

「高級外資系ホテルの地方進出」や「地方四市(札幌、仙台、広島、福岡)の経済発展と不動産」など、  
注目トピックスを概観しながら次代のビジネスチャンスを探る。

不動産事業プロデューサー 牧野知弘氏の深い見識から学ぶ!

# ポストコロナの 不動産ビジネスチャンス

コロナ禍を通して加速進展した「不動産価値革命」。  
大きく変わったアセット別ビジネスの狙い目は何か?

9/15  
金  
13:00~17:00  
会場 ● 東京ガーデンパレス  
講師 ● 牧野知弘氏  
オラガ総研



3年にもわたったコロナ禍で不動産ビジネスは大きな影響を受けました。新型コロナウイルス感染症の5類移行で、インバウンドも急回復して反転伸長するホテル・観光産業や、行動規制がなくなって賑わいを見せる商業・レジャー施設が急増しているのは明るい話題です。しかしながら、ニューノーマルと言われる新たな生活様式や働き方改革、リモート・デジタル化の加速度的進展は、オフィスビルや住宅・マンションなどの幅広い不動産市場に不可逆的な変革をもたらしました。まさに「不動産価値革命」と呼ぶに相応しいでしょう。

本セミナーでは、不動産事業プロデューサーとして注目され、不動産ビジネスに深い見識をもつ牧野知弘氏(オラガ総研)を講師にお迎えし、コロナ禍を経て変化したアセット別ビジネスの狙い目と、ポストコロナの不動産価値革命で生じる新たなビジネスチャンスについて解説していただきます。

特に、「高級外資系ホテルの地方進出」や「地方四市(札幌、仙台、広島、福岡)の経済発展と不動産」など注目トピックスについての見解も、最新情報を交えて披露していただきます。

不動産事業の企画・開発・運営・投融資に携わる方々の積極的なご参加をお勧めいたします。

**開催日時** 2023年 9月15日(金) 13:00~17:00  
**会場** 東京ガーデンパレス  
東京都文京区湯島 1-7-5 ☎03-3813-6211(代)  
※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  
※テキスト代含む  
**主催** 総合ユニコム(株)  
月刊プロパティマネジメント/月刊レジャー産業資料  
お問合せ先/総合ユニコム(株)企画事業部 ☎03-3563-0099(直通)

**ネットでお申込み** 下記URLの弊社ホームページからもお申込みできます。  
<https://www.sogo-unicom.co.jp>   
**FAXでお申込み** 左下の申込用紙へ記入し、下記フリーダイヤルへFAX願います。  
☎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限り、クレジットカード決済が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お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をお願いします。
  - ・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。

## FAX用参加申込書 ポストコロナの不動産ビジネスチャンス

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① 氏名(フリガナ) E-MAIL	所属部署・役職名
出席者② 氏名(フリガナ) E-MAIL	所属部署・役職名

# ポストコロナの 不動産ビジネスチャンス



## PROGRAM

※15時前後にコーヒーブレイクを挟みます

### I. ポストコロナの不動産マーケット ——次代のアセット別／地域別の狙い目は何か

- 1. ポストコロナの mindset チェンジ**
  - ・新型コロナが5類に移行してからの生活様式の変化
  - ・株高・円安がもたらす景気感。消費者物価は上昇へ
- 2. 「ホテル」マーケットの現況と今後の狙い目**
  - ・急回復する訪日外国人客（インバウンド）
  - ・地方における高級外資系ホテルの進出
  - ・高単価・高稼働率は持続するの？
- 3. 「商業・飲食施設」の現況と今後の狙い目**
  - ・都心の注目複合施設が相次ぎ開業
- 4. 「オフィスビル」の現況と今後の狙い目**
  - ・東京都心オフィスマーケットの状況
  - ・大規模テナントの面積縮小・解約が始まった
  - ・企業のオフィスに対する価値観の変化
  - ・空室率悪化は景気変動より「働き方」の変化が主因
  - ・オフィスマーケットは今後の大量供給を乗り越えられるか？
  - ・外資系ファンドは「買い」に
  - ・中小ビル投資にチャンスあり？
- 5. 「住宅・マンション」の現況と今後の狙い目**
  - ・新築マンション供給戸数は3万戸割れも、売れ行きは好調
  - ・マンション市場は縮小した規模での戦いに
  - ・中古マンション時代の到来
  - ・新築マンション販売は高額帯にシフト
  - ・新築マンションの買い手
  - ・日本人の二極化は急速に進展
- 6. 「地方四市」の経済発展と不動産ビジネスチャンス**
  - ・札幌市：オフィスマーケットが払底し、ホテル用地を物色する動きも
  - ・仙台市：衰退する東北地方にあって唯一、人口集中が進む
  - ・広島市：若年需要の住宅系と瀬戸内海沿岸の観光ホテルに勝機
  - ・福岡市：「博多ビッグバン」で容積率アップ、都市の新陳代謝も進む
- 7. 「不動産投資マネー」の行方**
  - ・不動産投資マーケットは回復へ
  - ・物流・住宅に投資が集中
  - ・REIT市場も回復軌道へ
  - ・海外マネーの日本市場流入は今後も続くのか？

