



PROTO DEVELOPER

DESIGNS LOCAL VISION

 station



はじめに

地方創生や地方分散が叫ばれて久しい一方で、
地方分散の“好事例”は普遍化されず、
東京一極集中の流れは変わっていません。

都市開発は効率性を優先するあまり、
どの街にも同じような風景を生み出してきました。

本来、まちの魅力をつくるのは、
そこで暮らし、働き、挑戦を続けるローカルプレイヤーの存在です。

stationは、ローカルプレイヤーと共に地方分散の“好事例”をつくり、
そのプロセスを普遍化していくことを使命としています。

その積み重ねによって、各地に独自の魅力と役割が生まれ、
人や機会が一極に集中しない、しなやかな社会構造が育まれる。

それは、災害や社会変化に強いだけでなく、
ライフスタイルや価値観に応じて
住む場所や働き方を選べる選択肢が広がることでもあります。

私たちは、そんな多様な選択肢と持続性のある社会を目指しています。

MISSION | 果たすべき使命

地方分散のロールモデルを拡げる

VISION | 目指す社会

多様な選択肢と持続性のある社会

Company

会社概要

会社名 station株式会社

経営陣



三宅高弘 共同代表/DEO

ビジョンから逆算し、会社およびプロジェクトの事業構想・事業計画を設計。全体の方向性と一貫性を監督し、統括。



渡邊雄介 共同代表/CEO

事業全体の推進と対外折衝、プロジェクトの実行をリードし、構想を実装可能な事業として成立させる。

従業員数 20名(業務委託含む)

会社顧問 株式会社黒鳥社 代表取締役 土屋 繼

株主 株式会社ディープコア, 瀬戸内と株式会社
HOXIN株式会社, 尾道産業株式会社
宇野不動産株式会社, STATION Ai株式会社
株式会社高木ビル 代表取締役 高木 秀邦

