

〈フォーラム〉第2回例会（シンポジウム） 「仕事における『地理学』の活かし方」開催 報告：第2回例会（シンポジウム）・講演： 仕事における「地理学」の活かし方：金 融・不動産業務における地理学の活かし方

持田, 隼人 / MOCHIDA, Hayato

(出版者 / Publisher)

法政大学地理学会

(雑誌名 / Journal or Publication Title)

JOURNAL of THE GEOGRAPHICAL SOCIETY OF HOSEI UNIVERSITY / 法政地理

(巻 / Volume)

54

(開始ページ / Start Page)

46

(終了ページ / End Page)

48

(発行年 / Year)

2022-03-20

仕事における「地理学」の活かし方 ——金融・不動産業務における地理学の活かし方——

持田 隼人

本稿は2021年12月12日に開催された法政大学地理学会2021年度第2回例会でのZoom講演に筆を入れたものである。また本稿に掲載の事項については、私個人の解釈や意見であり、所属する組織の公式見解ではない旨をお断りさせていただく。

I. はじめに

2006年度に地理学科を卒業して早くもまもなく15年が経とうとしている。私は2007年に社会人になって以来一貫して不動産に関する業務を行っており、現在はCRE（Corporate Real Estate：企業不動産）に関するアドバイザー・コンサルティング業務に従事している。また、法人コンサルティング部という部署も兼務しており、不動産にとどまらずより広義の法人全体の課題に対する提案も業務の範疇である。

企業はバランスシート（B/S）を活用して経済活動をしていく。B/Sは、B/Sの右側で資金調達方法を表し、B/Sの左側で調達した資金の保有・運用方法を表す。日本の企業はB/Sの左側に占める土地・建物の割合が2～3割程度と言われ、諸外国と比べて高いと言われている。企業の保有する土地・建物が十分に活用されているかという点は、単なるファシリティの問題にとどまらず、資金の出し手（株主・金融機関）をはじめ、ステークホルダー・地域社会にも関わる問題である。潜在能力を発揮しきれていない不動産に対して、どのようにそのポテンシャルを引き出ししていくか、あるいは自社でポテンシャルを引き出すのではなく、換価して資金を別の用途に振り向けていくか、これら一連の現状把握・戦略立案・実行の各フェーズのお手伝いをしている。

II. 地理学で学んだことが活かされている時

本日のテーマである『どのような時に地理学で学んだことが活かされていると感じているか』についていくつか挙げてみよう。

1. 木を見て森を見ず、になりがち

不動産仲介業務

私が若い頃携わっていた業務に、不動産取引の仲介業務というものがある。仲介業務をしようとする、細かいことを気にしなければならない。イメージしやすいところを述べると、「土地の範囲はどこからどこまでなのか、隣地と対象地の間に越境物はないか」、「建物に雨漏りがないか、配管に不具合はないか」等。取引をした後にトラブルがあってはいけないので、しっかりと調べて（役所調査・図面調査・所有者へのヒアリング等）宅地建物取引士は重要事項説明というものを行う。

しかしながら、不動産というものは居住用のものばかりではない。たとえば遊休化した土地を持っていたとする。土地には固定資産税というものがかるため、土地を遊ばせておくとそれだけで資産が目減りしてしまう。そこで土地を活用しよう、という話になるのだが、土地利用を検討する際は、大きな視座でものごとを眺めて検討する必要がある。土地は動産と異なり「動かすことのできない資産」である。「活用してみたもののうまくいかないから建物を移動しよう」ということにはなかなかならない。越境物がないか、雨漏りがないか、といった木だけを見ていると全くもってうまくいかないのである。

2. 産業の盛衰史と不動産の活用

企業に対してアドバイザー、コンサルティング業務をする際に、私は『本業の利益（率）＜不動産活用の利益（率）』という式をイメージするよう

にしている。本業の利益率の方が、不動産活用で生み出す利益より効率が良いのであれば、本業を行ったほうが合理的。本業で利益を生み出すよりも、不動産で利益を生み出す方が効率的なのであれば、不動産賃貸業を行ったほうが合理的ということになる。

イノベーションの波という言葉聞いたことがある人は多いと思う。『蒸気機関・紡績』から始まり、『鉄鋼・鉄道・電信』、『電気・自動車・化学・石油』、『ハイテク産業』、『情報産業』へという波のことである。

紡績業を例に挙げる。紡績業は人手を要するものであったから、工場内に寮が設けられたり、あるいは工場の近隣に住宅地が形成されてきた。そしてより人件費の安い国新興国で紡績業が盛んになると、紡績業を営んできた企業は事業の多角化に取り組んだり、既存の不動産の有効活用として大規模商業施設等へ転用を図るということをしてきた、このように、産業の波と都市の発展・衰退というものはとても密接な関係を持つ。週末にタウンウォッチングを趣味で行っているが先日も群馬県のいくつかの都市を巡り、産業の盛衰と都市の関係いうものを改めて肌で感じてきた。桐生は織物で早くから発展した都市であり、太田は軍需・自動車産業という具合である。

