

欧米で広がるシェア経済(シェアリングエコノミー) ● 樋 浩一 —— 02

「年金カット法案」という決め付けに、若者は怒れ! ● 徳島 勝幸 —— 03

「130万円の壁」を巡る誤解 ● 松浦 民恵 —— 04

なぜ日本人は有給休暇を取らないのか? ● 金 明中 —— 06

オフィス賃料は反発も、インバウンド需要のピークアウトが商業施設、ホテルに影響 ● 増宮 守 —— 08

EU(欧州連合)にみる「共生社会」 ● 土堤内 昭雄 —— 10

トランプ相場の賞味期限 ● 上野 剛志 —— 11

# ニッセイ基礎研REPORT | Dec.2016 | vol.237



©NDC Graphics

この図を見ていると、急に奥行きが反転して階段の方向性が変わってしまう。しばらく見つづけていると、また反転して、見定めようとしてもいつまでも反転がつづく。私たちの眼は見つけやすい形や意味ある形を見つげようとする。シュレーダーの階段はこのことを利用したエンドレスの絵だ。天地をひっくり返しても見てみて、ね。



RESEARCH

# 欧米で広がるシェア経済(シェアリングエコノミー)

日本の働き方にも影響



専務理事 樋 浩一

haji@nli-research.co.jp



はじ・こういち

東京大学理学部卒、同大学大学院理学系研究科修士課程修了。  
81年経済企画庁(現内閣府)入庁。  
92年ニッセイ基礎研究所、12年より現職。  
主な著書に「日本経済の呪縛—日本を惑わす金融資産という幻想」。

## 1—— 家庭で眠る資産

バブル景気の崩壊後は名目GDPの伸びの低下が問題にされてきたが、所得の伸びが低迷する中でも、家計が持っている住宅や自動車、家電製品などの耐久消費財は増え続けている。しかし、蓄積された資産は必ずしも十分に活用されているわけではなく、あまり利用しない資産も増えた。家計に眠る遊休資産をうまく活用できれば、所得の増加に繋がるし、資源制約の壁も乗り越えてより豊かな社会を築くことができるはずだ。

欧米で急速な広がりを見せているシェア経済(Sharing Economy)を、情報通信白書(2015年版)は、「典型的には個人が保有する遊休資産(スキルのような無形のものも含む)の貸出しを仲介するサービス」と定義している。シェア経済の仕組みというと、日本では個人の住宅を宿泊用に貸し出す「民泊」がまず頭に浮かぶ。欧米ではスマートフォンを使って個人が提供する相乗りサービスを手配したり、掃除や家事の代行なども提供されていて、余った時間を他の人が利用する仕組みも広がっている。

Sundararajan教授(ニューヨーク大学スターンスクール)は、シェア経済という言葉の言い方が圧倒的に普及しているが、定着した定義は無く、クラウド(クラウド・コンピューティングの技術)を基盤とした資本主義(crowd-based capitalism)というのが最も適切だとしている\*1。シェア経済という言葉が広く使われているのは、情報通信白書は「シェアリング・エコノミーの嚆矢は2008年に開始された「Airbnb」と紹介しているが、それ以前か

ら個人が持つ未利用・低利用の資産を多くの人が共同で利用すれば資源やエネルギーの節約になるという考えから出発したサービスがあったからではないか。現在でも多くのサービスが環境問題への貢献や人との出会い、コミュニティの強化などをうたっている。

## 2—— デジタル技術とシェア経済

シェア経済が目されるようになる以前から、一つの資産を多くの人が利用するという仕組みはあった。例えば、レンタカーやホテルがそうだ。こうした仕組みとシェア経済の違いは、レンタカーやホテルは、企業が資産やサービスを提供しているのに対して、シェア経済の仕組みでは個人が提供するという点である。企業はブランドを築くことで対処してきたが、個人間の取引では、相手を見つけることが難しいということと、相手が信用できるか分からない、という二つの問題を解決することが難しかった。

しかし、インターネットなどデジタル技術の発展は、欲しいものを提供しようとしている相手を個人が簡単に見つけられるようにし、シェア経済を使って商品やサービスを提供する人と利用者の相互の評価を使うことで信頼の問題に対応することを可能にした。例えば、インターネット上の個人売買のサイトでは、売り手も買い手も、自分が取引しようとしている相手が、過去に行なった取引で商品の品質や料金の支払などを巡ってトラブルが無かったか、取引相手からの評判はどうかなどを調べる

