

土地活用は抜本的転換期

従来の土地活用
の主目的

事業収益 & 収益の多角化

資産の相続対策(節税)



①人口減少 ②競争激化 ③多様化 ④IoT進化 ⑤建設費高騰
等の変化を考慮しないと、今後土地活用の成功は期待できない！

脱ワンパターン土地活用(不動産賃貸業)

貸主・借主・住民が共有・共感・共栄の新土地活用

不動産賃貸業の未来は大きく変わる

1

過当競争市場で
競合勝負はNO！

- ①画一的で似た商品の供給過剰状態
- ②古くなれば賃料下落・補修費増で採算悪化

2

業者案は画一的
独自商品開発を

- ③業者のマスマーケティング戦略は時代遅れ
- ④業者は建てることが本業、新商品開発は関心がない

3

市場は多様化
価値観も大変化

- ⑤大量生産・大量消費・IOT進化でパラダイム変革期
- ⑥個主張・分断・格差拡大・・・SDGs等が示す変革期

4

三方両得の関係
貸主・借主・地元

- ⑦個人的経済優先型から地域貢献型へ事業目的シフト
- ⑧事業収益・相続対策＋入居メリット＋地域貢献の事業

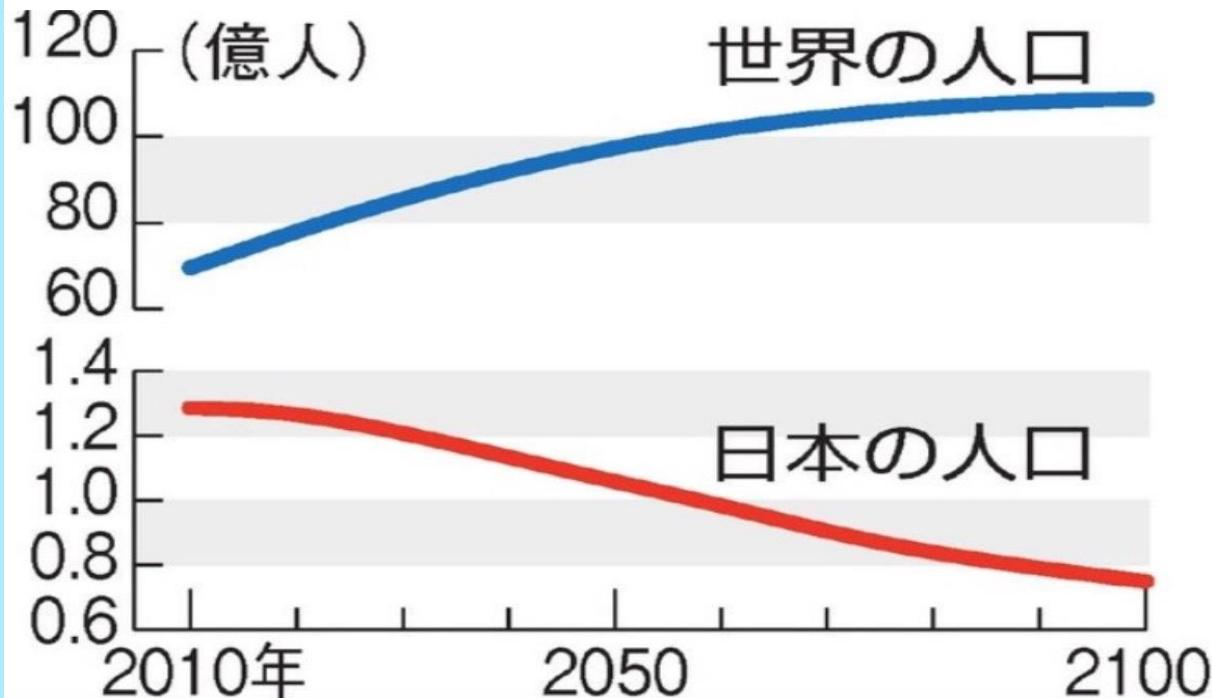
5

主体マネジメント
IOT・AIの活用

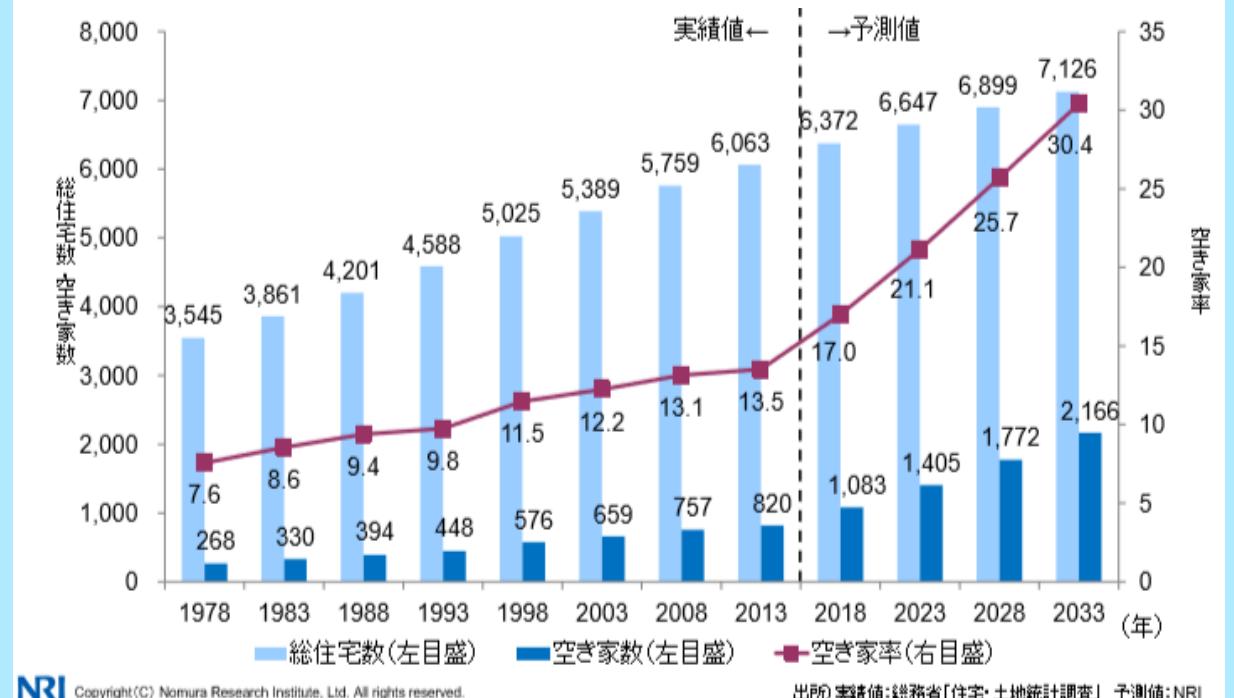
- ⑨業者の責任転嫁型から自己責任のマネジメントへ
- ⑩コミュニティ・ネットワークで持続的顧客囲い込み

