日鉄興和不動産

News Release

2026 年 11 月 24 日

報道関係者各位

日鉄興和不動産株式会社
株式会社 Zebras and Company

人口減少社会における新たな都市像を探る共同研究プロジェクト「Post Growth City Lab」第三弾、富山市・高岡市・飛騨高山のフィールドリサーチレポートを公開

～地域の境界を捉え直し、自然資本と技術の継承による産業転換、地域内で価値を循環させる仕組みを探る～

日鉄興和不動産株式会社（本社：東京都港区、代表取締役社長：三輪 正浩）が運営する総合研究所「Future Style 総研」と株式会社 Zebras and Company（ゼブラ アンド カンパニー、本社：東京都港区、代表取締役：阿座上 陽平、田淵 良敬）が共同で推進する、研究プロジェクト「Post Growth City Lab」（以下、PGCL）は、第三弾となる富山市・高岡市（富山県）、飛騨高山（岐阜県）でのフィールドリサーチの成果をまとめたレポート「富山・高山から学ぶ ブロックの範囲／産業転換の条件／域内資源の価値を循環させる仕組み」を公開します。

資料ダウンロード URL: https://futurestylesoken.jp/pgcl/wp/wp-content/uploads/2025/07/TOYAMA-TAKAOKA-HIDA.pdf



本レポートでは、富山市・高岡市・飛騨高山を対象に、行政区分を越えた地域間のつながり、地域に蓄積された自然資本や技術を活かした産業転換、地域で生まれる価値を域内に留め循環させる仕組みについて調査しました。

その結果、地域の範囲は目的や機能に応じて柔軟に捉える必要があること、産業転換には自然資本の新たな活用と既存技術・設備の継承が重要であること、そして地域資源の調達から製造・販売までを一貫して設計する「ローカル SPA」が、地域経済の持続性を高める事業モデルとなりうることが示唆されました。

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1　赤坂インターシティ AIR
Tel.03-6774-8000（大代表）　Fax.03-6774-8328　https://www.nskre.co.jp/

人口減少が進む中で、地域の持続可能性を高めるためには、単に外部から企業や投資を呼び込むだけでなく、地域に存在する資源や産業基盤を捉え直し、新たな価値を生み出し続ける仕組みが求められます。本レポートでは、富山市・高岡市および飛騨高山の歴史と現在の実践を通じて、他地域にも応用可能な地域経営・事業開発の視点を整理しています。

■ 今回の調査について

PGCL は、人口減少や気候変動、世界情勢・経済動向の変化を背景に、「これからの都市や街はどうあるべきか」「不動産業は暮らしの未来とどう関わるのか」という問いを探究する共同研究プロジェクトです。

これまで別府（第一弾）、熊本（第二弾）でフィールドリサーチを実施し、地域を行政区分ではなく、人・物・金・情報のつながりから捉える「ブロック」という考え方や、地域固有の資源である「地域アセット」の戦略的活用について検討を進めてきました。

今回の第三弾では、富山市・高岡市・飛騨高山を調査対象に選定しました。富山市では、300 年以上続く売薬を起点に医薬品・化学産業が発展し、豊富な水資源を活かした電力供給が多様な製造業を支えてきました。高岡市では、400 年以上にわたる鋳造技術が、銅器からアルミ製品、さらには先端産業へと展開されています。一方、飛騨高山では、森林や水などの自然資本を活かし、地域内で資源の調達から製造・販売までをつなぐ新たな事業づくりが進められています。

こうした異なる地域の歴史や実践を比較し、①ブロックの範囲、②産業の転換とその条件、③地域持続性の条件、という 3 つの観点から調査を行いました。

■富山・高山フィールドリサーチ実施概要

項目	内容
実施日	2026 年 7 月 27 日（月）～ 29 日（水）
主な訪問先	学校法人 CoIU、高山市役所、富山県、桝田酒造、北陸電力株式会社 ほか
主催	日鉄興和不動産株式会社 Future Style 総研、株式会社 Zebras and Company
共創パートナー	株式会社 NEWLOCAL、株式会社リ・パブリック

