



---

# 国の将来予測資料から 読み解く 不動産市場の今後

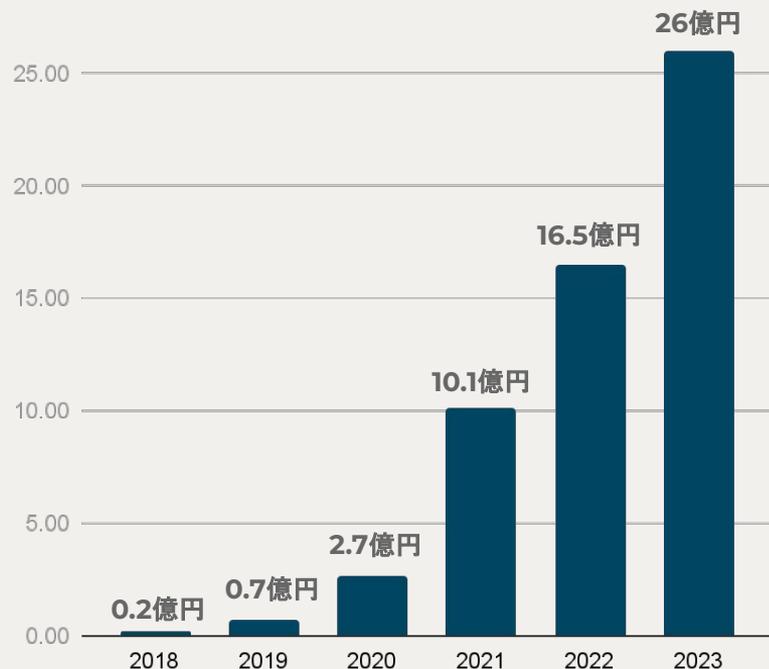
株式会社ニーリー  
代表取締役 佐藤 養太



## 基本情報

会社名	株式会社ニーリー / Nealle Inc.
設立	2013年1月
代表	佐藤 養太
所在地	〒103-0012 東京都中央区日本橋堀留町1丁目9-8 人形町PREX 7階
主な事業	モビリティSaaS【Park Direct】事業 インキュベーション事業
株主	経営株主3名、Keyrock、シニフィアン(THEFUND)、三菱UFJキャピタル、新明和工業、静岡キャピタル、横浜キャピタル、小僧com、SBIインベストメント、SPARX(未来創生3号ファンド)、Logistics Innovation Fund、中国電力、tb innovations

## 資金調達実績



## 累計資金調達額

約56億円

※エクイティ/デット含む





自動車産業の変化に備え?

**独自** トヨタが駐車場ベンチャーと業務提携

TV-TOKYO.CO.JP

独自 トヨタが駐車場ベンチャーと業務提携 自動車産業が変化に備え?: ワールド  
ビジネスサテライト (WBS)

# 国土の長期展望について

## 国土審議会

ホーム > 政策・仕事 > 審議会・委員会等 > 「国土の長期展望」中間とりまとめ

### 「国土の長期展望」中間とりまとめ

- [「国土の長期展望」中間とりまとめ 本文 \(PDF形式:416KB\)](#) 
- [「国土の長期展望」中間とりまとめ 参考資料 \(※2050年の国土を巡る長期的な推計・分析等をまとめています。\)](#) (PDF形式:16.10MB) 
- [\(概要1\) 長期展望の方向性 \(2050年に向けて\)](#) (PDF形式:119KB) 
- [\(概要2\) 基本的な考え方](#) (PDF形式:139KB) 
- [\(概要3\) 主な論点等](#) (PDF形式:199KB) 



PDF形式のファイルをご覧いただくためには、Adobe Acrobat Readerが必要です。  
左のアイコンをクリックしてAdobe Acrobat Readerをダウンロードしてください（無償）。  
Acrobat Readerをダウンロードしても、PDFファイルが正常に表示されない場合は[こちら](#)をご覧ください。

## I. 人口減少・少子高齢化（1～27頁）

- ・人口減少・少子高齢化の進行
- ・人口減少等に伴う土地利用の変化
- ・東京一極集中

## II. 気候変動と自然災害の激甚化・頻発化（28～43頁）

- ・気候変動の状況
- ・自然災害の激甚化・頻発化
- ・気候変動が生態系や産業等に与える影響

## III. 感染症等に対する危機意識の高まり（44～62頁）

- ・我が国における新型コロナウイルス感染症の拡大の動き
- ・感染拡大による危機意識の高まり
- ・現時点での経済・企業活動等への影響
- ・現時点での人口動態への影響

## IV. 技術革新の進展（63～74頁）

- ・新技術の実装化

## V. インフラ等の老朽化（75～79頁）

- ・インフラ等の老朽化

## VI. 日本を取り巻く国際環境の変化（80～94頁）

- ・世界の人口・経済成長の動向
- ・資源に係る国際環境の変化
- ・訪日外国人の増加

## VII. 暮らし・働き方等の変化（95～111頁）

- ・豊かな暮らし
- ・自由な働き方や暮らし方
- ・在留外国人の増加
- ・関係人口

※1 本資料はⅢを除いて今般の新型コロナウイルス感染症の拡大の影響は織り込まれていないことに注意する必要がある。

※2 Ⅲについては令和2年10月時点の情報に基づくことに注意する必要がある。

## I. 人口減少・少子高齢化（1～27頁）

- ・人口減少・少子高齢化の進行
- ・人口減少等に伴う土地利用の変化
- ・東京一極集中

## II. 気候変動と自然災害の激甚化・頻発化（28～43頁）

- ・気候変動の状況
- ・自然災害の激甚化・頻発化
- ・気候変動が生態系や産業等に与える影響

## III. 感染症等に対する危機意識の高まり（44～62頁）

- ・我が国における新型コロナウイルス感染症の拡大の動き
- ・感染拡大による危機意識の高まり
- ・現時点での経済・企業活動等への影響
- ・現時点での人口動態への影響

## IV. 技術革新の進展（63～74頁）

- ・新技術の実装化

## V. インフラ等の老朽化（75～79頁）

- ・インフラ等の老朽化

## VI. 日本を取り巻く国際環境の変化（80～94頁）

- ・世界の人口・経済成長の動向
- ・資源に係る国際環境の変化
- ・訪日外国人の増加

## VII. 暮らし・働き方等の変化（95～111頁）

- ・豊かな暮らし
- ・自由な働き方や暮らし方
- ・在留外国人の増加
- ・関係人口

※1 本資料はⅢを除いて今般の新型コロナウイルス感染症の拡大の影響は織り込まれていないことに注意する必要がある。

※2 Ⅲについては令和2年10月時点の情報に基づくことに注意する必要がある。

# 2040年の住宅市場と課題

第314回NRIメディアフォーラム

## 2040年の住宅市場と課題

～2030年政策目標に向けZEH倍増のための抜本的改革を～

---

株式会社 野村総合研究所

コンサルティング事業本部

上級コンサルタント	大道 亮
上級コンサルタント	出口 満
副主任コンサルタント	大西 直彌
コンサルタント	大江 秀明
コンサルタント	青木 笙悟
コンサルタント	山本 実侑

2021年6月8日

**NRI**

Share the Next Values!