不動産賃貸業の人口減と将来予測

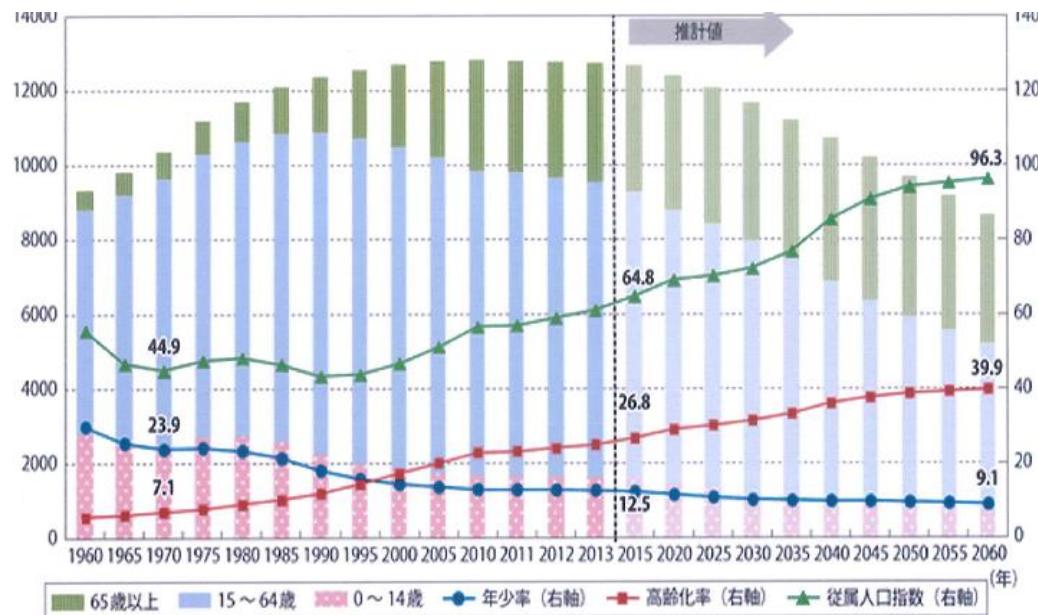
世界の人口と日本の人口の推移



空き家率は2015年以後急増



