ネットチャンネル－MP機構

7割経済を、どう生きるか？

コロナが変える時代

さて、企画書から……

「企画書からちょっと寄り道」

山林に行ってきました

2021.12-01（1/2）

今回は2021年12月の第1号です

ネットチャンネル・MP機構

企画塾

株式会社企画塾・代表取締役塾長
高橋憲行

2021年12月・第１回目(１／２)配信です

半年連載した企画書の話を、ちょっと寄り道します

時代が大きく変化し始めている時代

With&Aferコロナが、どう動くか

少し考えてみましょう

10年くらいのスパンでじわじわ変化する動きです

JMMO配信・2021年10月3/4の、ほぼ転載です

今回は、図面・地図・企画書について

今回は、大きな変化の兆候を特集

地方、田舎、山林が大注目に……

……10倍もの変化はあるが、なお小さい動き

山林は今、2019年比10倍以上の問合せ数！
取引件数激増も！
基本は、密を避けてのキャンプ場が
まさかの満員状態で密に！
その結果、マイ・キャンプ場の購入増
東京周辺、埼玉、山梨、茨城などの山林が
外車１台で広大な山林が買えると購入増！

さらに、全国へ拡大するか？

10月初旬に私も山林視察

今回は、地域活性化と、地方の不動産、建設、住宅関連

コロナ後に備える…価値観が変わる

コロナは、価値観や生き方を変える

コロナが変えたもの

- **仕事のあり方** → 通勤、リモートワークなどが働き方、仕事の仕方に大きな変化、変わらないケースも
- **生活のあり方** → 食生活から住生活まで多くの変化を体験当然、あり方を大きく変える
- **家族のあり方** → 家族との接触が大きく増えた。その結果、家族関係の見直しが増え、価値観が変わる
- **大都市と地方** → 2020年、東京からの人口移転が戦後、初めて起こった。地方にはチャンスの時代に
- **超・田舎は？** → 森林入手への問合せなどが10倍増キャンプや引退後住まいなどを考慮へ
- **内向き志向へ** → 都市から田舎、会社から家族、仕事より自分の生き方……など内むき志向が増える

コロナは、ライフスタイルを劇的に変化させる

コロナ後に備える…ビジネスも大変化

コロナで疲弊した顧問先対応を！

コロナ後に備える

- **コロナで好調** ➡ 通販や、それにのった企業、薬局などコロナ対応商品販売は、好調、絶好調
- **好調のはずが…** ➡ 注文が来ても部品がない(メーカーに多い)関連商品を扱う販社ほか
- **影響は無し** ➡ 詳細に見ると、好調・不調が混在しているのが一般的、油断するとリスクも
- **生き延びたが…** ➡ 給付金等で生き延びたものの、消費の形態が大きく変化し、それに対応する仕組み作りが早急に必要
- **厳しい実態** ➡ 人員整理をした企業などは、再開しても対応不可能の場合も(飲食、宿泊、旅行業等)
- **実質.破綻廃業** ➡ コロナを機に破綻.廃業した事業所は多い小規模事業所、高齢経営者に多い

