

**5/20** (火)  
13:00~17:00

会場 都市センターホテル (東京・永田町)

建築費高騰・人手不足で新たな不動産開発の採算性が悪化するなか  
不動産デベロッパーのビジネスモデルが変わる

CRE、PRE、不動産証券化等、これまでの不動産戦略に加えて

従来の評価手法や基準・事業モデルを見直す「不動産トランスフォーメーション」の視点から、  
日本の不動産資産における建物の価値や新たなプロジェクトの可能性を生み出す変革の方向性を学ぶ

# 「不動産トランスフォーメーション」による 空間価値最大化戦略

不動産資産価値の再評価／多様化する事業主体との提携／資金調達・コスト削減のアイデア  
古い施設を活躍させるためのクラウド活用／将来に引き継ぐまちづくり・環境対応

## ご案内

『国土交通白書2023』によると、日本の不動産価値は2,956兆円とされていますが、これらに含まれる国や自治体、企業などが保有している建物の多くは償却済みとなっています。つまり建物の価値がゼロになっているということです。しかし、高度経済成長期やバブルの時代に投資された建物のほとんどは現在も立派に活躍しています。それは考え方や工夫次第では日本にはもっと多くの不動産があり、日本の不動産の価値は上がる可能性があることを意味しています。

本講座では、こうしたこれまでの不動産活用の状況や不動産戦略に、さらに実施可能なプロジェクト手法(空間の改革×経営の改革)を組み合わせることで既存物件の価値や開発の成果を最大化させる「不動産トランスフォーメーション」の視点を通して、これから不動産戦略をさらに進化させるための視点や手法を学びます。

不動産DXを早くから手掛けられてきた板谷 敏正氏を講師に迎え、案件の課題を解決する仕組み、開発の自由度やアイデアの可能性を拓ける方法、資金を捻出する手法、効率を高めるシステムの活用など、すでに実現されている先進的な不動産トランスフォーメーションの事例をベースに、それらを実現するための戦略や方法、その効果について、レクチャーいただきます。

## 参加申込書

### 「不動産トランスフォーメーション」による空間価値最大化戦略

|              |  |
|--------------|--|
| ●会社名(フリガナ)   | ●貴社業種                                  |
| ●所在地(〒 )     | ●振込予定日( 月 日 )                          |
|              | ●当日現金支払い希望... <input type="checkbox"/> |
|              | ●ご担当者名( )                              |
| TEL. ( )     | FAX. ( )                               |
| ●出席者名①(フリガナ) | ●所属部署・役職名                              |
| ●E-MAIL      |  |
| ●出席者名②(フリガナ) | ●所属部署・役職名                              |
| ●E-MAIL      |  |

## 開催概要

開催日時 **2025年5月20日(火) 13:00~17:00**

会場 **都市センターホテル**  
東京都千代田区平河町2-4-1 TEL 03-3265-8211  
※詳しい会場案内図は参加証にてお知らせいたします。

参加費 **55,000円** (1名様 / 消費税及び地方消費税を含む)  
●同一申込書にて2名様以上参加の場合、  
**48,400円** (1名様につき / 消費税及び地方消費税を含む)  
※テキスト代を含む。

主催 **総合ユニコム株式会社**  
Property management  
〒104-0031 東京都中央区京橋2-10-2 ぬ利彦ビル南館6F  
TEL 03-3563-0025(代表)

ダイレクトメールの送付先変更・中止のご希望者はお手数ですが、封筒ラベルにご要件を記入の上、弊社企画事業部(FAX.03-3564-2560)迄ご連絡ください。

お問合せ先 / 総合ユニコム(株) 企画事業部 TEL.03-3563-0099(直通)

ネットでお申込み <https://www.sogo-unicom.co.jp>

FAXでお申込み ☎ **0120-05-2560** (不通時はFAX.03-3564-2560)

- お申込み方法
  - ・【インターネットでのお申込み】弊社HPの該当セミナーのページよりお申込みください。詳細は弊社HPをご覧ください。
  - ・【FAXでのお申込み】左記「参加申込書」にご記入後、上記FAX番号にてお申込みください。参加者宛に「参加証 / 請求書 / 銀行振込用紙」を郵送いたします。
  - ・【開催直前や当日の申込受付】開催直前や当日でも空きがあれば受け付けます。その場合は、メールまたはFAXにて「受講案内」と「支払方法」をご連絡いたしますので、必ずメールアドレスかFAX番号の明記をお願いいたします。
  - ・当日は「参加証」をご持参いただき、受付に「お名刺1枚」と共にお渡しください。
- 参加費のお支払について
  - 【インターネットでのお申込み】
    - ・弊社HP経由でのお申込みに関し、クレジットカード決済か銀行振込かの選択が可能です。なお、クレジットカード決済は申込み時のみ承りますのでご注意ください。銀行振込の場合は、下記FAXでのお申込みの項目をご一読ください。
    - ・当日現金でのお支払いも可能です。お申込フォーム備考欄にその旨をご記入願います。
  - 【FAXでのお申込み】
    - ・参加費は「請求書」到着後、原則として開催3営業日前迄にお振込み願います。
    - ・お振込みが開催後日になる場合は、左記「振込予定日」欄にご記入ください。
    - ・お振込手数料は貴社にてご負担願います。
    - ・当日現金でのお支払いも可能です。【当日現金支払い希望】欄に☑印をご記入願います。
- お申込者が参加できない場合について
  - ・代理者にご出席いただけます。既送の「参加証」と「代理者のお名刺1枚」をご持参のうえ、当日会場受付までご来場ください。
- キャンセルについて
  - ・開催3営業日前(土日祝日、年末年始を除く)迄に、弊社宛に「会社名 / 氏名 / 電話番号 / 返金先銀行口座(お振込済みの場合)」を明記の上、FAX.03-3564-2560宛に必ずご連絡ください。返金手数料として3,000円(1件毎)を申し受けます。なお、開催2営業日前以降のキャンセルにつきましては、全額をキャンセル料として申し受けます。その際には当日配布資料を参加者宛にご送付いたします。
- その他ご連絡事項
  - ・お座席は受付順を基本に当方にて指定させていただきます。
  - ・講演中の録音・録画、携帯電話等での通話はお断りいたします。
  - ・講演中のPCの使用は可能ですが、使用の際には周囲へのご配慮願います。
  - ・ご記入いただいた個人情報は、弊社商品案内ならびにセミナーの適切な運営、参加者間の交流促進のために利用させていただきます。
  - ・主催者や講師等の諸般の事情により、講師変更や開催を中止する場合がございます。その際には弊社より参加者にご連絡させていただきます。
  - ・開催中止の場合には受講料を返金いたしますが、それ以外の理由では返金できません。また、開催中止の際の交通費の払い戻し・キャンセル料の負担はいたしかねます。

