

訳ありDD (wakeari-dd) 利用規約

v1.0 — 2026-05-10 制定 / 自己レビュー (v2.2 計算機ポジションに基づく構成要件突合) 後に DRAFT v0.1 から昇格。v1.0 は計算機ポジション (鑑定・媒介・代理・投資助言を行わない) を前提に、宅建業法第2条第2号 / 弁護士法第72条 / 不動産鑑定評価法第36条 / 金融商品取引法第28条第3項 / 個人情報保護法第27条第5項第1号 の構成要件と突合済み。公開時は HTML 版 ([legal/terms.html](https://dd.ai-media.online/legal/terms.html)) を dd.ai-media.online/legal/terms.html に配置。

本利用規約 (以下「本規約」) は、運営者 **nullponull** (以下「当社」) が dd.ai-media.online 上で提供する不動産投資判断計算ツール「訳ありDD (wakeari-dd)」 (以下「本サービス」) の利用条件を定めるものです。本サービスを利用する全てのお客様 (以下「ユーザー」) は、本規約に同意したものとみなします。

第1条 (本サービスの位置づけ)

- 本サービスは、ユーザーが入力した前提値および公開オープンデータから、不動産の価値再生ルート (隣地統合・解体NPV・底地シナリオ・仕入れ値天井等) の **期待値および関連数値を機械的に計算し、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**。各号は、対応する法律の構成要件に該当する行為を当社が業として行わないことを表明するものです:

行わない行為	関連法令と構成要件
不動産の 鑑定評価	不動産の鑑定評価に関する法律第2条第1項（「不動産の経済価値を判定し、その結果を価額に表示すること」）。本サービスは「鑑定」「査定」表記を排除し、計算結果として表示します。
不動産の 売買・交換・賃貸借の媒介または代理	宅地建物取引業法第2条第2号（「宅地若しくは建物の売買若しくは交換又は宅地若しくは建物の売買、交換若しくは賃貸の代理若しくは媒介」）。当社は売主・買主のいずれの代理人にもならず、契約締結のあっせんも行いません。
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（「報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件…その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い」）。判例引用は参考リファレンスであり、ユーザーの個別事案への助言ではありません。
登記申請書類の作成・申請代理	司法書士法第73条第1項（「司法書士…でない者…は、第三条第一項第一号から第五号までに掲げる事務を業とすることができない」）。
金融商品の 価値等に関する助言・投資勧誘	金融商品取引法第28条第3項（投資助言・代理業）、第2条第8項第11号（投資助言）。不動産は同法第2条の「金融商品」ではなく、本サービスは投資助言業に該当しません。
3. 本サービスが提供する計算結果は、ユーザーが意思決定を行うための 参考情報 であり、当社はその結果に基づくユーザーの取引・投資判断について一切の責任を負いません。	

第2条（用語の定義）

- ・「**計算結果**」：ユーザーの入力前提値および本サービスが取得する公開データに対し、本サービスが定義する計算式を適用して得られた数値・表・テキストの総体。
- ・「**前提値**」：成功確率・割引率・坪単価・係数等の、計算式の入力パラメータ。本サービスは MVP 段階の暫定値を初期値として提供しますが、実取引の精度は保証しません。
- ・「**判例リファレンス**」：計算結果に付随して引用される過去判例の書誌情報および要旨。特定事案への法的助言ではありません。

第3条（利用契約の成立）

1. 利用希望者は、本規約に同意のうえ、当社所定の方法でアカウント登録の申込を行うものとします。
2. 当社が登録を承認した時点で、本サービスの利用契約（以下「本契約」）が成立します。
3. 法人による申込の場合、申込者は当該法人を代表する権限を有することを表明します。

第4条（プラン・利用料金）

1. 本サービスの利用料金は、当社所定の価格表（<https://dd.ai-media.online/#pricing>）に従います。
2. クローズドβ期間中は、当社が個別に提示する条件（フィードバック契約・割引価格等）が適用されます。

3. 月額料金は当月初日に発生し、解約は **解約月の前月末日まで** に通知することで翌月初日に効力を生じません。

第5条（ユーザーの責任）

1. ユーザーは、本サービスの計算結果が **前提値依存の機械的計算** であることを理解し、最終判断を行う前に以下を必ず実施するものとします:- 前提値（成功確率・坪単価・係数等）の妥当性の検証 - 公開データ取得結果（法務局XML・路線価等）と現況の照合 - 宅地建物取引士・建築士・弁護士・司法書士・土地家屋調査士・不動産鑑定士・税理士等の専門家による確認
2. ユーザーが本サービスの計算結果のみに基づいて取引・投資判断を行い、損害が発生した場合、当社は責任を負いません。

第6条（禁止事項）

ユーザーは、本サービスの利用にあたり、以下の行為を行ってはなりません:

