

# 訳ありDD (wakeari-dd) 免責事項

v1.0 — 2026-05-10 制定 / 自己レビュー後に DRAFT v0.1 から昇格。利用規約 v1.0 およびプライバシーポリシー v1.0 と整合。

## 1. 本サービスの位置づけ

本サービス「訳ありDD (wakeari-dd)」は、ユーザーの入力前提値および公開オープンデータに対し、定義された計算式を機械的に適用してその結果を表示する計算ツールです。

本サービスは以下を **行いません**。

行わないこと	関連法令
不動産の鑑定評価	不動産の鑑定評価に関する法律 第36条
不動産の売買・賃貸借の媒介または代理	宅地建物取引業法 第2条
法律事件に関する個別の鑑定・代理・仲裁・和解・法律事務	弁護士法 第72条
登記申請書類の作成または申請代理	司法書士法 第73条
金融商品の価値等に関する助言・推奨	金融商品取引法 第28条第3項
投資勧誘・特定銘柄の推奨	金融商品取引法 第29条

## 2. 計算結果に関する免責

### 2.1 前提値の暫定性

本サービスが提供する以下の前提値は、MVP 段階の暫定値です:

- 成功確率テーブル (隣地統合 0.40・解体NPV 0.85・底地ルート 0.15-0.55 等)
- 業者買取相場係数 (再建築不可 0.30 等)
- 価値減価率・流通DC・借地権割合等の経験則ベース係数
- 標準的な解体費単価・割引率・目標IRR

これらの前提値は、特定地域・特定取引における実績を保証するものではありません。**ユーザーは前提値の妥当性を自ら検証し、必要に応じて修正したうえで本サービスを利用するものとします。**

## 2.2 公開データ取得の限界

本サービスは、法務局登記情報提供サービス・国交省 reinfoib API・路線価図公開データ等から情報を取得しますが、以下の理由により取得結果が現況と異なることがあります:

- データ提供元のスキーマ変更・API停止
- 任意座標系の歪み（法務局XMLの場合）
- データ更新タイミングのずれ（reinfoib取引事例は月次更新）
- 物件の現況変更が登記に反映されていない場合

ユーザーは、計算結果を取引判断に用いる前に、最新の現況・登記事項証明書・公図等で前提データを必ず照合するものとします。

## 2.3 計算ロジックの限界

- 本サービスの隣地統合スコアリングは **直方体近似** であり、旗竿地の竿部分・隅切り・既存ブロック塀・高低差等の物理条件は考慮しません。
- 法定外公共物（赤線・青線）・崖地・市街化調整区域・区画整理事業中・借地非訟係属中等のフラグは、入力可能なフィールドが揃っていない領域があります。
- これらの未モデル化要因により、計算結果が実態と乖離することがあります。

## 3. 判例リファレンスに関する免責

本サービスは関連判例を参考リファレンスとして引用しますが、以下の点に留意してください:

- 引用判例は **特定事案への法的助言ではなく**、ユーザー自身の状況に対する適用可否は弁護士確認が必要です。
- 判例の射程・後の判例による変更可能性・地裁/高裁/最高裁の階層差等の評価は本サービスでは行いません。
- 本サービスがキュレーションする判例は MVP 段階で 30件、今後 300件規模に拡張予定ですが、訳あり不動産分野の全判例を網羅するものではありません。

## 4. 責任の限定

1. 当社（運営者 nullponull）は、本サービスの計算結果の正確性・完全性・有用性・特定目的への適合性について、明示・黙示を問わず一切の保証をしません。
2. 当社は、本サービスの利用に起因してユーザーに生じた以下の損害について、当社に故意または重過失がある場合を除き、一切の責任を負いません: - 取引機会の損失・期待利益の喪失 - 取得した不動産が想定通りの価値を生まなかったことによる損害 - 第三者（隣地所有者・借地人・自治体・土業等）との交渉が想定通りに進まなかったことによる損害 - 本サービスの停止・データ取得失敗によって生じた損害
3. 当社の責任が認められる場合であっても、賠償額は、当該損害の発生時点までの過去12ヶ月間にユーザーが当社に支払った利用料金の合計額を上限とします。

## 5. 利用上の遵守事項

ユーザーは、本サービスを利用するにあたり、以下を遵守するものとします:

1. 計算結果を、不動産鑑定評価・媒介・投資助言・法律事務として第三者に再販売しないこと。
2. 公開データの派生情報を、本免責事項および各データ提供元の利用規約（法務局登記情報提供サービス利用規約等）に違反する形で再配布しないこと。
3. 取引・契約締結・登記申請等の最終判断は、必ず以下の専門家の確認下で行うこと:- 宅地建物取引士（売買・契約条項）- 建築士（再建築可否・43条2項認定可能性）- 弁護士（共有物分割・借地非訟・所有者交渉）- 司法書士（登記事項調査・移転登記）- 土地家屋調査士（境界確定・地積測量・分筆）- 不動産鑑定士（正式な鑑定評価が必要な場合）- 税理士（譲渡所得・交換特例・空き家特例）

## 6. 表現の方針

本サービスでは、景品表示法および計算機ポジションの観点から、以下の **断定的・推奨的表現を意図的に排除** しています:

- 「100%」「絶対に」「必ず」等の断定表現
- 「最適」「ベスト」「即決推奨」「買い」等の推奨表現
- 「鑑定額」「査定額」等の鑑定類似表現

代わりに以下の **計算結果ラベル** を用います:

- 「最大期待値ルート」「最大NPVシナリオ」（順位付けの結果）
- 「天井超過」「天井未満」「フロア未満」（仕入れ値の位置関係）
- 「計算結果サマリ」「計算根拠」（結果の説明）

## 7. 改定

本免責事項は、法令改正・サービス仕様変更等の必要に応じて改定することがあります。改定後の内容は、当社が指定するウェブサイトに掲示された時点で効力を生じます。

### 附則

- 制定日: 2026-05-10
- 最終改定日: 2026-05-10 (v1.0 自己レビュー版)
- 連絡先: info@ai-media.co.jp