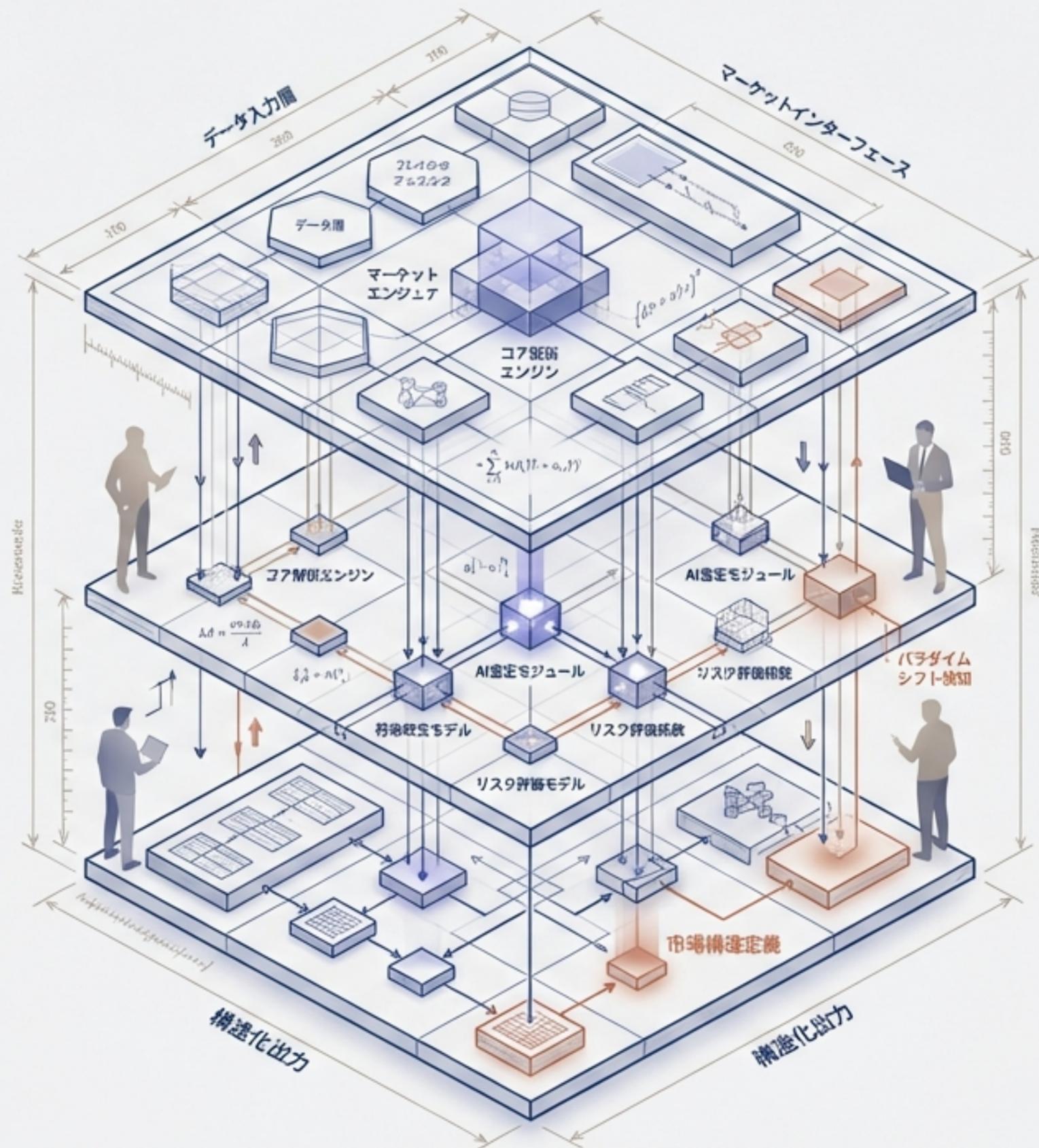


不動産市場OS Vol.3【数値設計編】

「価格」から「構造」へ

AI査定・将来収支・
リスク係数の
完全定義



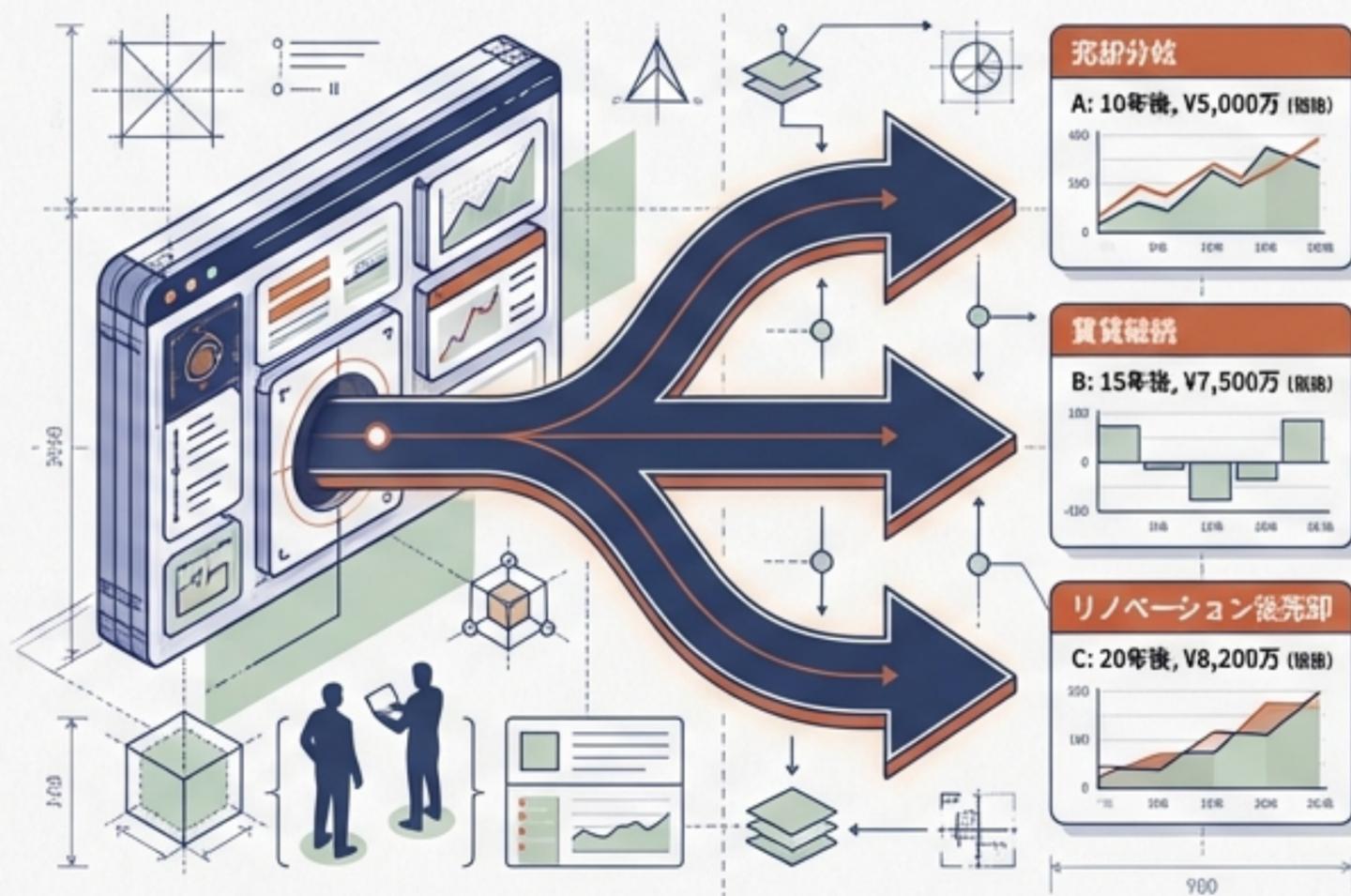
不動産を「占い」から解放する。

旧OS：占い



問い：「この家、いくらで売れますか？」
結果：単一の価格表示（ブラックボックス）
特徴：感情と見えない前提による搾取

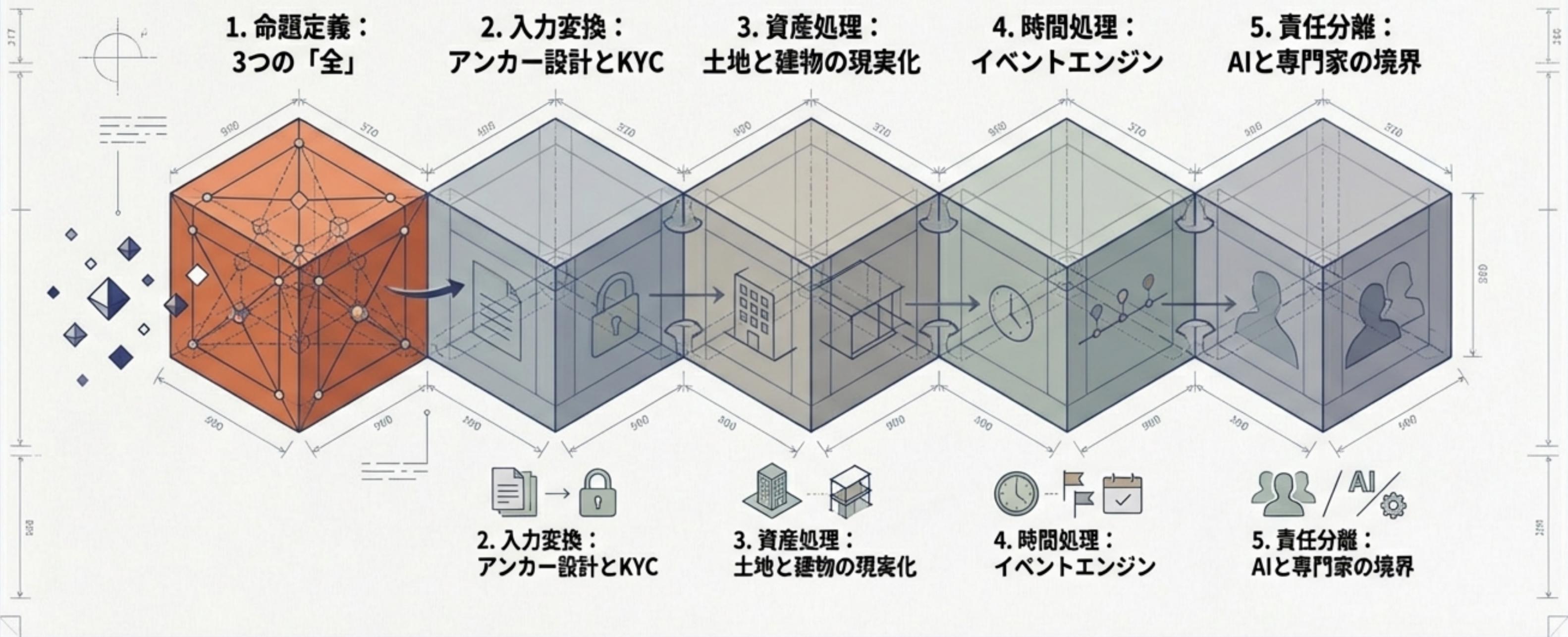
