

大好評セミナーを  
刷新!

インバウンド消滅で打撃を受けたホテル・商業施設だけではない。  
ニューノーマルでオフィスビルや住宅・マンションにも影響が及んでくる。  
コロナ禍がもたらす不動産市場への影響をどう読むか!

コロナショックで「不動産の価値革命」が加速する。  
不動産価値を向上させる「ソフトウェア戦略」への転換を!

注目の不動産事業プロデューサー 牧野知弘氏が提言

# コロナ禍と「不動産価値革命」 ビジネスモデルをいかに変革するのか

## これから「伸びる不動産」「縮む不動産」は何か?

### ご案内

新型コロナウイルスの世界的感染拡大は、あらゆる業界に大打撃を与えました。特にインバウンドに頼っていたホテル・商業施設は急激な売上減に見舞われました。また、コロナ禍に伴う新たな生活様式や働き方革命、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も影響を与え、不動産投資マネーが向かう先にも変化を及ぼしてきます。

はたしてポスト・コロナのニューノーマル時代において不動産マーケットはどう変わり、どのような価値革命が起きるのでしょうか?

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る牧野知弘氏(オラガ総研)を講師にお迎えし、コロナ禍で起きる「不動産価値革命」に伴い、これから「伸びる不動産」「縮む不動産」は何か、そこで生まれる新たなビジネスチャンスは何か、そして不動産価値の見方が変わる時代に備えてどのようにビジネスモデルを転換すべきかについて解説していただきます。不動産事業の企画・開発・運営・投融資に携わる方々のご参加をお勧めいたします。

日時 2020年9月23日(水) 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

TEL 03-3813-6211(代表)

※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 48,400円(1名様につき)  
(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  
44,000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

月刊レジャー産業資料

〒104-0031

東京都中央区京橋2-10-2 ぬり彦ビル南館

TEL. 03-3563-0025(代表)

※弊社ホームページからも、本セミナーはお申込みいただけます!

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

お申込み先 ▶ FAXフリーダイヤル ☎ 0120-05-2560

※FAXフリーダイヤル不通時はFAX.03-3564-2560迄おかけ直してください。

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

### 参加申込書

#### コロナ禍と「不動産価値革命」ビジネスモデルをいかに変革するのか

●会社名(フリガナ)

●貴社業種

●振込予定日( )月( )日

●当日現金支払い希望...

●ご担当者名( )

●所在地(〒 )

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

0-0320200913-040

#### ●お申込み方法

- 左記「参加申込書」にご記入後、上記FAXにてお申込みください。参加者宛に「参加証」請求書/銀行振込用紙をご郵送いたします。「参加証」は当日ご持参いただき、会場受付に「お名刺1枚」と共にお願いします。
- 開催直前や当日のお申込みもお受けいたします。その場合は、FAXにて「参加証」をご送付いたしますので、必ずFAX番号の明記をお願いいたします。なお、お支払方法につきましては、別途ご連絡をさせていただきます。

#### ●参加費のお支払について

- 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(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、2,000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。
- 会場内は禁煙です。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、使用に関しては周囲へのご配慮願います。
- ご記入いただいた個人情報、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やキャンセル料の負担はいたしかねます。

# コロナ禍と「不動産価値革命」ビジネスモデルをいかに変革するのか

## セミナープログラム

新型コロナウイルス感染予防のため、会場内でのマスクの着用、手指の消毒の励行にご協力下さい。

13:00~17:00 (1時間ごとに随時休憩を挟みます)

## I. コロナ禍で変わる不動産マーケット

- 1. コロナ禍がもたらすマインドチェンジとは**  
コロナ前には戻れない。価値観の転換がはじまった。これからのライフスタイルはどのように変わるのか
- 2. 激震のホテル・商業施設の今後**  
需要がいきなりゼロに落ち込んだホテルなど宿泊業界の明日はどうか／商業施設でのモノの売り方の根本が問われるなか、物流施設は絶好調
- 3. オフィスビルへの影響**  
働き方は改革どころか革命に。「通勤」の概念が薄れるなか、オフィスマーケットはどうか／オフィスのあり方と未来戦略とは
- 4. 住宅・マンションへの影響**  
臨時的な措置としてはじまったテレワークから、自らの意思で行なうリモートワークへ／ライフスタイルの変化が今後の住宅・マンションマーケットにどのような影響を及ぼすのか
- 5. 不動産投資マネーへの影響**  
不動産マーケットに及ぼすコロナ禍の影響は、不動産投資マネーの行方をどのように変えるのか／今後の不動産投資のポイントとは
- 6. 注目すべきトピックス**

