



ランチタイム・1 week zoomセミナー

今後、5年10年の大変化への予測
そして、今すぐやるべき具体的な対策

DX・AIに振り回されず、いまから準備すべきこと

益々厳しく
なる時代へ

2024.03～04月特別号
JMMO, JMIC, MP, NC合同

対策をとれば
なんの心配もない

第2回

4月11(木) 12(金) 13日(土) 15(月) 16(火)
各12:10～12:50(事後フリータイム13:30まで)

日本マーケティング & マネジメント研究機構
株式会社企画塾・代表取締役塾長
高橋憲行

企画塾

〒151-0051 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
FAX03-6447-0881 <http://kjinet.co.jp/> web@kjinet.co.jp

本日・4月12日(金) のテーマ



ランチタイム・1 Week zoomセミナー (第2回)

今後5年10年の大変化へ予測と対策

DX・AIは、単なる基本業務。それ以上に重要なやるべきことを忘れるな
この30年の常識は、今後は非常識という、まるで違う時代が来る
……大変化、リスクが襲う時代をどう生き抜くか？

4月11(木) **4月12(金)** 13日(土) 15(月) 16(火)

5日間、各日12:10~12:55 事後質問タイム 13:30終了 数回参加も全参加も同じ費用
休憩タイムに設定したのは、多忙なあなたのために……食事をしながら、ぜひ有効活用してください

二重構造で来ている地方の時代、大チャンス

地方の時代と言われて半世紀、しかし今、ほんとうに地方の時代が来ているが、
乗れる地方と乗れない地方の、大きな格差が生まれる、どうつかむか？

大チャンスとは、地場産業活性化とインバウンド

地場産業の活性化は、基本的な地元根付いた農業と建設業を軸とした活性化
そのために、なにを活かせばいいのか、インバウンドもその一つ

活かせる地方と負ける地方、二極化は大きく進む

地道なビジネスを、どう規模を拡大できるのか？

インバウンドと不動産,建設関連には大チャンス

インバウンドは
さらに増える!!

リピーター増加
大都市から
地方都市へ向かう

食と祭りが
インバウンド客を地方へ
体験型イベントも

インバウンドと
不動産,建設関連
には大チャンス

インバウンドと不動産建設はどんな工夫をすべきか

施設やイベント
を、どうするか

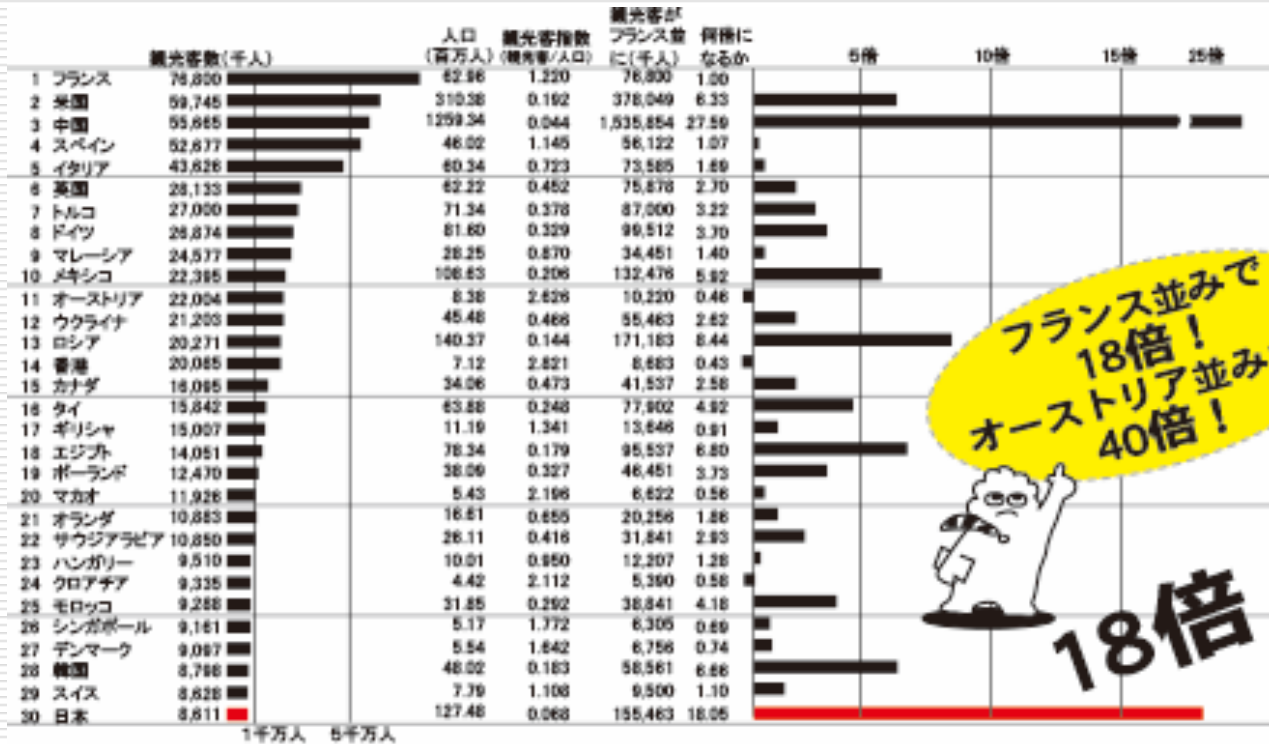
地方の空き家対策
破綻した観光施設
再生のチャンス!!