新OS：計測器



問い：「どの分岐を選ぶと、いつ、いくら残るか？」
結果：未来の分岐と税後手取りの可視化
特徴：根拠の共有による合意形成

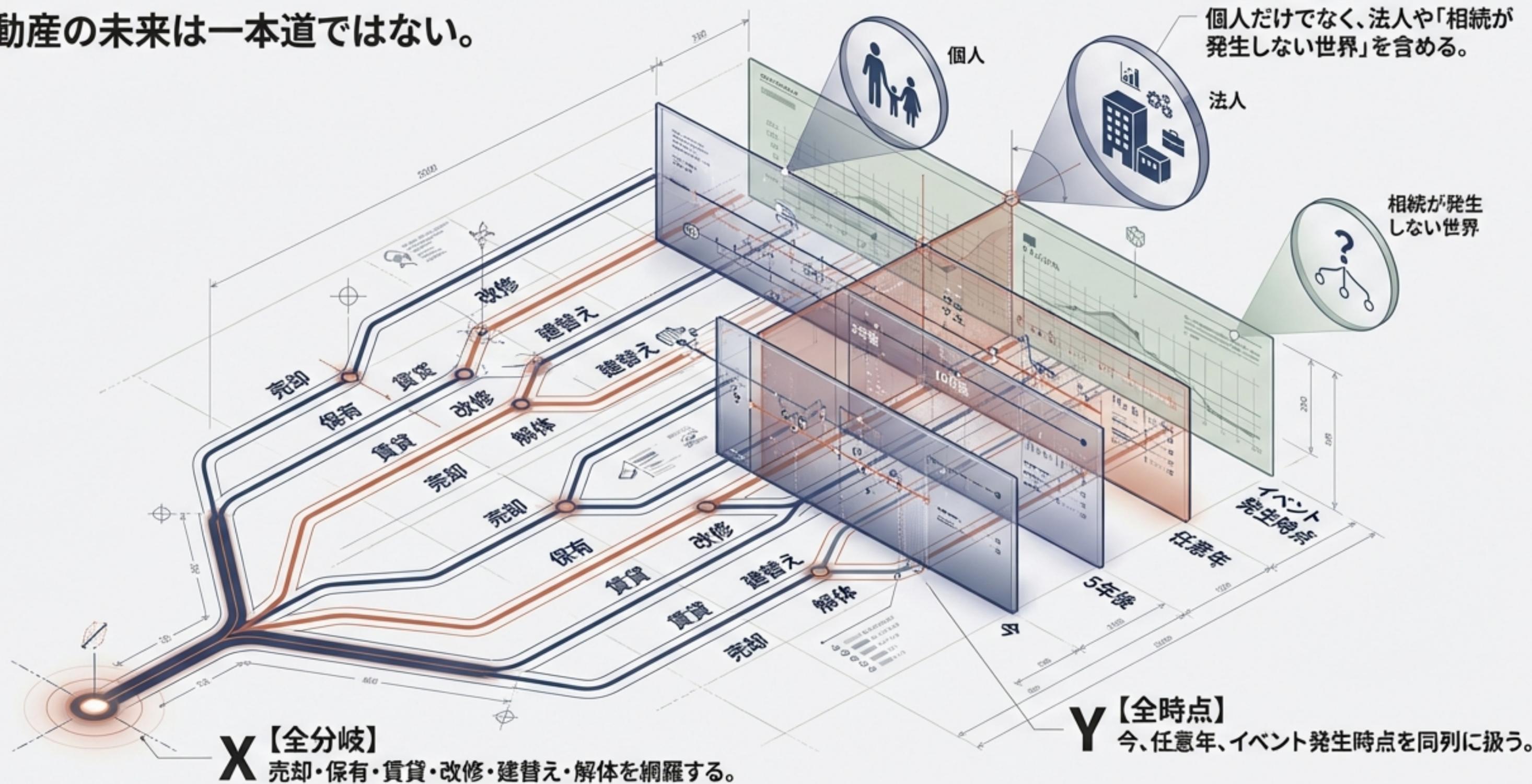
不動産市場OS：処理パイプライン

価格を当てるのではなく、意思決定の盤面を構築する5つの層。



中心命題：「3つの全」を計算可能にする

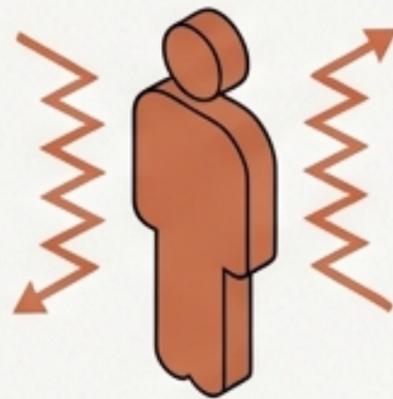
不動産の未来は一本道ではない。