### II. ポストコロナの不動産ビジネスチャンス ——[不動産価値革命]で生まれる新たな事業機会

- 1. 注目すべき不動産事業機会**
  - 〈都心不動産投資〉**
    - ・投資マネー呼び込みのための都心不動産投資ビジネス
  - 〈ブランド住宅〉**
    - ・高位安定はブランド住宅地に限る
  - 〈シェアリングエコノミー〉**
    - ・不動産シェアリングの事業領域
    - ・多拠点居住（ADDRESSの事業形態、全国渡り鳥生活倶楽部の目論見）
    - ・スペースシェアリング
    - ・コワーキング施設の事業形態
    - ・シェアリングは不動産ビジネスに新たなチャンスを与える
    - ・シェアリングエコノミーの取り込みが今後の重要課題に
  - 〈富裕層マーケット〉**
    - ・日本人富裕層は280万人に増加
    - ・超高級リゾートは今後の成長株
    - ・プティックホテルの可能性
  - 〈不動産DX〉**
    - ・不動産DXの領域は広い
    - ・不動産DXが不動産事業を活性化させる
- 2. [不動産価値革命]が新たな世の中を創る**
  - 〈2030年の世の中とは〉**
    - ・デベロッパーは改めて「新しい」街づくりを求められる
  - 〈家のあり方の激変に注目〉**
    - ・住宅には新たな機能が求められる時代に
    - ・「住む」「働く」「学ぶ」「遊ぶ」ための機能は
    - ・マンションコミュニティの考え方の進化
  - 〈賃料という概念の希薄化〉**
    - ・「住む」ためのシェアリング
    - ・住まいが利用価値で判断される時代に
    - ・人が自由に住む時代の到来
  - 〈街づくりの新たな展開。生活サポート・タウンマネジメントへの道〉**
    - ・コワーキング施設の郊外展開は急ピッチで進む
    - ・衛星都市での新しいライフスタイルの提案
    - ・オフィス街は進化する。
    - ・オフィスワーカーの個人事業主化が進む
    - ・デベロッパーは街の運営者に
  - 〈新しい不動産事業創出の可能性〉**
    - ・「会社ファースト」から「カップル・家族ファースト」へ
    - ・エンタメ隆盛社会の到来
  - 〈[不動産価値革命]の到来〉**
    - ・ハード中心からソフトウェア中心の世の中へ
    - ・不動産業界の構造改革が始まる



#### 牧野 知弘

オラガ総研(株) / ㈱オフィス・牧野  
代表取締役

まきの・ともひろ ● 東京大学経済学部卒業。第一勧業銀行（現みずほ銀行）、ポストコンサルティンググループを経て、1989年三井不動産(株)入社（オフィスのAM・PM、買収・開発、証券化に従事）。(株)三井不動産ホテルマネジメント出向の後、2006年に日本コマースリアル投資法人執行役員に就任し、同年9月に東証上場。09年(株)オフィス・牧野を設立、15年オラガ総研(株)を設立。不動産事業の企画・プロデュース・アドバイザー業務に携わる。また18年には全国のあまり使われなくなった邸宅や別荘を舞台とした地域プラットフォームの構築を通して地方創生につなげる新ビジネス、全国渡り鳥生活倶楽部(株)を設立。新たな賃貸住宅サブスクリプションサービスとして注目されている。主な著書に、「なぜ、町の不動産屋はつぶれないのか」「なぜビジネスホテルは、一泊四千円でやっていけるのか」「だから、日本の不動産は値上がりする」「空き家問題——1000万戸の衝撃」「インバウンドの衝撃——外国人観光客が支える日本経済」「民泊ビジネス」「業界だけが知っている「家・土地」バブル崩壊」「不動産で知る日本のこれから」「不動産激変——コロナが変えた日本社会」「ここまで変わる！家の買い方 街の選び方」(いずれも祥伝社新書)、「2020年マンション大崩壊」「2040年全ビジネスモデル崩壊」(ともに文春新書)、「老いる東京、甦る地方」(PHPビジネス新書)、「マイホーム価値革命——2022年、「不動産」の常識が変わる」(NHK出版新書)、「街間格差——オリンピック後に輝く街、くすむ街」(中公新書ラクレ)、「人が集まる街、逃げる街」(角川新書)等のほか、河合雅司氏との共著「2030年の東京」(祥伝社新書)、「不動産の未来 マイホーム大転換時代に備えよ」(朝日新書)、最新刊に「負動産地獄 その相続は重荷です」(文春新書)がある。