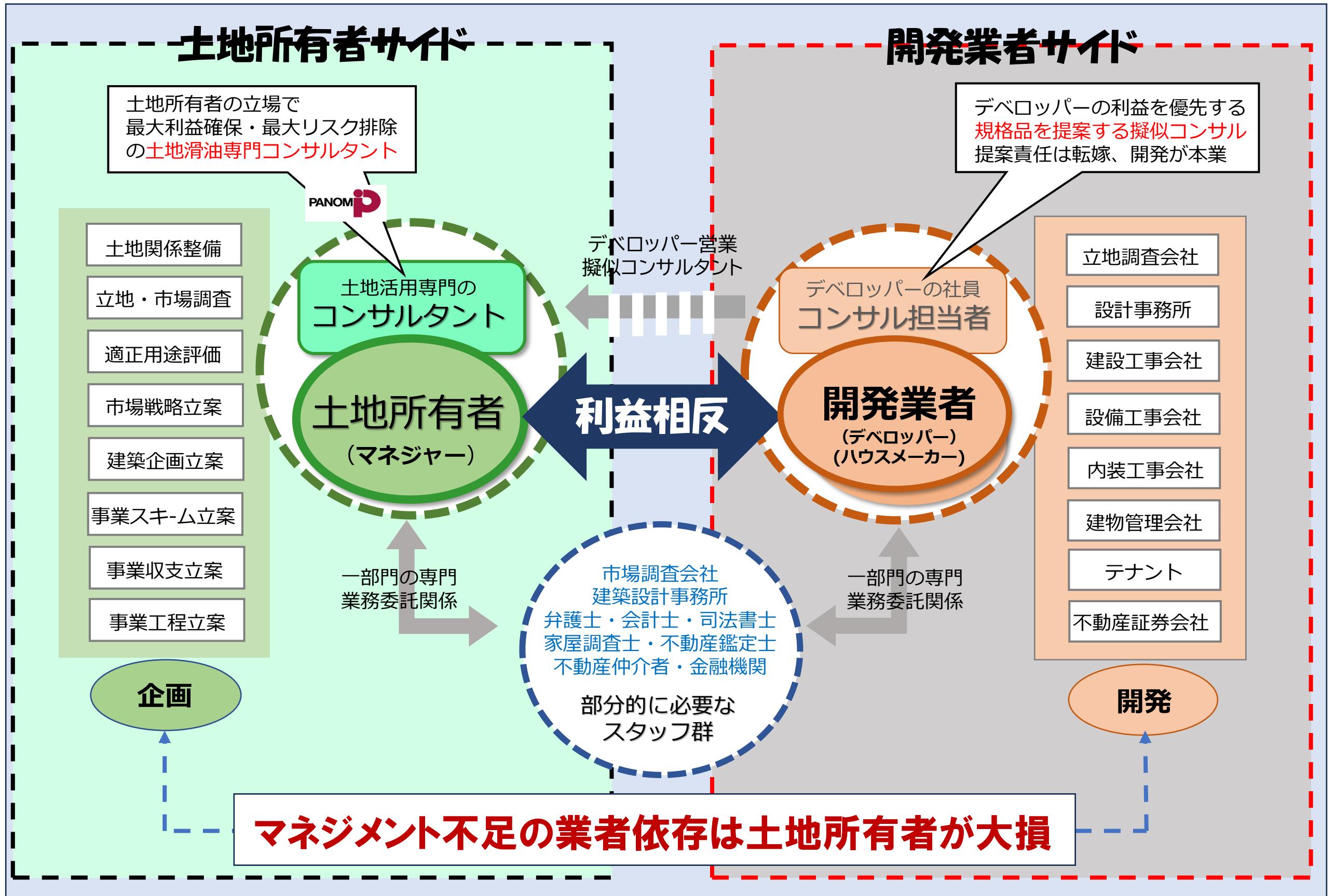
少子高齢化は今後も続く



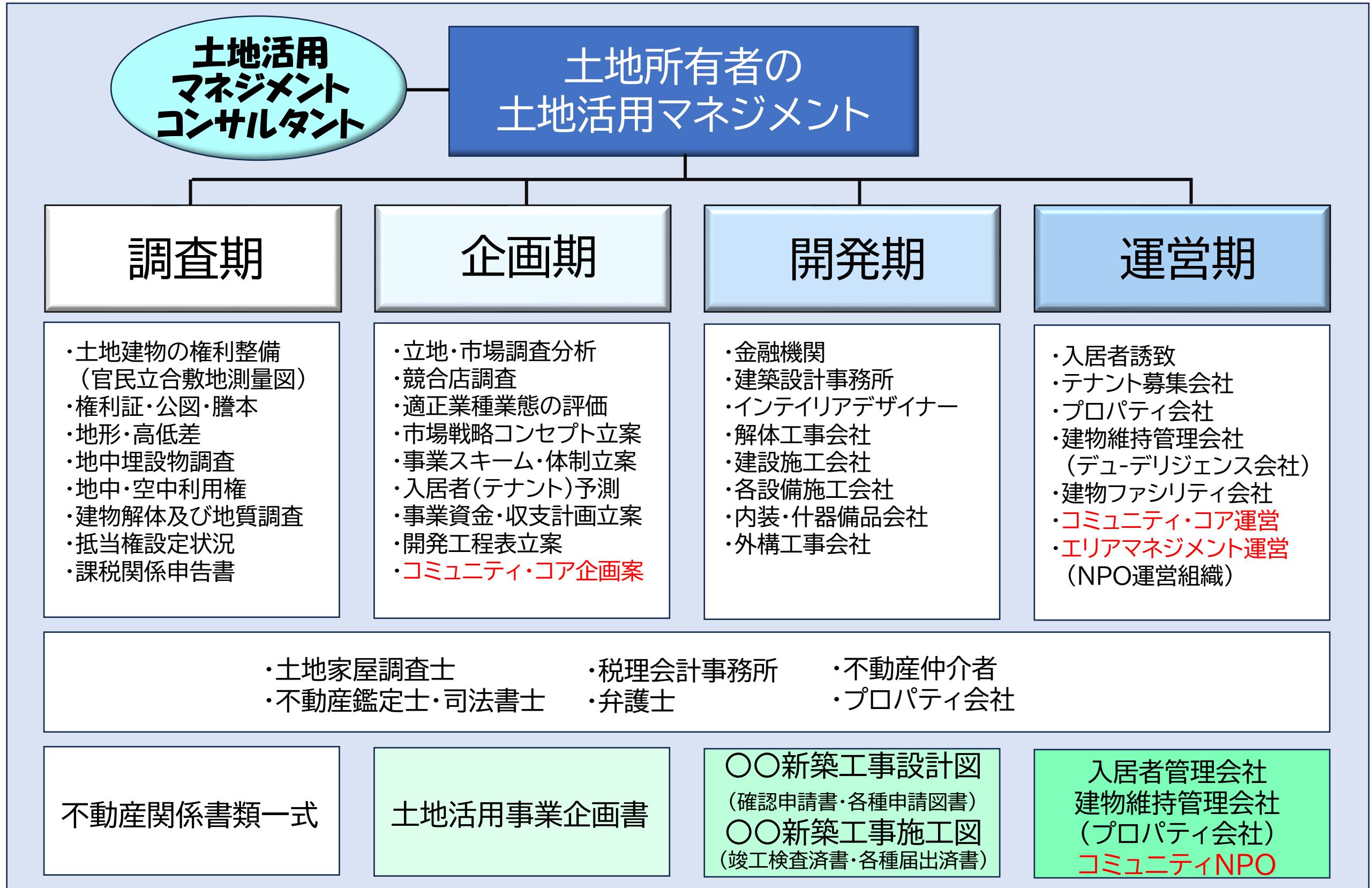
貸家 > 分譲 > 持家(貸家は増える)