デジタル技術が個人間の取引でもこの二つの問題を解決する道を開いてシェア経済の実現を可能としたと言っても過言ではなく、シェア経済はデジタル技術と不可分のものと考えられる人も多い。

## 3—— 働き方にも大きな影響

現実の経済では、情報不足に起因する市場の問題が数多くあり企業は組織の力で解決してきた。これまでは個人では対応が難しかったが、デジタル技術の発展で誰もが簡単に必要な情報を入手できるようになるので、この問題は個人でも解決しやすくなる。市場を通じて個人同士が取引を行なうシェア経済の活動は、経済活動全体の中でより大きなウエイトを占めることになるだろう。もちろんデジタル技術の進歩は大企業の効率も高めるので、企業中心の経済活動も併存するだろうが、シェア経済がこれまでの企業活動に取って代わる分野も多いのではないかと。

企業に雇用されて働く人の割合は今よりも低くなり、多くの人が個人で直接個人の顧客を相手に仕事をできるようになる。日本でもシェア経済の仕組みが拡大していけば、人々の働き方は大きく変わり、我々の職業観にも大きな影響を与えることになるだろう。

[\*1] Sundararajan, Arun "The Sharing Economy: The End of Employment and the Rise of Crowd-Based Capitalism", MIT Press (2016)

# 「年金カット法案」という決め付けに、若者は怒れ!



とくしま かつゆき

86年日本生命保険相互会社入社。08年ニッセイ基礎研究所。資産運用関係業務に25年以上に渡って従事し、証券アナリストジャーナル編集委員や複数の公的共済組合等で運用に関する委員を務める。主な著書に「日本の年金制度—そこが知りたい39のポイント—」(共著)。

年金総合リサーチセンター 年金研究部長 徳島 勝幸  
k-toku@nli-research.co.jp

現在の臨時国会に付されている公的年金の改正法案(「公的年金制度の持続可能性の向上を図るための国民年金法等の一部を改正する法律案」)に対して、野党から「年金カット法案」との決め付けを元に、強い批判が示されている。一部に、議論の前提となる数値が十分に提示されていなかった問題もあったようだが、2004年の財政検証を受けて導入されたマクロ経済スライドの仕組みを強化する取組みは、必ずしも「年金カット法案」とレッテルを貼って貶めるべきものではないと考えられる。国民に短絡的に反対するよう誘導して、十分な検討・議論の余地を与えていないようにも感じられる。

何らの前提もなく、年金給付額をカットすると聞かされると、誰でも拒否したくなるだろう。しかし、今回の改正法案の中味をしっかりと確認したい。

年金カットと非難される部分は二つのポイントがある。まず、一点目は、「年金の名目額が前年度を下回らない措置を維持しつつ」マクロ経済スライドについて前年度までの未調整分を実施するというものである。単年度を取ると、物価が上昇した場合でも年金給付額が完全には物価に連動しないため、実質的な購買力を維持できないことになる。しかし、過年度までのマクロ経済スライド未実施分が存在することを考えると、マクロ経済スライドが適用されなかった分、これまでに年金受給者は多めに給付を受けていたことになるので

あり、それを後年度に調整するというのは、予め得た超過利得を調整されるだけである。しかも、年金の名目額については、前年度を下回らない範囲と適用の限度が設定されているのである。

二点目は、賃金変動が物価変動を下回る場合に、賃金変動に応じて年金額を改定するというものである。賃金変動が物価変動より低い場合に賃金変動に給付を連動させることは、年金受給者の購買力の確保には繋がらない。確かに、既に労働に従事していない年金受給者の多くにとっては、賃金の変動は生活に無関係であり、物価変動による影響が大きいのは事実である。年金受給者には、給付額の若干の目減りという形で、年金制度維持のための実質的な負担をお願いする形になっている。それでも、第一点目の仕組みを前提にすると、物価が上昇している状況で年金給付額は物価に連動するほど上がらないが、賃金に連動する範囲で増加するのである。

賃金を現役の労働者の所得と置き換えれば、もっとわかり易いかもしれない。年金保険料の負担者である現役労働者にとっても、物価が上昇しているにも関わらず、賃金は物価ほど上がっていないという状況なのである。現役労働者と年金受給者を公平に扱うという考え方に立っていると考えられるのに、なぜ年金受給者のみを厚遇する必要があるのか。問題は、物価上昇ほど賃金が上昇しないという雇用構造にあり、それは現役労働者の責任で