好調.不調にかかわらず、以前に戻らないことを知ること

地方、田舎、山林が大注目に…

田舎への動きのパターン

……10倍もの変化はあるが、なお小さい動き

多様な兆候の動き

ワーケーション
リモートワーク
コロナで密避け
などの理由で多様は動き

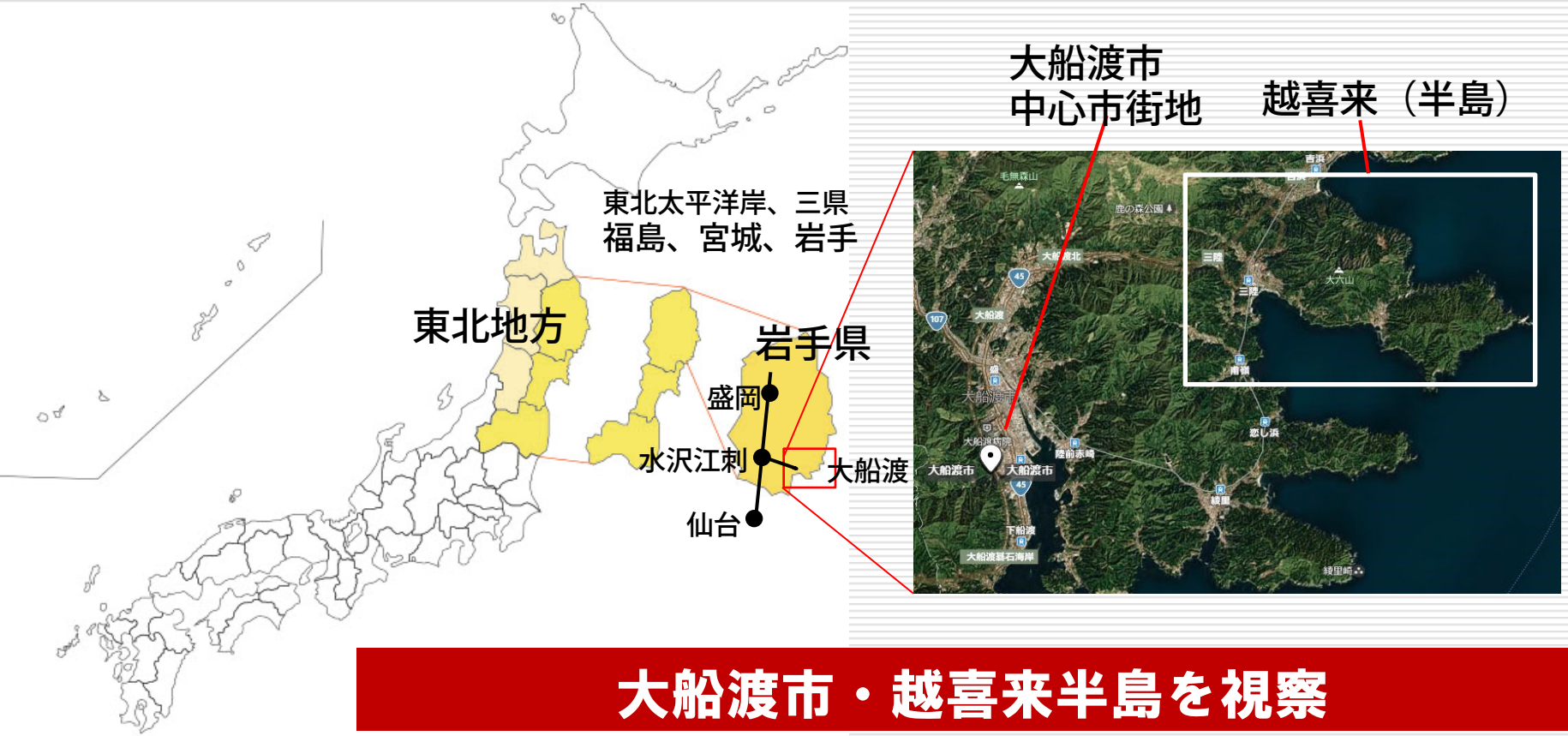
刺激次第で活性化へ

- **農地付き空家物件の購入**
- **地方リゾートマンションの購入**
- **中古別荘の購入**
- **山林の購入（マイ・キャンプ場と子育て）**
- **別荘の自作（ログハウス建設など）**
- **山林生活、田舎生活と自給自足（海沿いも…）**