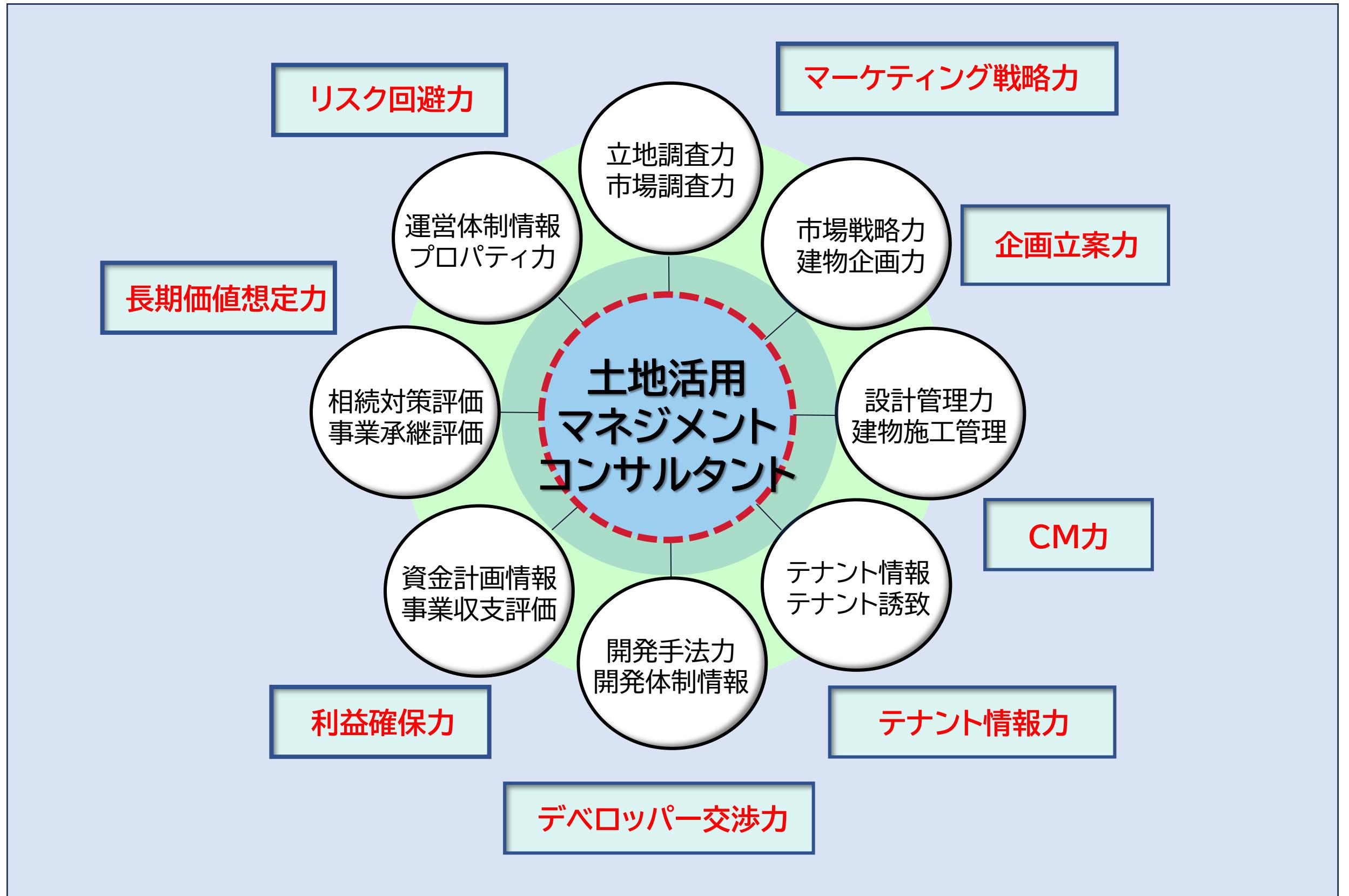
従来の業者依存型土地活用は**基本的間違い**！



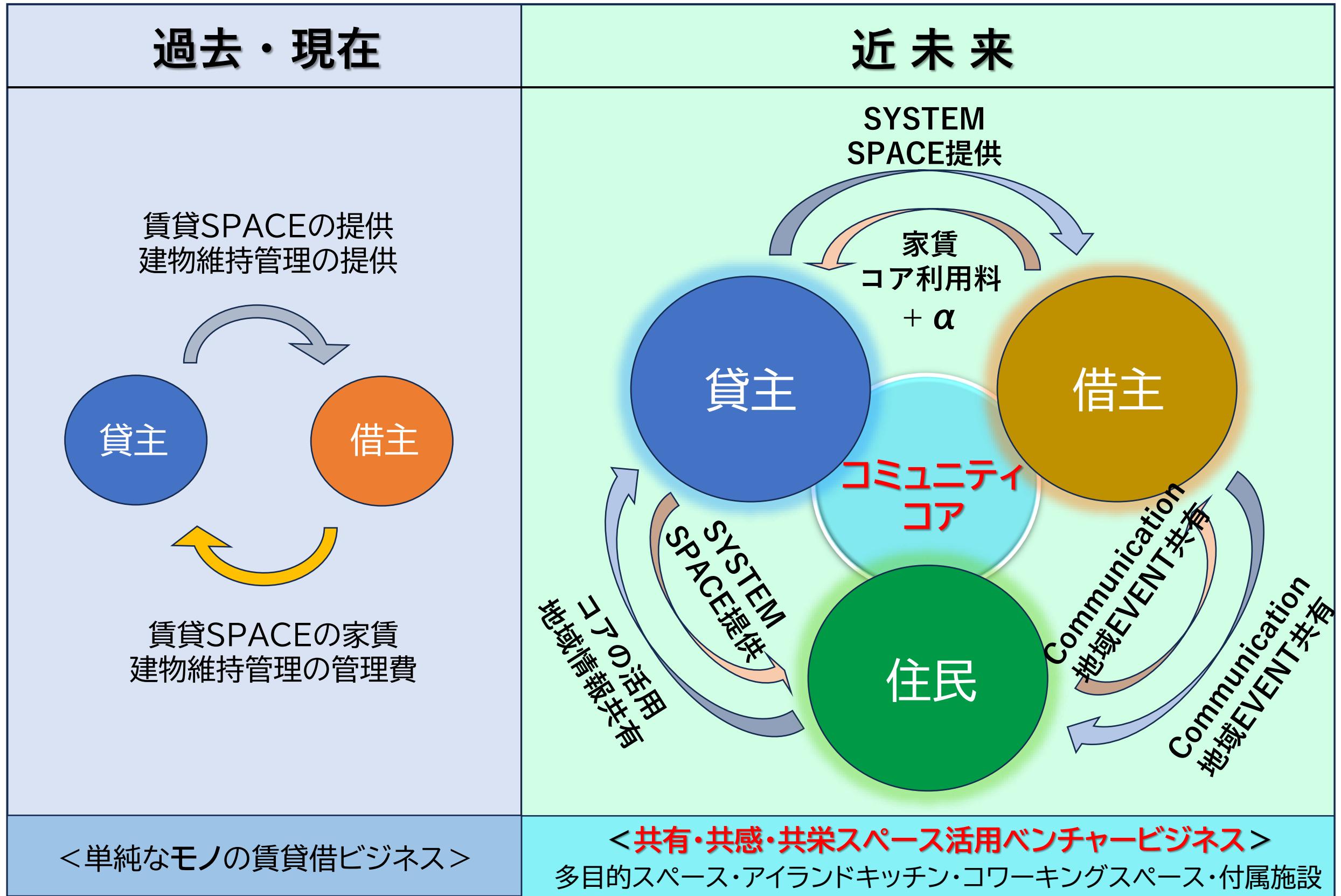
