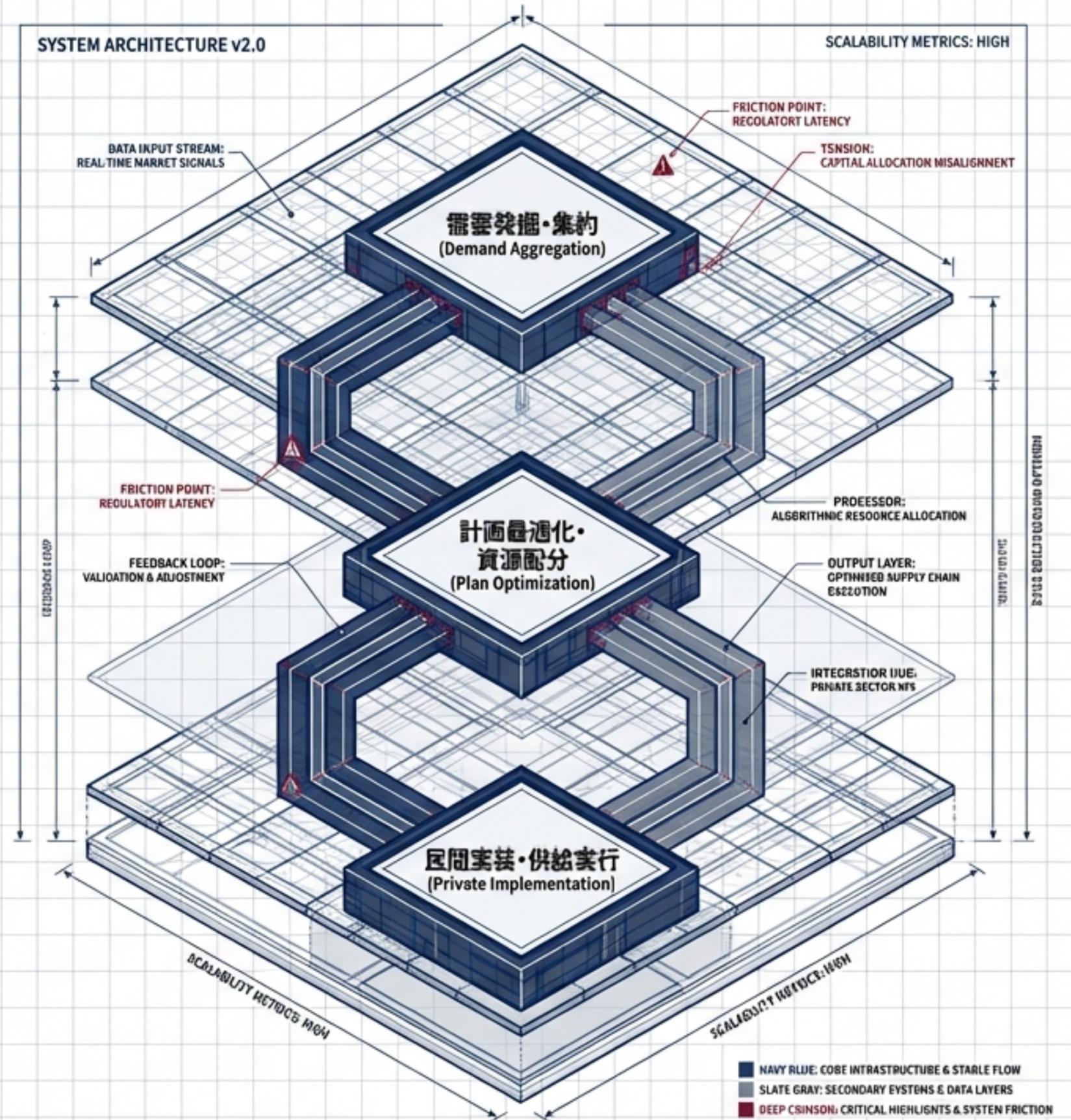


# 不動産市場OS 【民間実装編】

需要先行型モデルによる不動産循環  
不動産循環の再設計

本OSは、従来の供給主導型から、リアルタイムの需要データに基づく『需要先行型モデル』へと不動産循環を根本的に再設計する。これにより、資源の最適配分、市場の効率化、そして持続可能な都市開発を実現する。

ニック、不動産配分すたにこれにより、資源的に参加すれた社都市開発を実現する。民間部門のノウハウとテクノロジーを統合し、社会インフラとしての不動産市場を進化させるための青写真である。



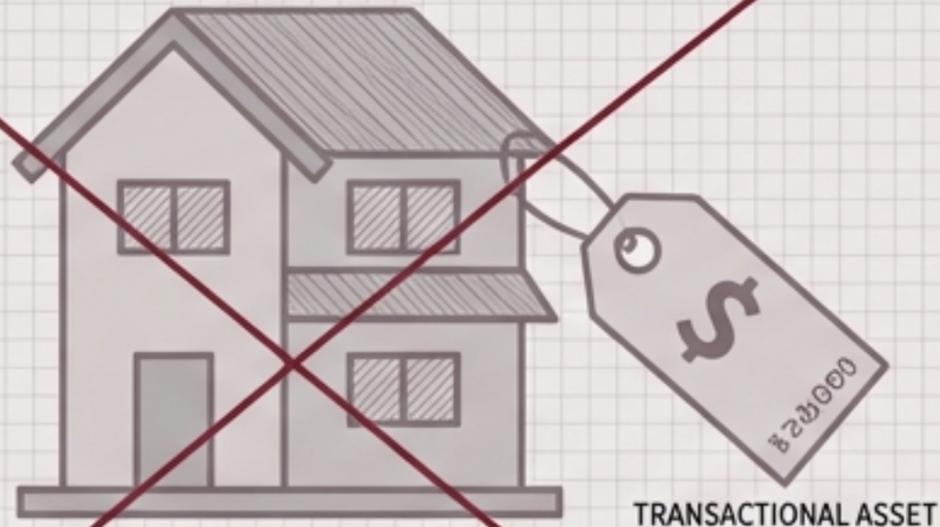
# “不動産は「売買の対象物」ではない”