今回は、地域活性化と、地方の不動産、建設、住宅関連

私の場合……三陸視察

山林生活を終の棲家に
……東京と地方の二重生活を視野に



大船渡市・越喜来半島を視察

私の場合……三陸視察.02

山林と海

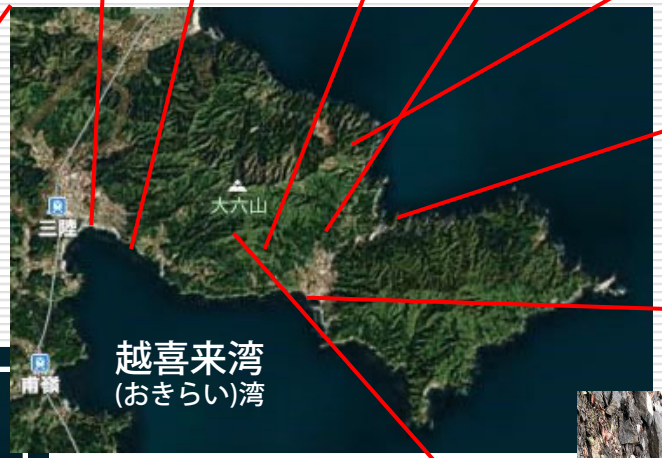
諸条件
・温暖化他を視野に
北へ……そこで
東北太平洋沿岸三県へ
・海が近い山林
・津波は来ない
・豪雪がない
・民家、集落が、
ほぼないエリア

半島内部

がけ崩れ（通行不能）

越喜来海水浴場

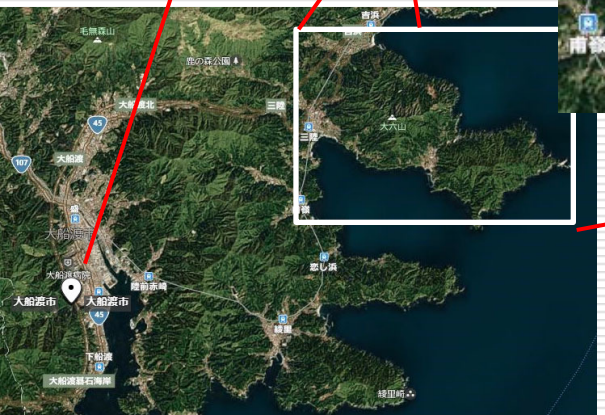
越喜来港



崎浜港

大船渡市
中心市街地

越喜来（半島）



半島内部に行くと
崩落は多数見られ
ほぼ山林管理はさ
ていない

どんなところか
動画をごらんください

驚くべき山林価格

「山いちば」より
…偶然、大船渡の物件を見つける

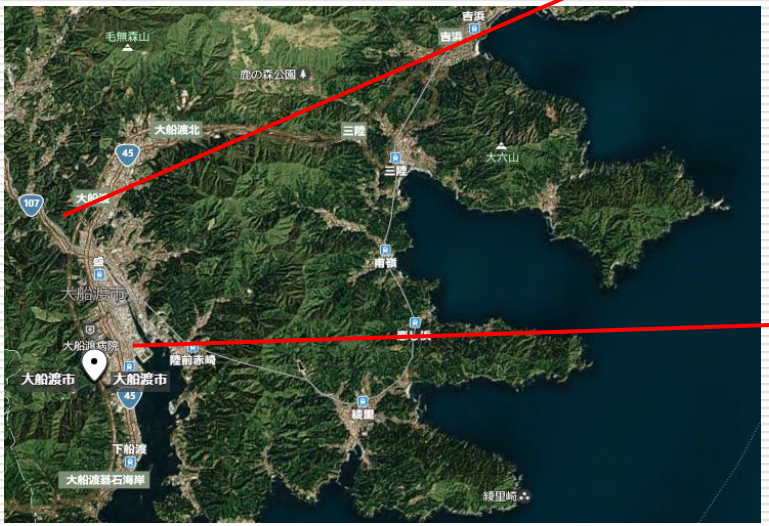
東京や首都圏と比べると
驚くべき価格
東京ドーム１.７倍の山林が
わずか75万円

山林物件　岩手県大船渡市日頃市町

価格	750,000 円
公簿面積	77,953㎡ (23,580坪)
地目	山林
所在地	岩手県大船渡市日頃市町字上小通
境界	免責事項
物件番号	IT001

価格：750,000円
面積：77,953㎡ (23,580坪)