【アンカー設計】信頼は「反発」から生まれる

AIに「甘い数字」を置かせない。あえて厳しい初期値（固定資産税評価額や路線価など）を提示する。

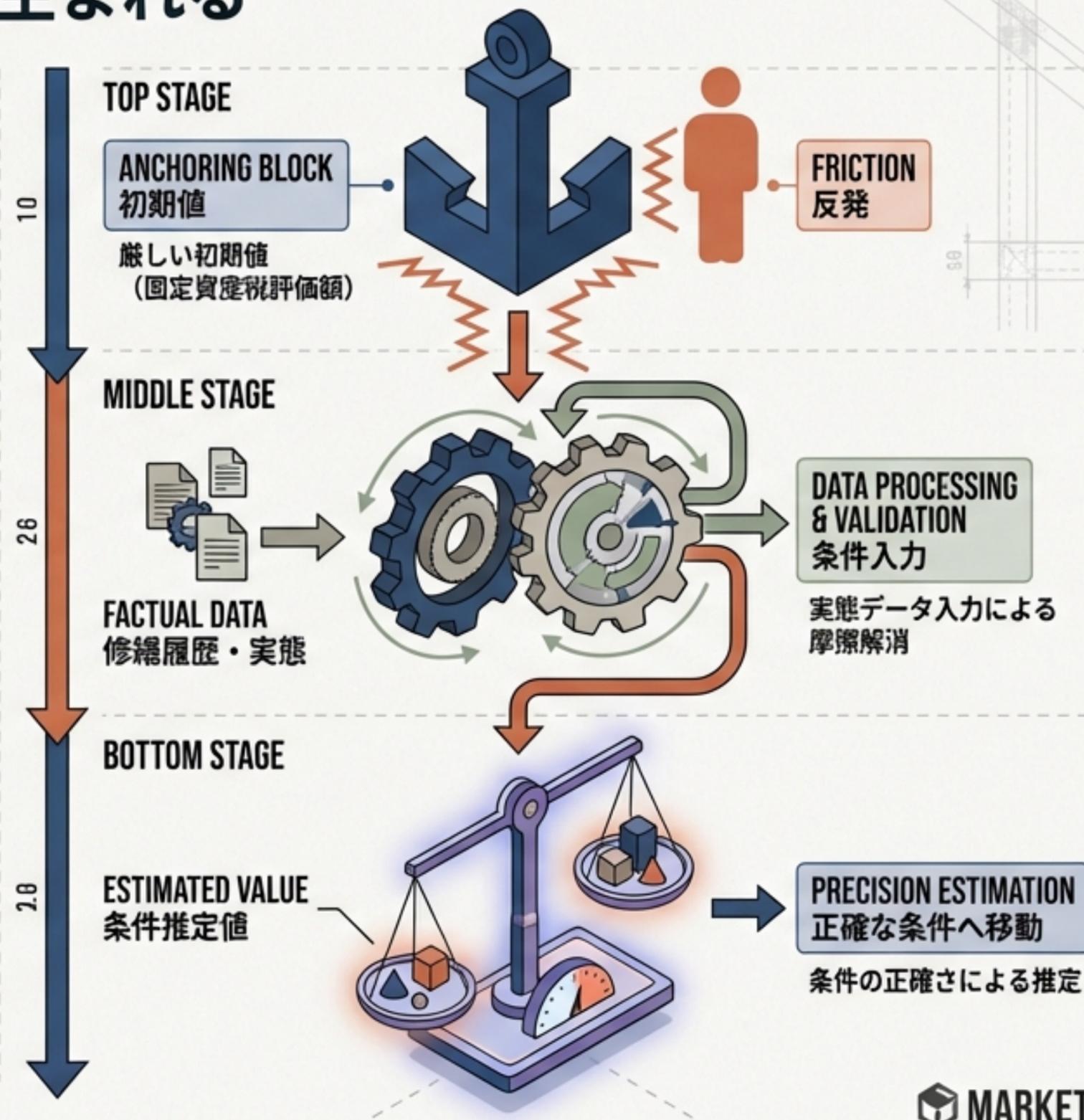
- 所有者の反発：「そんな安いはずがない！」



- システムへの入力：
「修繕履歴がある」
「実際はこうだ」



↓ 相場らしさではなく、
【条件の正確さ】へ推定が移動する。



KYCの再定義：本人確認から「物件実態」の確認へ

アンカー設計は、このKYCを稼働させるためのスイッチである。