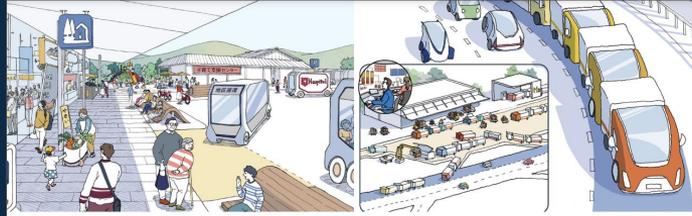


# 高齢者の生活・外出について

## 高齢者の生活・外出特性について

※ 本資料における高齢者の定義は特に記載のない限り「65歳以上の者」を指す。

# 2040年、道路の景色が変わる



## 2040年、道路の景色が変わる

～人々の幸せにつながる道路～



# DXレポート



経済産業省

デジタルトランスフォーメーション

## D X レポート

～ITシステム「2025年の崖」の克服とDXの本格的な展開～

### (サマリー)

- 2025年の崖
- DX実現シナリオ
- DXの推進に向けた対策について

平成30年9月7日

デジタルトランスフォーメーションに向けた研究会

2040年や2050年の話やDX、  
現時点で気にするべきか....？



年間12兆円

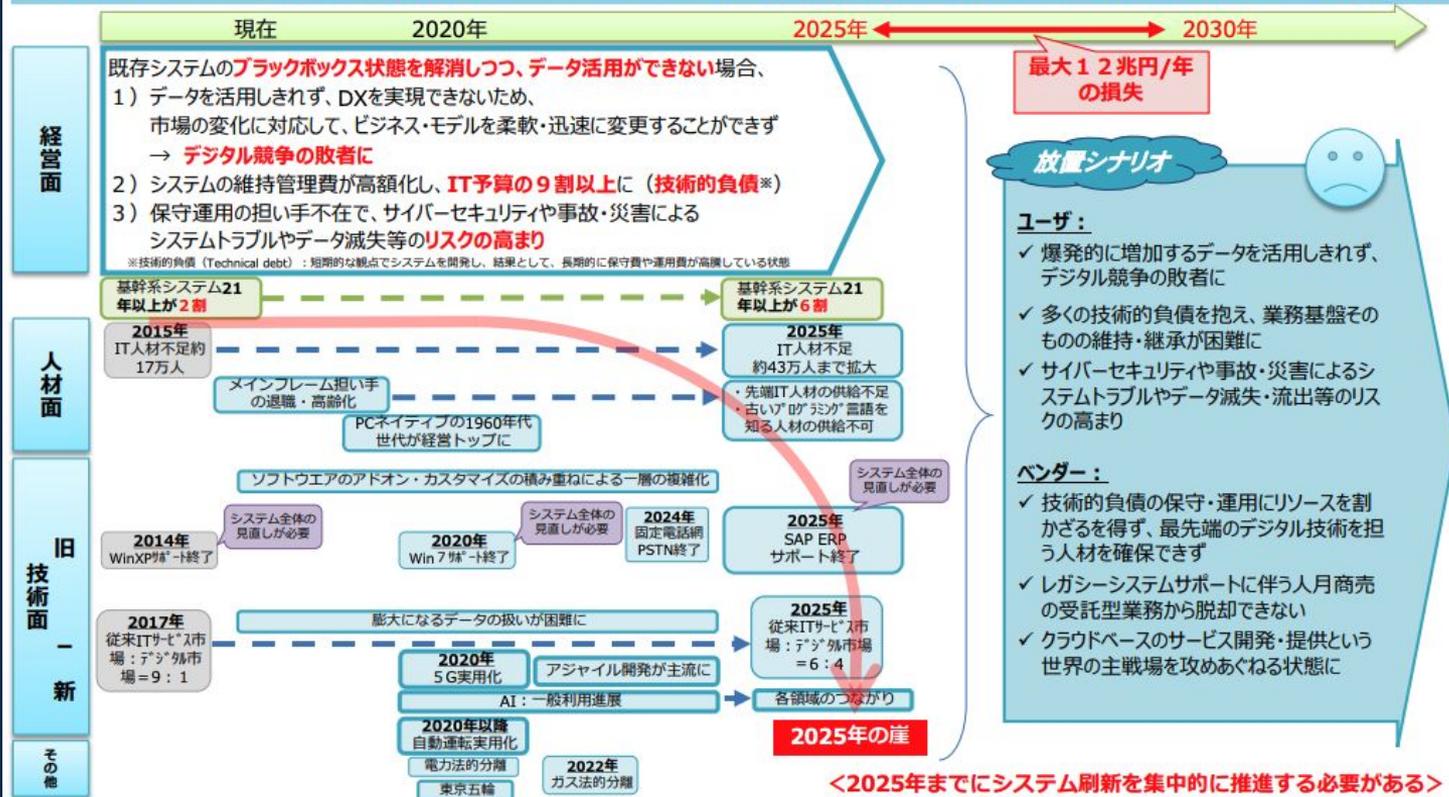
経済産業省が2018年に算出

# 2025年の崖

多くの経営者が、将来の成長、競争力強化のために、新たなデジタル技術を活用して新たなビジネス・モデルを創出・柔軟に改変するデジタル・トランスフォーメーション(=DX)の必要性について理解しているが...

- ・ 既存システムが、**事業部門ごとに構築**されて、**全社横断的なデータ活用**ができなかったり、**過剰なカスタマイズ**がなされているなどにより、**複雑化・ブラックボックス化**
- ・ 経営者がDXを望んでも、データ活用のために上記のような**既存システムの問題を解決**し、そのためには**業務自体の見直しも求められる中**(=経営改革そのもの)、**現場サイドの抵抗も大きく、いかにこれを実行するかが課題**となっている

→ この課題を克服できない場合、DXが実現できないのみでなく、**2025年以降、最大12兆円/年(現在の約3倍)の経済損失が生じる可能性(2025年の崖)**。



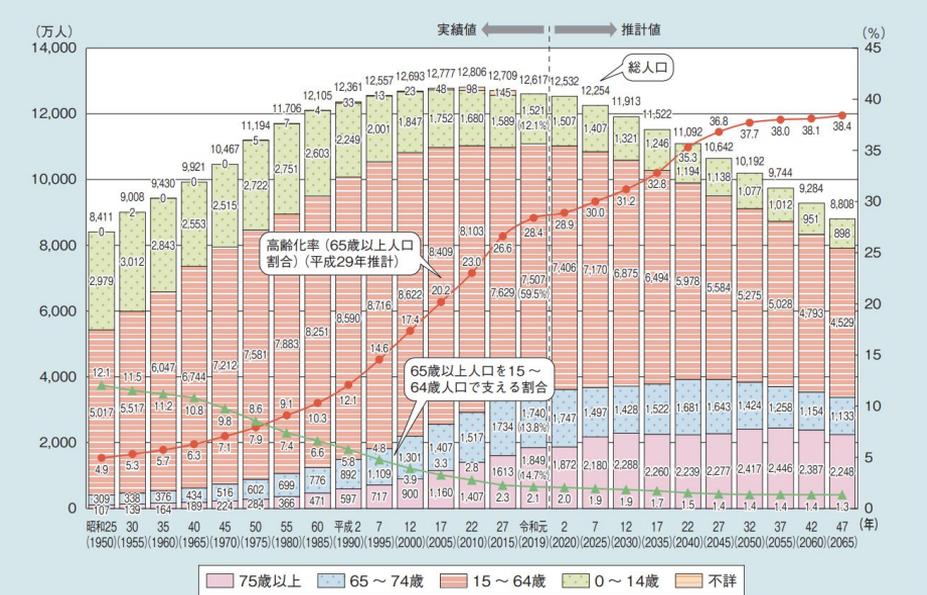
<2025年までにシステム刷新を集中的に推進する必要がある>

2025～2050年  
国の将来予測資料から読み  
解く不動産市場の今後

○高齢化率は28.4%

- ・我が国の総人口は、令和元（2019）年10月1日現在、1億2,617万人。
- ・65歳以上人口は、3,589万人。総人口に占める65歳以上人口の割合（高齢化率）は28.4%。
- ・「65歳～74歳人口」は1,740万人、総人口に占める割合は13.8%。「75歳以上人口」は1,849万人、総人口に占める割合は14.7%で、65歳～74歳人口を上回っている。
- ・令和47（2065）年には、約2.6人に1人が65歳以上、約3.9人に1人が75歳以上。