計算しつくした
施設の充実が必要

日本は相対的に没落傾向へ!!

インバウンド数の想定は？

人口比フランス並みだと **1億6千万人!!**



フランス並みで18倍!
オーストリア並みだと40倍!

18倍!

「超」一枚企画書の書き方 (2013年1月) より
したがって基礎データは、
2011年
この年のインバウンド数は
年間わずか881万人

観光客数の出展は、「世界各国・地域への外国人訪問者数(2010年)」日本政府観光局(JINTO)、2011年6月暫定値
各国人口は、2010年を用いている

今後、10年で1億人を超える可能性大

最先端事例となった北海道のニセコ

最先端事例 ニセコ

元々の発端
雪質が世界最高
のゲレンデ
(スキーリゾート)

口コミでまず
オーストラリアの
スキーヤーに
広まった

20年以上前、私がニセコで聞いた話

ニセコの寿司屋、**ついで呑む客が20万円**になった。
店主が払えという「山をやる」という話になって
寿司屋は山をもらう。**それが1億円で売れた。**

現在では

ニセコはインバウンドと不動産爆増!!

10億円の高級コテージが売れる

毎年上昇する土地価格

2014年の1㎡当たりの評価額**5万円**、2020年には**72万円(14.4倍)**

ラーメンやカツ丼が3000円

ニセコはもはや日本ではない!!

問題は、日本資本がまるで稼いでいない!!

どんな田舎にも可能性が

他にないNo.1と海外への発信



天美卵
のTKG

大江の里自然牧場

鳥取県



関西地方から3時間かけて
鳥取県の山間部へ
TKGを食べ、**わずか ¥638**
天美卵を求めて帰る

インバウンド仕様にして
数倍の価格も

関連して他の商品サービス
関連施設の整備

ニセコ以上にできるエリア
は、日本に無数にある

日本には、質の高い資源は無数にある!!

一般的なDXを考える

汎用型、安価なアプリを使い効率化？

効率化と、生産性向上は、大違い!!

▼
効率化は価格の下落を招き、売上減を招く!!

▼
売上増を図らなければ生産性upとは言えない!!

▼
DXには効率化はあっても、増販増客志向は少ない!!

▼
マーケティング志向を忘れると縮小破綻傾向へ!!

マーケティング志向のDX例を!!

大都市圏はともかく地方経済の低落は大きい

ほとんどの道府県で人口減少（かつ少子高齢化）

2024年 **3人に1人が高齢者**、2025年団塊の世代が後期高齢者

建築着工数、1980年ごろは**170万戸**、**現在88万戸**へ激減

地方では**相続した実家が放置**されて空き家が激増

2033年、全国大都市も含め、**3戸の1戸が空き家**になる

人口減、少子高齢化は経済へのダメージは地方に大きい

主に地方の建設や不動産業で考えてみる!!