Know Your Condition
物件条件の自己申告精
度を上げる

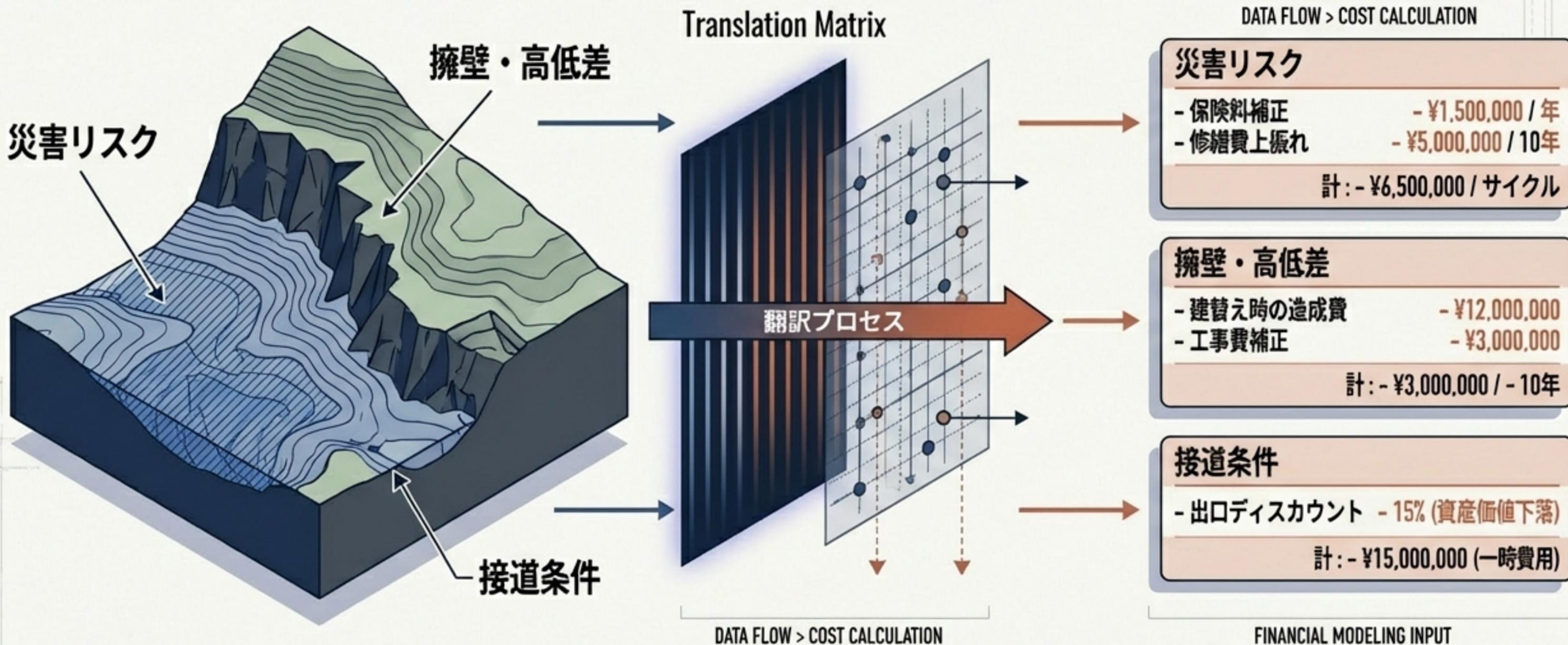
Know Your Cashflow
手取りの前提を確定する

Know Your Risk
リスクの所在を言語化する



土地を「立体属性」として読み、コスト化する

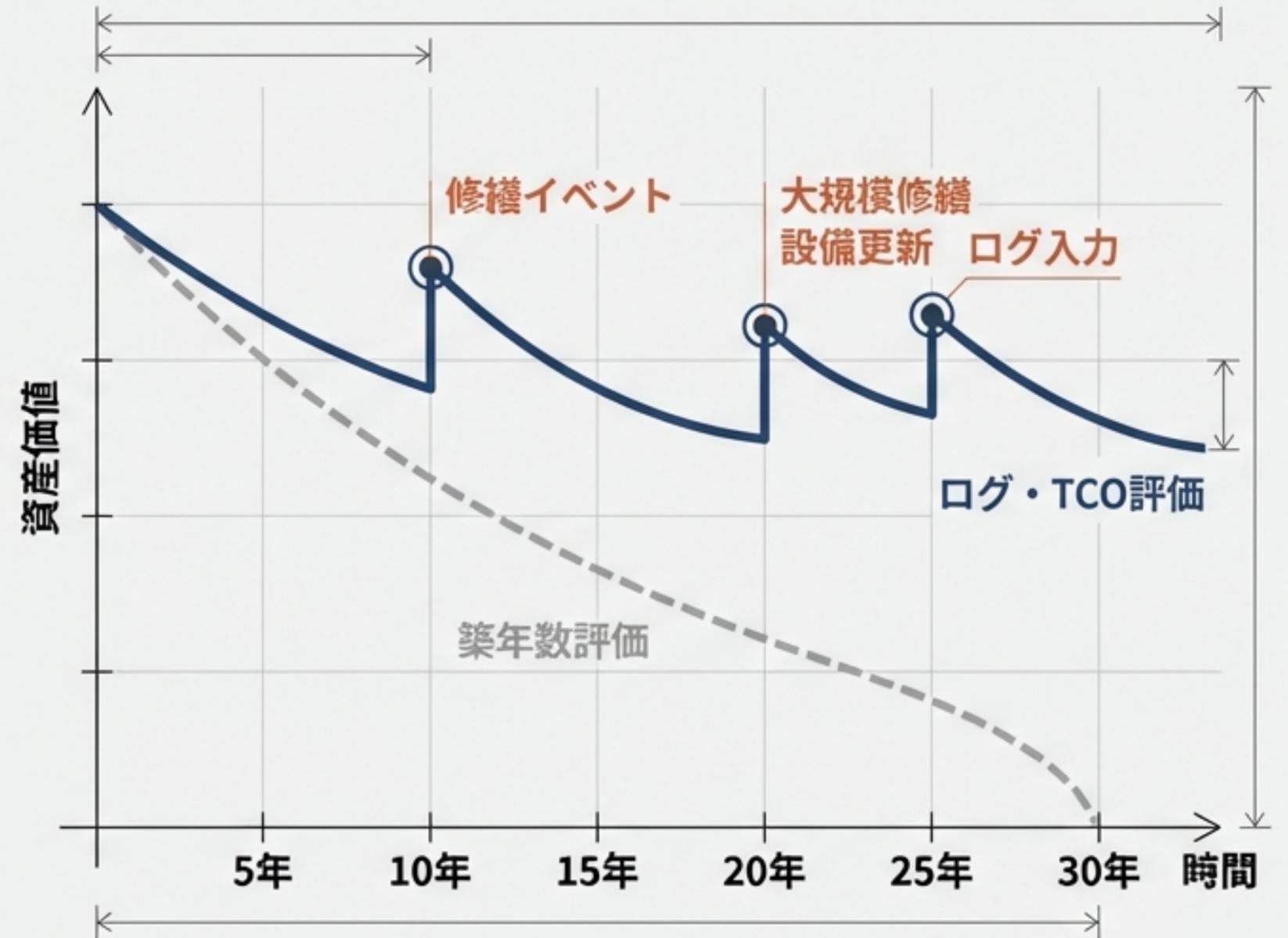
ハザードや高低差は「恐怖」のラベルではない。分岐ごとの将来手取りを削る費用に変換される。