# “意思決定が集積・循環する社会的インフラである”

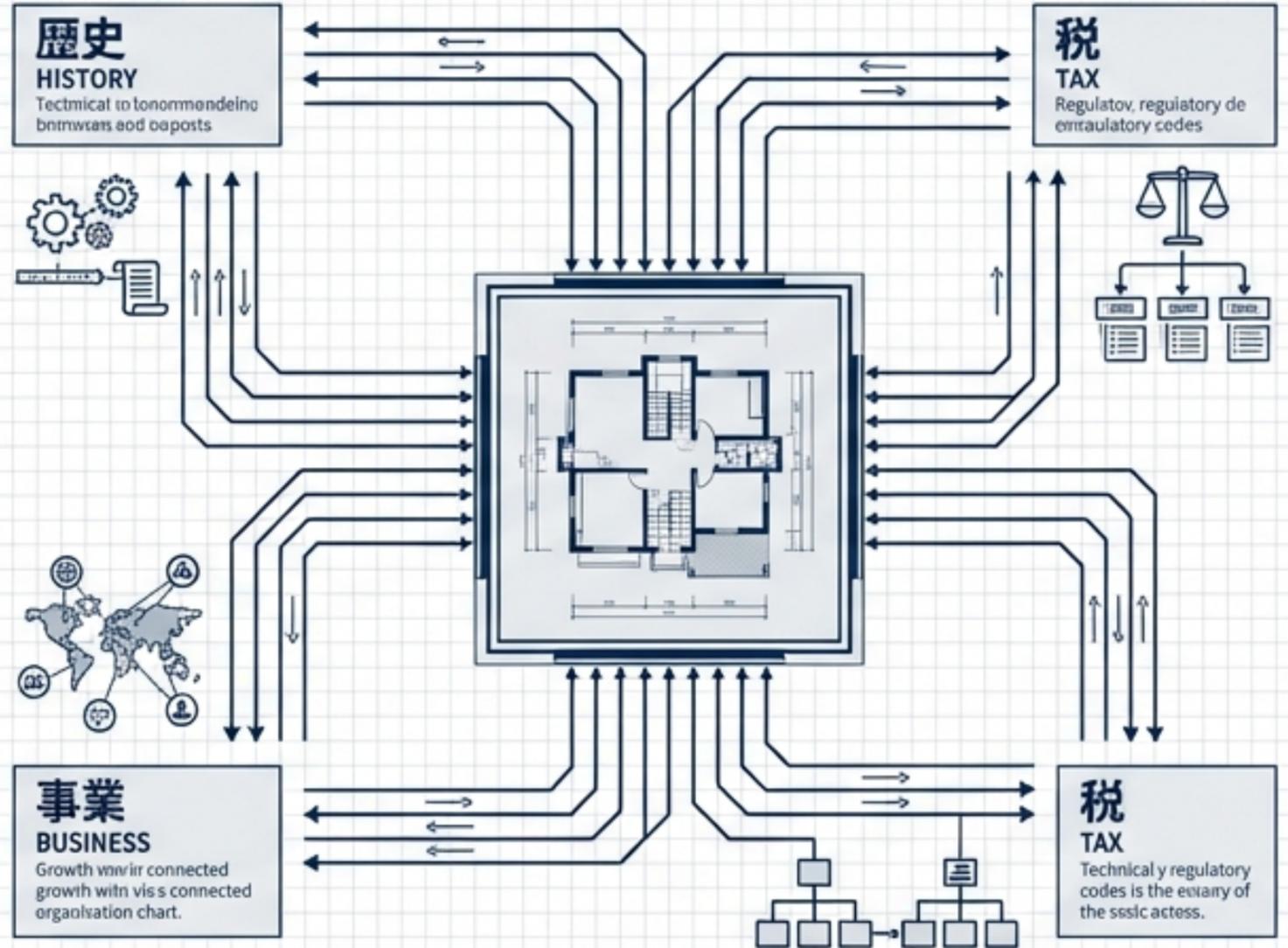
LEGACY MODEL // OBSOLETE PROTOCOL

INTEGRATED ECOSYSTEM // SYSTEM ARCHITECTURE UPGRADE // CIRCULAR DECISION MATRIX

FRICION; SINGULAR EVENT FOCUS



LIMITATION; ISOLATED EVENT



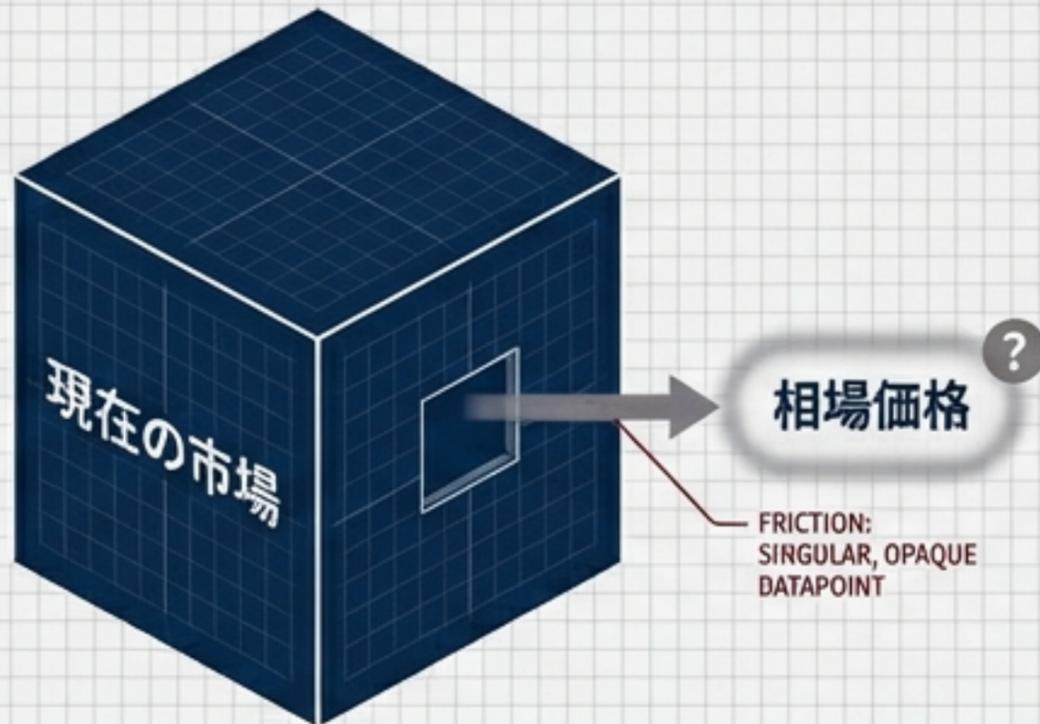
FUTURE STATE // SYSTEMIC INFRASTRUCTURE MODEL

# 「値付けが難しい」 のではない

# 見せていない情報が 多すぎるのである

LEGACY MODEL // OPAQUE MARKET PROTOCOL

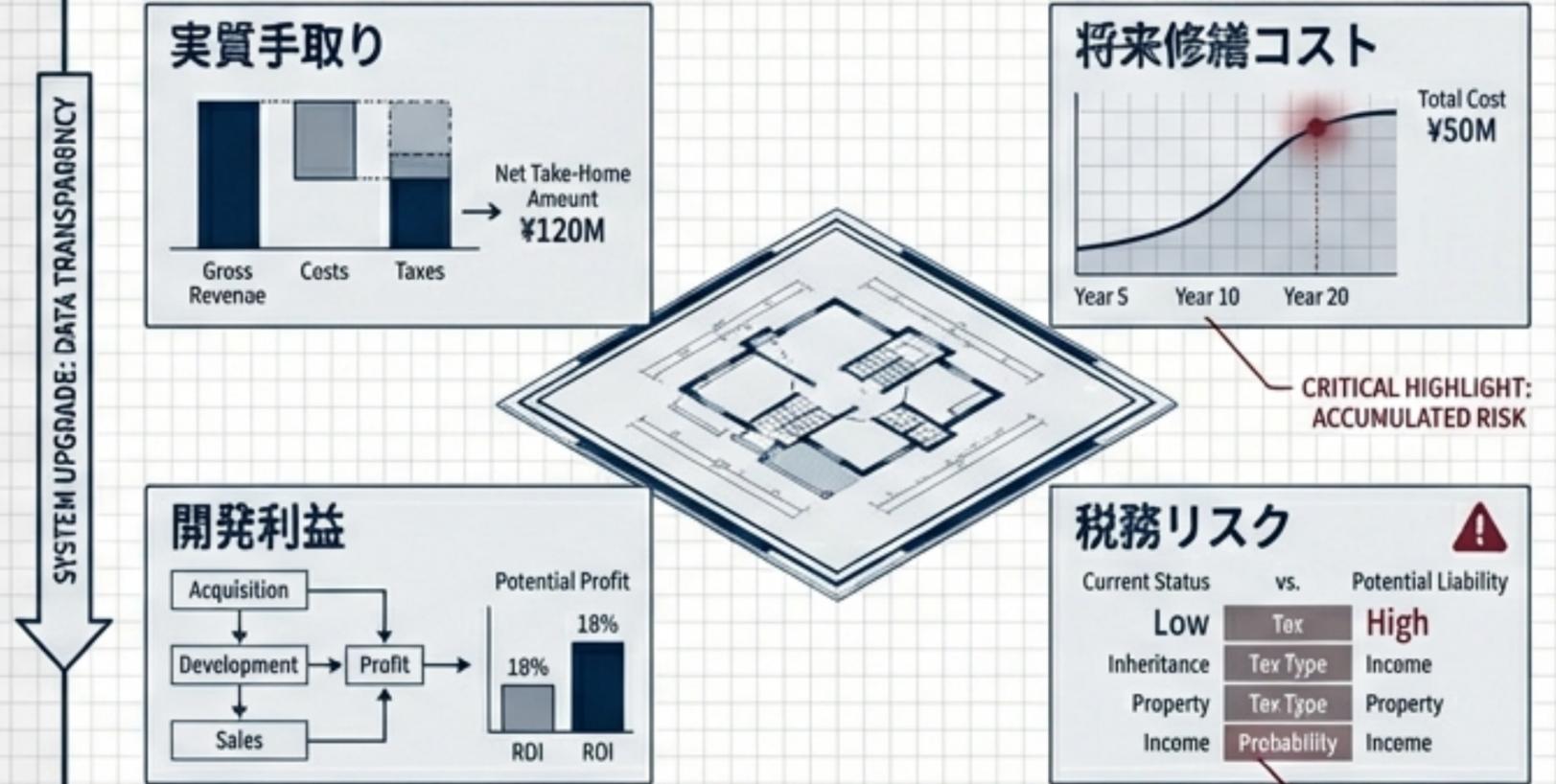
BLACK BOX



Hidden variables, assumptions, and risks are masked, leading to single-point, imprecise valuation.