はない可能性が高い。

今回の改正の趣旨は、決して受給者に大きな不利を被らせることが目的ではなく、改正法案の題に明記されているように、「公的年金制度の持続可能性の向上を図るため」のものである。つまり、少子高齢化と人口減少が進む日本において、将来はより高齢者の比率が高まることは必至となる。その中で公的年金制度を維持しようとするならば、現在や近い将来の受給者には多少の不利益が及んでも、将来の受給者に意味のある金額の給付を行うための措置が必要になっているのではないかと。

「年金カット法案」とレッテルを貼り一律に反対するのは適切でなく、この法案に反対すべきなのは現在や近い将来の受給者であり、より先の受給者である若者はむしろ賛成すべきものと考えられる。それでも、年金受給額の将来予測を考えると、現在の年金受給者より将来の年金受給者の方が、相対的に余裕のある給付を貰えないことは、人口構成から見ても明らかである。つまり、若者たちは「年金カット法案」に反対するのではなく、積極的に賛成すべきなのではないか。自分たちの将来の年金給付財源を、現在と近い将来の年金給付に食い潰されては堪らないはずである。

# 「130万円の壁」を巡る誤解

2016年10月からの適用要件拡大の意味を正しく理解する



生活研究部 主任研究員 松浦 民恵  
matsuura@nli-research.co.jp

## 1——「130万円の壁」は10月からどう変わったのか

女性の就業を阻害する制度面の壁としては、配偶者控除(103万円の壁)と社会保険(ここでは年金・健康保険を指す)の被扶養者枠(130万円<sup>\*1</sup>の壁)が取り上げられることが多い。配偶者控除については、昨今見直しの議論が活発化しており、見直しの方向性の選択肢が示されつつある<sup>\*2</sup>。一方、社会保険の被扶養者枠については、見直しの声があるものの、方向性についての議論は停滞しているように見える。

社会保険料負担は社員と企業の双方に生じることから、就業調整のインセンティブも双方に生じる。この点を踏まえると、社会保険についても、女性の就業の観点から、見直しの議論が広がることが期待される場所である。

ただ、そのためには、社会保険の現行の仕組みを、まずは正しく理解する必要がある。ちなみに、国民年金法等の一部を改正する法律<sup>\*3</sup>により、2016年10月からは、これまでは社会保険が適用されていなかった短時間労働者も、以下の要件(学生は適用除外)に合致すれば社会保険が適用されることになった<sup>\*4</sup>。

- ・ 所定労働時間が週20時間以上
- ・ 月額賃金8.8万円以上
- ・ 雇用期間1年以上<sup>\*5</sup>
- ・ 従業員数501人以上

しかしながら、「130万円の壁」そのものについても、10月からの社会保険の適用

要件拡大についても、少なからず誤解されているケースが多く、正しい理解が十分に広がっていないことが懸念される。

そこで、本稿では、社会保険の適用要件拡大に関する代表的な3つの誤解を取り上げ、「130万円の壁」の何が変わるのかについて解説したい<sup>\*6</sup>。

## 2——「130万円の壁」が「106万円の壁」に変わるという誤解

「130万円の壁」が「106万円の壁」に変わる、という言い方は厳密には正しくない。社員本人に対する社会保険の適用要件と、配偶者等の被扶養者枠(配偶者等の扶養に入れるかどうか)の基準を分けて考えると、この点に関する誤解を解消しやすくなる。

まず、10月に改正されたのは適用要件だけであり、被扶養者枠の基準は変更されていない(年収130万円のまま)。もともと、社会保険の主な適用要件は、「通常の就労者」(フルタイム勤務)の所定労働時間・日数の概ね3/4以上であることとされてきた。したがって、理論的にはこれまでも、この適用要件に合致していれば(3/4以上勤務していれば)、年収130万円未満でも社会保険が適用されなければならなかった(自動的に被扶養となる意味がなくなるので、被扶養からも外れる)。

つまり、被扶養者枠は、あくまでも国民年金の第3号被保険者や健康保険の被扶養者になれるかどうかの判断基準であり、年1回を目処に健康保険組合等によって判断される<sup>\*7</sup>。一方、適用要件は社会保