1. 本サービスの計算結果を、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** すること
2. 本サービスから取得したデータ（特に公開データの派生情報）を、本規約および各データ提供元の規約（法務局登記情報提供サービス利用規約、国交省reinfo API利用規約等）に違反する形で再配布すること
3. 本サービスを用いて、特定の個人・法人を名指しで信用毀損・差別・誹謗中傷する行為
4. 本サービスのアカウント情報を第三者に貸与・譲渡・販売する行為
5. リバースエンジニアリング・スクレイピング・自動化ツールによる大量アクセス
6. 法令に違反する行為または違反するおそれのある行為

第7条（知的財産権）

1. 本サービスを構成するソフトウェア・コンテンツ・計算式・判例キュレーションの著作権その他一切の知的財産権は、当社または正当な権利者に帰属します。
2. ユーザーが本サービスに入力したデータの著作権はユーザーに帰属します。ただし、ユーザーは当社に対し、本サービスの提供・改善のために必要な範囲で、当該データを **個人情報保護法第2条第6項に定める「匿名加工情報」の基準（特定の個人を識別できないように加工し、かつ当該個人情報を復元できないようにしたもの）に従って加工した上で** 利用することを許諾します。当社は当該加工データを統計分析・前提値校正・機能改善の目的にのみ使用し、ユーザー個別を特定する形での再利用は行いません。

第8条（本サービスの変更・停止）

1. 当社は、ユーザーへの事前通知なく本サービスの内容を変更し、または提供を停止することができます。
2. 公開データソース（法務局・国交省等）の規約変更・API停止により本サービスの一部機能が利用できなくなった場合、当社は速やかに代替策を検討しますが、結果として機能停止が継続することがあります。

第9条（免責）

1. 当社は、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直接的・間接的・付随的・派生的損害（取引機会の損失・期待利益の喪失を含む）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。
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。
4. 第2項および第3項は、消費者契約法（消費者契約法第8条第1項各号、第8条の2、第10条）の適用により無効とされる範囲では適用されません。すなわち、当社の故意・重過失による損害、消費者の生命・身体に対する損害、消費者の利益を一方的に害する不当な条項に該当する範囲については、本条の責任制限は適用されず、消費者契約法に基づき個別に責任の範囲が決定されます（消費者保護条項）。

第10条（個人情報）

個人情報の取扱いについては、別途定める「プライバシーポリシー」（<legal/privacy.md>）に従います。

第11条（準拠法・管轄）

1. 本規約は日本法に準拠します。
2. 本サービスに関する紛争については、**東京地方裁判所**を第一審の専属的合意管轄裁判所とします。

第12条（規約の変更）

当社は、必要と判断した場合、ユーザーへの事前通知（30日前を目安）を経て本規約を変更できます。変更後の規約は、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
- 運営者: nullponull（ai-media.online）

自己レビュー対応履歴 (v0.1 → v1.0)

#	DRAFT v0.1 で挙げていた懸念	v1.0 での対応
1	第1条第2項の不該当列举が各法令の構成要件と過不足なく対応しているか	第1条第2項を表形式に再構成し、宅建業法第2条第2号・弁護士法第72条・不動産鑑定法第2条第1項・司法書士法第73条第1項・金商法第28条第3項の 構成要件文言と本サービスの非該当性を1対1で明示
2	第7条第2項の「匿名化处理」がAPPI第2条第6項基準を満たすか	第7条第2項に「 個人情報保護法第2条第6項に定める『匿名加工情報の基準（特定の個人を識別できないように加工し、かつ当該個人情報を復元できないようにしたもの） 」を明記
3	第9条第3項の責任上限が消費者契約法第8条・第10条に抵触しないか	第9条第4項に 消費者保護条項 を追加し、消費者契約法第8条第1項各号・第8条の2・第10条の適用範囲では本条の責任制限が無効となることを明示
4	公開データ派生情報の再配布禁止（第6条第2号）が法務局登記情報提供サービス利用規約と整合しているか	第6条第2号で「 法務局登記情報提供サービス利用規約、国交省 reinfo lib API利用規約等 」に違反する形での再配布を明示的に禁止（既に整合）

将来の弁護士確認推奨項目（事業拡大時）

下記は本サービスがスケールした際（β完了後・売上規模¥1億超）に追加で弁護士確認が望ましい論点。現段階の v1.0 では計算機ポジション+各法令の構成要件突合により、リスクは管理可能範囲と自己評価していません。

1. β顧客との「実取引データ」共有が、各法令の構成要件（特に弁護士法72条の「鑑定」「法律事務」）に再分類されないか
2. 自治体向けプラン提供時の「公的責任」の再評価
3. 海外展開時（特に EU GDPR 越境移転）の追加適合
4. 上場準備時の上場系法律事務所による意見書取得（西村あさひ・TMI 等）