土地活用取引を有利にするマネジメント力奪還



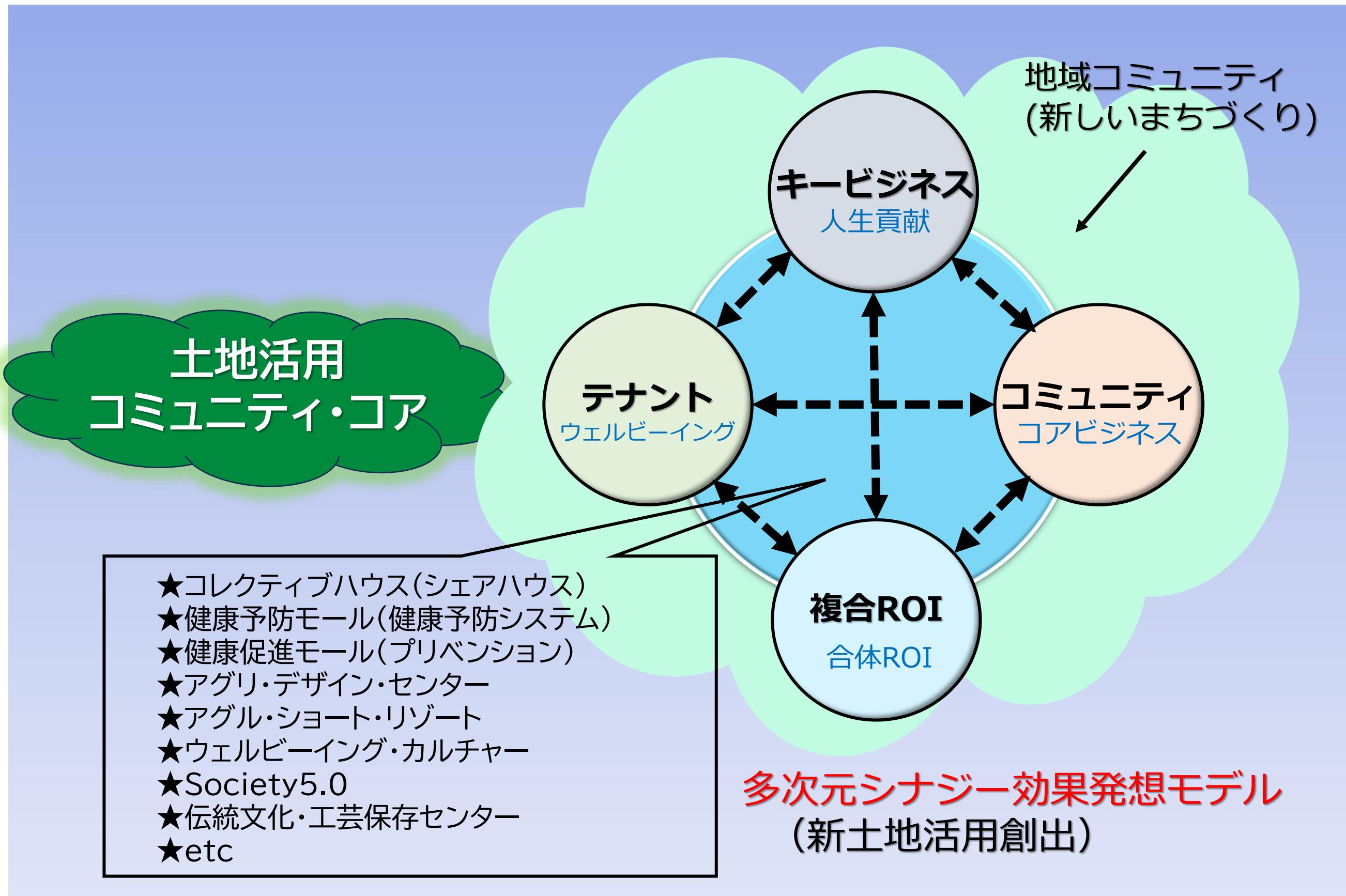
土地活用マネジメントコンサルタントを顧問に！