図1-1-1 高齢化の推移と将来推計

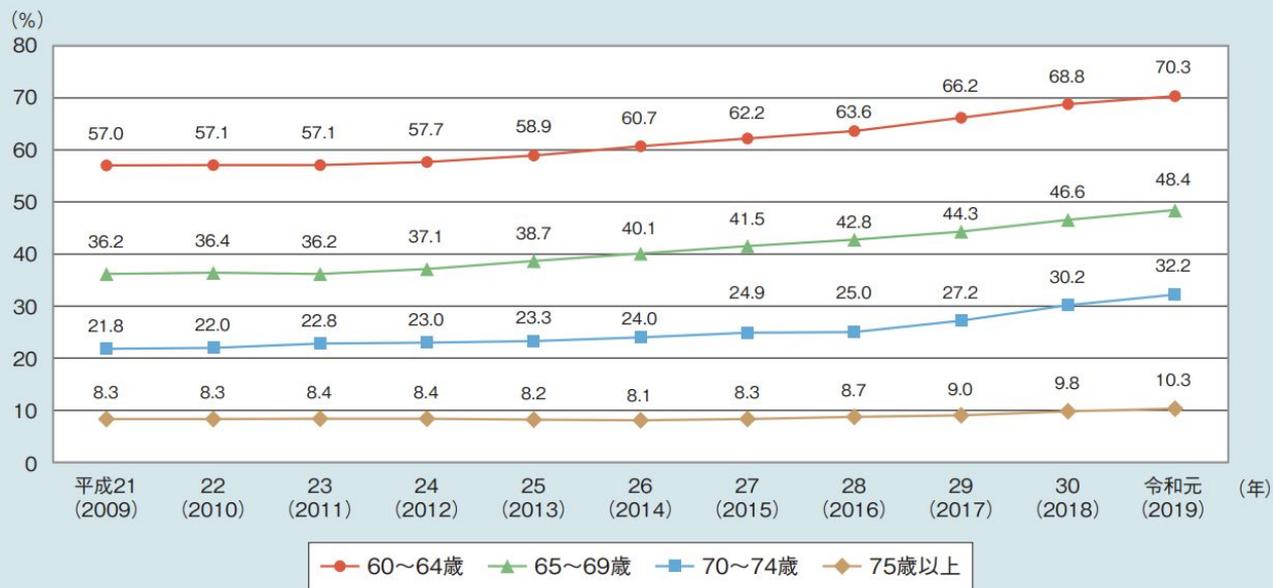


資料：棒グラフと実績の高齢化率については、2015年までは総務省「国勢調査」、2019年は総務省「人口推計」（令和元年10月1日確定値）、2020年以降は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）」の出生中位・死亡中位仮定による推計結果。  
 (注1) 2019年以降の年齢階級別人口は、総務省統計局「平成27年国勢調査 年齢・国籍不詳をあん分した人口（参考表）」による年齢不詳をあん分した人口に基づいて算出されていることから、年齢不詳は存在しない。なお、1950年～2015年の高齢化率の算出には分母から年齢不詳を除いている。ただし、1950年及び1955年において割合を算出する際には、(注2)における沖縄県の一部の人口を不詳には含めないものとする。  
 (注2) 沖縄県の昭和25年70歳以上の外国人136人（男55人、女81人）及び昭和30年70歳以上23,328人（男8,090人、女15,238人）は65～74歳、75歳以上の人口から除き、不詳に含めている。  
 (注3) 将来人口推計とは、基準時点までに得られた人口学的データに基づき、それまでの傾向、趨勢を将来に向けて投影するものである。基準時点以降の構造的な変化等により、推計以降に得られる実績や新たな将来推計との間には乖離が生じうるものであり、将来推計人口はこのような実績等を踏まえて定期的に見直すこととしている。

## ○年齢階級別の就業率の推移

- ・年齢階級別に就業率の推移を見てみると、60～64歳、65～69歳、70～74歳では、10年前の平成21（2009）年の就業率と比較して、令和元（2019）年の就業率はそれぞれ13.3ポイント、12.2ポイント、10.4ポイント伸びている。

図1-2-1 年齢階級別就業率の推移



資料：総務省「労働力調査」

(注1)「年齢階級別就業率」とは、各年齢階級別人口に占める就業者の割合をいう。

(注2)平成23年は岩手県、宮城県及び福島県において調査実施が一時困難となったため、補完的に推計した値を用いている。

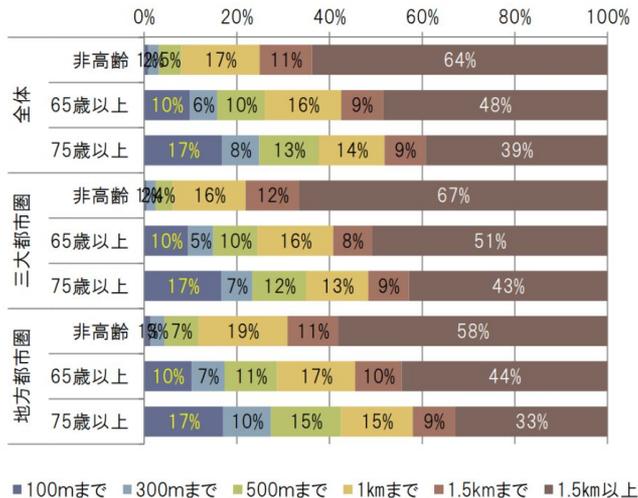
### (3) 高齢者の外出実態と特性

## ① 高齢者の歩行可能距離

- 無理なく休まずに歩ける距離が100mまでとする人が高齢者の1割、75歳以上は17%。
- 別調査では、自宅から駅やバス停までの許容距離として5分未満の数値を挙げる人が2割。  
(参考：高齢者の歩行速度は約60～70m/分程度 ⇒300～350m未満の数値)