■ レポートから得られた 3 つのキーラーニング

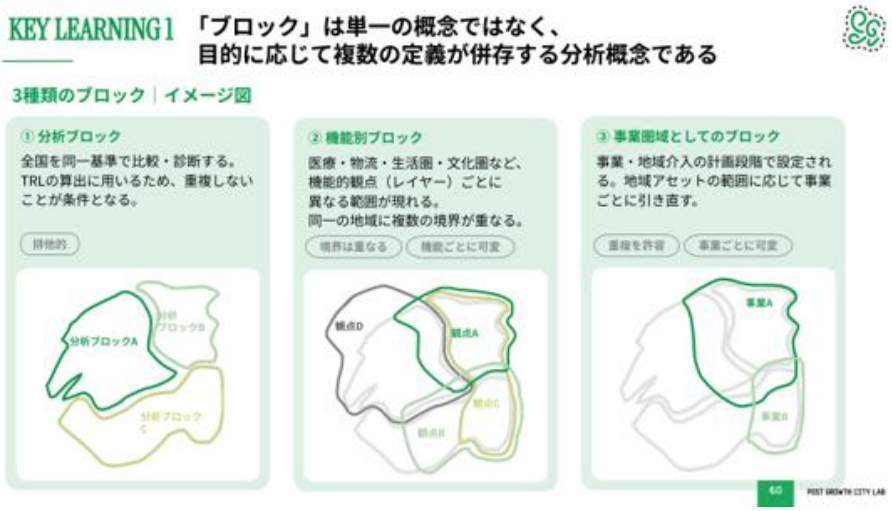
1. 「ブロック」は単一の概念ではなく、目的に応じて複数の定義が併存する分析概念である

地域の範囲は、必ずしも行政区分や通勤圏だけでは捉えられません。例えば、岐阜県に属する飛騨高山は、ビジネスでは東海圏とのつながりが強い一方、買い物や文化施設の利用など生活面では富山との結びつきが見られました。また、富山県内の高岡市も、歴史や文化、経済活動の面では金沢とのつながりが強いことが確認されました。

こうした調査から、地域を捉える「ブロック」には、少なくとも 3 つの異なる用法があると整理しました。「分析ブロック」は通勤流動などの定量指標をもとに全国を共通基準で比較・診断する範囲、「機能別ブロック」は生活・文化・医療・物流などの機能ごとに浮かび上がる範囲、「事業圏域としてのブロック」は地域資源の活用や事業開発の目的に応じて柔軟に設定する範囲です。

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1　赤坂インターシティAIR
Tel.03-6774-8000（大代表）　Fax.03-6774-8328　https://www.nskre.co.jp/

地域を固定された一つの圏域として扱うのではなく、分析・現地調査・事業設計を往復しながら範囲を捉え直すことが、実効性のある地域政策や事業開発につながると考えられます。



図版：3 種類のブロック｜イメージ図（出典：PGCL 富山報告書 p.60）

2. 富山市の産業転換は、自然資本の読み替えと、技術・設備の継承という二つの連続性の上に成り立ってきた

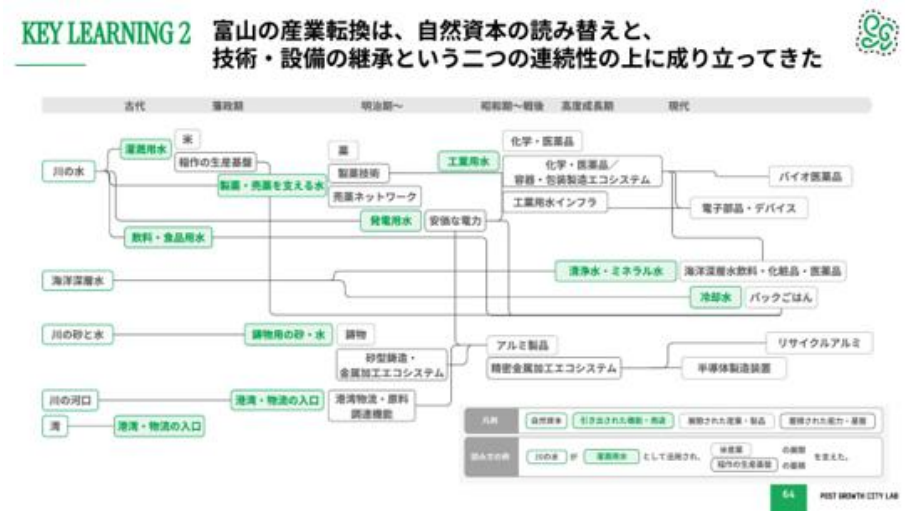
富山市では、売薬、化学、アルミ、半導体、バイオ医薬品と、時代に応じて産業が変化してきました。しかし、その変化は過去の産業を完全に置き換えるものではなく、地域に蓄積された資源や技術を引き継ぎながら進んできたことが明らかになりました。