東京ドーム　46,755 ㎡
(ドーム建物面積)



大船渡中心市街地

驚異的な価格

多様な可能性を持つ、田舎、地方

魅力の発信が重要

……地域活性化には、魅力の発信が重要

自然志向の人たち
自給自足生活
引退後の自由な生活
リモートワーク
自宅建設、DIYに興味
（ログハウスなど）
（ハーフセルフも）

地元の人たちとの
友好関係は非常に重要

こうした人たちの受入れを考慮する
工業社会では、企業誘致
現在は、人財誘致の時代

戦後は一貫して東京集中、大都市圏集中の時代
東京は一時的に、人口移出が起こった

これをきっかけに、
人財誘致時代を創出する時代へ

どんな工夫が必要か、考える時代

多様な可能性を持つ、田舎、地方.02

業界を越えて、どう協力するか

……地域活性化には、魅力の発信が重要。さらに業際的協力を

現在は、
人財誘致の時代
また、多様な需要
地方、田舎に
発生する時代

自治体は、どんな中長期計画を持つか
建設、建築設計施工、工務店には
人が田舎に来るチャンスの兆候を、どう具体化し、ビジネスをつかむか
不動産は、空家、地方物件をどう扱うか
衰退傾向が顕著な農林水産業を、どう活性化するか

前ページの自然志向の人たちは、かなりビジネススキルの高い人が多い

ビジネススキルの高い高齢者、退職者の受入れは、高齢化社会の、従来とは異なる社会の活性化にならないか？

高齢化社会の、従来とは異なる活性化とビジネスチャンス

大変化の予兆を、少しお知らせします

変化することの、わずか一例ですが…
飛行自動車という事例

一般的にはEV(電気自動車)、水素自動車とか言ってますが…

滑走型飛行自動車

翼をたたむと
自動車に変身

クワッドローター

クワッドコプター
(quadcopter)

ドローン型の飛行自動車

Moller M400 Skycar

オスプレイ型

の飛行自動車
オスプレイ（下）

多様な可能性を持つ、田舎、地方.03

広域の必要な新事業の地を提供する

……地域活性化には、魅力の発信が重要。さらに業際的協力を

現在は、
人財誘致の時代
企業の工場ではなく、開発企画
人財誘致（ベンチャーも）
また、多様な需要
地方、田舎に
発生する時代

前ページの自然志向の人たちは、かなりビジネススキルの高い人が多い

数万人単位の大企業の500人クラスの誘致
500家族、1500人～2000人の誘致
（私が視察した大船渡の場合、約５～７％の人口増）
田舎では不可能な新事業の誘致
例えば
飛行自動車開発企業などへのアプローチ
飛行自動車へ、着手している企業は多い
問題は、広大なエリアが必要
（大都市周辺では不可能）
しかし**岩手などは最適地**
他の、過疎と言われる日本の大多数の地方も、きわめて有力

人財誘致を図る！

新しい産業を考えてみる→ ―例として飛行自動車

「飛行自動車」は、どこまで進化するか？

クワッドローター

クワッドコプター(quadcopter)

ドローン型の飛行自動車

滑走型飛行自動車

翼をたたむと
自動車に変身

Moller M400 Skycar

オスプレイ型の飛行自動車
オスプレイ（下）

飛行自動車の実現

飛行自動車というハード

飛行自動車は、いずれ実現するだろう。
それは、どんな構造の飛行機になるのだろうか？
現在では、ドローン型、オスプレイ型、さらには滑走型（翼を折りたたむタイプ）が研究されているが、あなたはさらに新タイプのものを考えることができるか？
それは構造思考、飛行、飛翔物体の垂直関係を創り出すことを意味する。

飛行自動車活用ソフト

さらに利用を考えてみる。
空飛ぶタクシーは、どんな経営、法律、その他、多様な構造思考、仕組化が必要となるが、それも研究対象になる。
地方の連絡の便利さ、さらには離島の不便さが解消され、離島の付加価値は大きく高まるが、あなたはどう考えるか？