FUTURE STATE // TRANSPARENT MATRIX ECOSYSTEM

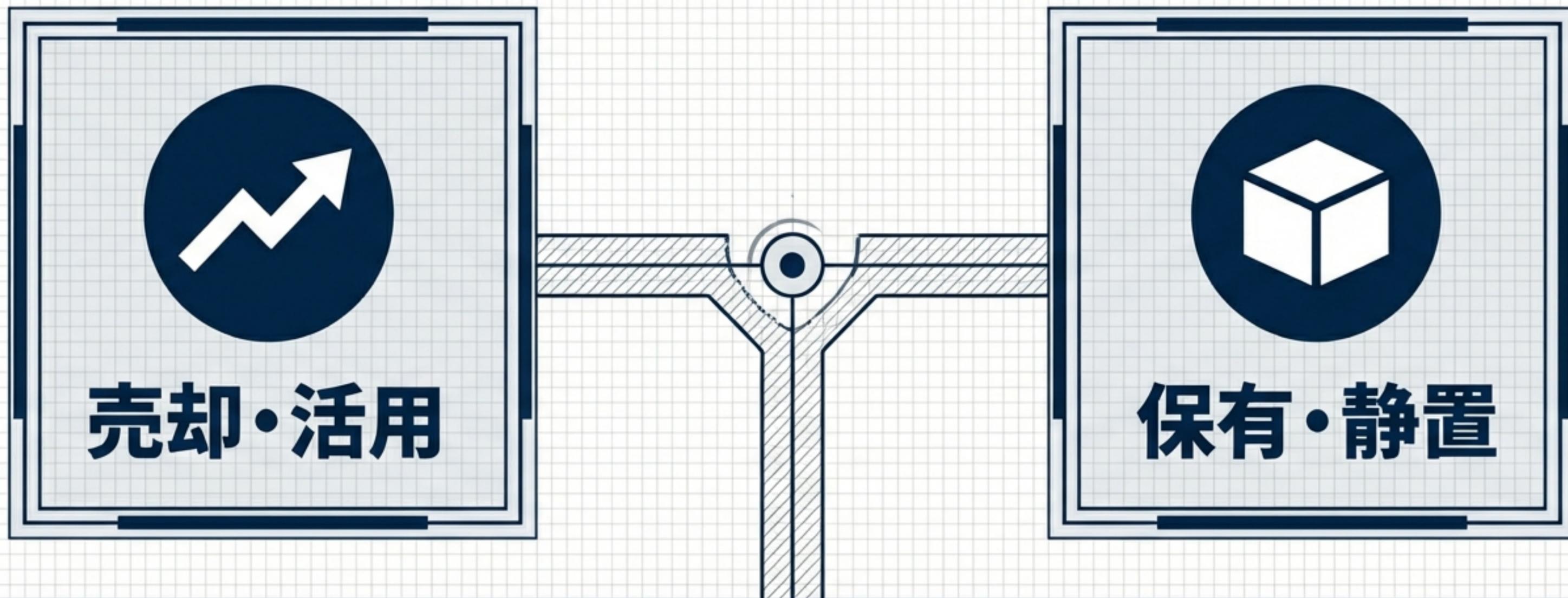
UNPACKED MARKET MATRIX



Data visibility enables precise, multi-variable analysis and strategic decision-making.

FUTURE STATE // TRANSPARENT MATRIX ECOSYSTEM

# 「動かさない自由」を正面から肯定する



「売らない」という選択も、比較データに基づく合理的な意思決定である。

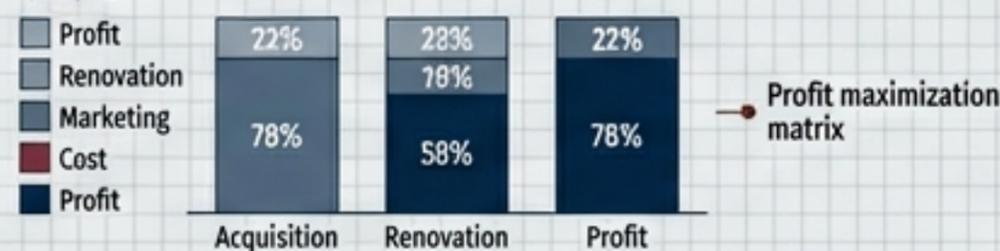
# 搾取構造の正体：情報の非対称性

## プロが見ている世界

### 実効利回り



### 転売マージン



### 融資内部基準

Category	Value	Category	Value	Risk
Credit Score	>750	LTV	<70%	<35%
LTV	>750	DTI	<35%	<35%

Algorithmic risk assessment

## 所有者が見ている世界

相場感

なんとなくの不安

なんとなくの不安

相場感

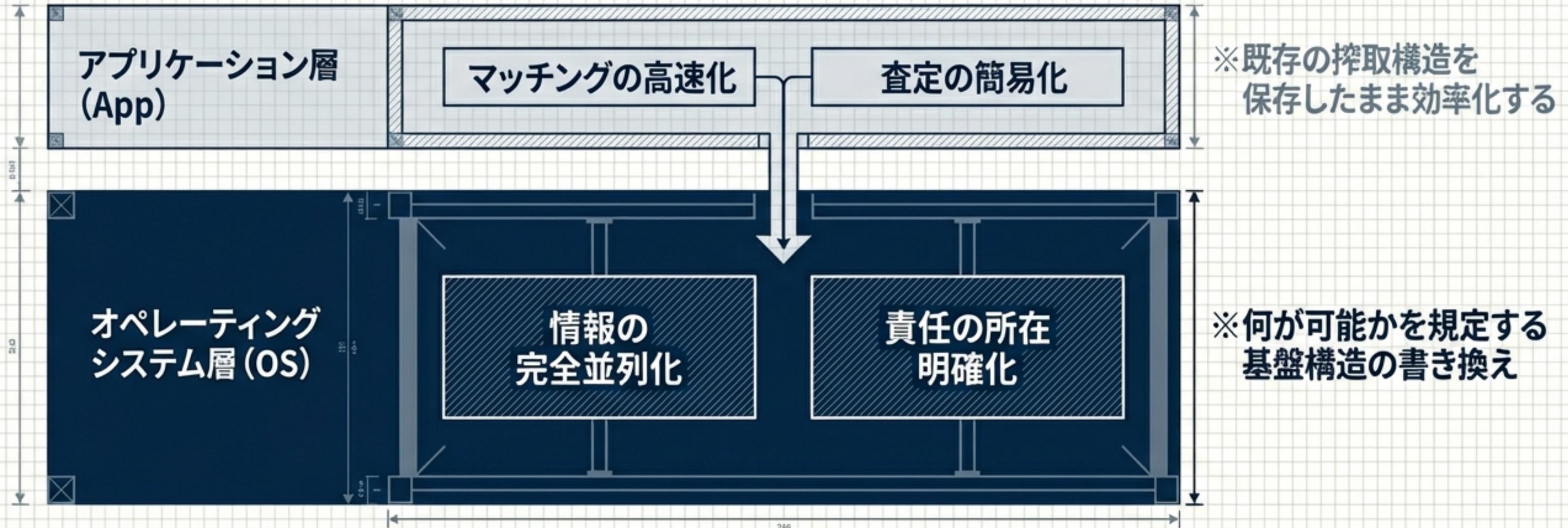
相場感

この情報格差が『利益』に変換される

The information asymmetry between professional data models and owner perception drives market friction and profit generation for the professional sector.