一つ目の連続性は、水や地形などの自然資本を、時代ごとに異なる価値として活用してきたことです。かつて治水の対象だった急流河川は水力発電の資源となり、豊富な水と電力は化学・金属・半導体関連産業などの立地を支えてきました。

二つ目は、既存産業が蓄積してきた技術・設備・資本の継承です。高岡の鋳造技術は銅器からアルミ製品へと応用され、金属加工技術は新たな産業分野へ展開されてきました。一方、既存設備をそのまま活用できないバイオ医薬品への転換では、大規模な新規投資が必要となるなど、転換先と既存産業との関連性によって難易度が異なることも示唆されました。

このことから、地域の新たな成長産業を構想する際には、外部から新しい産業を誘致するだけでなく、地域固有の自然資本と既存の産業能力を組み合わせ、どのような新しい価値を生み出せるかを検討することが重要だと考えられます。

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1　赤坂インターシティAIR
Tel.03-6774-8000（大代表）　Fax.03-6774-8328　https://www.nskre.co.jp/

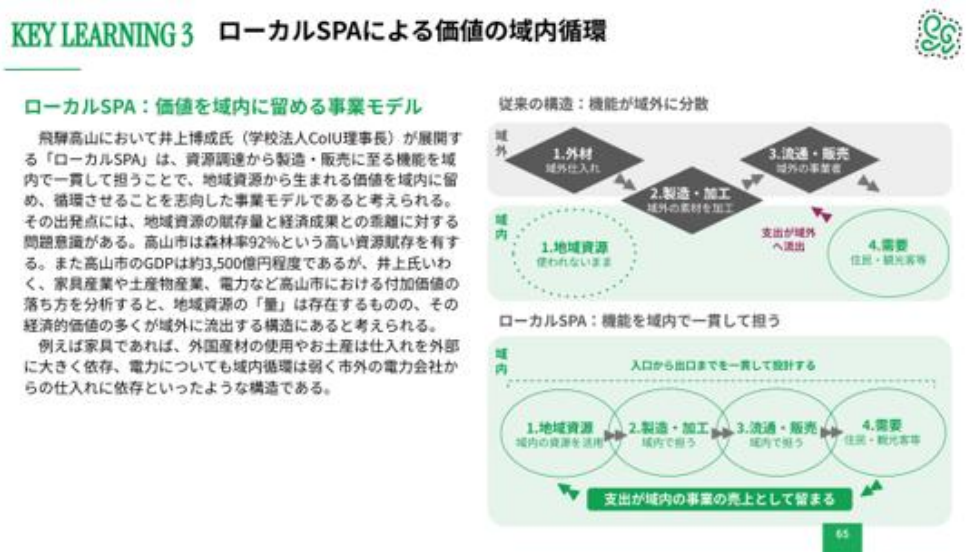


図版：自然資本の読み替えと技術・設備の継承を示す産業転換の模式図（出典：PGCL 富山報告書 p.64）

3. ローカル SPA による価値の域内循環

地域に豊富な資源が存在していても、その資源が地域経済の豊かさにつながるとは限りません。高山市では、地域の約 92%（※1）を森林が占める一方、家具の原材料や土産物、電力などを域外に依存する構造が見られました。地域に資源がありながら、調達・加工・流通・販売の過程で経済的な価値が域外へ流出しているという課題です。

これに対し、学校法人 CoIU 理事長の井上博成氏が提唱・実践する「ローカル SPA」[8.1]は、地域資源の調達から製造・販売までを一貫して設計し、地域内に価値を留め循環させる事業モデルです。