## II. 不動産で知る日本のこれから

- 1. 日本は25年周期で動いている**
- 2. 日本の復興期(1946年~70年)**  
復興の象徴が必要な時代／三種の神器の登場／人々は夢を追いかけ都会へ
- 3. 日本の成長期(1971年~95年)**  
都会に集まった人々は家を求めて郊外へ。ニュータウンの開発／「住宅神話」を信じた時代／都心部にオフィス、郊外部には大型商業施設が成功の方程式だった
- 4. 日本の成熟期(1996年~2020年)**
  - 日本社会の構造変化と東京への一極集中  
「大転換」が生じたのは1996年。何故か?／95年以降、日本人は東京に集結。「後押し」した大都市法改正／東京都中央区の人口は急回復／郊外ニュータウンは厳しく衰退／郊外高級住宅地の衰退
  - 空き家問題  
首都圏でも空き家は深刻化／相続した親の家が「やっかいもの」に?／固定資産税を容易に減額できない地方自治体／今後、空き家数は2,000万戸時代へ
- 5. 日本の大転換期(2021年~)**
  - マンション老朽化問題  
マンション600万戸時代を迎えて／6分の1が旧耐震基準／都内マンションは今後急速に老朽化／建替え可能な条件と現実のギャップ／マーケットは高価格帯勝負へ

- オフィスビルの今後  
オフィスビルの形態が変わる／働き方革命がもたらすサラリーマン社会の崩壊
- 集中から分散へ  
東京一極集中から分散型ネットワーク社会へ

## III. 「伸びる不動産」「縮む不動産」

- 1. 「縮む不動産」とは?**  
戸建て住宅も1,000万円割れ／ベッドタウンは急速に高齢化／生産緑地制度の期限到来／首都圏郊外でも200万~300万円台のマンションが登場／追加修繕費が負担できないマンションの行方／都心部マンションでも優勝劣敗の時代へ／東京はアジアの「国際金融センター」になれるか?／ワンフロア500坪以上、賃料4万円支払可能なテナントはわずか／オフィスビルテナント「ドミノ倒し」の危険性／中小ビルオーナーの悩み
- 2. 「伸びる不動産」とは?**
  - 投資マネーと結びついた不動産ビジネス  
超・高級マンション時代の幕開け／高位安定はブランド住宅地
  - ポスト・コロナを見据えたインバウンド関連  
訪日外国人への取組みは不変／中国の富裕層は急増／ニセコや白馬に外国人マーケットが誕生／人々が集まる駅前ビジネス。注目の駅は?／「民泊」は復活するか?
  - 都心居住の行方  
子育てに最適な賃貸アパート／一世帯2住宅／世代循環型の住宅地／「新陳代謝」を自ら仕掛ける街／マイホームで稼がせる手立ては?
  - 不動産再生ビジネス  
老朽化建物のリノベーション／空き家のシェアハウスによる活用／中古ビルのコンバージョン／ホテル・旅館の買収・再生
  - 富裕層向け不動産・その他  
ブティックホテルの可能性／統合型リゾート(IR)の必要性／医療ツーリズムの課題／超高級リゾートは成立するか?／アウトレットモールも「ついで買い」を演出する施設に／新橋タウンマネジメント構想／所有不動産を「伸びる不動産」として稼ぎ頭にするには

## IV. 「不動産価値革命」が新たな世の中を創る

- ハード中心からソフトウェア中心の世の中へ
- 多拠点居住への道
- 今後は「都市間格差」「街間格差」の時代へ
- 都市が成長するKFSは「新陳代謝」。活発な都市ランキング
- 街を生まれ変わらせる、その手法とは
- コワーキング施設の急増とオフィスマーケットへの影響
- 「家」のあり方の激変に注目
- 新しい不動産事業創出の可能性
- 「不動産価値革命」の到来

## 講師プロフィール



### 牧野 知弘

(まきの ともひろ)  
オラガ総研(株)／  
(株)オフィス・牧野  
代表取締役

東京大学経済学部卒業。第一勧業銀行(現みずほ銀行)、ボストン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(オフィスビルの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(株)の設立後、2006年に日本コマーシャ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。

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」「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)、最新刊に『人が集まる街、逃げる街』(角川新書)、等がある。

### 牧野 知弘氏 講演セミナー参加者の主な声

- ・具体的な事例が豊富で、たくさんのヒントがもらえました (アドバイザー)
- ・牧野先生のお話は何度お聞きしても興味深いです (不動産コンサルタント)
- ・体験に基づく話が非常に説得力もあり、実務に役立つ内容だった (不動産賃貸)
- ・今まで参加したセミナーのなかで一番勉強になりました (総合不動産サービス)
- ・不動産業界で知っておくべきことが多く、勉強になりました (不動産開発)
- ・今の不動産マーケットについて詳しく理解できた (不動産AM)
- ・一日中、拝聴していたい講義内容でした (不動産開発)
- ・大変わかりやすい講演で、不動産ビジネスについて深く知ることができた (建設)
- ・わかりやすく、いろいろな切り口の話聞いて面白かったです (ビル管理会社)
- ・分析力、着眼点、将来見通しが秀逸です (総合不動産)
- ・大変わかりやすく、今後の方向性を考える機会になりました (プランニング)
- ・内容がよく整理されていて、とてもわかりやすかった (不動産賃貸)