飛行自動車は、夢をくれる、さらには新事業、新サービスも実現可能

飛行自動車の事例

「飛行自動車」は、世界中で開発が進んでいる

滑走型飛行自動車

翼をたたむと
自動車に変身

非常に短距離で離着陸でき、翼をたたむと
乗用車になる。

動画をご覧ください。

残念ながら日本は遅れています。
また、日本の場合、法整備に時間がかかるでしょう。

大都市圏以外は、ほとんど適地がある

過疎と言われる地域は、最適地

人口

#	都道府県	人口
1	東京都	14,064,696
2	神奈川県	9,240,411
3	大阪府	8,842,523
4	愛知県	7,546,192
5	埼玉県	7,346,836
6	千葉県	6,287,034
7	兵庫県	5,469,184
8	北海道	5,228,885
9	福岡県	5,138,891
10	静岡県	3,635,220

面積

#	都道府県	面積
1	北海道	78,421.39
2	岩手県	15,275.01
3	福島県	13,784.14
4	長野県	13,561.56
5	新潟県	12,583.96
6	秋田県	11,637.52
7	岐阜県	10,621.29
8	青森県	9,645.64
9	山形県	9,323.15
10	鹿児島県	9,187.06

人口密度

#	都道府県	人口密度
1	東京都	6,410.44
2	大阪府	4,640.96
3	神奈川県	3,824.50
4	埼玉県	1,934.52
5	愛知県	1,458.75
6	千葉県	1,218.99
7	福岡県	1,030.56
8	兵庫県	651.01
9	沖縄県	643.31
10	京都府	559.37

人口密度最少10道県は、面積ベスト10道県

38	長野県	151.14
39	宮崎県	138.36
40	福島県	133.07
41	青森県	128.42
42	山形県	114.63
43	島根県	100.12
44	高知県	97.42
45	秋田県	82.50
46	岩手県	79.29
47	北海道	66.68