建物は「築年数」で殺さない。

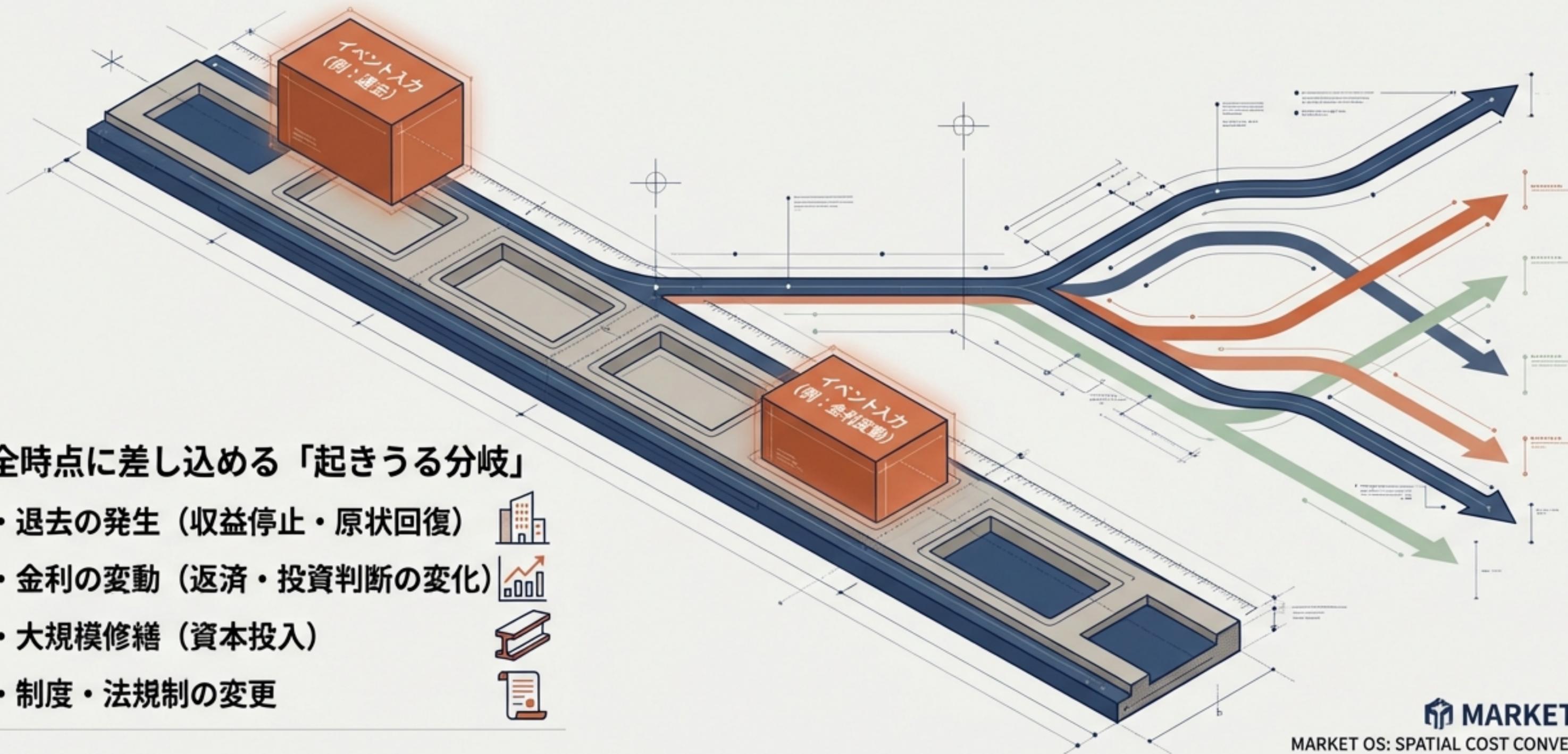
築年数バイアスを破壊し、
【修繕履歴（ログ）の資産化】と
【TCO】で評価を上書きする。