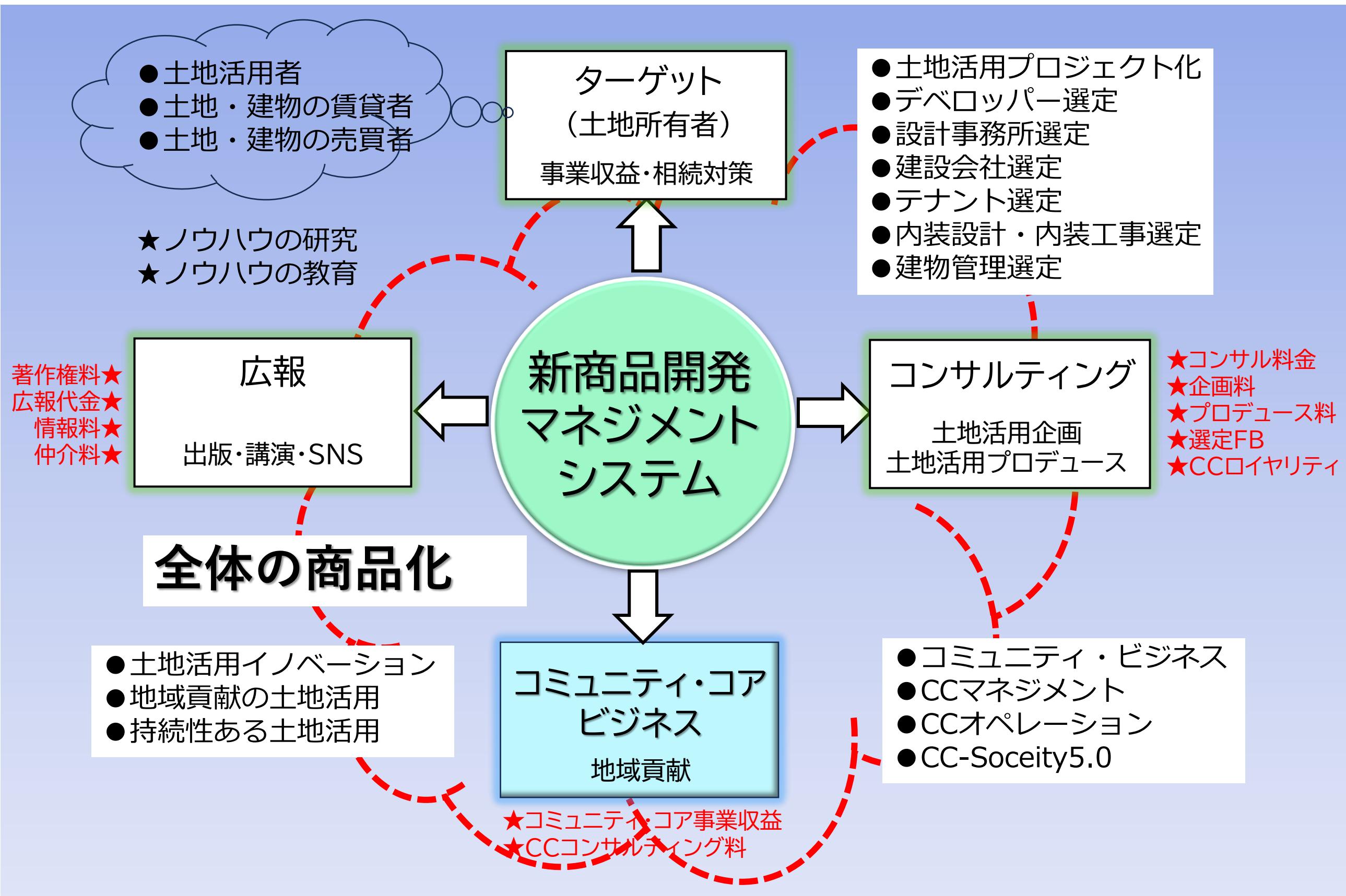
不動産賃貸業のシナジー効果ベンチャービジネス時代



シナジー効果ベンチャービジネス・基本モデル



基本モデルの商品開発マネジメント



基本モデル・コレクティブハウス