とくに北海道、岩手は、最適な２道府県

Moller M400 Skycar

飛行自動車の可能性

人口密度最少道県、面積最大道県は、北海道と岩手県。
岩手県は本州最大県で、四国４県より大きい。
東京23区が入る市町村も、数か所あるという広大な過疎県。

飛行自動車の用途は大きい。

飛行自動車は、過疎地の価値を飛躍的に高める

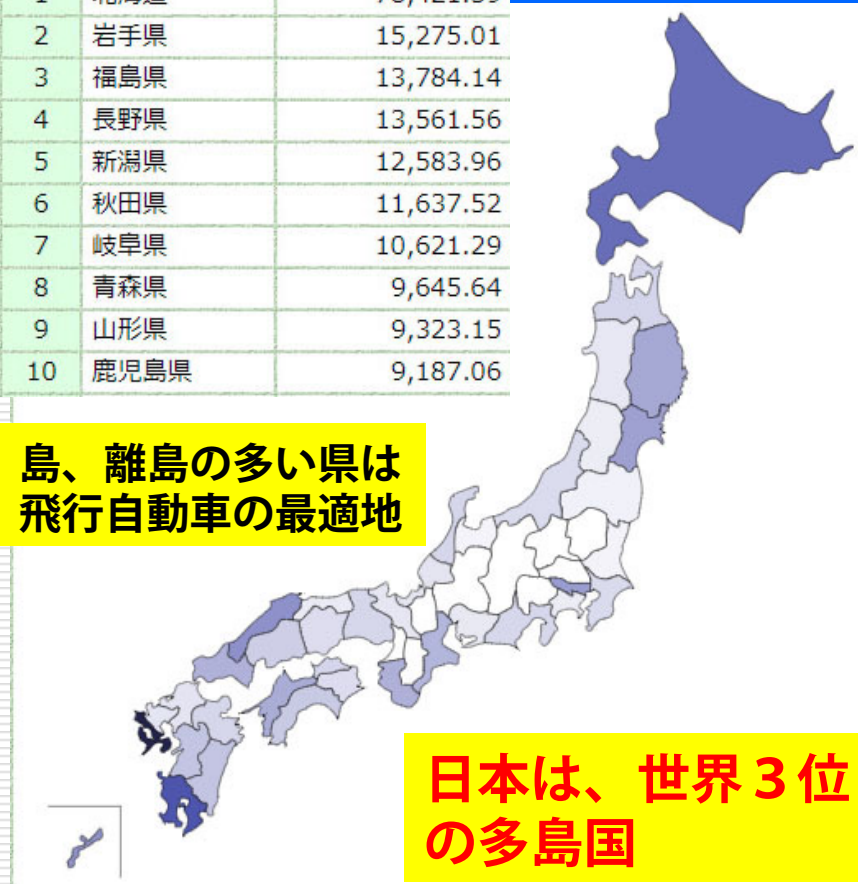
面積ベスト10以外に重要な都道府県がある

飛行自動車の必要な離島（最適地）

面積

#	都道府県	
1	北海道	78,421.39
2	岩手県	15,275.01
3	福島県	13,784.14
4	長野県	13,561.56
5	新潟県	12,583.96
6	秋田県	11,637.52
7	岐阜県	10,621.29
8	青森県	9,645.64
9	山形県	9,323.15
10	鹿児島県	9,187.06

島の数の多い県【外周0.1ｋｍ以上】



1	長崎県	971
2	鹿児島県	605
3	北海道	508
4	島根県	369
5	沖縄県	363
6	東京都	330
7	宮城県	311
8	岩手県	286
9	愛媛県	270 (2)
10	和歌山県	253
11	山口県	249 (1)
12	三重県	233
13	宮崎県	179
14	熊本県	178
15	高知県	159 (2)
16	広島県	142 (3)
17	青森県	114
18	香川県	112 (2)
19	石川県	110
	兵庫県	110
21	大分県	109
22	静岡県	106
23	千葉県	95
24	新潟県	92

島、離島の多い県は飛行自動車の最適地

日本は、世界３位の多島国

Moller M400 Skycar

離島のために人口減に歯止めがかからないケースが多い

飛行自動車が実現すると、交通の便が高まり、離島の価値は高まる。

レジャー、ワーケーション、引退後の居住地など、多様に活用されやすくなり離島の価値は高まる

飛行自動車は、離島の活性化につながる

大面積都道県、離島の多い県のデメリット

行政的にも非常に問題を抱える

島の数の多い県【外周0.1ｋｍ以上】

日本は、世界３位の多島国

1	長崎県	971
2	鹿児島県	605
3	北海道	508
4	島根県	369
5	沖縄県	363
6	東京都	330
7	宮城県	311
8	岩手県	286
9	愛媛県	270 (2)
10	和歌山県	253
11	山口県	249 (1)
12	三重県	233
13	宮崎県	179
14	熊本県	178
15	高知県	159 (2)
16	広島県	142 (3)
17	青森県	114
18	香川県	112 (2)
19	石川県	110
	兵庫県	110
21	大分県	109
22	静岡県	106
23	千葉県	95
24	新潟県	92