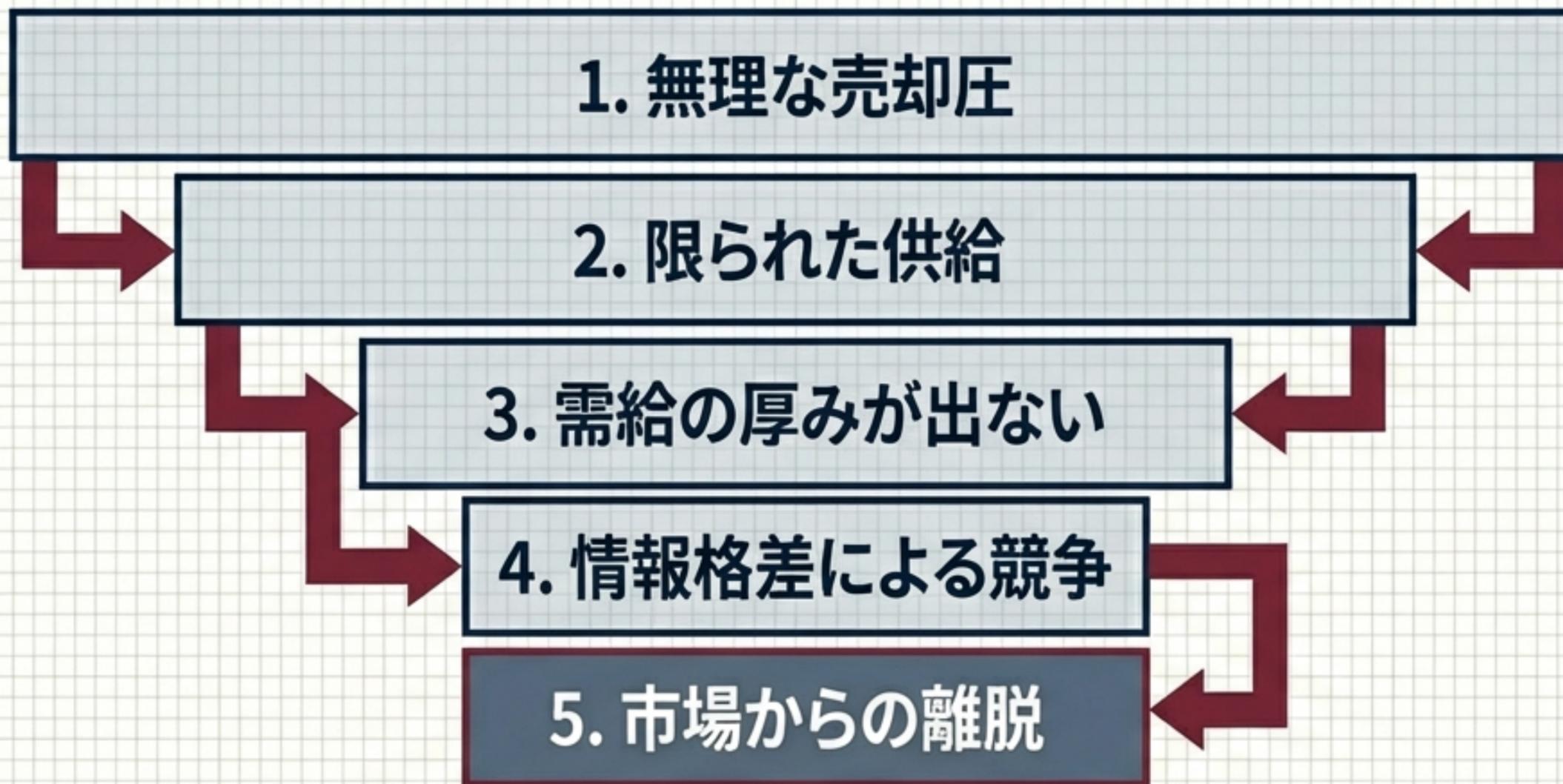
情報の非対称性が、構造的な搾取を生み出す。

# 前提条件 (OS) を書き換える



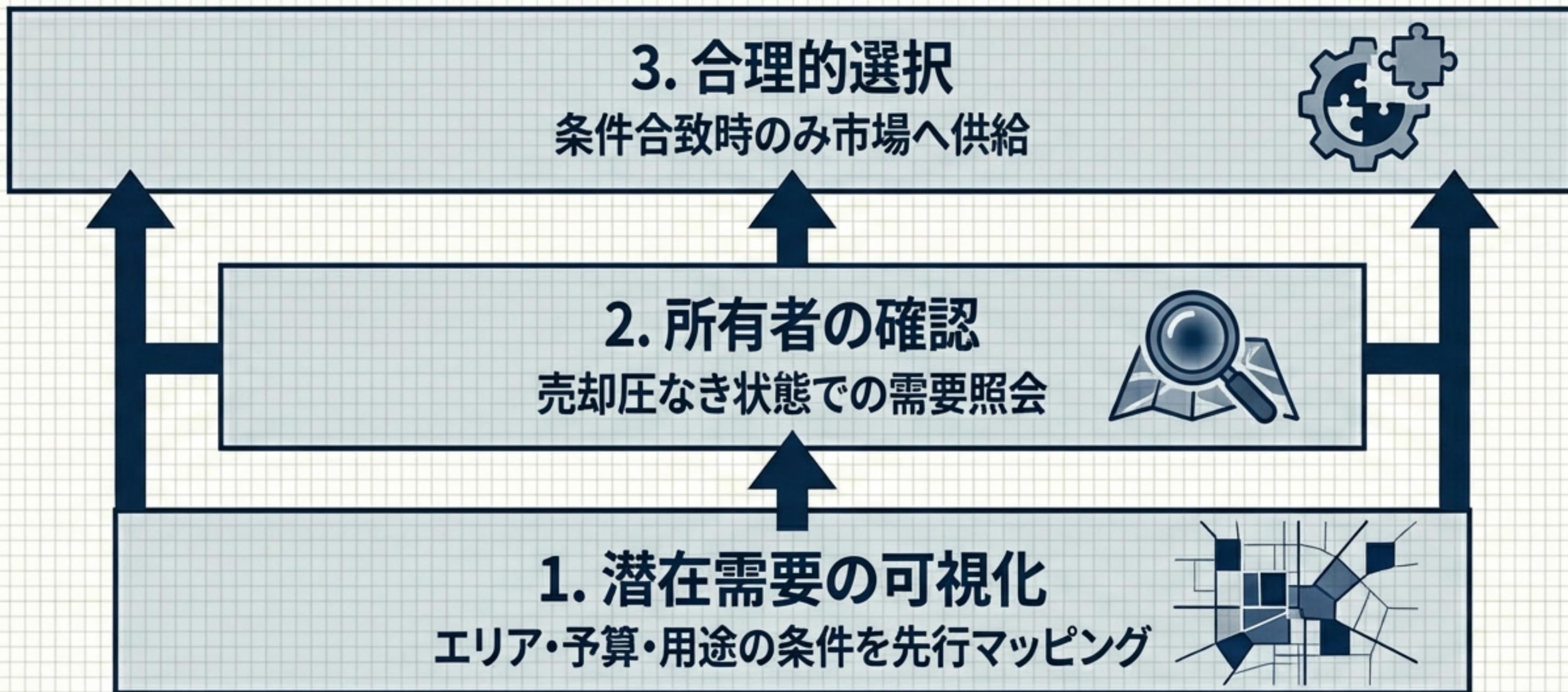
※何が可能かを規定する基盤構造の書き換え

# 売り物件起点モデルの限界



構造的な負の連鎖により、市場機能が低下し、持続可能性が失われる。

# 中核エンジン：需要先行型モデル



# 市場を「対立」から「照合」へ

購入者：条件カード



用途変更の許認可が下  
りるなら、**4500万円**で  
購入する

所有者：条件カード



引き渡しを半年遅らせ  
るなら、**4500万円**で  
売却する

取引は偶発ではなく、  
合意形成として成立する