図版：ローカル SPA の仕組み（出典：PGCL 富山報告書 p.65）

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1　赤坂インターシティAIR
Tel.03-6774-8000（大代表）　Fax.03-6774-8328　https://www.nskre.co.jp/

① 既存需要を域内供給へ置き換える

地域外に支払われている電気代など、すでに存在する需要に対し、地域内で供給する仕組みをつくる方法です。飛騨高山では、小水力発電の開発から地域新電力による販売へと展開し、電力の地産地消を目指す取り組みが進められています。

② 未活用資源に新たな出口をつくる

地域に存在しながら十分に活用されていない資源に対し、新たな用途や市場を創出する方法です。飛騨の森林資源を活かした木材加工や住宅、遊び場事業など、複数の事業を試行しながら、新たな価値を生み出す取り組みが進められています。

前者は、域外に流出していた既存の価値を取り戻す方法であり、後者は、これまで十分に生まれていなかった価値を新たに創出する方法です。両者を組み合わせることで、地域における産業や雇用、投資の循環を強化する可能性が示唆されました。


KEY LEARNING 3　ローカルSPAによる価値の域内循環

二つの経路の比較

	① 既存需要を域内供給へ置き換える	② 未活用資源に新たな出口をつくる
対象とする市場	既存市場	新たな市場
起点	既存需要 例：域外へ流出する電気代	未活用の資源 例：地域の需要で充分使われていない森林
進め方	供給主体を段階的に 置き換える	複数の出口を並行して試し、 事後的に選別する
不確実性	相対的に低い （需要規模が確定している）	相対的に高い （偶然性・創造性を含む）
成果の捉え方	域外流出額の置き換え	資源の付加価値と分野横断的な波及
価値循環への寄与	既存の流出を域内に取り戻す	新たな価値を域内で生み出す

※「二つの経路」は排他的ではなく、相互に補完し合う

70

図版：ローカル SPA の二つの経路の比較（出典：PGCL 富山報告書 p.70[10.1]）

■ 今後の研究について

今回の調査では、地域経済の持続性を考えるうえで、経済的な価値の循環だけでなく、人々が地域での暮らしにどのような豊かさを感じるのかという問いも浮かび上がりました。

富山県は、所得や生活環境などの客観的な指標では高い評価を受ける一方、住民の主観的な幸福度を測る別の調査では低い評価（※２）となっています。調査方法の異なるランキングを直接比較することはできませんが、経済的な条件の充足と、豊かさの実感が必ずしも一致しない可能性を示しています。

PGCL では、この問いに対し、自ら地域の活動に関わる「関与」と、暮らしや地域が変わっていくことを感じる「変化」という二つの観点から、今後の調査を進めていきます。

私たちは、地域が持続可能であるとは、単に人口や経済規模を維持することではなく、地域にある資源や関係性を活かし、人々が新たな価値や豊かさを生み出し続けられることではないか、と考えています。PGCL では引き続き、各地でのフィールドリサーチと分析を重ねながら、他地域にも応用可能な地域分析の方法論と、新たな投資・事業開発の可能性を探究していきます。

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1　赤坂インターシティAIR
Tel.03-6774-8000（大代表）　Fax.03-6774-8328　https://www.nskre.co.jp/

■ **Post Growth City Lab について**

PGCL は、人口減少、気候変動、世界情勢や経済動向の急激な変化を背景に、「これからの都市や街はどうあるべきか」「不動産業は暮らしの未来とどう関わるのか」という問いに向き合うために立ち上げられた研究プロジェクトです。

地域の未来を切り拓く事業を展開する株式会社 NEWLOCAL と株式会社リ・パブリックを共創パートナーに迎え、生成 AI を駆使した定量的なマクロリサーチと、現場でしか浮かび上がらない事象を捉える定性的なフィールドリサーチを掛け合わせ、「課題」起点と「資源・機会」起点の両面から都市システムへの介入機会を探ります。調査期間は 2025 年 5 月から 2027 年 3 月までを予定しており、合計 5 地域でのフィールドリサーチを通じて、他都市・他地域へも展開可能な指標とモデルへの昇華を目指します。