険を適用しなければならない(社員にとっては勤務先で厚生年金保険や健康保険に加入しなければならない)基準であり、被扶養者枠に入っているかどうかにかかわらず、適用要件に合致していれば社会保険が適用される。

結果として、所定労働時間・日数および今回新たに新設された適用要件に合致しているかどうかによって、社会保険の被保険者区分は図表1のように分かれることになる。図表1のうち、赤字部分が、今回の改正による変更部分である。

## 3——社会保険の適用が年収(106万円)で判断されるという誤解

被扶養者枠は年収によって判断されるが、適用要件については、もともと賃金水準は判断基準に含まれていなかった(所定労働時間・日数が3/4以上であれば基本的に適用)。改正により、所定労働時間・日数が3/4未満であっても、「週20時間以上、月額賃金8.8万円以上」等の要件に合致すれば、社会保険が適用されることとなった。

被扶養者枠の判断基準と混同して、適用要件の月額賃金8.8万円も年収ベースで判断されるのではないかと誤解されがちであるが、適用要件の判断の拠り所となる「8.8万円以上」はあくまでも月収(月額賃金)であり、年収ではない。月額賃金8.8万円以上の社員が社会保険を適用され、結果として年収が106万円未満となっても、税金のように還付されることはなく、既に支払った社会保険料は戻ってこない。



まつうら たみえ

89年神戸大学法学部卒業、日本生命保険相互会社入社。95年ニッセイ基礎研究所、10年より現職。博士(経営学)。主な著書に「営業職の人材マネジメント」(中央経済社)、「ワーク・ライフ・バランス支援の課題」(共著、東京大学出版会)など。

[図表1] 年金・健康保険の被保険者区分について

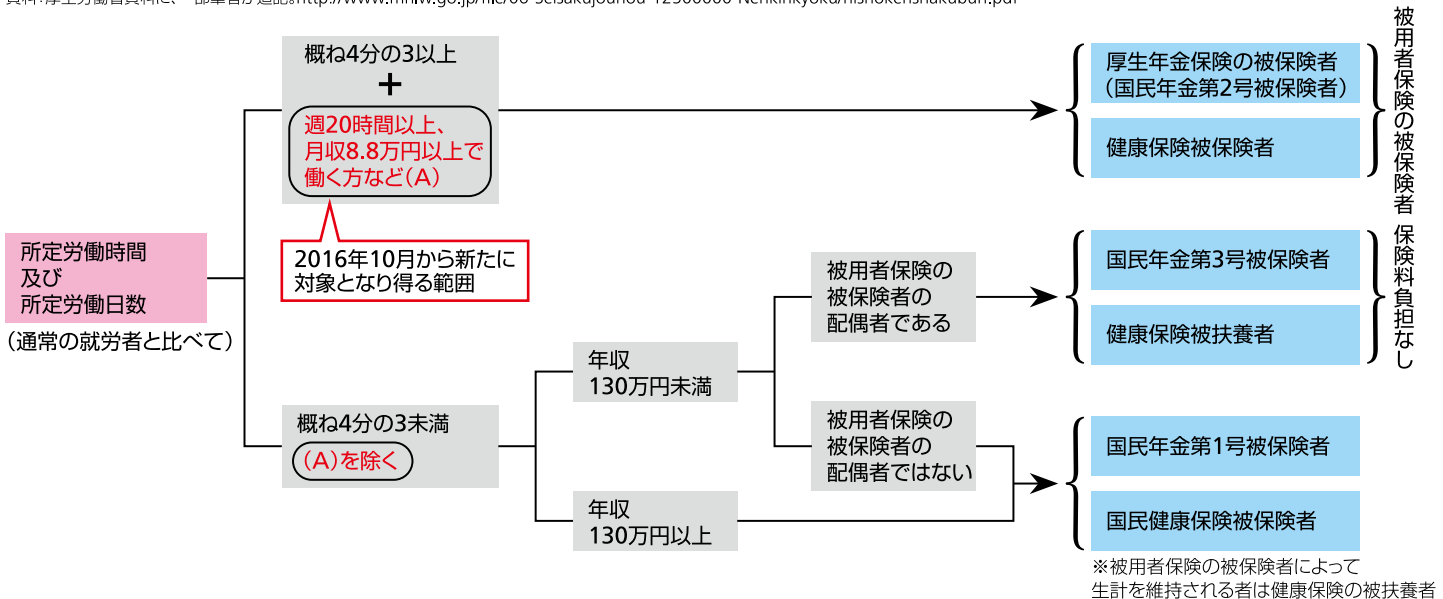
注1: 適用事業所(法人事業所又は法定の16業種を営む5人以上の個人事業所)以外の事業所で働く場合には、労働時間等にかかわらず、被用者保険適用の対象外となる。