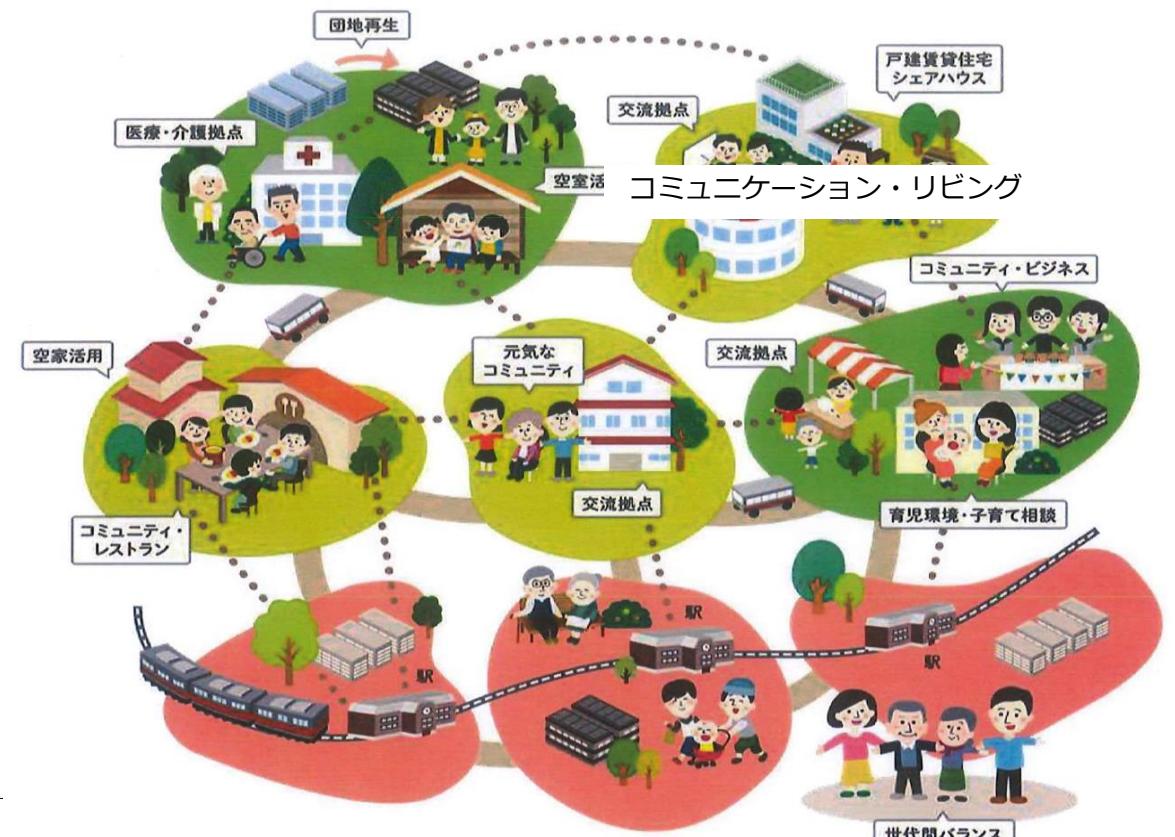
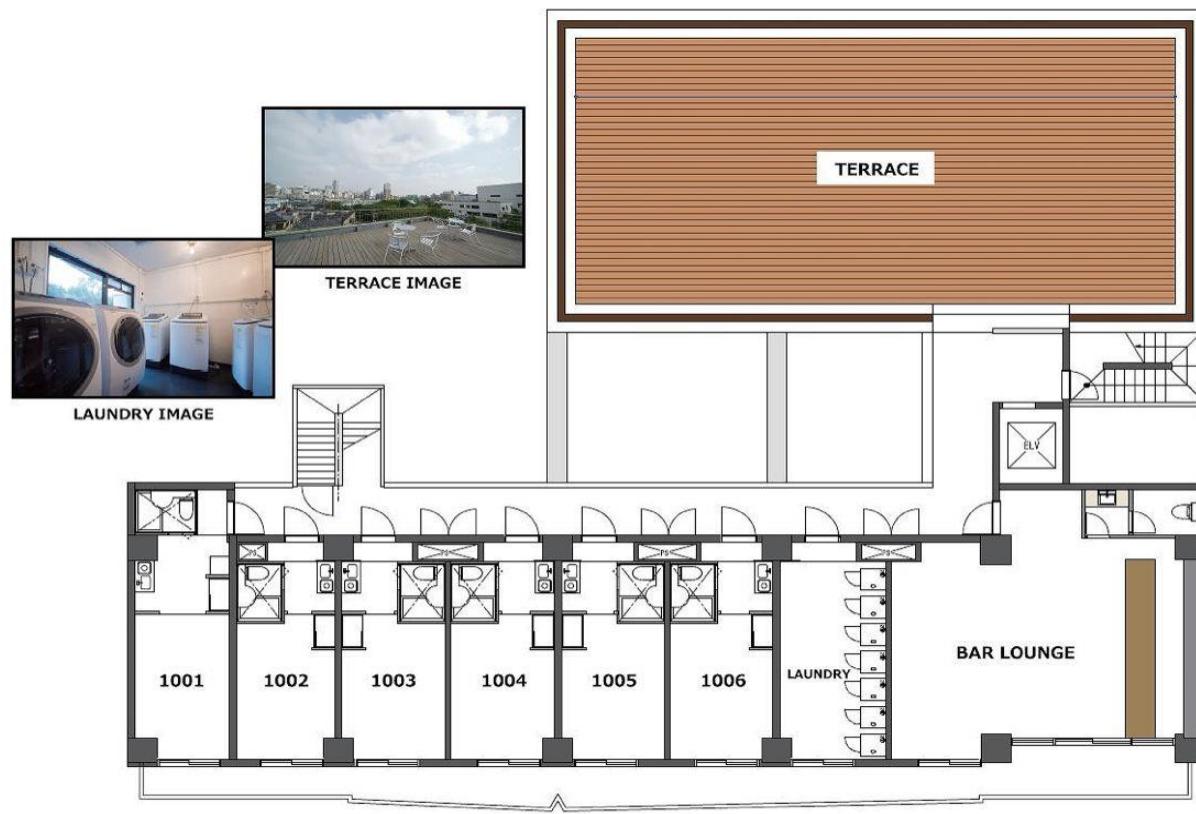
(事例-1)コレクティブハウス