沿革

2019 1月11日、station株式会社設立。
不動産のソフトとハード、双方のマネージメントを両立するDXツール『station』提供開始。

2020 オンラインイベント『COMMIX』開催。全国400名以上のローカルプレイヤーネットワークを構築。

2024 ディープコア、瀬戸内と株式会社、HOXIN、尾道産業、宇野不動産、STATION Aiより、累計1億円超のシードラウンド資金調達を実施。

2025 日本最大級のオープンイノベーション施設“STATION Ai”にて、『街づくり・不動産ギルド』始動。

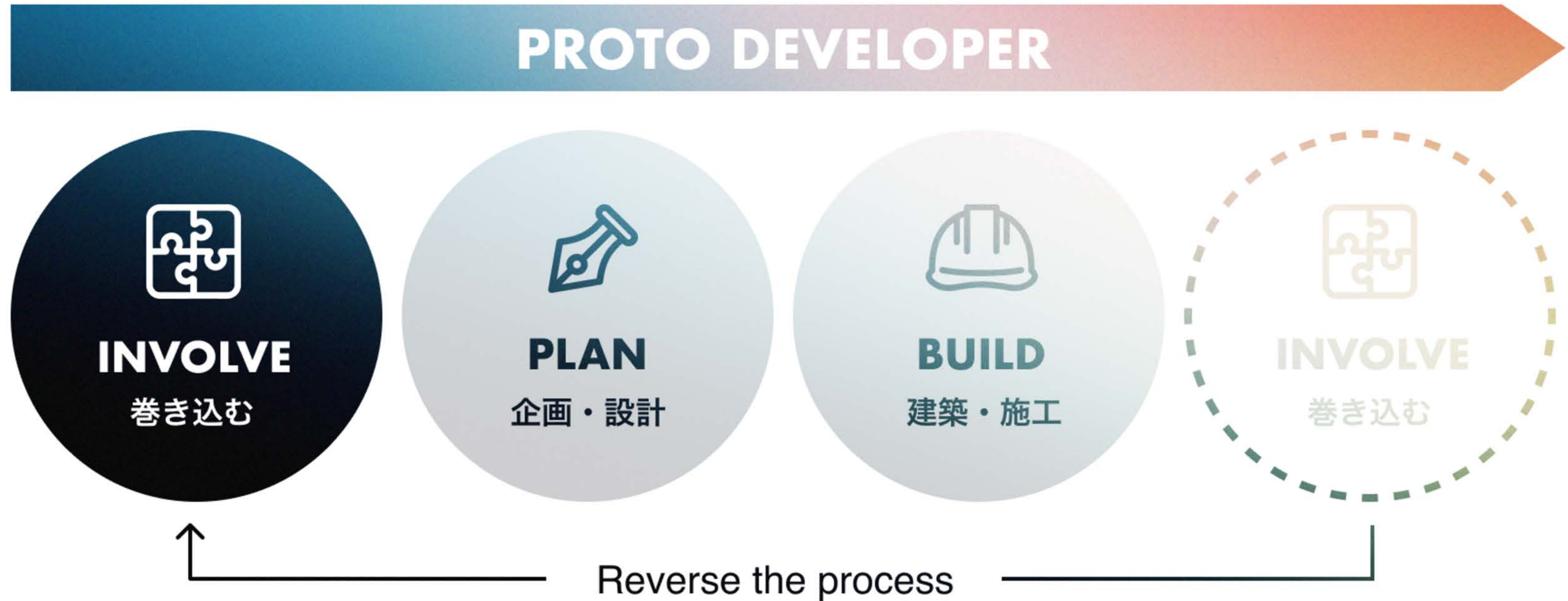
2026 ローカルプレイヤーと都市/不動産開発を繋ぐプラットフォーム『Localist』提供開始。





About us

従来型の都市/不動産開発プロセスを逆転させる“プロトデベロッパー”



人口減やライフスタイルの変容、建築費の高騰などで、従来のような“建てれば成立”の都市/不動産開発は限界stationは、そんな従来型の開発プロセスを逆転し、“建てた後の関係性づくり”を先行する『プロトデベロッパー』



"Localist" connecting local player & developer
powered by station, Inc

その中核となるのが、ローカルプレイヤーと都市/不動産開発を繋ぐプラットフォーム『Localist』
開発前から地域を巻き込むことで、差別化された企画、持続性と収益性の両立を実現

都市/不動産開発の主体及びその提案者を対象に、全国的に事業を展開



地域展開実績

プロジェクト数 52

プロジェクト実施都道府県数 17

主な顧客属性

デベロッパー、電鉄、電鉄関連会社、自治体
都市開発コンサル、広告代理店、空間プロデュース

主な取引先(一部抜粋)