地方で増える空き家、空き地をどうしているか？

地方の**不動産業**のHP
ほぼ閲覧なし (; ;)

<p>〇〇県〇〇市〇〇 市No.13560</p> <p>駄料駅近く 国道へのアクセスが良く利便性の良い広大な敷地 土地面積:3350.96㎡ / 1013.66坪 販売価格:31,000,000円</p>	<p>〇〇県〇〇市〇〇 市No.13559</p> <p>駄料駅近く 国道へのアクセスが良く利便性の良い立地 土地面積:498.15㎡ / 150.69坪 販売価格:7,530,000円</p>
<p>〇〇県〇〇市〇〇 市No.13543</p> <p>松川沿いの日当たりの良い平坦な敷地 土地面積:483㎡ / 146.1坪 販売価格:8,770,000円</p>	<p>〇〇県〇〇市〇〇 市No.13542</p> <p>角地 県道へのアクセスが良く利便性の良い立地 土地面積:160.8㎡ / 48.64坪 販売価格:6,300,000円</p>

HPを作成したが...

閲覧なし ; ;

さらに忘却 ; ;

放置状態...

誰も見ない
HPになる(泣)



地方の**工務店**のHP
ほぼ閲覧なし (; ;)

<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 344</p> <p>CXシリーズ 10×7-35-EW 建物面積 :115.92㎡/35.1坪 販売価格 :27,680,000円</p>	<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 343</p> <p>CXシリーズ 10×7-32-SX 建物面積 :106.81㎡/32.3坪 販売価格 :25,050,000円</p>
<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 340</p> <p>CXシリーズ 10×6-26-EW 建物面積 :87.76㎡/26.5坪 販売価格 :20,300,000円</p>	<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 339</p> <p>CXシリーズ 9×8-35-EW 建物面積 :117.58㎡/35.6坪 販売価格 :27,720,000円</p>

普通のHPは、作ったら放置 !!

ちょっとここで 参加型のHPをご覧に入れましょう!!



楽しい!!
参加型HP



スッゴい楽しい
ホームページ!!

女性が楽しく参加できることは
大きな市場が創出できること!!

マーケティング型のHPを見てみましょう!!



どんな家を
建てたらいいかしら!?

すごいじゃない。
敷地も出てきたわ!!
わかりやすいわ!!



物件No.13562 〇〇県〇〇市羽場権現

日当たり良好 角地
土地面積：231.5㎡ / 70.02坪 地目：田
販売価格：4,500,000円
[この物件についてさらに詳しく▶](#)

お気に入りに登録

クリックして
みましょう!!

土地にこんな家はいかがでしょう?