# AIは助言者であり、決定者ではない

## AIの領域

情報処理・シミュレーション



## 人間の領域

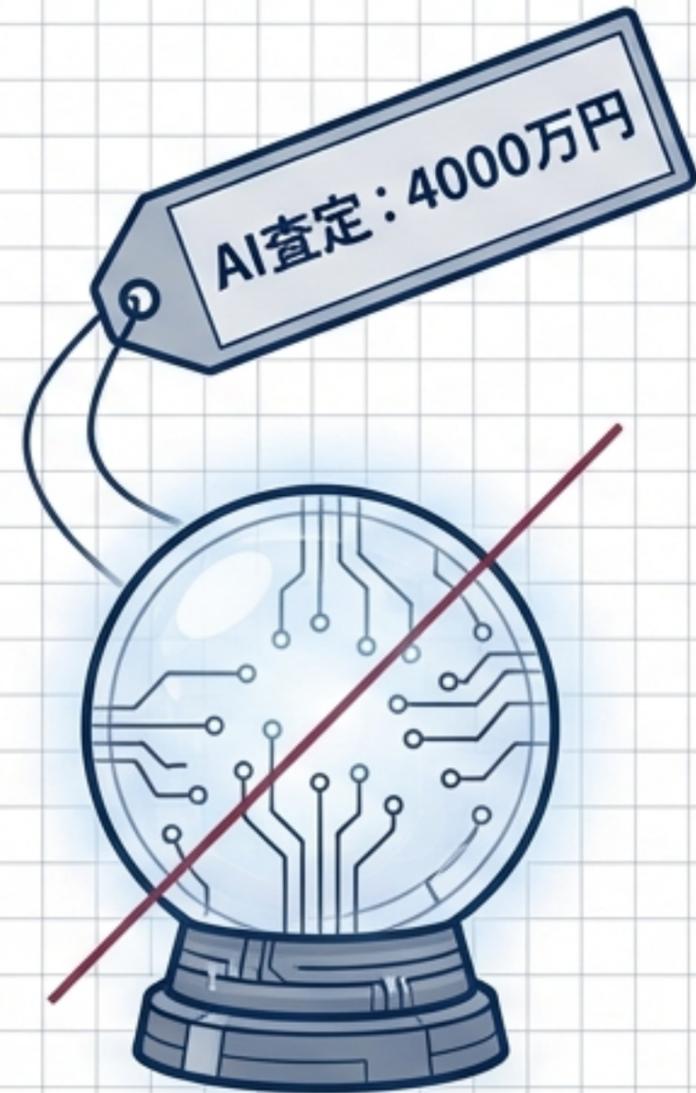
意思決定・責任の引受



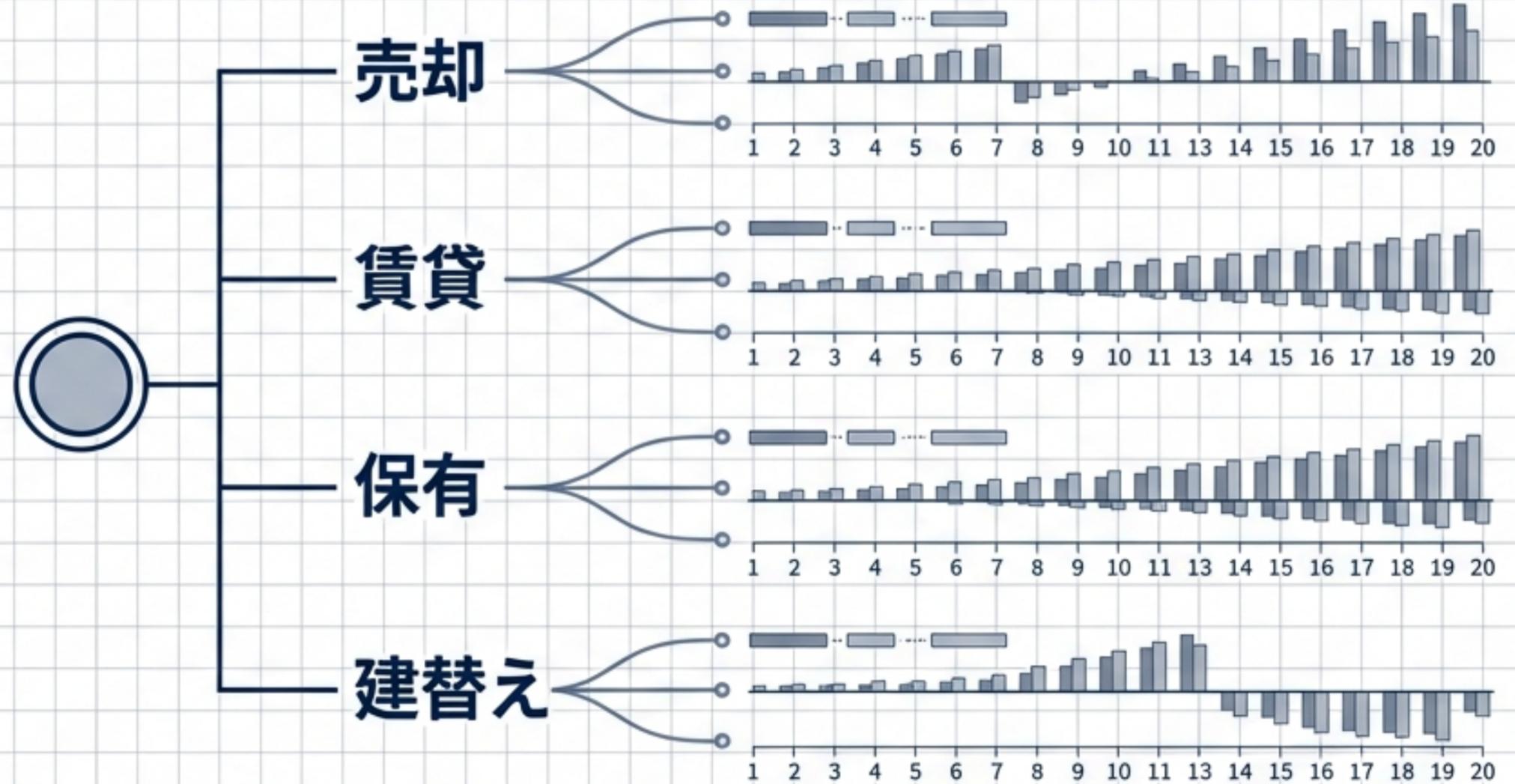
AIに  
決めさせない

# 「AI占い」の排除と全分岐シミュレーション

## 根拠なき結論



## 全分岐シミュレーション



20年間の実質手取り・税負担・維持コストを同一平面に展開

# AIと責任の分離設計

AIによる計算・確率提示



専門家による監査・署名（引受）



所有者による情報理解と選択

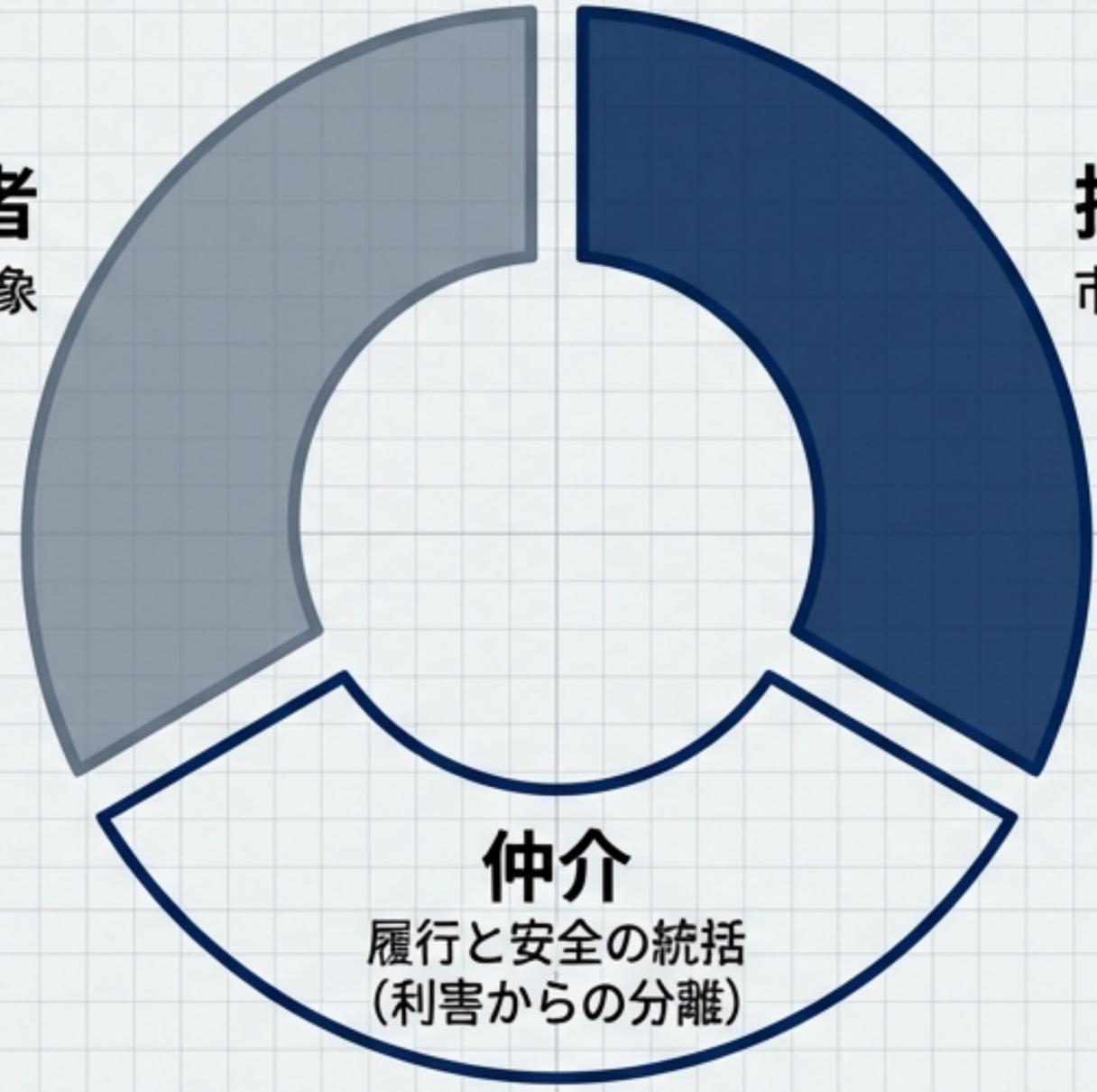


信頼は計算速度ではなく、責任の所在から生まれる