公式サイト：https://futurestylesoken.jp/pgcl/

■レポート報告会の実施について

本レポートの背景や調査で得られた知見についてご紹介するオンライン報告会を実施いたします。

日時　：2026 年 12 月 7 日（月）18:00～19:00
発表者：日鉄興和不動産　Future Style 総研　佐藤有希、Zebras and Company　阿座上陽平、Re;public 増井尊久
申込 URL： https://peatix.com/event/5284869

■ **レポートの入手方法**

Future Style 総研の PGCL 公式ページから、PDF で公開予定です。

レポート名:「富山・高山から学ぶ ブロックの範囲／産業転換の条件／域内資源の価値を循環させる仕組み」
公開日：2026 年 11 月 24 日（火）
資料 URL：https://futurestylesoken.jp/pgcl/wp/wp-content/uploads/2025/07/TOYAMA-TAKAOKA-HIDA.pdf

【過去のフィールドリサーチ報告書】

『第一弾フィールドリサーチ報告書（大分県別府エリア）「自然・文化・産業の連関にみる、ハブ都市の価値創造エコシステムのヒント」』
https://futurestylesoken.jp/pgcl/wp/wp-content/uploads/2025/11/58afe9feb41ca655dce8b9b0e383f839.pdf
『第二弾フィールドリサーチ報告書（熊本エリア）「ブロックはいかに価値を生むか ― 圏域という捉え方と、地域アセットの戦略的活用のヒント」』
https://futurestylesoken.jp/pgcl/wp/wp-content/uploads/2026/07/c2b14e6960a1b4386eeee19b91059871.pdf

日鉄興和不動産株式会社
〒107-0052 東京都港区赤坂1-8-1　赤坂インターシティAIR
Tel.03-6774-8000（大代表）　Fax.03-6774-8328　https://www.nskre.co.jp/

■プロジェクト参画企業について

Future Style 総研

設　　立：2025 年 4 月 1 日

U　R　L：https://futurestylesoken.jp/

活動内容：　Future　Style 総研は未来から発想するための 研究所です。暮らしや働き方などのさまざまなシーンを未来思考で見つめ、研究し、人生を豊かにする「新しい価値」を生み出すことを目的としています。シングルライフに特化し調査研究を行う「+ONE LIFE LAB」、人口減少社会における新たな都市像を探る共同研究プロジェクト「Post Growth City Lab」などを推進しています。

運営：日鉄興和不動産株式会社

株式会社 Zebras and Company（ゼブラ アンド カンパニー）

設　立：2021 年 3 月 12 日

URL：https://www.zebrasand.co.jp

活動内容：「ゼブラ企業」という概念の認知拡大のためのムーブメント・コミュニティづくり、および、社会実装のための投資や経営支援の実行

代表取締役：阿座上陽平、田淵　良敬

社外取締役：小林　味愛

監査役：三尾　徹

株式会社リ・パブリック

設　立：2013 年 04 月

URL：https://re-public.jp/

所在地：東京都文京区湯島　2-26-5　藤井ビル　1F

事業内容：イノベーションエコシステムの研究・設計／文化・資源リサーチなど

代表者：共同代表　田村　大

株式会社 NEWLOCAL

設　立：2022 年 7 月

所在地：東京都中央区日本橋小舟町 14-7

URL：https://www.newlocal.co.jp/

事業概要：建築、不動産、エリア開発の企画、開発、運営およびコンサルティング
まちづくり、地域活性化についてのコンサルティング
地域商社の設立、経営および運営

代表者：代表取締役　石田　遼

※1　高山市発表「令和 8 年版　高山市の農業」（11 ページ参照）
https://www.city.takayama.lg.jp/shisei/1000067/1002615/1002626.html
※2　富山県発表「公共・公用施設関係」（19 ページ参照）
https://www.pref.toyama.jp/documents/48927/sanko1.pdf?utm_source=chatgpt.com

〈本件に関するお問い合わせ先〉
日鉄興和不動産株式会社　広報室　PR 事務局　　担当：福田
電話：080-2367-5156　E-Mail：tomomi.fukuda@nskre.co.jp