大和ハウス工業㈱ No.76

XEVOBシリーズ XEVOB
建物面積 :104.43㎡/31.6坪
販売価格 :25,000,000円

㈱レオハウス長野店 No.77

Cocrea(コクレア) 30E-1
建物面積 :89.42㎡/27坪
販売価格 :11,800,000円

㈱レオハウス長野店 No.78

Cocrea(コクレア) 30N-1(R)
建物面積 :89.42㎡/27坪
販売価格 :12,000,000円

ユニバーサルホーム販... No.349

HELLO! MY HOMEシリーズ
HELLO.02
建物面積 :102.75㎡/31.1坪
販売価格 :19,570,000円

クレバリーホーム飯田店 No.347

CXシリーズ 11x7-35-NX
建物面積 :117.58㎡/35.6坪
販売価格 :27,940,000円

このおうち
感じいいんじゃない!?
間取もあるみたい。



おすすめ情報

〇〇司法書士事務所
〇〇市〇〇の地域に根ざした
司法書士事務所を目指しています。

相続承継金給 裁判費用
不動産登記 寄附登記など
初期の登記相談は無料。
〇〇市〇〇地域であれば出
張も無料です。

〇〇ガーデニング
エクステリア・外構のデザインや施工から
メンテナンスまでなんでもご相談ください

〇〇市を中心に『ガーデン&
エクステリア』の設計・施工・
メンテナンスを行っております。
お客様が心から満足して頂ける
庭づくりを目指しております。

確認掲載

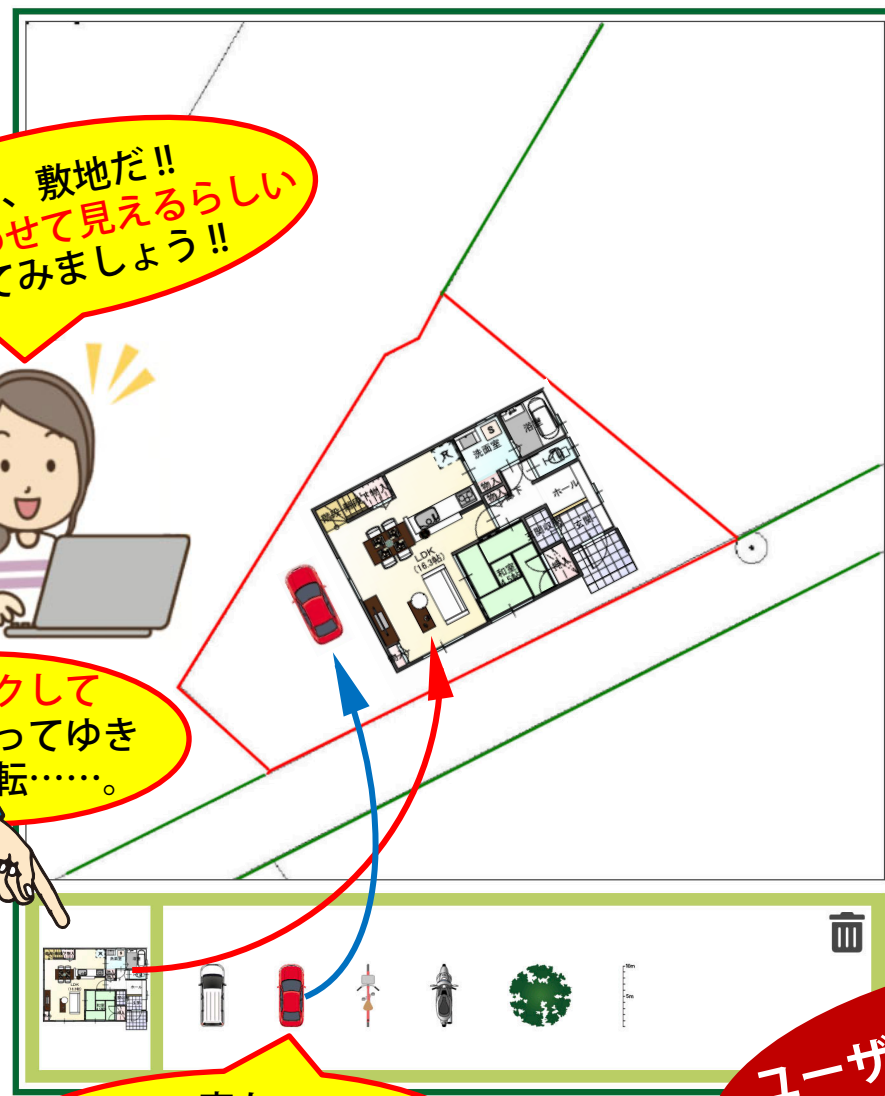
ホームページで
敷地と間取を
ユーザーが楽しく
マッチング!!



わー、敷地だ!!
間取を合わせて見えるらしい
やってみましょう!!



クリックして
敷地に持ってゆき
好きに回転……。



車も
駐車場に置いてみましょう!!
3台、充分におけるわ!!

トップへ戻る

大和ハウス工業株
X E V O Bシリーズ XEVOB
参考価格 25,000,000円
4LDK
鉄骨
延床面積
104.43㎡
さらに詳しく>



物件No.13562
長野県飯田市羽場権現
231.5㎡ 4,500,000円
さらに詳しく>



合計 29,500,000円
29,500,000円 + その他費用
月々 86,677円
この金額に自動車、造成、植栽などの代金は含まれません。

- カタログ印刷
- マイページに保存
- 他の建物を選ぶ
- 土地を選び直す
- 次は資金計画
こんな費用もかかります
- この組合せで問合せ
- HELP

おすすめ情報

〇〇司法書士事務所
〇〇市〇〇の地域に根ざした
司法書士事務所を目指しています。

不動産登記

相続手続き全般、裁判調停、
不動産登記、商業登記など
初回の登記相談は無料。
〇〇市〇〇地域であれば出
張も無料です。

〇〇ガーデニング
エクステリア・外構のデザインや施工から
メンテナンスまでなんでもご相談可
なり。

確認掲載

いくらかかるか
資金計画は、ここを
見ればいいのね(^^)



土地も住宅も
いい感じね、ちょっと
検討してみましょう!!