- ログの入力=不確実性の低下と
将来コスト予測の精緻化
- TCO（総保有コスト）=保険、税、
修繕、空室リスクなどの見えない負
債の先取り

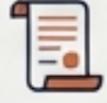


【イベントエンジン】時間を「任意」に折り曲げる

相続を中心化しない。相続は唯一の軸ではなく、数あるイベントの一つである。

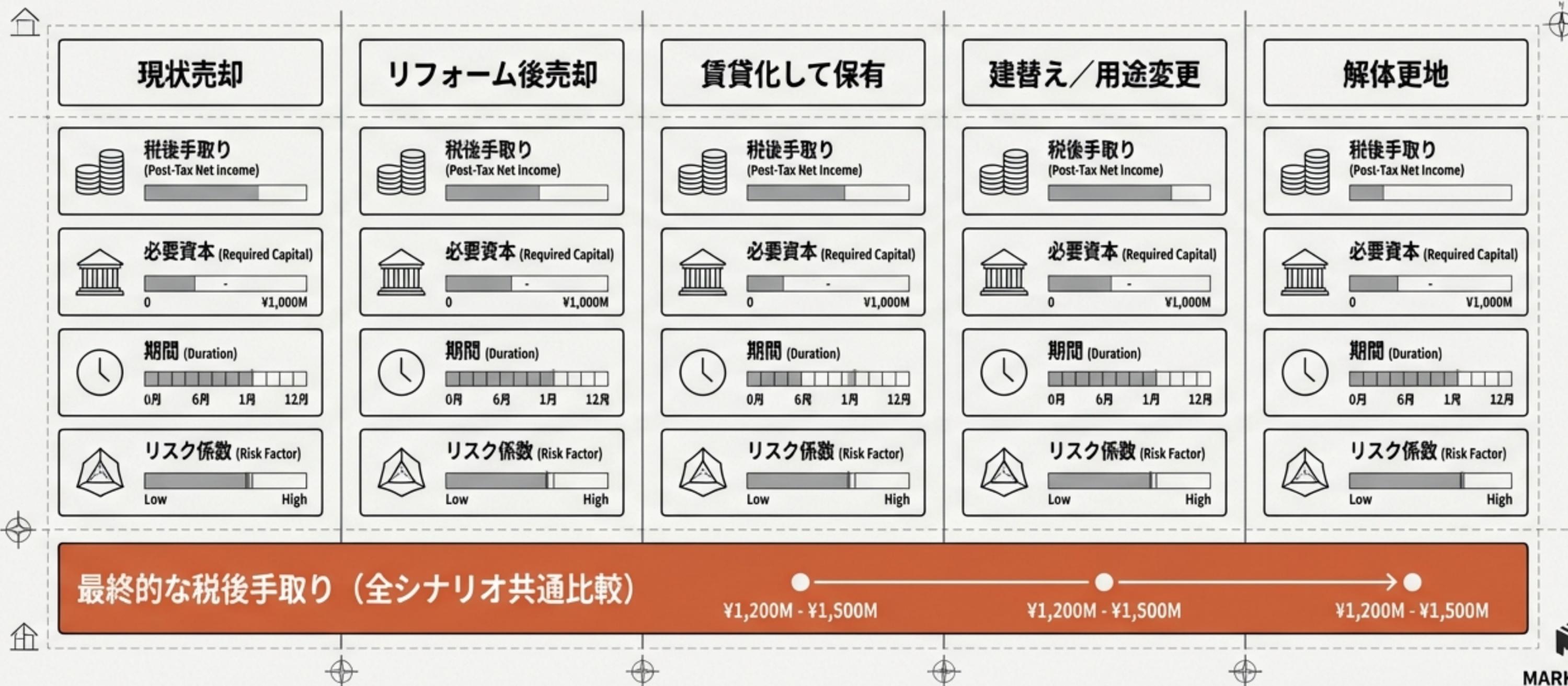


全時点に差し込める「起きうる分岐」

- 退去の発生 (収益停止・原状回復) 
- 金利の変動 (返済・投資判断の変化) 
- 大規模修繕 (資本投入) 
- 制度・法規制の変更 

出口戦略の全比較：同じ盤面（同一フォーマット）

シナリオを「物語」で語らせない。全分岐を、税後手取り・必要資本・期間・リスク係数で完全に並列化する。



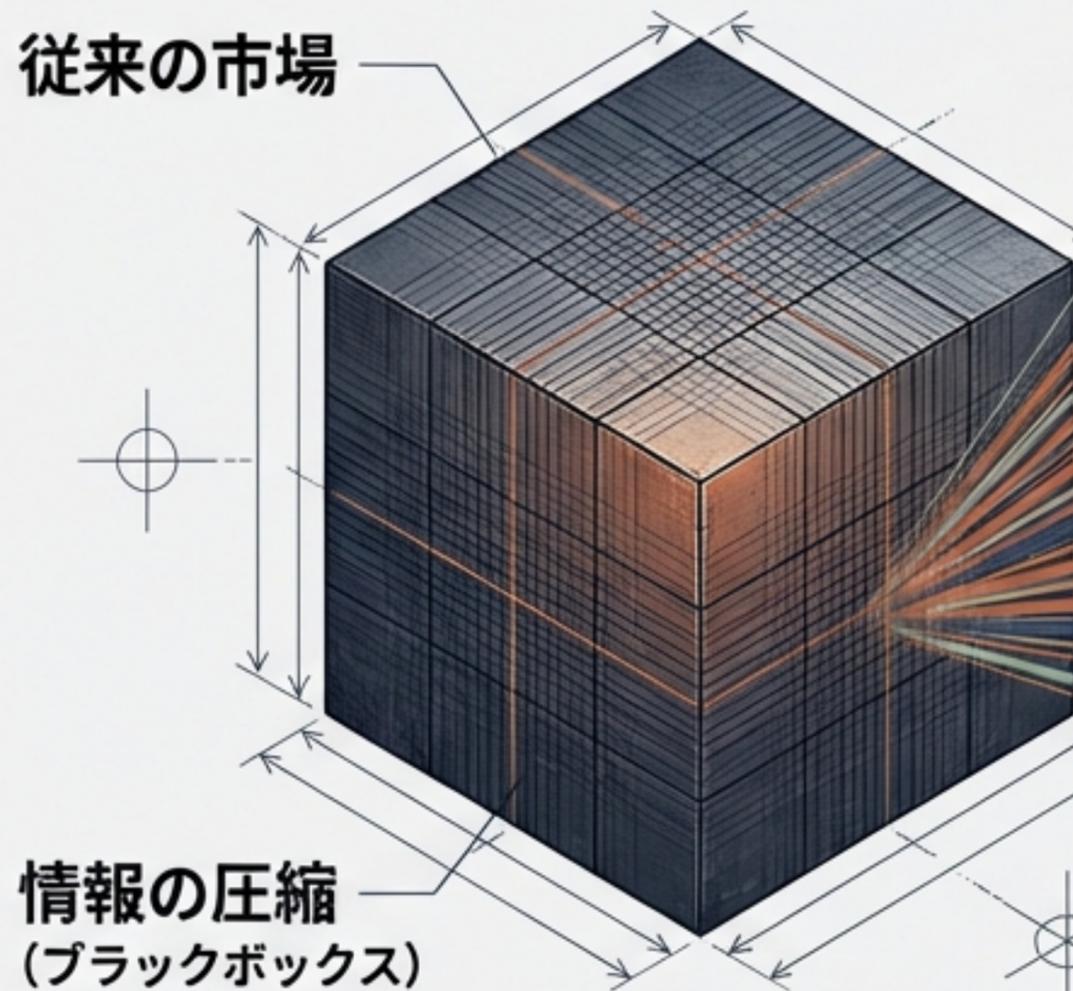
なぜ初期段階で「AIと相場」はズレるのか？



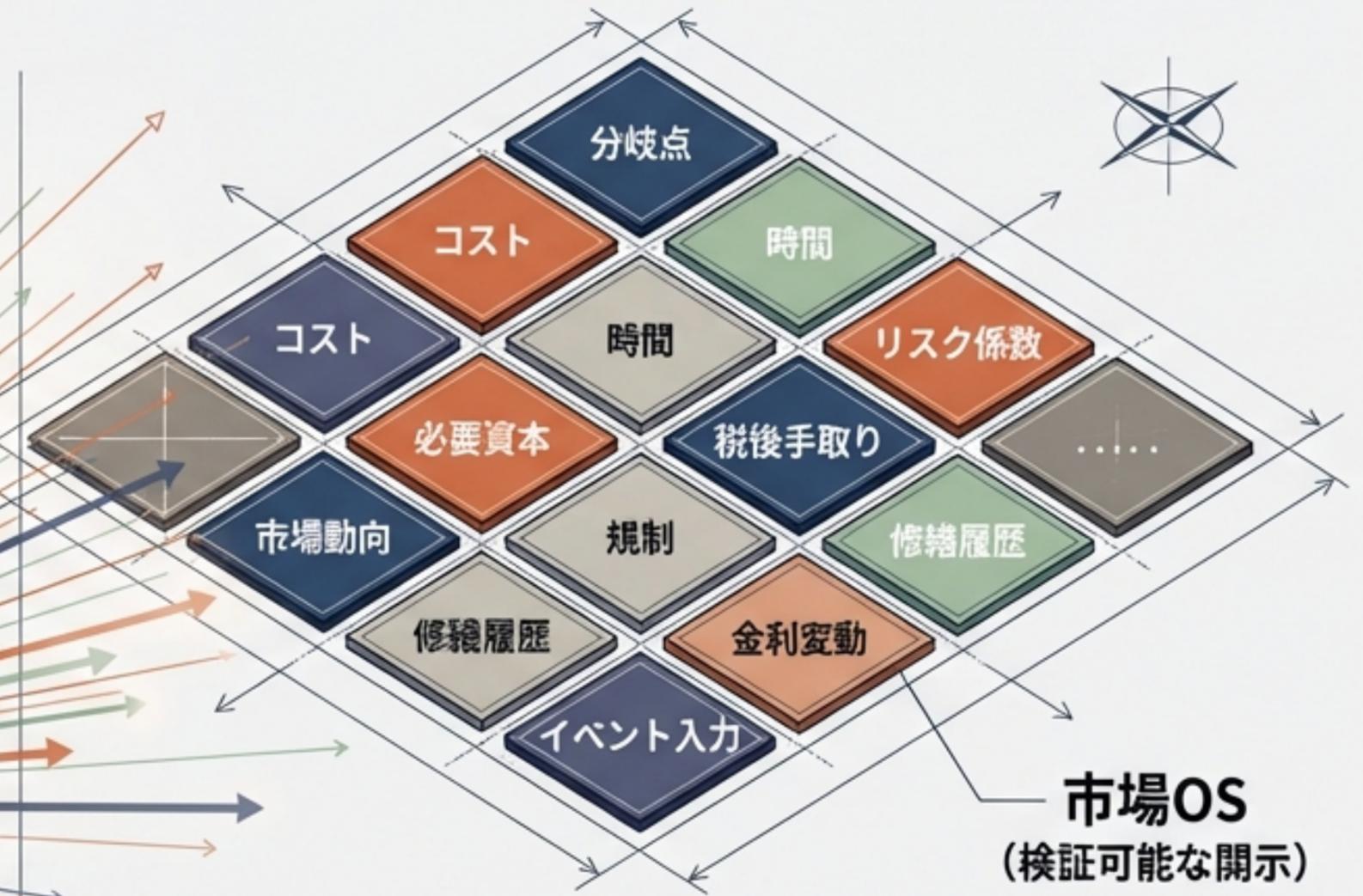
価格とは、多変数の【情報の圧縮値】である。

従来の市場は、経験や勘で根拠を圧縮し、ブラックボックス化してきた。

従来の市場



情報の圧縮
(ブラックボックス)