東日本旅客鉄道株式会社、阪急阪神不動産株式会社
千島土地株式会社、東急株式会社、STATION Ai株式会社
株式会社乃村工藝社、株式会社読売広告社など

メディア掲載実績

Forbes

アクセラ採択実績

IGNÁS JTOS



阪急阪神不動産
事業共創 AWARD



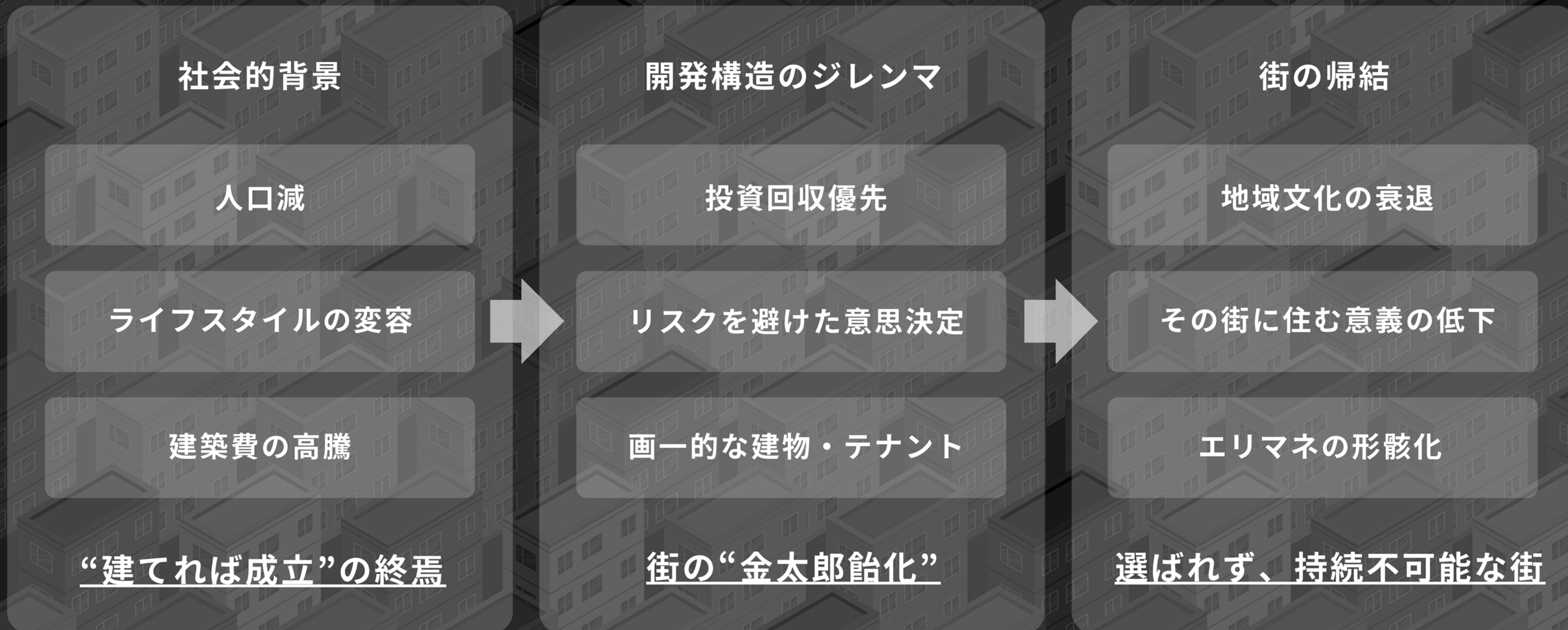
Open Network Lab
Resi-Tech

これまでデベロッパー、電鉄、自治体や、都市開発コンサル、広告代理店など、
都市/不動産開発の主体からその提案者を主な顧客に、全国15以上の都道府県、50以上のプロジェクトに参画