## 「不動産トランスフォーメーション」による空間価値最大化戦略

## セミナープログラム

13:00～17:00 ※途中休憩を挟みながら進行いたします

## 1. 現在の不動産開発における課題

- ① 現在の不動産市場と不動産開発における課題
- ② 課題に立ち向かう「不動産トランスフォーメーション」
- ③ 現在可能な条件の最大活用を検討し、時代に合った新規開発

## 2. すでに始まっている、不動産トランスフォーメーションの事例と活用のヒント

- ① 既存ストックの再評価と徹底利用(リノベーション)
  - ・建築物の残存曲線でわかる、日本の建物ストックの実際上の平均寿命「データの分析・活用の視点」
  - ・超築古物件(50年以上)の利活用(団地再生、公共施設の長寿命化)
  - ・資産価値を評価し直して適正な投資を図る
- ② 税金を使わない、民間資源・活力の利活用
  - ・コンセッションやPFIを背景とした経営主体の変換
  - ・公共と民間のボーダレス化～コンセッション、PFI、事業譲渡等
- ③ ライフスタイルの多様化に対応したビジネスモデルの変更、不動産のサービス化
  - ・サテライトオフィス、ワークスペースの面的拡張、無人店舗、無人管理
- ④ 空間の大胆な活用、容積率のなかでの取捨選択
  - ・東京の容積の規制緩和→空中権を活用する不動産トランスフォーメーション
  - ・減築(長寿命化)、ミニマム活用という選択肢

## 3. これからのデベロッパーに求められる視点・役割・機能

- ① 不動産開発に関わる事業主体が多様化している現状
- ② 地域やまちのポテンシャルを高める～箱貸しビジネスからコンテンツ産業へ
- ③ 新たな事業計画を示す、資金を調達する、計画を実現する

## 4. 不動産トランスフォーメーションを支える「不動産DX」

- ① 国内外の不動産テック業界の現状
  - ・日米の不動産テック企業のカテゴリー
  - ・不動産テックの最新潮流
- ② 不動産トランスフォーメーションを支える「不動産DX」とは?
- ③ 「不動産DX」の今後の方向性

## 5. 質疑応答・まとめ

## 講師プロフィール



**板谷 敏正**  
(いたや としまさ)

プロパティデータバンク株式会社 代表取締役会長  
早稲田大学大学院創造理工学研究所 客員教授 博士(工学)  
FRICS(英国王立チャータード・サバイヤーズ協会Fellow)

1989年清水建設(株)入社、エンジニアリング事業部門にて活躍後、2000年に社内起業家公募制度を活用しプロパティデータバンク(株)を設立、代表取締役に就任、現在に至る。不動産管理向けクラウドサービス「@property」を開発・リリース。創業当初よりDXとサブスクリプションモデルを徹底し、不動産の資産管理における業務効率化を推進。18年、東京証券取引所マザーズ市場(現グロース市場)上場。

社業のかたわら、企業不動産や不動産経営に関する研究を継続。2010年には早稲田大学より博士号を取得。学術・ビジネス両面から不動産経営を追求する。21年より(株)丹青社取締役、23年より早稲田大学大学院客員教授を兼任。



**松橋 英介**  
(まつはし えいすけ)

プロパティデータバンク株式会社  
企画部長 兼 次世代戦略プロジェクトチーム

1997年東京大学経済学部卒業、メリルリンチ証券東京支店入社。以後、モルガン・スタンレー証券、シティグループ証券等、米系外資系証券会社にて機関投資家営業に従事。その後不動産会社にて不動産証券化事業に携わる。2022年11月プロパティデータバンク(株)入社。23年5月から企画部長。経営企画、経営管理、M&A、IRなどを担当。宅地建物取引士。一般社団法人不動産証券化協会認定マスター。

本セミナーをはじめ月刊誌・資料集・書籍は、WEBでもお申し込みいただけます。



<https://www.sogo-unicom.co.jp>