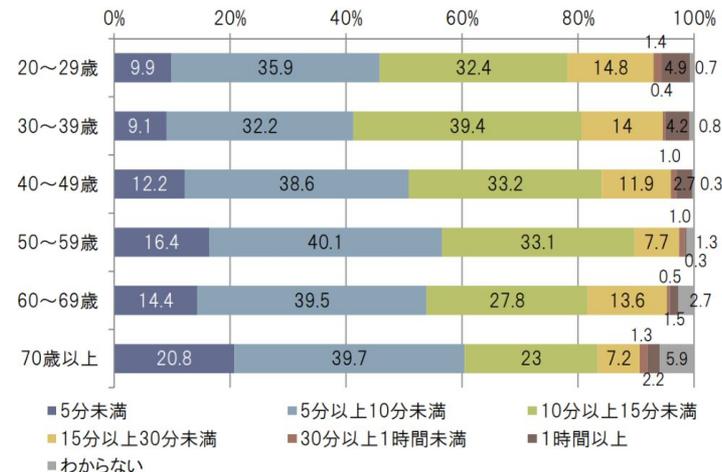
➡ 高齢者の徒歩可能距離を考慮した、交通モード導入やバス停配置検討等が必要

■ 高齢非高齢別にみた無理なく休まずに歩ける距離



資料：国土交通省「全国都市交通特性調査」（平成27年）  
※全国の70市を対象に集計

■ 年齢階層別にみた自宅から駅やバス停までの許容距離



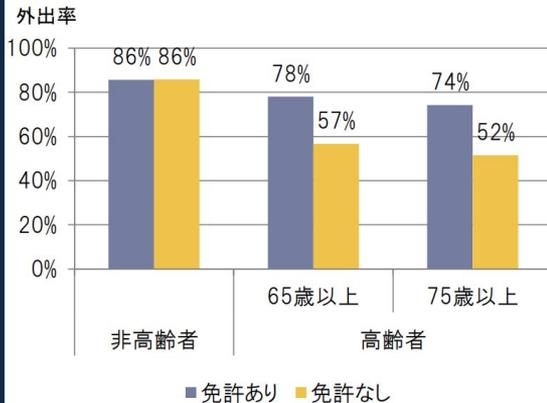
資料：内閣府「世論調査報告書」（平成28年）

### (3) 高齢者の外出実態と特性

## ② 高齢者の外出状況(外出率)

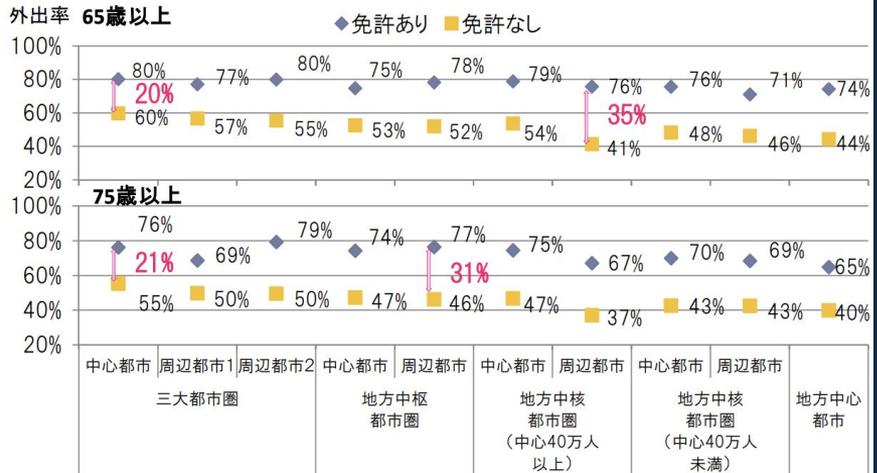
- ・ 高齢者の外出率は、非高齢者と比較して低い。加えて、免許を持たない高齢者は一段と低い。
  - ・ 免許の有無による外出率の差は、「都市圏<地方圏」「中心都市<周辺都市」と大きくなる。
- ➡ 免許の有無が高齢者の外出の支障とならぬよう、移動手段の確保を図ることが必要

■ 高齢非高齢別・免許有無別にみた外出率  
(調査日となる平日に外出していたか否か)



資料：国土交通省「全国都市交通特性調査」  
(平成27年)  
※全国の70市を対象に集計

■ 高齢者の免許有無別・居住都市別にみた外出率



※三大都市圏 中心都市：さいたま市、千葉市、東京区部、横浜市、川崎市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市  
 周辺都市1：取手市、所沢市、松戸市、稲城市、堺市、豊中市、奈良市  
 周辺都市2：青梅市、小田原市、岐阜市、豊橋市、春日井市、津島市、東海市、四日市市、亀山市、近江八幡市、宇治市、泉佐野市、明石市

地方中枢都市圏 中心都市：札幌市、仙台市、広島市、北九州市、福岡市  
 周辺都市：小樽市、千歳市、塩竈市、呉市、大竹市、太宰府市

地方中核都市圏 (中心都市40万人以上) 中心都市：宇都宮市、金沢市、静岡市、松山市、熊本市、鹿児島市  
 周辺都市：小矢部市、小松市、磐田市、総社市、諫早市、臼杵市

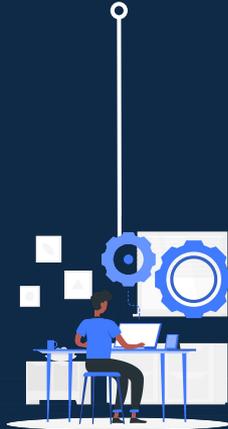
地方中核都市圏 (中心都市40万人未満) 中心都市：弘前市、盛岡市、郡山市、松江市、徳島市、高知市  
 周辺都市：高崎市、山梨市、海南市、安来市、南国市、浦添市

地方中心都市圏 周辺都市：湯沢市、伊那市、上越市、長門市、今治市、人吉市

# 2025年社会はどうなっているか

## 4人に1人

全人口の4人に1人が  
高齢者となる  
2030年には全人口の3人に1人が高齢者



## 152兆円

日本の社会保障給付費が  
152兆円に達し、会社員の保険料負担が  
年収の15.30%に上昇する  
(2005年で11.77%)

## 5人に1人

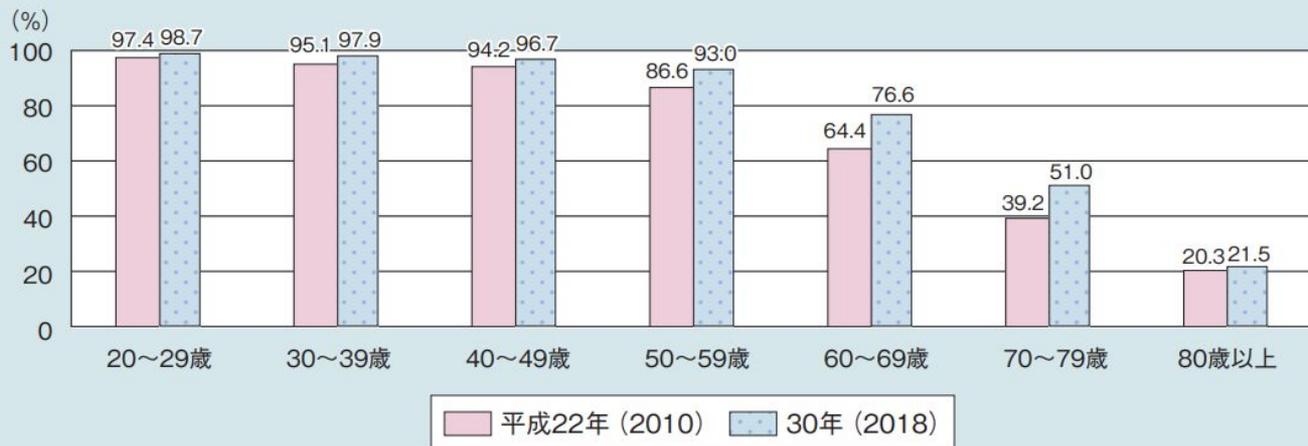
後期高齢者の5人に1人が  
認知症患者になると見込まれている



## ○インターネットを活用する人が増加傾向

- ・過去1年間にインターネットを利用したことがあるかについて、利用者の年齢階級別に増加率を8年前と比較すると、60～69歳が12.2ポイント増と最も大きく、次いで70～79歳が11.8ポイント増となっており、インターネットを利用する60代、70代の者が増加傾向にある。