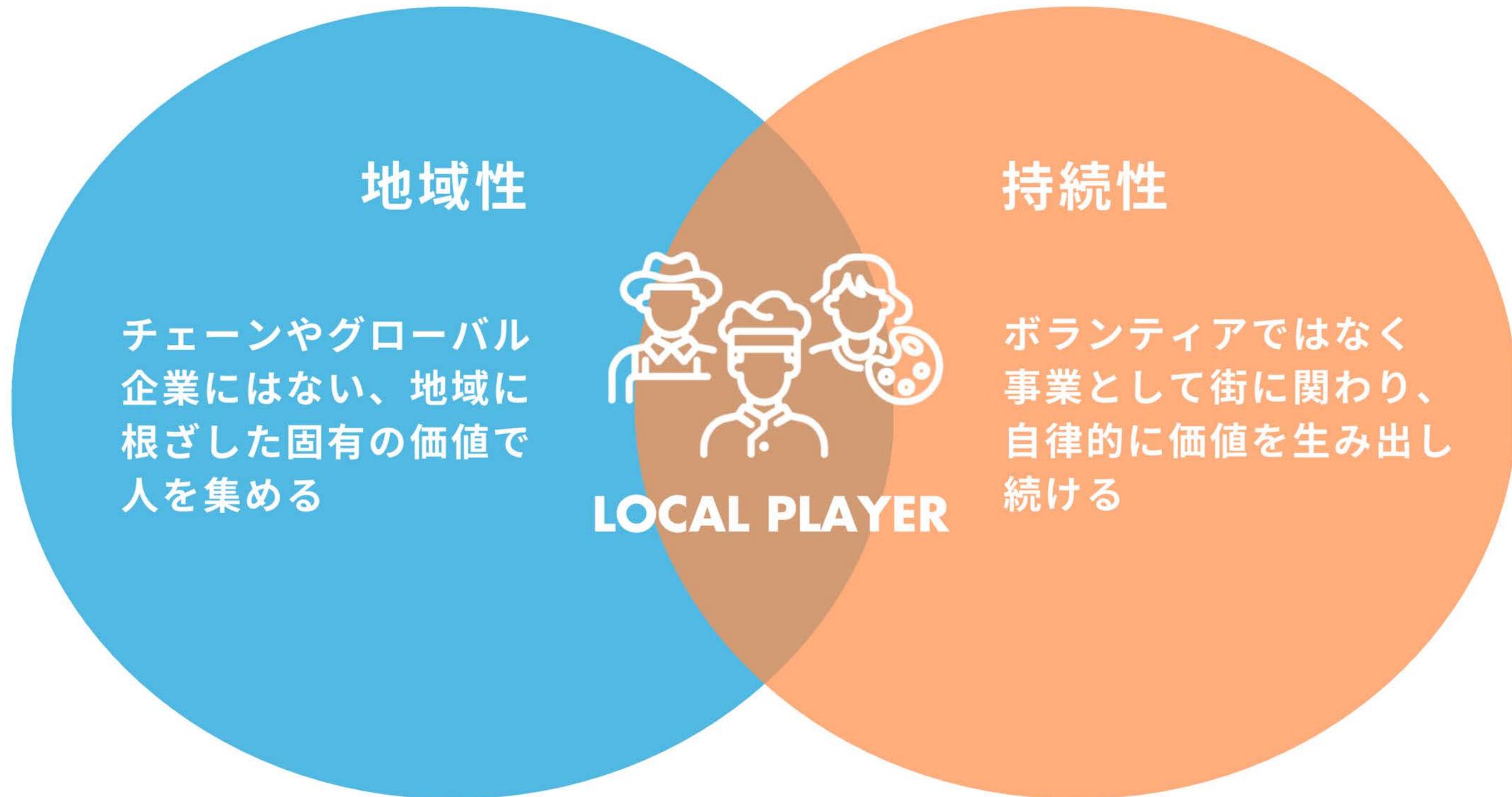
Issue

“金太郎飴化”し、選ばれず持続不可能になる街



従来の都市/不動産開発は構造的なジレンマを抱えており、投資回収を優先した画一的な開発で街は金太郎飴化
それは地域文化の衰退、街に住む意義の低下、人口流出を招き、選ばれず持続不可能な街に

地域性と持続性をつくる“ローカルプレイヤー”



ローカルプレイヤー(以下、プレイヤー)とは、地域に根ざして事業・活動を行う個人・団体・事業者
ボランティアではなく、それによって収益を得ており、地域性と持続性を両立し得る存在

都市/不動産開発側とプレイヤーは、接点が極めて少ない



開発企画担当者

本当はもっと地域と繋がりたい

地域と共に衰退すると知りながら、
目先の数字に追われてしまう

富裕層向けのビジネス
ばかりしたくない

地域と繋がろうにも、誰にどうやって
会えば良いか分からない



プレイヤー

開発にかかわる機会がない

開発は勝手に行われている

開発は地域性を損ねるのではないか

むしろ自分たちの商売を
奪うのではないか

本来は手を取り合える両者だが、開発側とプレイヤーは極めて接点が少ないのが現状



About “Localist”