この地図はクリエイティブ・コモンズ 表示 4.0 国際ライセンスの下に提供されています。

会議をすると、都道県下各地からは、宿泊を伴い不便きわまりない（デジタル会議でムリなケースも多い）
遠距離過ぎる

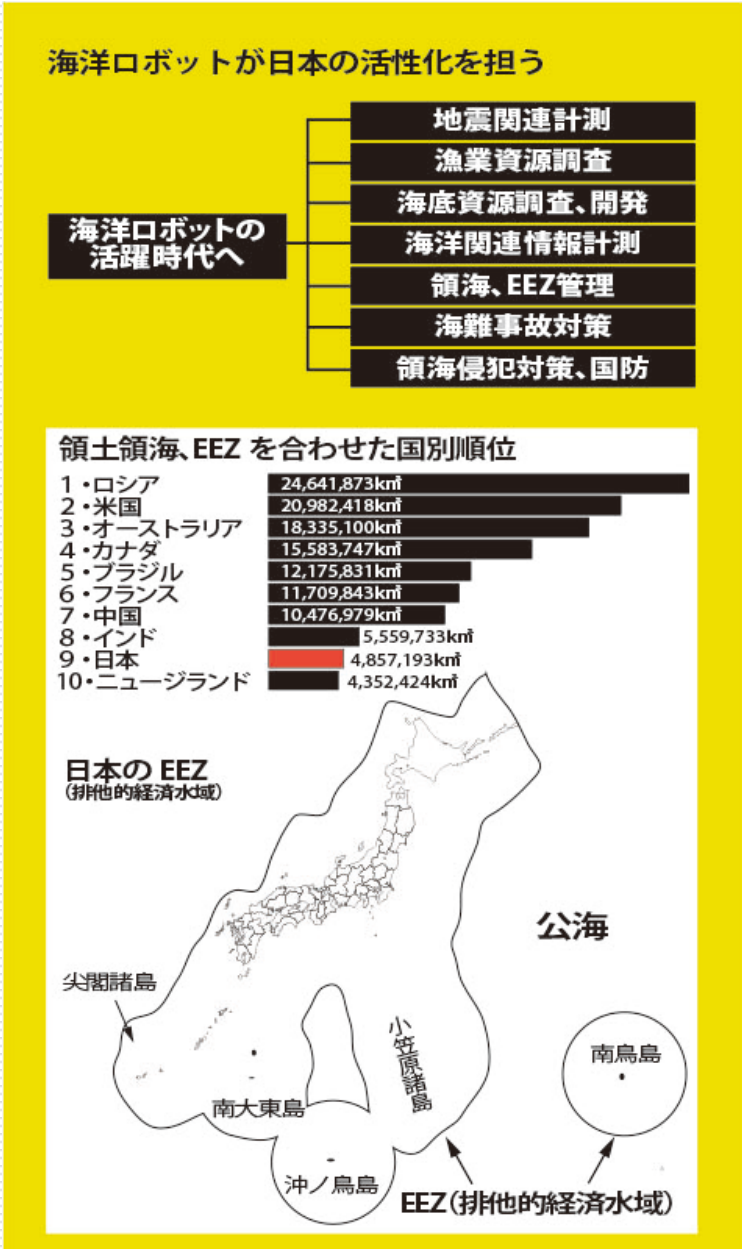
医療なども問題も
過疎による学校閉鎖で、教育などの問題（結果、離島）
人口減少

国防上の問題も多発

密漁、密輸、洋上取引(瀬取り)などの不法行為

飛行自動車は、離島の活性化につながる

日本の国土は61位、EEZを含めると９位に！



離島との煩雑な交流が必要

離島との煩雑な交流は
飛行自動車は
大きなメリット
（国防上も）

Moller M400 Skycar

日本の国土面積は、世界的には61位と中規模程度の国で山岳地帯が多く、利用可能地はさらに少ない。約70%が山林。

しかしEEZを含めると世界第９位！

さらに海洋資源開発などに、簡単に飛べる飛行自動車は必須。
日本に最適な飛行自動車だが、開発はかなり遅れている。

日本の活性化に重要な役割に

変化の時代とは大チャンスの時代

変化の兆候を押さえましょう
増販増客コンファレンスに、ぜひお運びください
１月８日（土）14:00～17:00

ぜひ、コンファランスへお運びください

ご清聴、ありがとうございました

ネットチャンネル・MP機構
講師：高橋憲行（株）企画塾・代表、JMMO主宰
株式会社企画塾
日本マーケティング・マネジメント研究機構
Japan Marketing & Management research Organization
東京都渋谷区千駄ヶ谷3丁目59-4 クエストコート原宿511
TEL03-6447-0880　FAX03-6447-0881
http://www.kjnet.co.jp/