図1-2-4 利用者の年齢階級別インターネット利用率

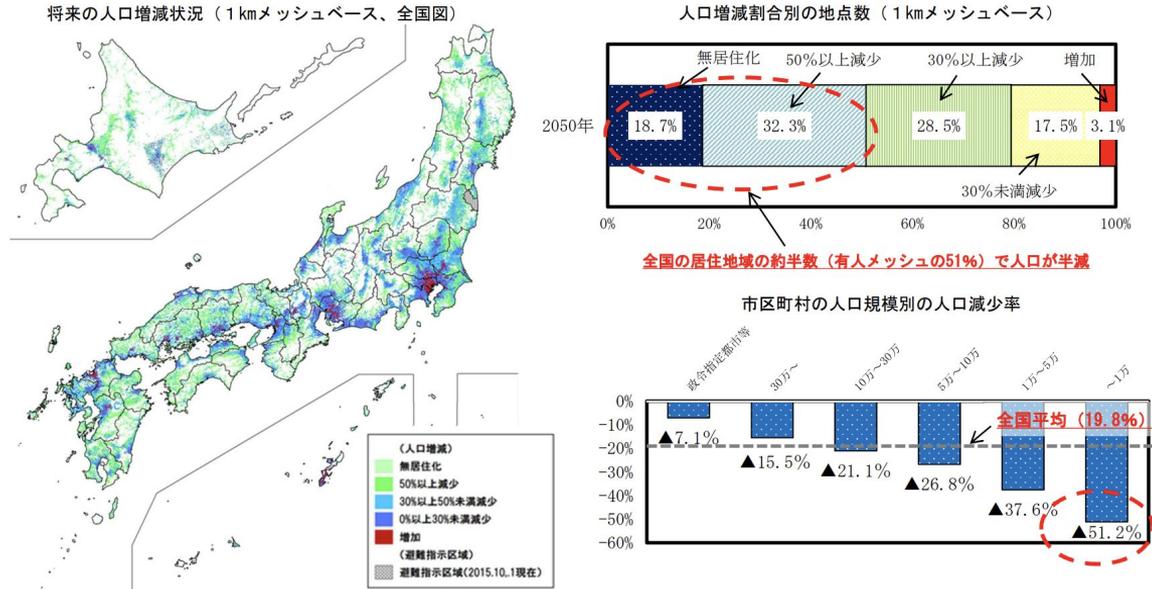


資料：総務省「通信利用動向調査」  
(注) 無回答を除く

# 全国の居住地域の約半数で人口が半減

【図 I -11】 2050年には国土の約2割が無居住化、人口規模が小さい市町村ほど顕著

- 平成27年国勢調査時点の居住地域は国土の約5割となっている。2050年には、全国の居住地域の約半数で人口が50%以上減少し、人口の増加がみられる地域は都市部と沖縄県等の一部の地域に限られる。
- また、人口規模が小さい市区町村ほど人口減少率が高くなる傾向があり、特に2015年時点の人口が1万人未満の市区町村で、人口がおおよそ半分に減少する可能性。



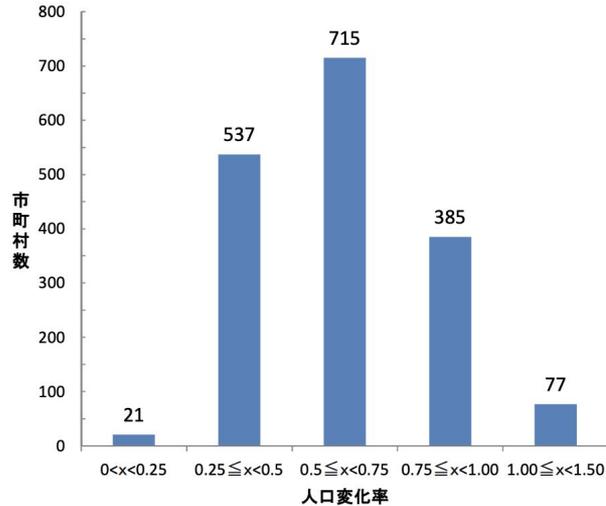
(備考) 1. 総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」等より、国土交通省国土政策局作成。  
 2. 左図で、平成27年国勢調査時点（平成27年10月1日現在）における避難指示区域を黒塗り（斜線）で示している。

# 全国の居住地域の約半数で人口が半減

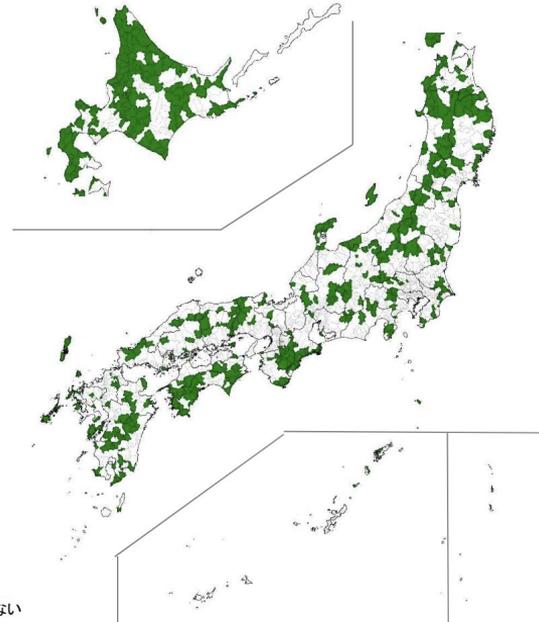
【図 I - 10】 2050年までに全市区町村の約3割が人口半数未満へ

- 市区町村別にみると、558市町村(全市区町村の約3割)が人口半数未満になり、そのうち21市町村が25%未満となる。
- 特に、人口が半減する市町村は中山間地域等に多く見られる。

2015年人口に対する2050年人口の変化率別市区町村数



2050年までに人口半数未満となる市区町村の分布



(注) 分析対象には、福島県富岡町、大熊町、双葉町、浪江町、葛尾村、飯館村は入っていない

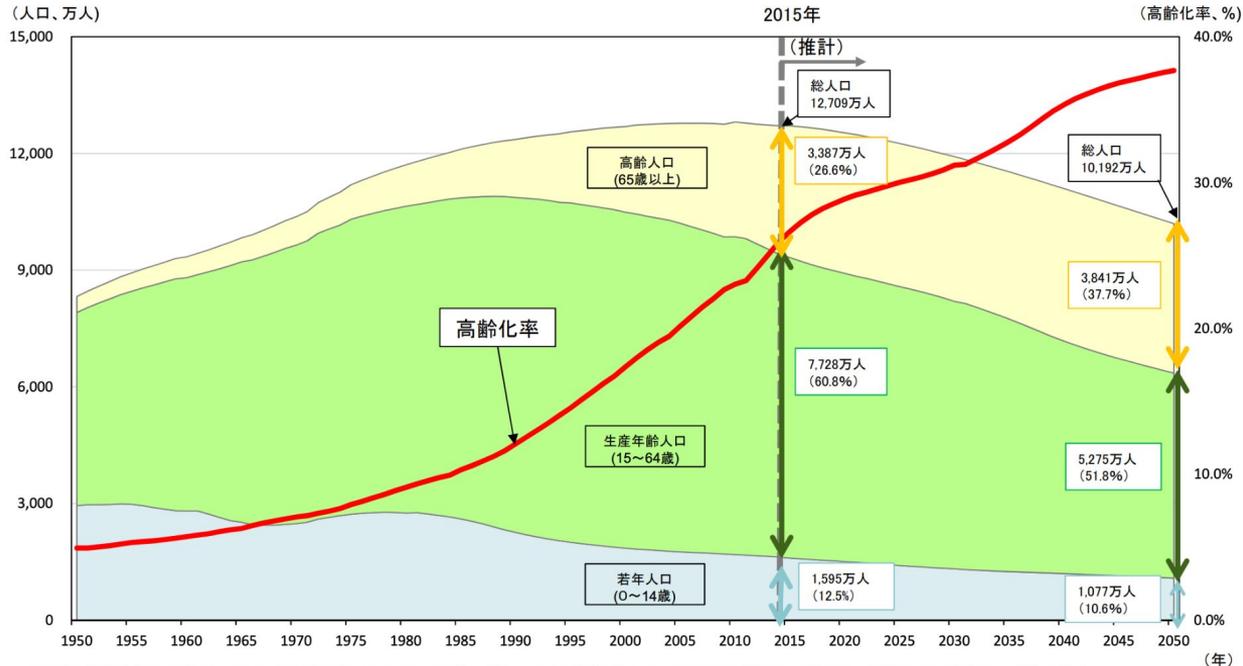
(備考) 1. 総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口(平成30年推計)」等より、国土交通省国土政策局推計  
2. 国土数値情報500mメッシュ(4次メッシュ)の中心点が市町村区域の内側に位置するメッシュを当該市町村に属するメッシュとして集計。

# 全国の居住地域の約半数で人口が半減

【図1-2】生産年齢人口・若年人口は減少する一方、高齢人口は増加

○ 日本の人口減少を年齢階層別に見ると、2015年から2050年にかけて、高齢人口が454万人増加※するのに対し、生産年齢人口は2,453万人、若年人口は518万人減少する。結果、高齢化率は約27%から約38%へ上昇。

