産のすべてあるいは実質的にすべての後継者（合併などによる）に譲渡することができるものとし、(a) 当該譲渡により、当時存在したライセンスまたは当該第三者からの CoStar 収益が排除されないものとし、また (b) いかなる場合も、ライセンスは、CoStar またはその関連会社と直接的または間接的に競合する個人または団体に本契約に基づく権利および義務を譲渡する権利を有しないものとします。
16. **通知書、請求書。** 本契約に基づくすべての通知は、書面、メール、書留郵便もしくは配達証明付きの郵便（受領証がある場合は受領証を添付）による個人的な郵送、または一般的に認知されている夜間宅配便会社により、ライセンス契約に指定された住所、または受領当事者が書面で指定した住所に届けられるものとします。CoStar の物理的な住所への通知は、CoStar Sales 宛となります。本契約の第 5 条に基づく CoStar への非更新の通知は、cancel@costar.com にメールで送信できます。すべての通知は、直接または電子メールによって届けられた場合はその日に、書留郵便または配達証明郵便によって届けられた場合はその日から 3 日後に、一般的に認知されている夜間宅配便会社によって届けられた場合は発送の 1 日後に、国際夜間郵便によって届けられた場合は発送の 4 日後に、付与されたとみなされます。ライセンスは、CoStar がライセンスに郵便またはメールで送付する請求書に通知を含めることに同意するものとします。
17. **不可抗力。** CoStar 当事者は労働争議、天災地変、政府の行為、公共の敵、戦争、火災、疫病、伝染病、その他の災害、コンピュータによるか否かを問わずリンクまたは接続の障害、技術もしくは電気通信の障害、またはライセンス製品を保存または送信するその他の方法または媒体を含む Costar が制御できない原因により、本契約上の義務を履行できなかった場合またはその履行が遅れた場合は、いかなる損害に対しても一切の責任を負わないものとします。
18. **法の選択、裁判管轄。** 本契約は、法の選択の原則に関係なく、デラウェア州の法律に準拠し、これに基づいて解釈されるものとします。CoStar は、本契約またはライセンス製品の使用に関連し、CoStar に対して提訴される訴訟について、バージニア州に所在する連邦裁判所および州裁判所の専属管轄権に撤回不能な形で同意するものとします。ライセンスは、本契約またはライセンス製品の使用に関連してライセンスに対して提起されるあらゆる訴訟について、バージニア州、またはライセンスの認定利用者が所在する州に所在する連邦裁判所および州裁判所の管轄権および裁判地に撤回不能な形で同意するものとします。

各関係者はいかなる紛争または訴訟手続き（契約、法律、不法行為、またはその他の理論に基づくか否かを問わず）においても、相手方関係者に対する集団訴訟または団体訴訟に参加する権利を故意に、自発的に、かつ意図的に放棄するものとします。

19. **その他。**

- (a) 両当事者は独立した契約者であり、本契約のいかなる条項も、両者の間にパートナーシップ、合併事業、代理店、フランチャイズ、販売代理、または雇用関係を生み出すものではありません。
- (b) 本契約は、ライセンス製品に関する各当事者の完全な理解を含み、かかる主題に関するライセンス、CoStar、またはそれぞれの代表者および文書による事前の口頭または書面による声明に優先します。ただし、本契約は、ここに明示的に定められていない限り、各当事者間の他の書面によるライセンス契約に優先するものではありません。
- (c) 本契約は、すべての当事者が書面で明示的に合意した場合を除き、修正や、変更、または破棄されることはなく、その条項または条件のいずれかを放棄することはできません。いずれかの当事者が本契約のいずれかの条項の完全な履行を要求することができなかった場合でも、当該当事者が後に同条項を強制する権利に影響を与えることはありません。
- (d) 適用される法律で義務付けられている場合を除き、ライセンスは本契約の規約の秘密保持に同意するものとします。
- (e) 各当事者は、本契約を締結するにあたり、本契約に明示的に規定されていないいかなる声明、表明、保証、または瑕疵担保責任にも依拠しないことを認め、いかなる救済手段も講じないものとします。
- (f) 各当事者は、本契約のいかなる記述に基づいても、無実あるいは過失による不实表示に対する請求をしないことに同意するものとします。ただし、上記は詐欺に対する責任を制限または排除するものではありません。
- (g) 各当事者は、適用される贈収賄防止法および腐敗防止法に準拠する責任を認め、職務上不適切な行為を強要または誘導する目的で、いかなる個人、組織、または企業に対しても、賄賂の申し出、提供、勧誘、または受領をせず、今後も行わないことを約束するものとします。
- (h) ライセンスは、CoStar がライセンスやその従業員、契約者、認定利用者、契約者に、新しい機能または製品、利用可能な物件一覧、製品フィードバック、そしてその他のマーケティングコンテンツに関する通信を含むがこれらに限定されないコミュニケーションを送信することに同意するものとしますが、メール受信者はいつでも配信停止できるものとします。ライセンスは、ライセンスおよび/またはその従業員、請負人、および認定利用者がライセンス製品を使用して送信するメールに関連するすべての法律を遵守するものとします。
- (i) 本契約のいずれかの条項の基本的な性質が無効、違法、または執行不能とされた場合でも、本契約の残りの部分の有効性、適法性、および執行可能性は影響を受けないものとします。ある条項が無効、違法、またはその他の理由で執行不能とされた場合、その条項は元の条項の意図および利益を保持した執行可能な条項に置き換えられたとみなされるものとします。
- (j) ライセンスは、ライセンスがこれらの条件のいずれかに違反した場合に、CoStar が回復不能な損害を被る可能性があることと、法律または衡平法で利用可能な他のすべての金銭的救済だけでなく、差止命令による救済（保証金の支払いを必要としない）を求める権利があることを認めるものとします。