市場OSは圧縮をやめる。
圧縮する前の根拠（分岐・コスト・時間・リスク）を
すべて解体し、検証可能な形で開示する。

数値化不能域から逃げない。

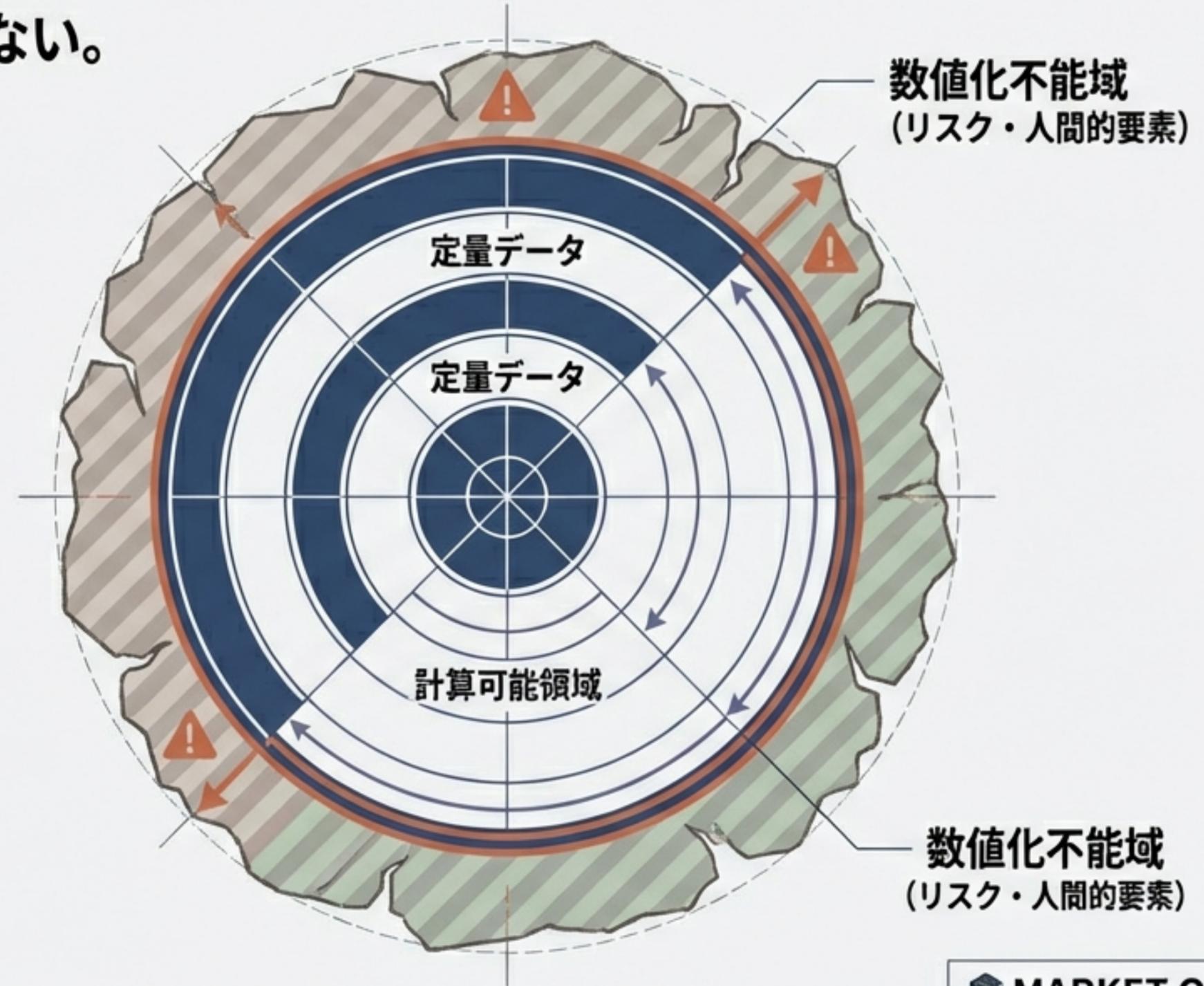


市場OSはすべてを計算できるわけではない。

「ここから先は数値化できない」
という境界線を明確に残す。

-  ・近隣紛争・反社リスク
-  ・心理的瑕疵
-  ・個別係争・境界紛争

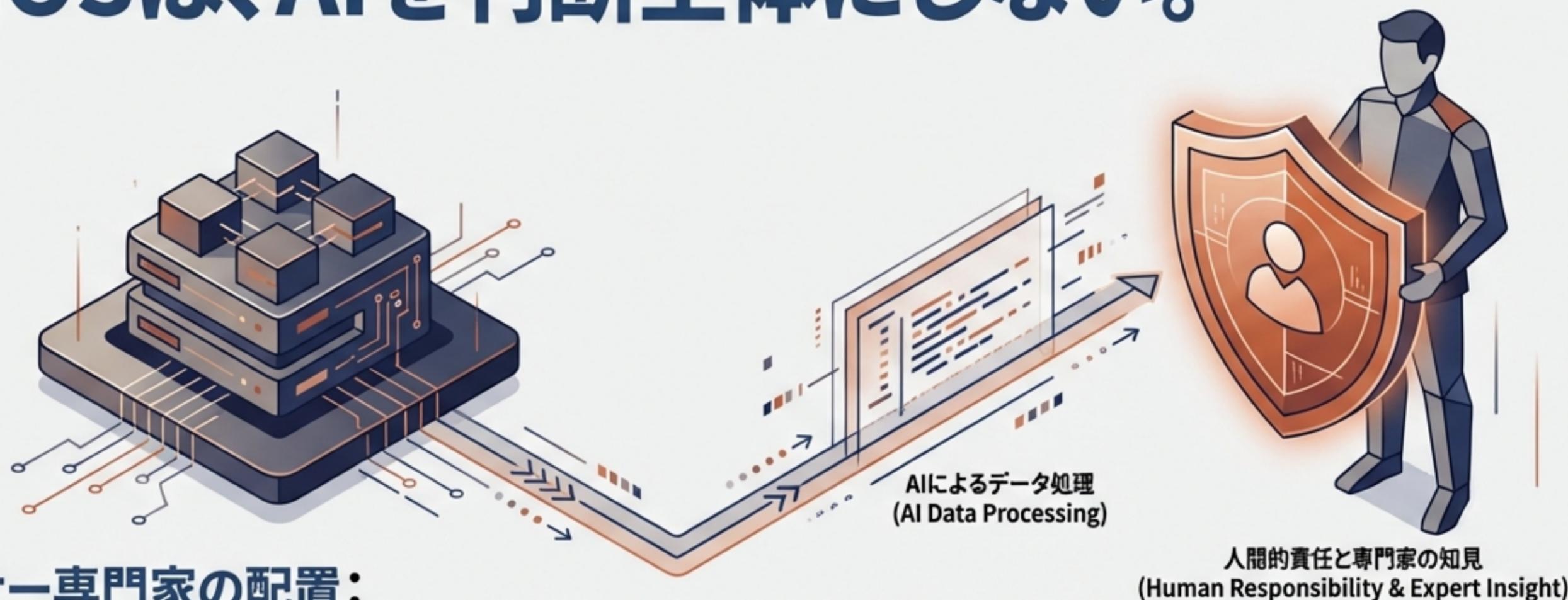
ここを無理に数値化せず残すことで、
専門家と人間が責任を引き受ける
余白が生まれる。



「AIは答える。しかし、責任は人間が持つ。」