※高齢人口のピークは2042年(3,935万人)。ただし、2042年以降も高齢化率は上昇を続ける。



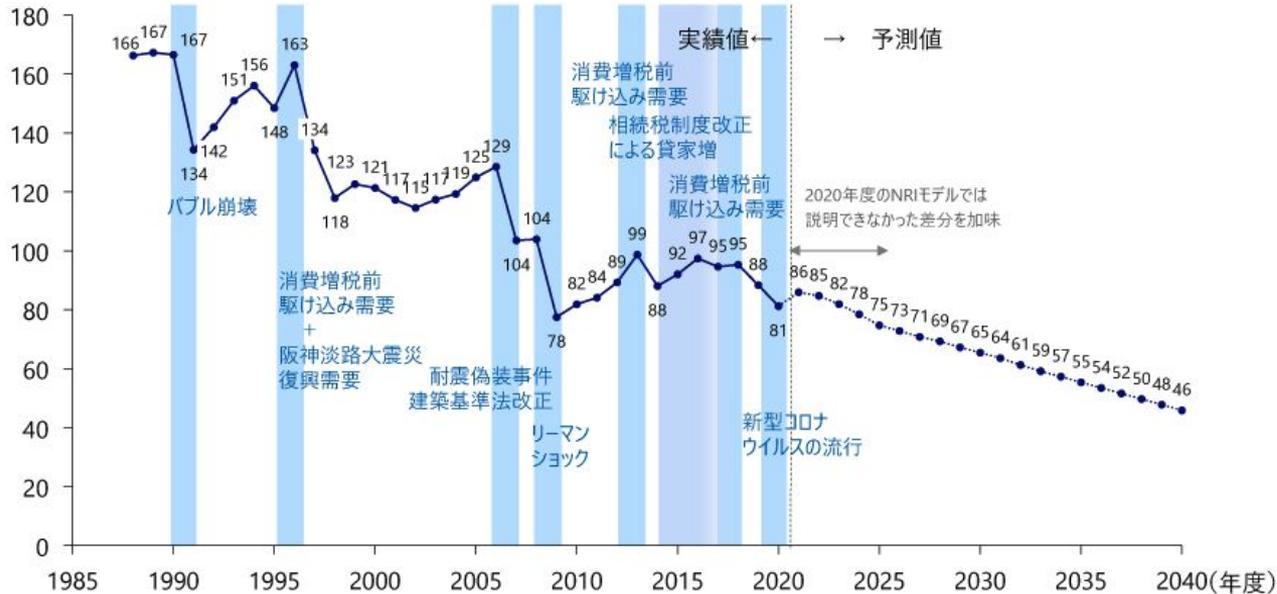
(出典)総務省「人口推計」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成29年推計)」をもちに、国土交通省国土政策局作成

# 新設住宅着工戸数は減少見通し

①移動世帯数の減少、②平均築年数の伸長、③名目 GDP の成長減速等により、  
新設住宅着工戸数は 2030 年度には 65 万戸、2040 年度には 46 万戸に減少する見通し

## 新設住宅着工戸数の実績と予測

(万戸)

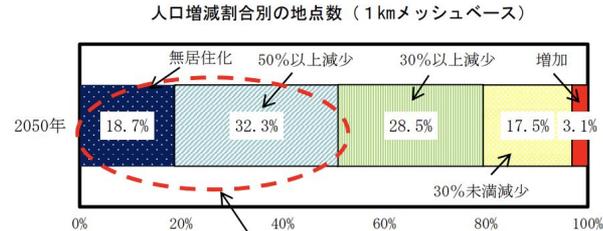
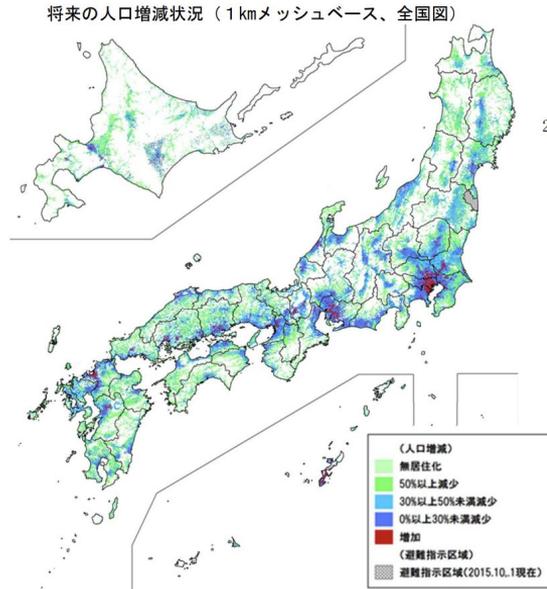


出所) 実績値：国土交通省「住宅着工統計」 予測値：NRI

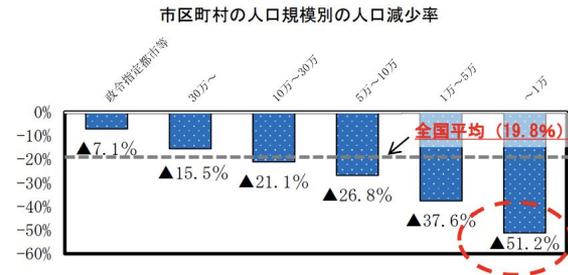
# 東名阪と一部地域のみ人口増加

【図 I -11】 2050年には国土の約2割が無居住化、人口規模が小さい市町村ほど顕著

- 平成27年国勢調査時点の居住地域は国土の約5割となっている。2050年には、全国の居住地域の約半数で人口が50%以上減少し、人口の増加がみられる地域は都市部と沖縄県等の一部の地域に限られる。
- また、人口規模が小さい市区町村ほど人口減少率が高くなる傾向があり、特に2015年時点の人口が1万人未満の市区町村で、人口がおおよそ半分に減少する可能性。



全国の居住地域の約半数（有人メッシュの51%）で人口が半減



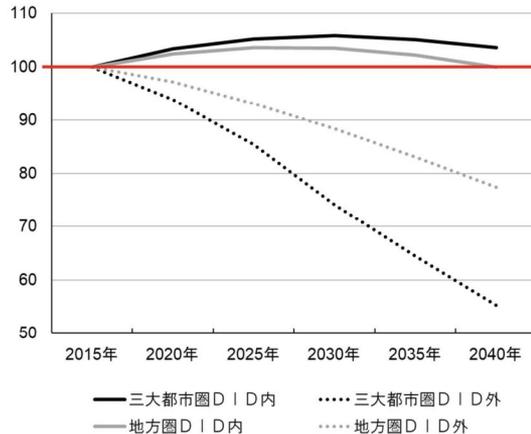
（備考）1. 総務省「平成27年国勢調査」、国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域別将来推計人口（平成30年推計）」等より、国土交通省国土政策局作成。  
 2. 左図で、平成27年国勢調査時点（平成27年10月1日現在）における避難指示区域を黒塗り（斜線）で示している。

# 但し、市街地でも需要減あり

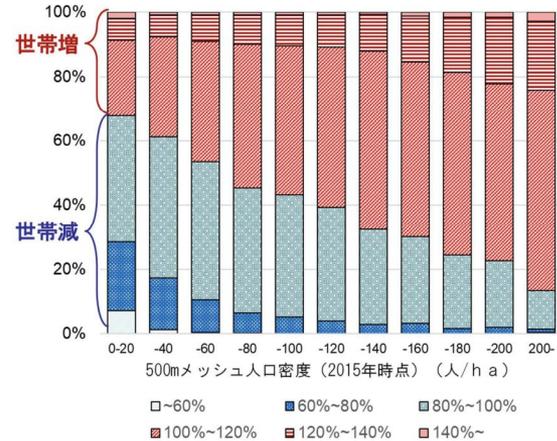
【図 I - 13】市街地においても一定の地域では土地利用需要の減少

- 2015年時点でDID(人口集中地区)となっている地域(2015DID地域)の世帯数を2040年まで推計すると、大都市圏・地方圏ともに、2025年～2030年頃にピークを迎えるものの、当面は大幅な減少は見られない。
- 一方、2015DID地域のうちでも2015年時点での人口密度が60人/haを下回る地域では過半が2040年までに世帯が減少するなど、市街地内においても一定の地域では顕著な土地利用需要の減少が見込まれる。