ユーザーが楽しんで
土地と住宅を
マッチング!!



普通のDXが役に立たないため自ら開発

地方の**不動産業**のHP
 しっかり作成、継続更新

<p>〇〇県〇〇市〇〇 件No.13560</p> <p>駄科駅近く 国道へのアクセスが良く利便性の良い広大な敷地 土地面積:3350.96㎡ / 1013.66坪 販売価格:31,000,000円</p>	<p>〇〇県〇〇市〇〇 件No.13559</p> <p>駄科駅近く 国道へのアクセスが良く利便性の良い立地 土地面積:498.15㎡ / 150.69坪 販売価格:7,530,000円</p>
<p>〇〇県〇〇市〇〇 件No.13543</p> <p>松川沿いの日当たりの良い平坦な敷地 土地面積:483㎡ / 146.1坪 販売価格:8,770,000円</p>	<p>〇〇県〇〇市〇〇 件No.13542</p> <p>NO IMAGE</p> <p>角地 県道へのアクセスが良く利便性の良い立地 土地面積:160.8㎡ / 48.64坪 販売価格:6,300,000円</p>

ユーザーは
**土地と住宅が
 見たい!!**

**現状は
 バラバラ**



ユーザーの
**需要に対応
 マッチング!!**

地方の**工務店**のHP
 しっかり作成、継続更新

<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 344</p> <p>CXシリーズ 10x7-35-EW 建物面積 :115.92㎡/35.1坪 販売価格 :27,680,000円</p>	<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 343</p> <p>CXシリーズ 10x7-32-SX 建物面積 :106.81㎡/32.3坪 販売価格 :25,050,000円</p>
<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 340</p> <p>CXシリーズ 10x6-26-EW 建物面積 :87.76㎡/26.5坪 販売価格 :20,300,000円</p>	<p>〇〇〇〇ホーム〇〇店 339</p> <p>CXシリーズ 9x8-35-EW 建物面積 :117.58㎡/35.6坪 販売価格 :27,720,000円</p>

生きたHPになり、需要が増える!!

5年後、10年後にそなえて何をすべきか？

基本・円安に備え

企業数減少に備えよ

円安と物価上昇(インフレ)

常に高付加価値、高生産性への工夫を怠るな
ただ、DX、AI などへの一般的な話にのりすぎるとリスクになる

高齢経営者企業の突然の廃業、起業家の破綻は日常化
顧客が減ることを前提に、伸びる企業を見据えて経営を

円安と物価高を超える企業のみ勝ち組に、給与増は重要
大卒初任給ユニクロは30万円、熊本TSMC28万円(日本平均22万円)
5年で倍増を視野に入れるくらいを意識する(できないと離職増)

中小企業経営者は？

コンサルタントは？

会計事務所は？

規模によって異なるが、他にない得意技を持つこと
それ以外を捨てることに躊躇しないこと(リスクに備える)

現場思考で、得意分野を徹底すること
他にない問題解決ができるターミナルケア的に最後に依頼が来る

会計・税務専門での業務は、DX, AI化しても生産性は下落
業種特化など、顧客目線の業務が必要になる
(飲食専門、介護専門、工務店専門、理美容専門、さらにはマーケティング専門など)

AIやDXへ、どう付き合う？

トップレベルの専門家以外は、うまく使うことに徹する
ワープロ時代、グラフィックソフト、PC、タブレット、スマホ
これらの進化の歴史を振り返って、その先を見ること

かなり厳しい時代に向かう……準備を!!