透明化が進むほど、「AIが言ったから」という責任の空白が危険になる。

市場OSは、AIを判断主体にしない。



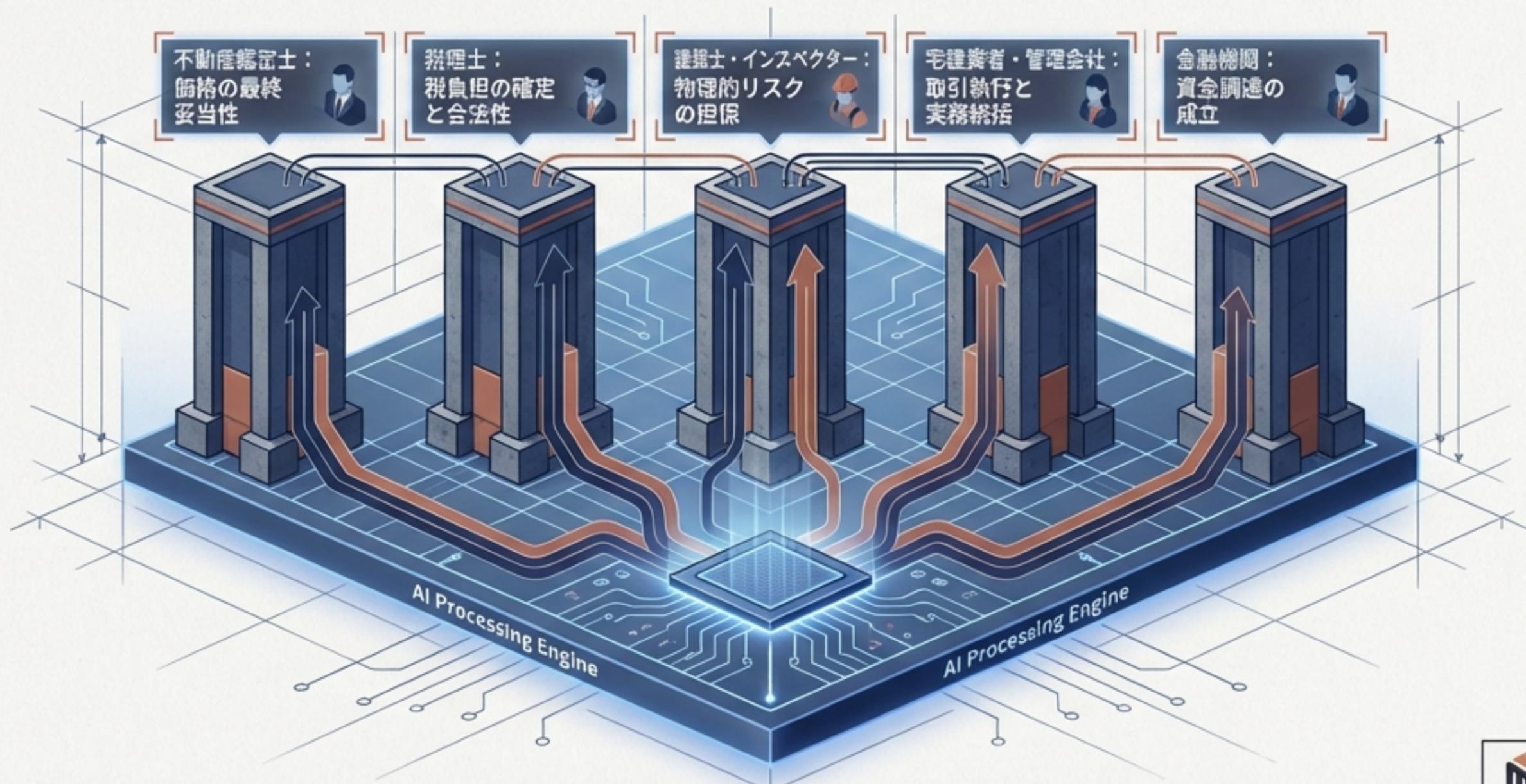
スポンサー専門家の配置:

数値を「社会で使える根拠」へ変換するための、責任引き受け導線。

領域別・責任マッピング

AIは【根拠の整理と分岐の提示】を担う。

専門家は【各領域での解釈と責任の引き受け】を担う。



価格は結果。構造は根拠。

市場OSが作るのは「高い査定」ではない。“納得せざるを得ない根拠”で合意する循環である。
情報の非対称性を排し、数字と責任で合意する、新しい不動産市場のアーキテクチャ。