都市圏・DID※内外別世帯数将来推計 (2015年=100)  
※2015年時点DID



DID内地域別人口密度と世帯数増減見通し※の関係  
※2015年世帯数に対する2040年世帯数割合



【推計の考え方】

GISを用いて、2015年時点のDIDを一部でも含む500mメッシュを便宜的に2015DID地域として抽出。そのうえで、500mメッシュ別将来推計人口と都道府県別将来推計平均世帯人員から500mメッシュ別世帯数を推計。そのため、2015DID地域の外縁には一部DID外を含むメッシュを含んでいる点、都道府県内におけるDID内外の世帯人員差が考慮されていない点に留意が必要。

出典：国土数値情報（DID人口集中地区(2015)、500mメッシュ別将来推計人口(H30国政局推計)(shape形式版))、日本の世帯数の将来推計(都道府県別推計)(2019年推計)

# 不動産業界に関連のある変化

## 前提条件

4人に1人が高齢者  
(外に出歩く回数は減る)  
=対面業務は減る

60,70代の  
インターネット利用者急増中  
=非対面は増える

東名阪と一部地域以外人口減少  
=有望な土地の在庫を  
おさえる必要あり

新規住宅着工戸数減少  
=戸数増以外の施策に取り組む  
重要性UP

居住地域の減少  
=人口が増加・維持する場所を  
いかにおさえるか



1. 対象エリアを広げる→ビジネスの損益分岐点を下げる
2. 顧客あたり単価上昇を狙う→土地の「在庫」をより多く抱える

対象エリアを広げる→ビジネスの損益分岐点を下げる

## 1. 対象エリアを広げる

この戦略実行のために、  
新たに店舗や事務所を  
出すのか？

それともDXを実現して、  
オンライン上でも顧客を獲得・管理  
できるようにするか？

ITを利用して、より  
スムーズに業務を  
行えるようにする



**DX**化の一環

zoom

- ・システムの導入時間が短い  
(すぐ使える)

- ・サクッと解約サクッと再入会できる手  
離れの良さ

顧客あたり単価上昇を狙う→土地の「在庫」をより多く抱える

## 2. 残存者利益を狙って、その場所にとどまり顧客あたり単価上昇を狙う

その場所に止まるということは、その場所を盛り上げることにも寄与しないといけない。

例えば、スマートシティを推進して人を呼び込む、など。

## 2. 顧客あたり単価上昇を狙う



- 細長い駐車場となっていた中心市街地の市場跡地を屋台通りとして再生。
- 市民ボランティア等が立ち上げた組織が中心となり、屋台通りを実現・運営、にぎわいを創出。

細長い駐車場が20軒の屋台通りに  
～帯広を元気に！北の屋台（いきぬき通り）～

推しポイント

「オリジナル屋台」の開発など、創意工夫、  
個性にあふれた狭長駐車場の有効活用

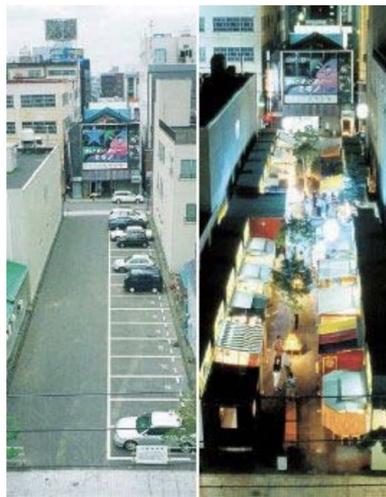
## 2. 顧客あたり単価上昇を狙う

### いきぬき通り「北の屋台」

#### ■ 廉売市場から駐車場、北の屋台へ<sup>1)</sup>

北海道帯広市「北の屋台」は、かつて帯広に数多く存在していた「通り抜け」型の市場（廉売市場）の跡地が火災で焼失、細長い19台の駐車場となっていた土地を屋台村として活性化した事例です。

水道や電気、ガスや厨房施設が整備されており、屋台形式のまま保健所から飲食店として正式な許可を取得し、魅力的な飲食サービスを提供、商店街等地域との連携も図りながら街にぎわいをもたらしています。



### 経緯・実績等

#### ■ 経緯・体制等

【平成10年1月】「一条市場」が火災で焼失、跡地は通り抜け型の駐車場に。

【平成11年】陳情型ではなく、自分達の資金と行動力でまちづくりに参加しようという人々や他のまちづくり団体等から数十名が集まり、「まちづくり・ひとづくり交流会」を設立、「屋台」というキーワードを見つけて調査研究を開始し、「北の屋台ネット委員会」に組織変更。その後、「十勝型オリジナル屋台」の開発や広報活動を展開。

【平成12年】委員会メンバーを主体とする「北の起業広場協同組合」を設立。

【平成13年7月】「北の屋台」オープン。平成29年現在、店舗（群）は第6期の顔ぶれにて営業中。

#### ■ 実績等

（飲食部門）

初年度来客数：15万3,041人／売上2億1,000万円

2年目来客数：15万3,378人／売上2億3,000万円

15年目来客数：11万人／売上3億円

1) 北の起業広場協同組合HP / 北の屋台HP <http://kitanoyatai.com/>

2) 久保（2004）：一般財団法人北海道開発協会 広報誌「開港こうほう」通巻487号 [https://www.hkk.or.jp/kouhou/file/no487\\_chikkipdf](https://www.hkk.or.jp/kouhou/file/no487_chikkipdf)

#### 事業主体からのメッセージ

～苦労した点、ポイントとなる点～

- ・市内商店街、ホテル、タクシー協会等との連携。屋台の現状を常にPRする為の情報発信。
- ・店主との信頼関係構築。「人」を中心に据えたコンセプトの堅持。
- ・3年毎のメンバー入替によるモチベーションアップと、屋台卒業メンバーのフォローアップ。
- ・農産物の大生産地である十勝の強みを生かした「地産地消」の推進。
- ・地域の魅力をお客様へ伝える事の出来る店主の教育。旬の情報（各種イベント等）の提供。

## 2. 顧客あたり単価上昇を狙う

### 「新栄テラス」の趣旨

近年、福井市中心市街地では駐車場や空き店舗が急速に増加している。

こうした中、この事業では、まちなかの賑わい創出や回遊性向上を意図して中心市街地にある駐車場を暫定的に屋外広場化し、現在は地元店主等を中心として運営。



新栄テラス実施前の駐車場



新栄テラス(2015年実施時)