注2: 臨時に日々雇い入れられる者や季節的業務に従事する者等を除く。

注3: 国民年金の被保険者は、原則、20歳以上60歳未満(第2号被保険者は70歳未満)の方が対象となる。医療保険の場合は、原則、75歳未満の方が対象となる。

注4: 健康保険の扶養は配偶者に限られない。親の健康保険の扶養に入り(健康保険被扶養者)、自身は国民年金第1号被保険者というケースもある。

資料: 厚生労働省資料に、一部筆者が追記。http://www.mhlw.go.jp/file/06-Seisakujouhou-12500000-Nenkinkyoku/hishokenshakubun.pdf



#### 4—— 社会保険の適用を判断する 月額賃金に、残業代・通勤手当・賞与も含まれるという誤解

社会保険料の算定基礎となる標準報酬月額には残業代や通勤手当が含まれる\*8。また、被扶養者枠の判断基準についても、基本的には前年(1月~12月)の収入を証明するものを求められることが多いので、残業代・通勤手当、さらには賞与が含まれることになる。

しかしながら、改正によって拡大された適用要件に合致するかどうかを判断する月額賃金は、残業代・通勤手当・賞与を含まない「所定内の賃金」であり、雇用契約書等に記載されている予め決まった額が基準となる。あくまでも社会保険を適用すべきかどうかを判断するためのものであることから、わかりやすさ、明確さが重視

されたと考えられる。

社会保険の被保険者区分の判断は、今回の改正でより複雑になっており、前述したように正しい理解が十分に広がっていない懸念がある。しかしながら、社員が自分自身の働き方を選択するうえで、企業が法令を遵守しながら社員の労働条件を検討するうえで、さらには女性の就業の観点から社会保険の仕組みについて議論していくうえでも、制度の正しい理解は不可欠である。本稿がその一助となれば幸いである。

#### 【参考URL】

厚生労働省「平成28年10月から厚生年金保険・健康保険の加入対象が広がります!(社会保険の適用拡大)」  
http://www.mhlw.go.jp/stf/seisakunitsuite/bunya/2810tekiyoukakudai/

【\*1】被扶養者枠の判断基準となる年収130万円は60歳未満の場合であり、60歳以上の場合は年収180万円となる。

【\*2】配偶者控除の見直しに関する筆者の見解については、「配偶者控除の見直しは就業への「心理的な壁」を破れるか?—夫への説明ストレスの軽減にも配慮を」を参照されたい。

http://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=42670?site=nli

なお、最近になって、配偶者控除を103万円よりもむしろ拡大するという議論が浮上ってきている。

【\*3】公的年金制度の財政基盤及び最低保障機能の強化等のための国民年金法等の一部を改正する法律(2012年8月10日成立、2012年8月22日公布)。

【\*4】適用要件の拡大によって社会保険が新たに適用されることになるのは約25万人(厚生労働省資料より)と推計されており、影響は限定的だとされている。

【\*5】雇用契約期間が1年未満であっても、雇用契約書に契約が更新される旨、または更新される可能性がある旨が明示されている場合は、雇用期間1年以上の予定として取り扱われる。

【\*6】本稿での執筆に当たっては、しゅぶJOB総研所長・川上敬太郎氏から貴重な気づきを頂いた。また、制度の内容についてはオフィスモロホシ事務所代表・諸星裕美氏に丁寧に指導頂いた。ここに記してお礼申し上げたい。もちろん、本稿は筆者の見解であり、本稿に誤りがあればその責は全て筆者に帰する。