誤解なきようお願いしたいのだが、ここでは特定の産業・都市の良し悪しを指摘したいのではなく、地理学を学んだ者は『都市を俯瞰してながめる視座』というものを体得しているのではなからうか、という点を述べたいのだ。地誌学や歴史地理学から学んだことが、そのまま業務に活かしていると特に強く感じる時である。

3. コロナ禍で考えさせられたこと

(都市・通勤・オフィス・物流)

コロナ禍は当然なかったほうが良かったわけだが、『人がなぜ都市に集うのか』ということを深く考えるきっかけとなった。これまで無意識に通勤というものをしてきたが、そもそも通勤という仕組みはいつ頃生まれたものなのだろうか。長時間通勤をしてたどり着いたオフィスで人々は何をしていたのだろうか。オフィスでなければできない仕事、在宅でもできる仕事はどのようなものがあるのだろうか。

か。人が動けないのであればモノに動いてもらおうとした際に、どのような問題が起きてくるのだろうか。これらの問いに対して地理学は長年知見を積み重ねてきている。私も学んできたことをアドバイザー・コンサルティング業務で活かすことができていると感じている分野である。

4. SDGs, ESG 投資と不動産

今では小学生でも知っている SDGs。2021 年 11 月に COP26 が開催されたこともあって、私の仕事においても、SDGs・ESG 投資の観点の入った議論が明らかに増えた。もっとも、これらの分野も地理学では早くから取り扱っており、今後地理学で学んだことが活かされる場は更に増えていくだろう。例えば、気象予報士。私が学生の頃は気象予報士・キャスターになるくらいしか、仕事の間はなかったように思う。しかしながら今日では、農業関係や、損害保険会社をはじめ気象・気候の知識を求められる場は大幅に増えている。本日はこの後に気象予報士の仕事に関する話が聴けると聞いているので、楽しみにしている。

Ⅲ. 地理学で学んだことが十分に活かされていない、と感じる時

1. 産官学連携

地理学とビジネスは本来ものすごく相性が良いはずなのだが、活かしきれていないように思う。特に産官学連携が不足しているように感じている。その責任の一旦はビジネスの世界に身を置いている私にもあると思っている。それもある。本日のような産官学それぞれの場で地理学を活かしている方々が集まるこの例会の場で登壇する機会を頂戴し、ありがたく思っている。また、後半のパネルディスカッションを楽しみにしている。

2. 地理学×「 」＝アウトプット

アウトプットが少ない点についても反省をしており、地理学 × 「 」＝アウトプットをもう少し出していきたいと考えている。このカギ括弧に入るものは何でも良いと思っている。カギ括弧に入るものは自己紹介で話をした『音楽』あるいは『竹』でも良いかもしれないし、現役の学生であれば一般教養の科目のレポートといった身近な小さなものから始めてみても面白いかもしれない。

*筆者は一般教養科目の文学のレポートを夜な夜な1ヶ月がかりで地理学的手法を用いて仕上げたことがあり、とても良い思い出である。

IV. 終わりに

地理学科出身で良かったと思うことはたくさんある。中でも、街歩き・タウンウォッチングが全く苦にならない、フィールドワークの習慣が身についた、という点は特に良かったと思っている。地理学の隣の学問、文化人類学の梅棹忠夫先生¹⁾は以下のようなことを述べている。

「なんにも知らないことはよいことだ。自分の足であるき、自分の目でみて、その経験から、自由にかんがえを発展させることができるからだ。知識は、あるきながらえられる。あるきながら本をよみ、よみながらかんがえ、かんがえながらあるく。これは、いちばんよい勉強の方法だと、わたしはかんがえている」²⁾

学生時代に地図学（森田喬教授）の授業で『神の眼、鳥の眼、蟻の眼』という言葉を教わった。地理

を学ぶものとして、モノゴトをみるときにどのような縮尺で眺めるのが適切なのか、あるいは、意図的に縮尺を変えて眺めてみることで何か新たな気づきが生まれないか。

今日の仕事に繋がる多くのことは、学生時代に学んだ、地理実習や地図学のような基礎科目の中にあった。今でも地理実習の教科書は机の書棚の手の届くところに置きしばしば読み返している。これらの授業から私は『学びの型』を学んだ。そのおかげもあって、大学を卒業してかなりの時間が経過したものの、社会の変化に対する恐怖は感じていない。むしろ毎日楽しんでいる。

自分の足で歩き・自分の目で見て・地道に情報を集める。それをどのように表現をしていくことが適切なのか考えながらアウトプットを出していく。その結果が少しでも世の中の社会課題の解決に貢献できれば幸いである。

注 記

- 1) 梅棹忠夫（1920～2010） 国立民族学博物館初代館長 民族学・生態学・情報学・未来学者。
- 2) 梅棹忠夫「日本探検：福山誠之館」より（講談社学術文庫）。