## 2. 顧客あたり単価上昇を狙う

### 各種イベントのご利用

物販やフリマ、飲食ブースによる催事や、ダンスやフリーライブなど発表の場としても利用できます。

#### 【利用料金】

- 全面利用 20,000円
- ブース利用 (3m×3m) 5,000円

※学生や近隣店舗の方など各種減免制度あります。



## 2. 顧客あたり単価上昇を狙う

### ビアパークイベントの開催

7月8月の週末はビアガーデンで盛り上がりよう！

新栄テラス開始時より大好評のビアガーデンイベント  
「新栄ビアパーク」

近隣飲食店の限定メニューをデリバリーするので、一度に複数店舗  
の食事をいただけるとても大満足なイベントです。

2021年度の開催日決定！

7月22・23・24・30・31

8月6・7 の7日間

時間 18:00～22:00

ご予約はメールもしくは電話にてお気軽にご連絡ください



顧客あたり単価上昇を狙う→土地の「在庫」をより多く抱える



月極駐車場の申込・審査・契約をオンラインで完結する



## Park Direct(駐車場オンライン契約)事業 | 概要

### モビリティSaaS

- 駐車場の募集・契約・契約後の管理業務まで全てオンライン化する顧客管理ツールを提供
- 自社ポータルサイト・QRコード付看板を通じた集客強化の実施

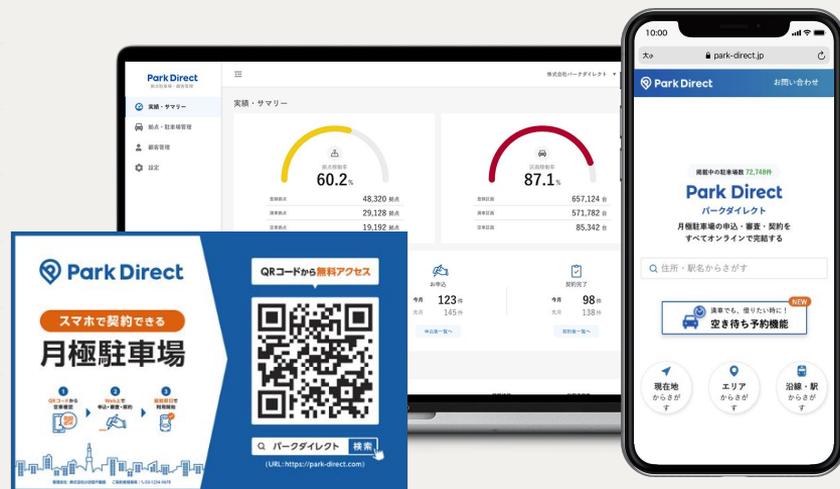
リリース日 2019年11月1日

導入社数 約700社



導入台数 約80万台

開発期間 2018年11月～



## 駐車場に関する手続きをオンライン化し、管理会社様と借主様の負荷を削減



## 集客力UP

2週間で50台の新規契約(JA様での事例)



各種施策と自社ポータルサイトを通じて、集客と稼働率のUPを短期間で実現。

- ・オンライン: GoogleMap登録、SEO対策
- ・オフライン: QRコード付看板、キャンペーンの実施

## 業務効率化

業務負荷を約92%削減



管理業務の工数を約92%削減しつつ、  
反社チェック等の顧客審査業務を付加価値として提供。  
(詳細次頁)

## Park Direct導入により効率化可能な業務



マンション付帯の駐車場に空き区画が急増中～  
管理組合が挑戦する外部貸しによる収益化の実現～



nealle 採用担当

on 2022/09/05

...



## マンション付帯の駐車場に 空き区画が急増中

管理組合が挑戦する  
外部貸しによる収益化の実現

フェアロージュ南平台  
管理組合 副理事  
上野様



 Park Direct

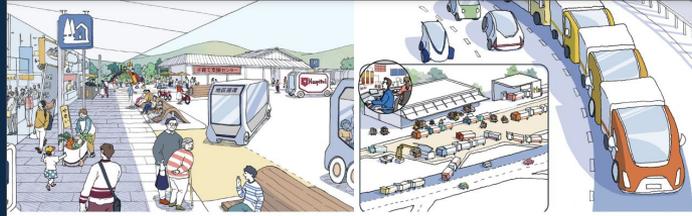


1,000台を1-2人で管理。  
これ以上駐車場管理は増やせない。  
→PD導入により、3,000-4,000台以上を  
同じ人数で管理できる



管理工数を増やすことなく(むしろ下げて)、  
土地の「在庫」を増やせる

# 2040年、道路の景色が変わる



## 2040年、道路の景色が変わる

～人々の幸せにつながる道路～



モビリティ分野においても、CASEと称される「コネクテッド(Connected)」、「自動化 (Autonomous)」、「シェアリング&サービス(Shared & Service)」、「電動化(Electric)」が進み、100年に一度のモビリティ革命と言われる時代にある。

このような技術革新により、人・モノ・サービスの移動の効率性、安全性、環境性、快適性等を極限まで高めた道路に「進化」するチャンスを迎えているといえよう。

道路は、ライフラインの収容、防災や環境保全、市街地の形成、景観の形成、コミュニティの形成等のための空間を提供する。特に、道路は古来より、人々の交流やコミュニケーションを育む場であった。子供たちが遊んだり、大人が立ち話や井戸端会議を行う光景が、かつては至るところで見られたものの、モータリゼーションにより失われてしまった。

2019年度の国民生活に関する世論調査<sup>④</sup>は、日本人が「家族団らん、休養、趣味・スポーツ、友人・知人との付き合い」等に生活の充実感を感じるとの結果を示している。また、ハーバード大学の研究<sup>⑤</sup>は、約700人を75年間追跡して幸福とは何かを分析し、「良好な人間関係により、人はより幸せに、より健康になることができる」と結論付けた。更に、新型コロナウイルス感染症の拡大により、移動や交流が制限されるなか、私たちは対面でのコミュニケーションの普遍的な価値を再確認した。私たちの「幸せ」には、他者との「交流」が重要な意味を持つのである。

私たちの「幸せ」の実現について改めて考えたとき、道路を人々が滞在し交流できる空間に「回帰」させることも、現代において求められるのではないか。



写真:shutterstock



写真:gettyimages

2019年度の国民生活に関する世論調査は、

日本人が「家族団らん、休養、趣味・スポーツ、友人・知人との付き合い」等に生活の充実感を感じるとの結果を示している。

また、ハーバード大学の研究は、約700人を 75 年間追跡して幸福とは何かを分析し、

「良好な人間関係により、人はより幸せに、より健康になることができる」

と結論付けた。

更に、新型コロナウイルス感染症の拡大により、移動や交流が制限されるなか、私たちは対面でのコミュニケーションの普遍的な価値を再確認した。

私たちの「幸せ」には、他者との「交流」が重要な意味を持つのである。

大事な方々と過ごす日々がより重要で、その「時間」の価値は高まっている

いざ、という時のために  
既存事業（のオペレーション）を  
身軽にし、  
より本質的なものに  
向き合う「時間」の創出が必要



Suica (電子決済)  
のない世の中

ETC専用

小松川 11 km  
Komatsugawa  
北池袋 12 km  
Kitaikebukuro

銀座  
入口  
15 ENTRANCE

一般

ETC専用



38メートル

38メートル

次の基準をこえる車両は通行できません  
総重量 車重及び積載物重に  
加して 20.0~25.0 t  
軸重 10.0 t  
隣接軸重 隣接軸間に  
加して 18.0~20.0 t  
幅 2.5m  
高さ 3.8m  
長さ 12.0m

次は NEXT  
京橋  
Kyobashi

新富町  
Shinricho



危険物積載車両は  
羽田 千代田  
八重洲 東京港  
桜木町 空港北  
多摩川 川崎航路  
上記トンネルを  
通行できません  
独立行政法人日本高速道路保有・債務返済機構  
首都高速道路株式会社

# ETCのない世界

Park Directが顧客に提供している本質的なものは何か。それは**時間**、です。駐車を借りる方はこれまで、問い合わせをしてから契約に至るまで約2週間を要していました。Park Directを利用することにより最短約20分での契約締結が可能になります。

また、Park Directで駐車場管理をされる管理会社様は、これまでの管理から解放され、駐車場業務にかける**業務時間**が最大92%削減されます。

**Park Direct**を利用することにより、借主様や管理会社様の**可処分時間**を創出し、より個人や会社様にとって大事なことに**時間**を割くことができます。

# DX・土地在庫の獲得 はじめの一步



月極駐車場の申込・審査・契約をオンラインで完結する



ご清聴ありがとうございました