日鉄興和不動産

News Release

2026 年 11 月 13 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」、地域分析ツールの検証仮説「ブロックの定義と TRL という指標」を公開

～行政区分ではなく人・物・金のつながりで地域を括り、「稼ぐ」「残す」「つなぐ」など 5 つの視点で課題を探る～

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、地域分析ツールの検証仮説をまとめた資料「（検証仮説）地域分析ツール ブロックの定義と TRL という指標」を 2026 年 11 月 13 日に公開します。あわせて、2026 年 11 月 20 日（金）に、資料の内容を紹介するオンライン報告会を開催いたします。

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



本資料は、別府（第一弾）・熊本（第二弾）のフィールドリサーチを経て、第三弾の富山に向かう前の時点で組み立てた仮説を記録したものです。地域を見るときの問いを、「どこまでを 1 つの地域と見るか（ブロック）」「どこで価値が抜けているか（TRL）」「どこに手を入れるか（地域の型）」の 3 つに分けました。そのうえで、毎回同じ手順で地域の見立てを立てるための道具として整理しています。

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/

本資料は完成したモデルではなく、検証途中の仮説です。数値の一部は生成 AI を用いた暫定的な処理によるもので、フィールドに出るたびに線を引き直しています。地域を見る「見方」そのものを開き、地域に関わる多くの方と一緒に検証・更新していきたいと考え、この段階で公開することにしました。数値や定義の多くは仮置きの段階にあり、今後のフィールドリサーチを通じて検証・更新していきます。

■資料の主な内容

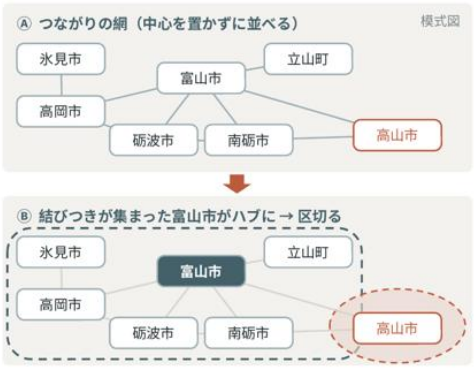


資料の全体像：3 つの問いに順番に答え、地域の診断を一文で言えるようにする

（出典：PGCL「（検証仮説）地域分析ツール　ブロックの定義と TRL という指標」 p.2）

1. ブロック：行政区分ではなく、つながりで地域を括る

まず人・物・金のつながりの網と濃さで地域を括り、次に重要なインフラが揃い車で 90 分以内に行ける範囲などを目安に区切ります。この二段階の考え方で、全国を 55 のブロックに仮に分けました。飛騨高山を当初の「岐阜ブロック」から富山寄りに置き直した経緯など、ヒアリングを経て線を引き直していく過程も収録しています。



ブロックの括り方（模式図）：つながりの網から、結びつきが集まる場所がハブとして浮かび、区切りが決まる

（出典：PGCL「（検証仮説）地域分析ツール　ブロックの定義と TRL という指標」 p.3）

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/



線の引き直しの例：飛騨高山を当初の「岐阜ブロック」から、富山寄りの小ブロックとして置き直した

（富山に行く前の仮説）（出典：PGCL「（検証仮説）地域分析ツール　ブロックの定義と TRL という指標」 p.9）

2. TRL（Territory Resilience Level）：どこで価値が抜けているかを測る

地域の現在地を、稼ぐ力（V）・残す力（R）・繋ぐ力（D）・自然資本力（C）・支え合う力（S）の 5 変数の積で捉える指標です。掛け算にすることで、1 つでも極端に弱い変数があると全体が沈み、詰まっている箇所が見えるようにしています。点数で地域を格付けするためではなく、次に確かめるべき問いを見つけるための指標です。



TRL の式：5 つの変数の積で地域の現在地を捉える

（出典：PGCL「（検証仮説）地域分析ツール　ブロックの定義と TRL という指標」 p.18）



5 つの変数が見ているもの：市場の回路（V・R・D）と、市場のそばにある自然資本（C）、市場の外にある支え合い（S）

（出典：PGCL「（検証仮説）地域分析ツール　ブロックの定義と TRL という指標」 p.19）

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/

3. 地域の型：見立てを打ち手につなぐ

TRL の結果をもとに、地域の現状を分類し、どこに課題があるのか、地域内外でどのように循環しているのかを順に整理します。そのうえで、地域資源を誰が保有し、どのような状態にあるかに応じて、対応策を考えます。地域の状態と必要な対応を、一文で説明できるようにすることを目指します。



TRL から打ち手への流れ（出典：PGCL「（検証仮説）地域分析ツール　ブロックの定義と TRL という指標」 p.24）

4. 今後の検証課題

自然資本力（C）や支え合う力（S）を何で測るか、ブロックの境界線を確定させるかなど、未確定の論点を 14 項目に整理して公開しています。地域生活圏などの既存の圏域設定との違いについても、想定 Q&A としてまとめました。

■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。

■報告会の概要

日時	2026 年 11 月 20 日（金）18:00～19:00
形式	オンライン
登壇	日鉄興和不動産 Future Style 総研 佐藤有希、Zebras and Company 阿座上陽平、リ・パブリック 田村大、増井尊久
参加費	無料
申し込み URL	https://peatix.com/event/5270457

■資料の入手方法

Future Style 総研の PGCL ページから、PDF でダウンロードいただけます。
https://futurestylesoken.jp/pgcl/wp/wp-content/uploads/2025/07/TRL-HYPOTHESIS.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/

日鉄興和不動産

News Release

■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：令和 3 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

〈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