"Localist" connecting local player & developer
powered by station, Inc

powered by station, Inc

『Localist』は、ローカルプレイヤーと都市/不動産開発を繋ぐプラットフォーム
開発前から地域を巻き込むことで、差別化された企画、持続性と収益性の両立を実現

デスクトップリサーチでは出会えない層へのリーチ力



“プレイヤー”に特化

従来の消費者調査ではなく、実際に場や街のらしさをつくり、持続可能にする“プレイヤー”に特化。



専門リサーチチーム

専門チームによる現地調査とスノーボール・サンプリングにより、検索では出会えないプレイヤーにリーチ。

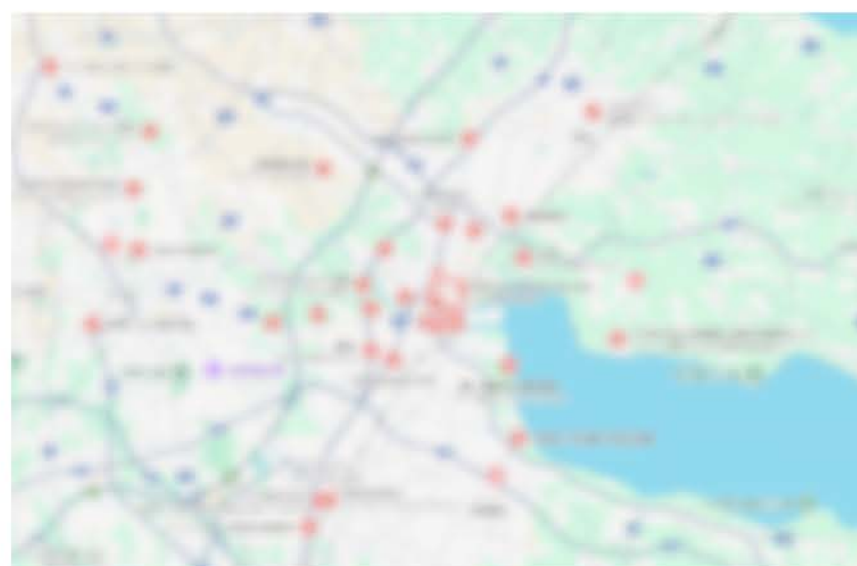
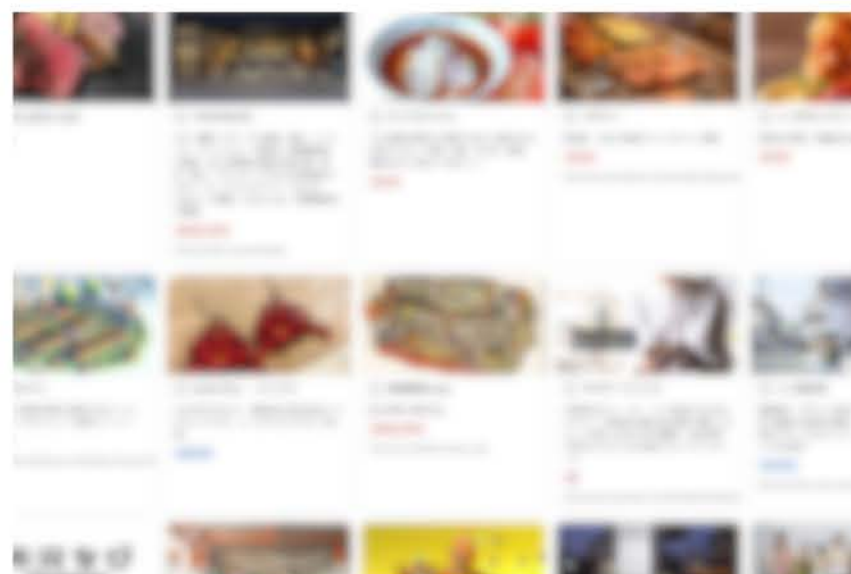