【\*7】年収が被扶養者枠内かどうかについて、途中で変更があれば変更の届け出が求められる

【\*8】賞与は標準報酬月額に基本的には含まれないが、年4回以上支払われる場合には含まれる。

# なぜ日本人は有給休暇を取らないのか？

「長時間労働＝勤勉」、「長時間労働＝当たり前」という旧時代の意識や風土にメスを！



生活研究部 准主任研究員 金 明中

kim@nli-research.co.jp

## 1——はじめに

今年から8月11日(山の日)が祝日に指定されたことにより、日本の年間祝日数は既存の15日から16日に増えることになった。ちょうど50年前の1966年の祝日の数(11日)と比べると、50%も増加した数値である。フランスが11日、アメリカが10日、ドイツ、オーストラリア、スイスが9日、オランダ、イギリスが8日であることを勘案すると、日本の祝日の数は先進国の中では多いことが分かる。このように祝日の数が多いにも関わらず日本人の年間休日数は他の国と比べて決して多くない。その最も大きな理由は有給休暇の付与日数や取得率が他の国と比べて相対的に少ないことである。

## 2——労働基準法上の休日

日本の労働基準法35条1項では、「使用者は、労働者に対して、毎週少なくとも1回の休日を与えなければならない」と規定している。また、労働基準法では1日8時間、1週間に40時間を法定労働時間として定めている。違反時には6か月以下の懲役、あるいは30万円以下の罰金が課される。但し、労働基準法第36条(一般的にサブプロク協定と呼ばれている)では「労使協定をし、行政官庁に届け出た場合においては、その協定に定めるところによって労働時間を延長し、又は休日に労働させることができる。」と労働基準監督署長に届け出た場合は、その協定内の範囲内で残業や休日労働を可能にしている。さらに、時間外労働時間の限度時間は「月45時間」等

に制限されているものの、「臨時的に、限度時間を超えて時間外労働を行わなければならない特別な事情が予想される場合には、従来の限度時間を超える一定の時間を延長時間とすることができる。」という「特別条項」を付けて協定を締結することも可能であり、この場合は時間外労働時間の上限がなく、無制限に残業をさせることもできる。このような法律の抜け道(?)が労働者の過重労働や過労死に繋がっている恐れがある。実際、業務における強い心理的負荷による精神障害を発病したとする労災請求件数は、1999年度の155件から2015年度には1,515件まで増加している。

労働者が法定労働時間、つまり1日8時間、1週間に40時間だけを働く場合は、「完全週休2日制」が適用されていると言えるだろう。しかしながら労働基準法では「完全週休2日制」を強要しておらず、企業によっては「週休2日制」を適用するケースも少なくない。「完全週休2日制」と「週休2日制」は何が違うだろうか。「完全週休2日制」は、1年を通して毎週2日の休みがあることを意味する。一方、「週休2日制」は1年を通して、月に1回以上2日の休みがある週があり、他の週は1日以上2日の休みがあることを表す。厚生労働省の調査結果<sup>\*1</sup>によると2015年現在「完全週休2日制」を実施している企業の割合は50.7%で、「完全週休2日制」を実施している企業が少しずつ増えているもののまだ完全に定着しているとは言えないのが現在の日本の状況であるだろう。

## 3——低い有給休暇の取得率

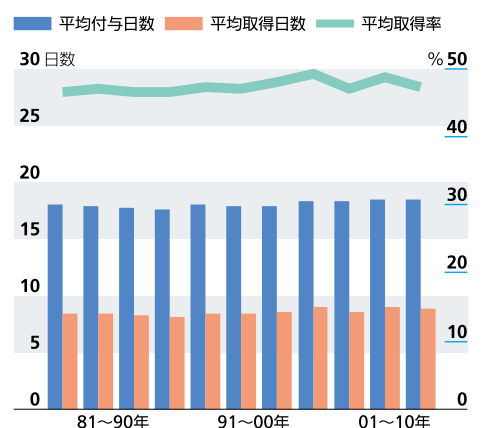
「完全週休2日制」が適用される労働者の場合、祝日を含めて1年間約120日が休める。さらに、有給休暇(10日~20日)を加えると、最大約140日も休むことができる。しかしながら、既に言及したように「完全週休2日制」が適用される企業は約半分ぐらいなので、すべての労働者が年間140日を休めることではない。さらに、有給休暇の取得率が低く、多くの労働者が長時間労働にあえいでいるのが日本の現状である。

労働基準法第39条では、「使用者は、採用の日から6か月間継続して勤務し、かつ全労働日の8割以上出勤した労働者に対しては、少なくとも10日の年次有給休暇を与えなければならない」と年次有給休暇の付与を義務化している。この法律に基づいて、日本政府は有給休暇の取得を奨励しているものの、2014年の有給休暇の取得率は47.3%で、2004年の46.6%に比べて大きく改善されていない。