# 役割の純化と再定義

**購入者**  
生活の意思決定を行う保護対象

**投資家・事業者**  
市場の流動性を担うリスクと損益の引受

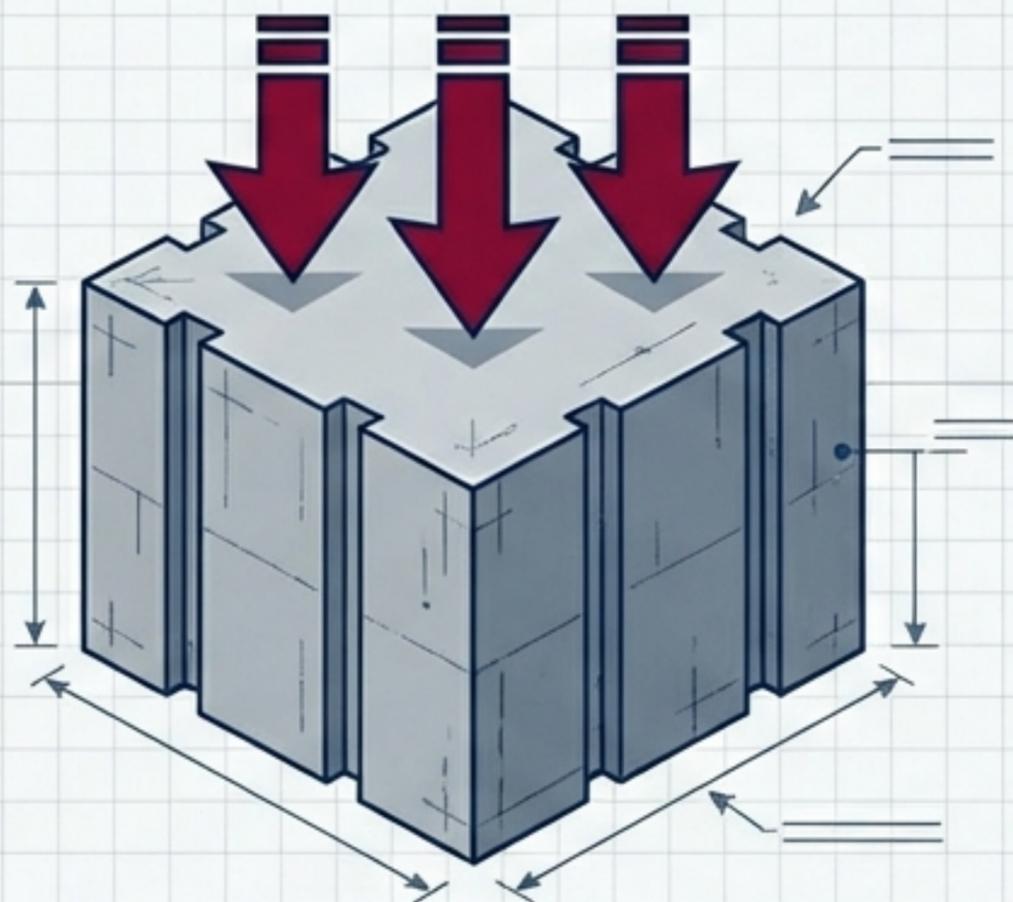


**仲介**  
履行と安全の統括  
(利害からの分離)

役割が混ざり、責任が溶ける瞬間に市場は濁る

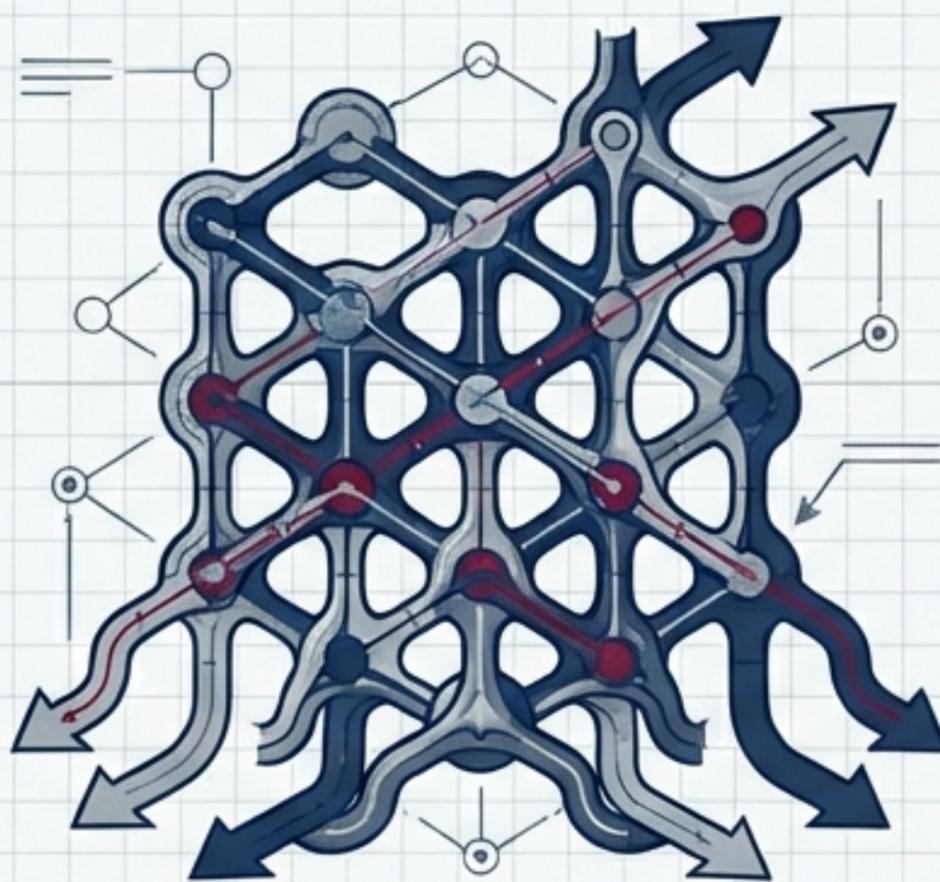
# なぜ「国家統制」ではなく「民間実装」か

## 国家主導



画一的・強制・過去データ依存

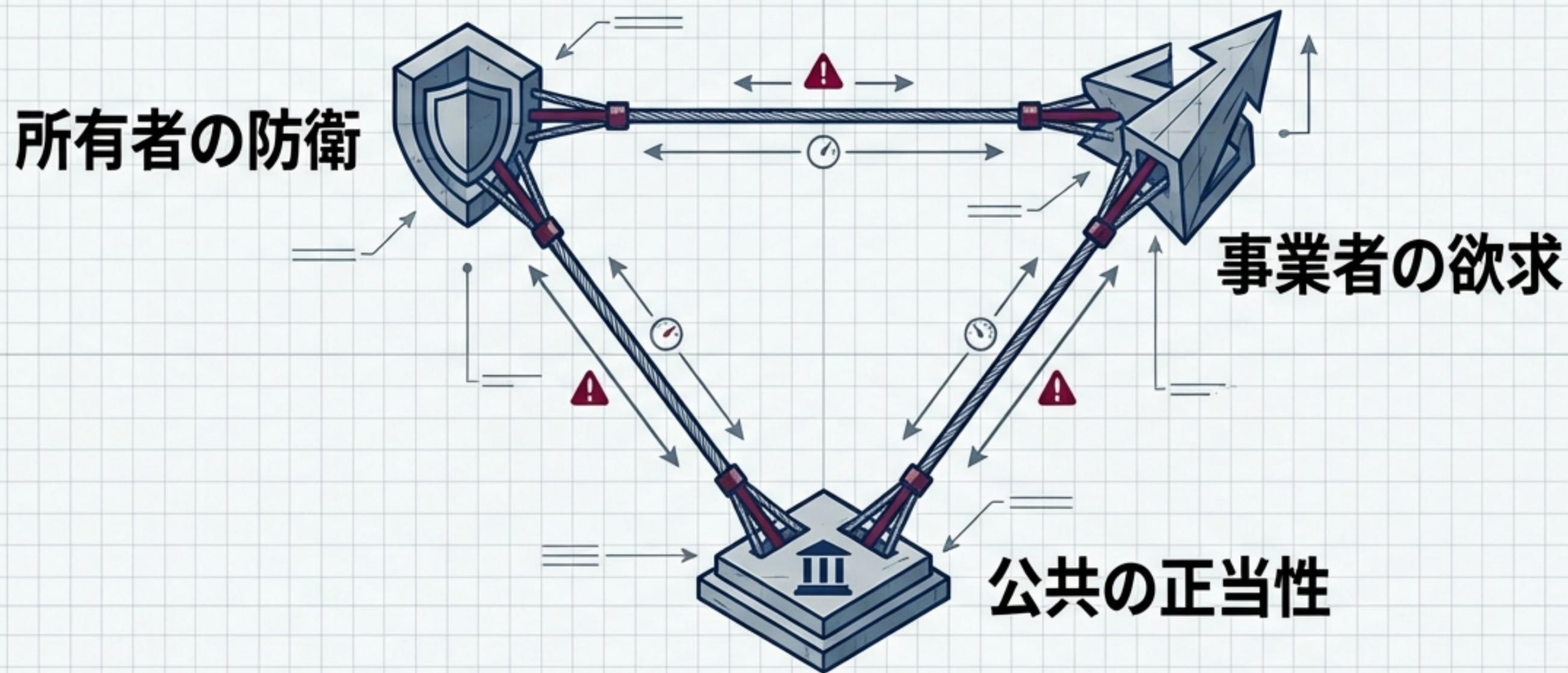
## 民間実装（市場OS）



解像度の高さ・将来予測・自律的合意

役割国家統制ができない、責任がある市場には濁る

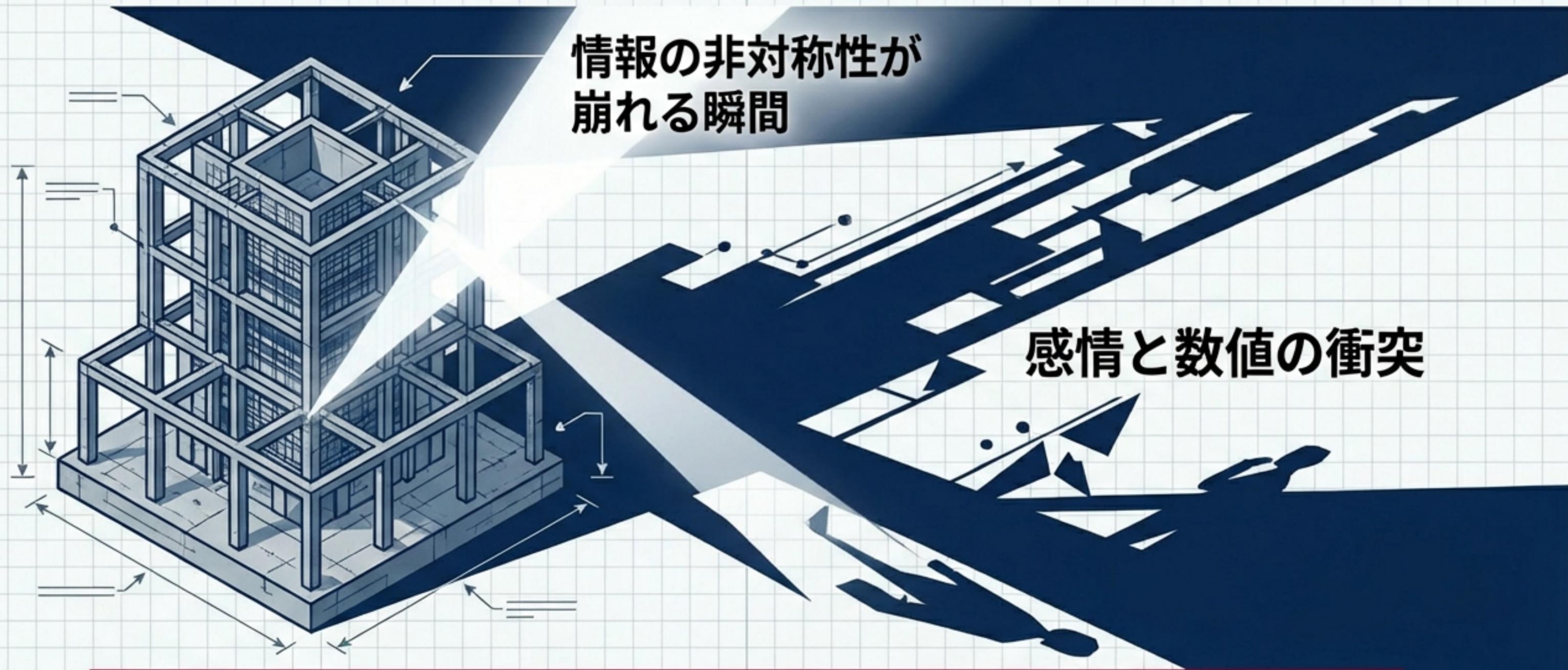