データベース化

3,000以上のプレイヤーデータを構造化し保有。リサーチの際の一次データの抽出や、“建てた後”も使える運用資産に。

従来のような消費者調査ではなく、実際に場や街のらしさをつくり、持続可能にする“プレイヤー”に特化
専門リサーチチームと3,000件超のプレイヤーデータベースを保有し、検索では出会えない層へとリーチ可能

企画の蓋然性を高める、構造化されたデータ



氏名	性別	年齢	活動分野	活動内容	提供価値	スキル	過去実績	関与プロジェクト	関与レベル	スコア
山田 太郎	男	25	飲食	ラーメン店経営	高品質な食材	調理技術	地元イベント参加	新規店舗開業	企画主体	85
佐藤 花子	女	30	教育	塾講師	個別指導	指導力	模範校卒業	教材開発	運営サポート	75
鈴木 一郎	男	40	不動産	不動産会社勤務	豊富な知識	交渉力	成功事例多数	新規物件紹介	スポット参加	65
田中 美咲	女	20	アート	絵画教室	独自のスタイル	表現力	アートフェスティバル参加	作品展覧	平日・休日	55

■ 主な収録データ項目

1. 基本情報

- 名前／団体名
- 活動拠点（エリア・距離感）
- 活動分野・テーマ
- 実店舗情報/想定デイリー売上額
- テナント出店意向度合い/出展希望条件

2. 活動・スキル情報

- 具体的な活動内容
- 提供できる価値・スキル
- 過去の実績・関与プロジェクト

3. 関与レベル（重要）

- 弊社独自のスコアリングシステムによる評価
- 企画主体として関われるか
- 運営サポートが可能か
- スポット参加／継続参加の可否
- 平日・休日／時間帯の制約

4. コミュニティ適性

- 個人の地域ネットワークの広さ（顔の広さ）
- ファシリテーション経験
- 他プレイヤーとの協業実績
- 住民・来街者との接点づくりの得意領域

5. 展開可能性

- 他街区・他物件への関与可否
- レジデンス／商業／公共空間との相性
- シリーズ展開・継続企画への適応度

表面的な情報だけでなく、活動分野、関与意欲、影響力までを把握することで、蓋然性の高い都市/不動産開発企画が可能に

自社メディアを通じて継続的にデータベースを拡張



『SNOOPER-ZINE』は、地域で独自の活動を行うローカルプレイヤーを特集するカルチャージン
メディア運営を通じてローカルプレイヤーとの接点を構築し、データベースを継続的に拡張