中小企業が求めるもの

ほとんどがMarketingマターとなっている

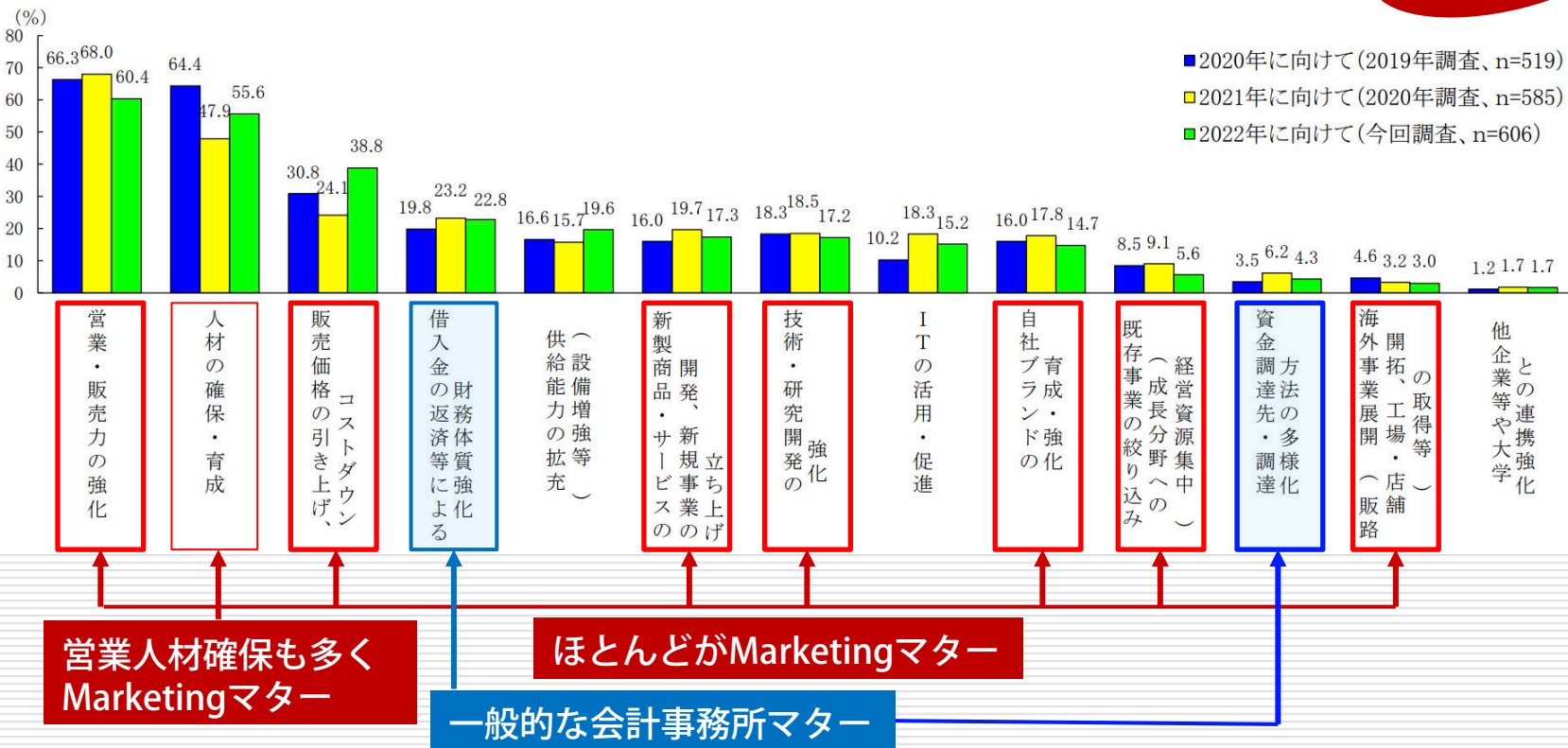
日本政策金融公庫 2022年の中小企業の景況見通し
 ～「中小企業景況調査」(2021年11月)の付帯調査結果～ より

7 経営基盤の強化に向けて注力する分野

- 2022年に注力する分野は、「営業・販売力の強化」が60.4%と、これまで同様最も高い割合を占めている。
- 「人材の確保、育成」や「販売価格の引き上げ、コストダウン」などの割合は、前年調査に比べて上昇している。

確認掲載

図-13 経営基盤の強化に向けて注力する分野 (三つまでの複数回答)



ご清聴、ありがとうございました

膨大な、1万事例を超える増販増客成功事例報告



毎年30事例を収録したCTPTMarketingの
成功事例「増販増客実例集」18巻



詳細にツール類なども収録した
さらに本格的で緻密な
「増販増客marketing実例集」18巻

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/>