# 市場を駆動する力学：張力均衡（Tension Equilibrium）



誰か一極の最適化を禁じ、  
力の均衡によって

力の均衡によって  
自律循環を生み出す

# 透明化が必ず生む「摩擦」を引き受ける



摩擦を恐れて情報を隠せば、OSは搾取装置に墮落する

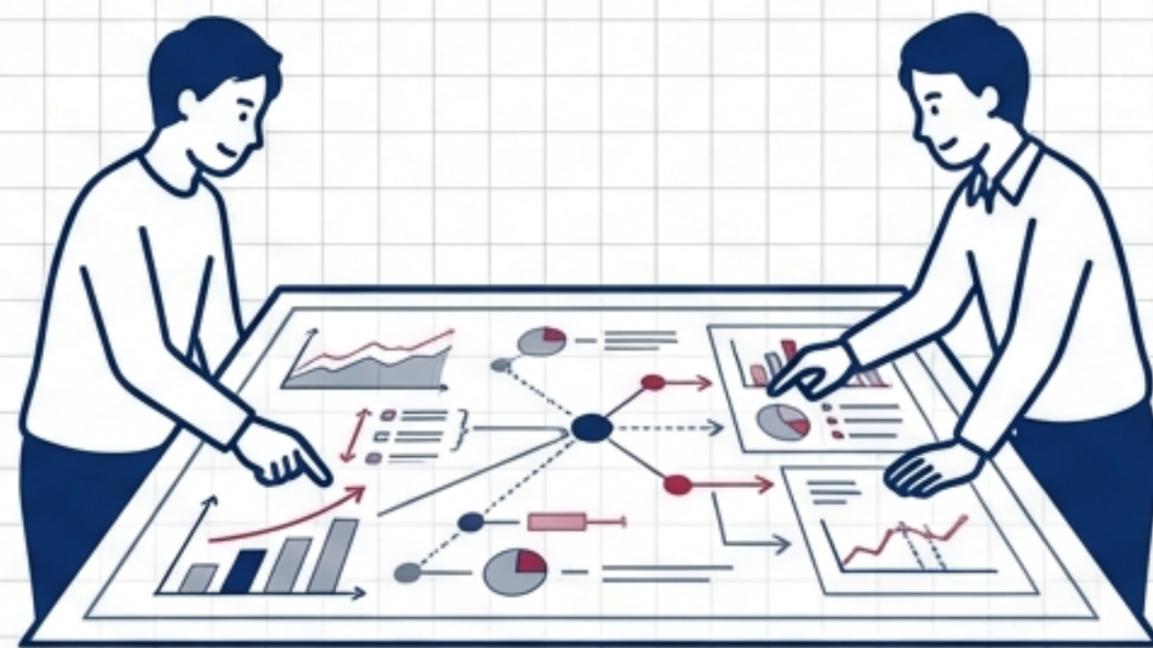
# 新しい成功の基準：「説明できる合意」

## 従来の成功



「高く売れたか」「安く買えたか」

## 市場OSの成功



- ☑ なぜその価格か説明できる
- ☑ 比較した結果である

# 「選べる社会」の成立条件

## 比較できる

すべての選択肢を  
同一平面上に置く

## 責任の所在が明確

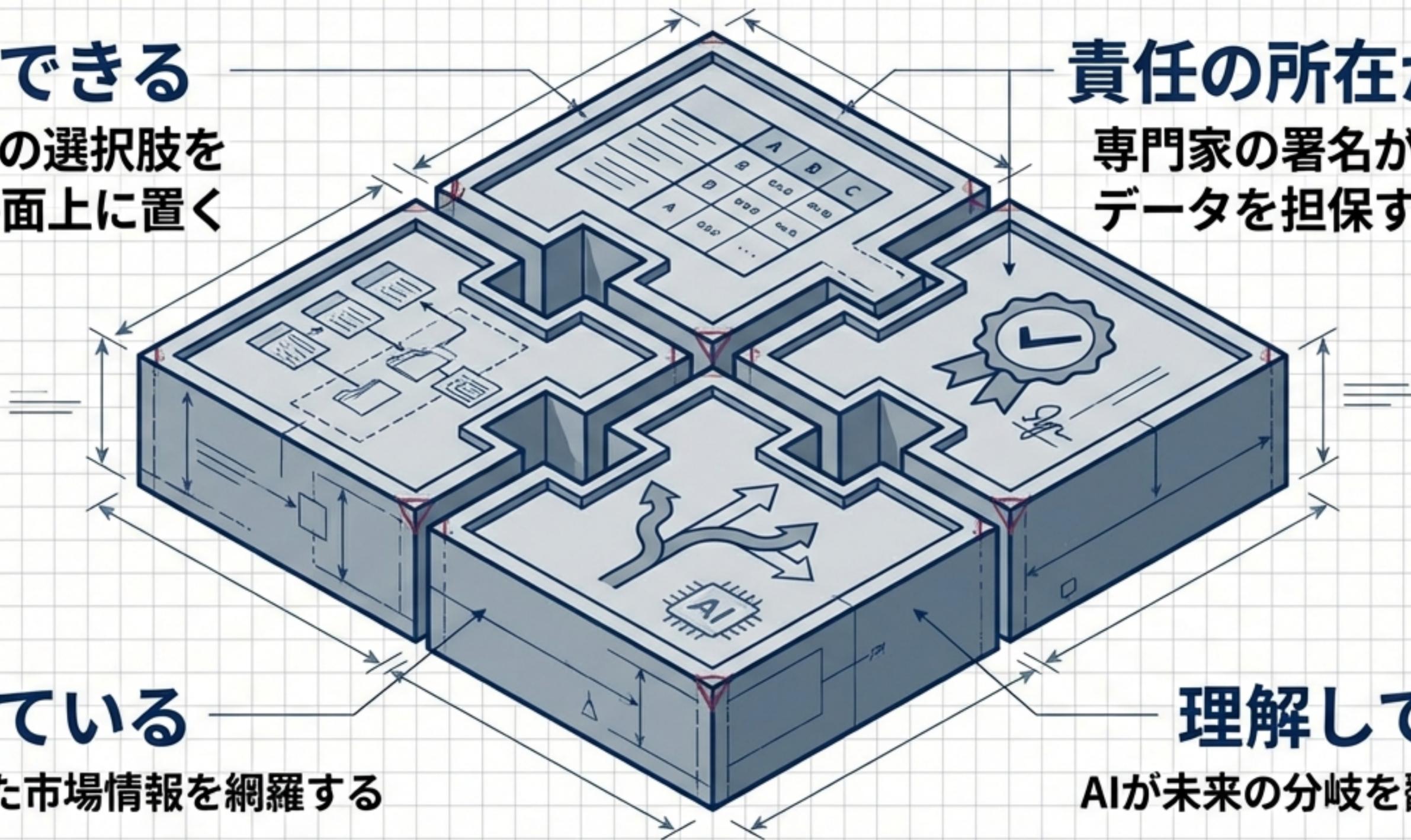