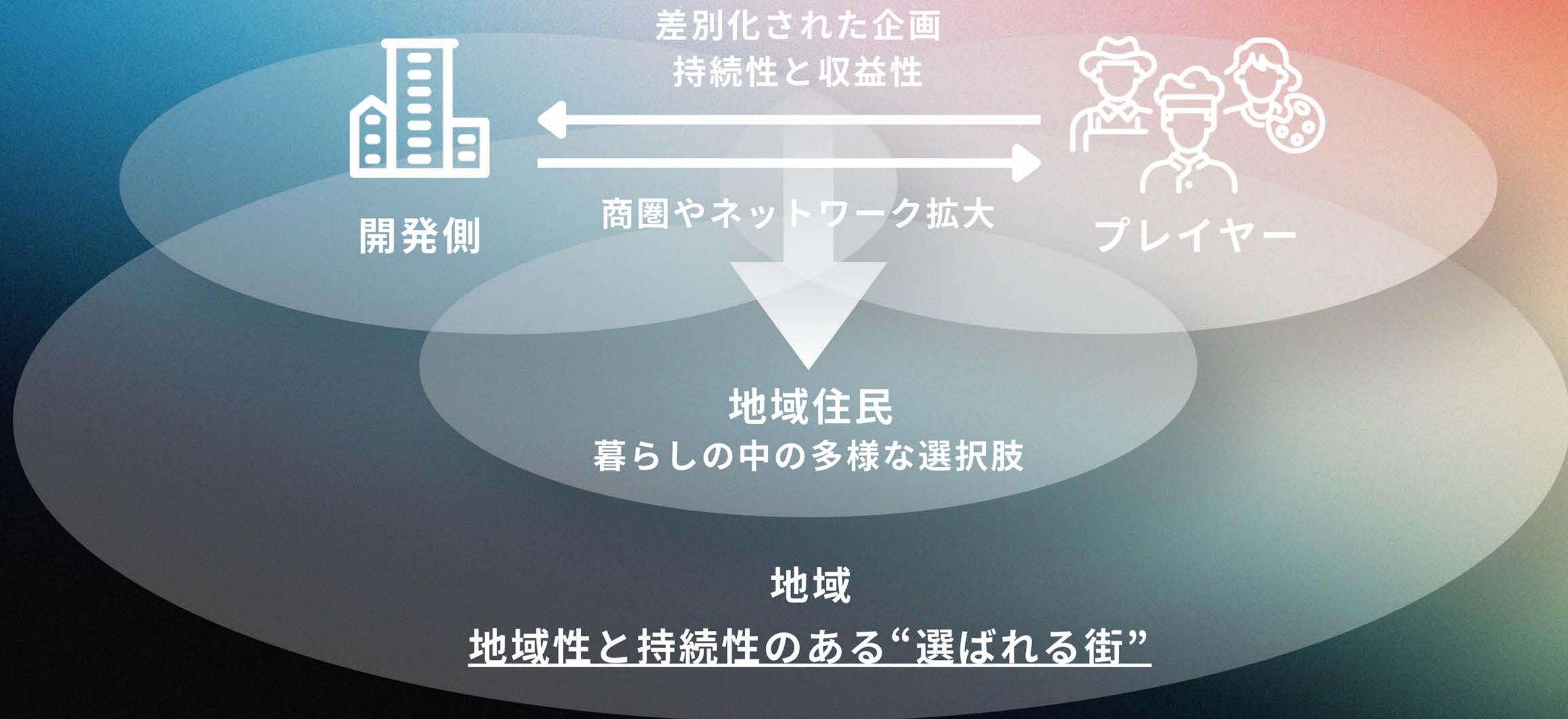
都市/不動産開発プロセス全体を支援



	企画・コンペ	企画成立～竣工	竣工後
課題	• 地域性を掲げるも、実現性・持続性に欠ける、蓋然性を問われる • 地域の真のキーマンを見つけれられない、繋がれない	• コンセプトが机上の空論で、実現できない • 担い手を誘致できない / 画一化する	• 空床を埋めたい、または空き空間を活用したい • 担い手を誘致できない / 画一化する • 運営が形骸化、属人化
提供価値	• 企画の為の事前調査 • 企画の蓋然性の担保 • プレイヤーの事前リーチ	• 企画の蓋然性の担保 • プレイヤーへの事前リーチ • プレイヤーの誘致	• プレイヤーの誘致 • 運営支援

『Localist』は、開発プロセス全体で都市/不動産開発可能
特に企画・コンペフェーズにおいて有用性を発揮し、開発の企画者・提案者には必須

『Localist』で、選択肢と持続性のある“選ばれる街”へ



開発側には差別化された企画、持続性と収益性の両立を、プレイヤーには、商圈やネットワークの拡大の機会を提供
それにより、地域に様々な選択肢と固有の魅力が生まれ、“選ばれる街”へ