- (k) 見出しはあくまで参考です。
- (l) 本契約の性質上、本契約の満了または終了後も存続することになる本契約の規定は、本契約の第4条、第6条(d)項、第7条、第8条、および第11条から第20条までの規定を含みますがこれらに限定されず、本契約の満了または終了後も存続するものとします。
- (m) 本契約の英語版が拘束力を有するものとします。翻訳版はあくまで便宜を図るためのものであり、本契約の意味や適用を抑制するものではありません。

20. 裁判管轄特定条項。

- (a) **米国、カナダ、カリブ海諸国、中国以外。米国、カナダ、カリブ海諸国、中国以外**に所在するライセンシーのみに、以下の追加規定が適用され、矛盾が生じた場合、本 CoStar ライセンス契約の利用規約のそれに反する規定に優先して適用されます。
- (i) 「CoStar」とは、CoStar UK Limited および/またはその子会社を意味するものとします。
- (ii) 本契約、および本契約またはその主題もしくは形成に起因または関連して生じるあらゆる紛争または請求（契約外の紛争または請求を含むがこれに限らない）は、イングランドおよびウェールズの法律に準拠し、これに従って解釈されるものとします。各当事者は、CoStar の単独の利益のために、本項に規定されることを条件として、本契約またはその主題もしくは形成に起因または関連するあらゆる紛争または請求（契約外の紛争または請求を含むがこれに限らない）を解決するためにイングランドおよびウェールズの裁判所が専属管轄権を有することに撤回不能な形で同意をするものとします。本契約のいかなる内容も、CoStar がライセンシーに対して他の管轄裁判所において裁判を行う権利を制限するものではなく、また、CoStar が1つまたは複数の管轄裁判所において裁判を行うことは、同時であるか否かにかかわらず、当該他の管轄裁判所の法律で認められている範囲で CoStar が他の管轄裁判所で裁判を行うことを妨げないものとします。
- (iii) 本契約のいかなる条項も、その過失による死亡や人身傷害、詐欺、あるいは法律により制限または排除できない法的責任に関して、個人の法的責任を排除または制限するものではありません。
- (b) **中国**。中国に所在するライセンシーのみに、以下の追加規定が適用され、矛盾が生じた場合、本 CoStar ライセンス契約の利用規約のそれに反する規定に優先して適用されます。
- (i) 定義済みの用語である「CoStar」とは、CoStar UK Limitedの完全子会社である STR Benchmarking Solutions (Beijing) Co., Limited を意味するものとします。
- (ii)
- (iii) 本契約は、中国法に準拠して解釈されるものとします。本契約の履行、または本契約に関連して生じた紛争は、関係者間の友好的な交渉によって解決されるものとします。解決されない場合、紛争は中国国際経済貿易仲裁委員会（CIETAC）に提出され、その時点で有効な同委員会の仲裁規則に従って北京で仲裁されるものとします。仲裁人、仲裁人が複数人の場合それぞれの仲裁人は、当事者または当事者の親会社もしくは法人設立地の国籍以外の国籍を有するものとします。当事者は、CIETAC が提供する仲裁廷に属さない仲裁人を任命することができ、仲裁人の報酬は、CIETAC が通常採用する料金表を参照することなく設定することができます。使用言語は、CIETAC の議長が事案の状況に合わせて適切であると考ええる言語を使用するものとします。仲裁廷は、文書提出を求める当事者の申請を判断する場合に、その時点で有効な国際弁護士会の国際仲裁での証拠取得に関する規則を考慮することができます。仲裁廷では裁定を行うにあたり、衡平と善に従って決定できないものとします。仲裁廷では、仲裁に敵対的手続きを採用するものとします。仲裁で出された裁定は、最終的なものであり、両当事者を拘束するものとします。
- (iv) 本契約の中国語版が提供された場合、本契約の中国語版が拘束力を有するものとします。

有効期限: February 6, 2025