専門家の署名が  
データを担保する

## 知っている

隠された市場情報を網羅する

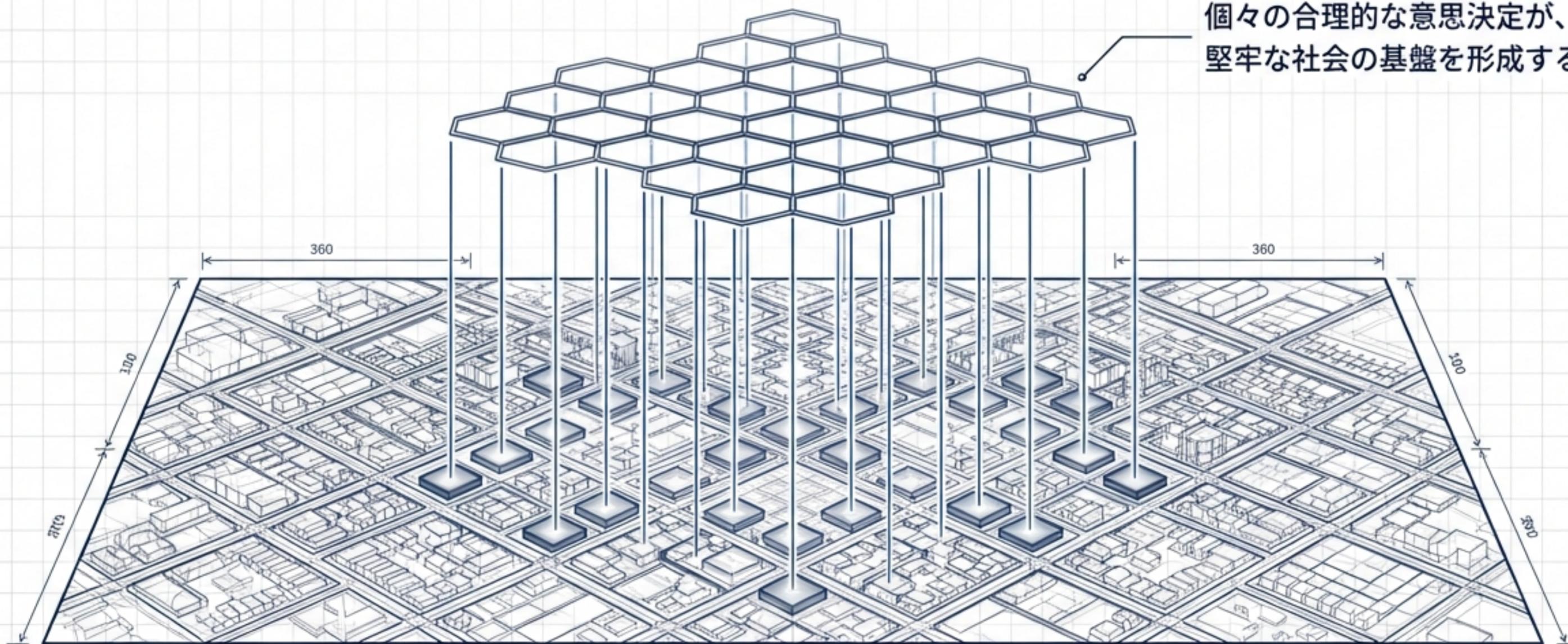
## 理解している

AIが未来の分岐を翻訳する



# 合意形成インフラとしての不動産

個々の合理的な意思決定が、  
堅牢な社会の基盤を形成する



投機的ゲームから、履歴と信用の蓄積へ。

# 動かさない。だが、止めもしない。

市場OSは人を動かす装置ではない。人が動く理由を、理解できるようにするための基盤である。

# すべてを見た上で、 選べる社会へ。

誰かが得をするために分からなくしておく対象から、  
誰もが選べる社会資産へ。

起瀬署名

Nakagawa Master | Structural Theory [Real Estate Market OS Vol.1]