Portfolio

都市/不動産開発プロセス全体を支援する『Localist』



※実績の詳細については、別途お問い合わせください。上記実績には、イメージ画像を含みます。

『Localist』は、地域や不動産種別を問わず、都市/不動産開発の全プロセスで成果を創出

収益と社会的評価を両立する都市/不動産開発やエリマネ企画



※実績の詳細については、別途お問い合わせください。上記実績には、イメージ画像を含みます。

stationの都市/不動産開発やエリマネ企画は、
安定した収益を生み出すと同時に、グッドデザイン賞や政府広報など、第三者からの評価を獲得



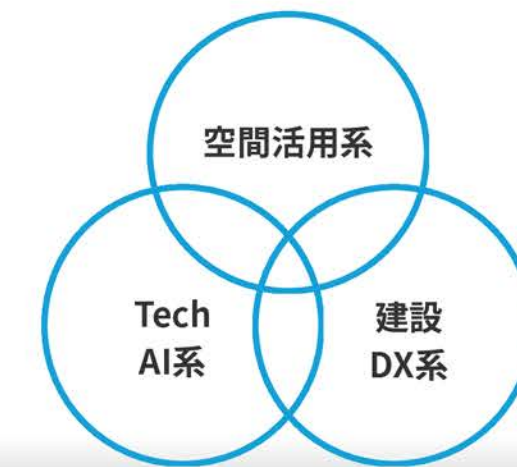
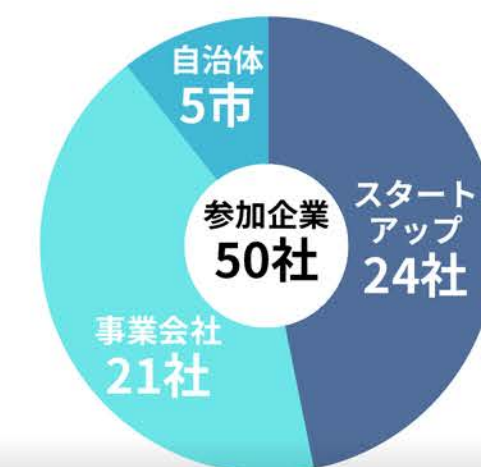
About “Guild”

業界横断のスタートアップコミュニティ『街づくり・不動産活用ギルド』



『街づくり・不動産活用ギルド』とは、日本最大級のオープンイノベーション拠点「STATION Ai」の“ギルド制度”の一つとして、station社が主催する街づくり・不動産・建設分野に特化した専門コミュニティ

50社以上の所属企業によって行われる専門知見の共有と共創



スタートアップを中心に、およそ50社の空間活用や建設、AI系の企業や自治体の本ギルドに登録

愛知・名古屋に新たに誕生したIGアリーナを活用したオープンイノベーションプログラム“イグナス”に、街づくり・不動産活用ギルドで共創提案を行い、採択された
<https://www.ig-arena.jp/landingpages/dreamproject/ignas/>



専門領域を持つ企業・自治体が継続的に対話し、知見を共有しながら共創へと接続する基盤を構築
オープンイノベーションプログラムにギルド単位で共創提案を行い、採択された事例も



Plan



	Localist		Design
	Standard	Run	
概要	ご要望のリエサーチエリアに対して、リエサーチ方針の策定から分析サマリーまでを行う、Localistの代表的なプラン	既にリエサーチが行われたエリアに対して、毎月プレイヤーデータがアップデートされていくプラン	Localistの提供に加え、都市・不動産開発企画を支援するプラン
提供内容	リエサーチ方針策定/設問設計・ヒアリングフォーム作成（最大10問まで設定可能）/リエサーチ/プレイヤーリスト作成/分析サマリー	プレイヤーリストの追加/プレイヤー情報の更新・フォローアップ/分析サマリー	Localist/都市・不動産・エリマネ企画の立案/プレイヤー連携施策の企画立案/実装フェーズへの伴走
料金	90万/月～	50万/月～	個別見積
期間	2ヶ月～	6ヶ月～	
N値	15人/月～	10人/月～	



station株式会社

代表取締役社長 渡邊雄介

代表取締役社長 三宅高弘

〒106-0045 東京都港区麻布十番 2-20-7

営業時間：10時 ～ 19時（24時間表示）

休業日：土日祝日、年末年始

www.station.space