基本モデル・コレクティブ・シェアハウス



(事例-2)コレクティブシェアハウス



基本モデル・ヘルスケア・ファシリティ

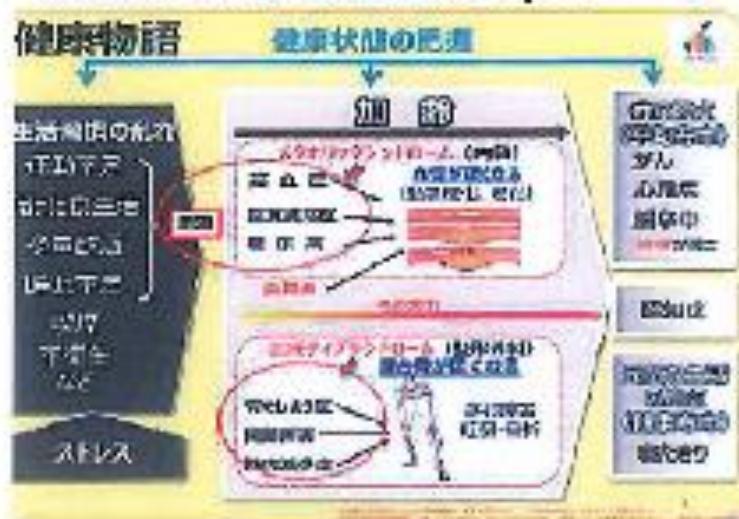


(事例-3)ヘルスケア・ファシリティ



基本モデル・ヘルスケア・ファシリティ

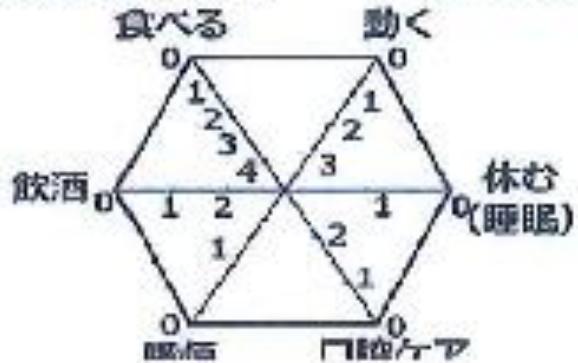
あなたの健やかUpシート



生活習慣データ

生活習慣	あなたの習慣
人と比較して食べる量が多い	多い
2食以外に間食や甘い飲み物を摂る	しない
毎朝の排便が規則的か	いい
朝食を摂ることの頻度が3回以上ある	いい
30分以上の軽く汗をかく運動を週2回以上、1年以上習慣している	あり
日常生活において歩行又は同等の身体活動を1日1時間以上実施している	あり
昼食後の活動と比較して歩く速度が遅い	速い
睡眠時間は何時間くらいですか	7時間30分
運動で体感が十分とれていませんか	はい
1日の歯磨き回数は何回ですか	2回以上
この1年間に歯科医院で検診を受けたか	受診なし
喫煙をされていますか	ない
どのくらい飲めますか (1日1回 x 100ml)	お酒 (アルコール) を飲みますか
お酒 (アルコール) を飲みますか	はい
平均で1日どのくらい寝ますか	1〜3台未満

あなたの生活習慣チャート ※赤字は良くない生活習慣



弘前大学開発の健康予防診断システム

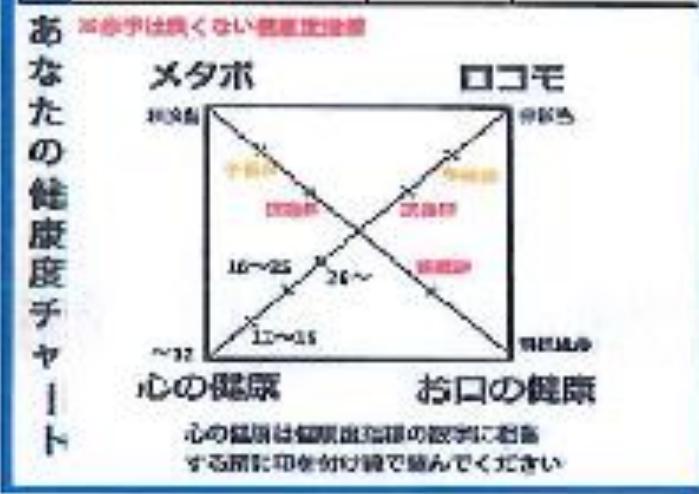
検査・評価結果データ

項目	基準値/標準	結果	解説
身長	-	163.4	
体重	-	54.4	
BMI	男性24.9以下 女性23.9以下	20	標準範囲の範囲
血圧 (平均値)	100/60未満	55	標準範囲の範囲
血糖	100mg以上125.0未満	22.4	標準範囲の範囲
立ち上がり	内服30mmHg 内服30mmHg		アテクトがある
2ステップ	1.0以上	1.1	2ステップ・1.0以上は男性 女性よりも低い
骨密度 (青年成人比較)	80%以上	52	骨の密度が低い
握力	37kg以上	28	全身の能力が低い
収縮期 (上の数値)	120以下	141	心臓が負担しやすくなる
拡張期 (下の数値)	80以下	86	心臓が負担しやすくなる
皮膚カロチノイド	5.0以上	5.9	紫外線照射によるダメージ が少なくない
(口腔) 唾液	アンモニア60未満	管理	
むし歯リスク	むし歯の発生 または歯肉腫瘍以上	リスク管理	
歯周病リスク	歯周病の発生 または歯肉腫瘍	リスク高い	
尿酸値	5.0未満	10	若いほど低い傾向がある
脂質代謝 (コレステロール) 総脂質	平均値以下 110以下	52	標準範囲の範囲
LDLコレステロール	40以上	103	標準範囲の範囲
HDLコレステロール	110以下	128	標準範囲の範囲
脂質代謝 (脂質) 総脂質	平均値以下 110未満	103	標準範囲の範囲
ヘモグロビンA1c	6.0未満	5.7	標準範囲の範囲
腎臓機能 AST/ALT	35以下	22	標準範囲の範囲
腎臓機能 ALT/GPT	35以下	24	標準範囲の範囲
腎臓機能 p-GTP (ガンマGTP)	60以下	42	標準範囲の範囲
腎臓機能 ヘモグロビン	男性13.0以上14.5以下 女性11.5以上14.5以下	14.0	標準範囲の範囲
腎臓機能 クレアチニン	男性0.6以上1.0以下 女性0.4以上0.8以下	1.15	標準範囲の範囲
腎臓機能 eGFR	90以上	85	標準範囲の範囲

※赤字は基準値/標準を越えた結果

健康度指標/判定

項目	あなたの健康度指標	判定
BMI	20	予備群
内臓脂肪	55	
血圧	55	
血糖	22.4	
立ち上がり	20	
2ステップ	1.1	
骨密度 (成人同比較)	52	非該当
握力	28	該当群
歯周病リスク	管理	要健診
むし歯リスク	高い	
CEP	10	普通



生活習慣病予防/健康増進の課題

- 食習慣の改善
- 口腔ケア習慣の改善

基本モデル・ヘルスケア・予防

(事例-4) ヘルスケア・予防

●健康モール

- ▶医療モール
- ▶スポーツクラブ
- ▶ヒーリング施設
- ▶健康用品用具ショップ
- ▶オーガニックレストラン
- ▶調剤薬局
- ▶サプリメントショップ
- ▶温浴施設
- ▶E-sport-ground
- ▶コミュニティリビング



基本モデル・ヘルスケア・予防



脈拍・心拍数・酸素消費
体脂肪・エネルギー代謝
血圧・筋力・骨格筋
その他の多種の測定



基本モデル・アグリ・デザイン・センター



(事例-5)アグリ・デザイン・センター



基本モデル・アグリ・ショート・リゾート

(事例-6)アグリ・ショート・リゾート

- 農業ハウス・農家レストラン
- 農産品直売・ブランド化コーナー
- 農業体験イベント&市民応援
- 加工や料理の教室・イベント
- ショートリゾートコアオフィス
- 農業コンサルティングオフィス



土地活用は株式会社パノムにご相談を！