【図表1】有給休暇の平均取得等の推移

注：長期的な推移を見るために複合サービス事業を含めていないデータを使用

資料：厚生労働省「就労条件総合調査：結果の概要」各年度





きむ・みよんじゅん  
労働政策研究・研修機構アシスタント・フェロー、  
日本経済研究センター研究員を経て、  
08年ニッセイ基礎研究所、15年より現職。  
日本女子大学・大学院非常勤講師を兼務。

このように日本の労働者の有給休暇の平均取得率が改善されていない理由としては、過去に比べて祝日の数が増えたことや「完全週休2日制」が少しずつ普及されることにより、全体的な休日数が増えたことも一つの原因として考えられるものの、根本的には職場や同僚に迷惑をかけることを意識したり、上司が休まないのので有給休暇を取らないケースが多い。また、人事評価への影響を懸念して有給休暇を取らないケースもあるだろう。実際に厚生労働省が2014年に実施した有給休暇の取得に関する調査<sup>\*2</sup>によると、回答者の68.3%<sup>\*3</sup>が有給休暇の取得に対して「ためらいを感じる」と答えている。また、ためらいを感じる理由(複数回答)に対しては、「みんなに迷惑がかかると感じるから」(74.2%)、「職場の雰囲気取得しづらいから」(30.7%)、「上司がいい顔をしないから」(15.3%)、「昇格や査定に影響があるから」(9.9%)と回答した回答者が多く、まだ日本の企業では有給休暇を自由に取れる仕組みや雰囲気が整っていないことがうかがえる。

#### 4—— おわりに

政府が祝日を増やしている理由の一つは日本人の働き方、つまり長時間労働を改善するためと思われる。つまり、労働者がなかなか有給休暇を取れない日本的な状況を考慮して祝日を増やし、労働者の休む時間を一律的に増やそうとしたものと考えられる。

日本人の年間総労働時間は1994年の1,910時間から2013年には1,746時間

まで減少した。しかしながら、このように年間総労働時間が減少したのは労働者の労働時間が減少したことよりは、相対的に労働時間が短い非正規労働者が増加したことが主因である。実際にパートタイム労働者を除いた一般労働者<sup>\*4</sup>の2013年における年間総労働時間は2,018時間で1994年の2,036時間と大きく変わっていない<sup>\*5</sup>。このような長時間労働は過酷労働や過労死に繋がる恐れが高いものの、まだ日本の長時間労働が当然であるという意識が根強く残っており、暗黙的に長時間労働が強いられている企業も多い。先日、過労死として認定された広告会社の新入社員の自殺事件はその不幸な例であるだろう。さらに、長時間労働による弊害は安倍政権の受け入れ拡大の方針を受けて急増している外国人技能実習生の間でも発生している。厚生労働省の最近(2016年8月)の調査によると、外国人技能実習生を受け入れた事業所5,173カ所のうち、昨年に違法な時間外労働などの法令違反があった事業所は、7割に当たる3,695カ所で過去最多になった。

厚生労働省が2013年に実施した調査<sup>\*6</sup>によると、初めて就職した会社の最も大きな離職理由として「労働時間・休日・休暇の条件がよくなかった」(22.2%)が挙げられた。少子高齢化の進展により将来の労働力不足が懸念される中で、長時間労働が理由で若者や外国人労働者が日本企業を回避することになると、日本企業の影響を与えることは避けられないだろう。

日本政府は有給休暇の取得を奨励するために、年次有給休暇の付与日数のうち、

5日を除いた残りの日数については、労使協定を結べば、計画的に休暇取得日を割り振ることができる「年次有給休暇の計画的付与制度」を奨励している。この制度を導入した企業は、導入していない企業よりも有給休暇の平均取得率が8.6ポイント(2012年)も高くなっている<sup>\*7</sup>。しかしながら、「年次有給休暇の計画的付与制度」がある企業の割合は19.6%にすぎず、1997年の18.5%と大きく変わっていない。制度の普及のためにより徹底的な対策が要求される。

日本の長時間労働やそれによる弊害を減らすためには、現在、政府が推進している働き方改革に企業が足並みを揃える必要がある。何よりも企業内に蔓延している長時間労働の風土を直し、より働きやすい職場環境を構築することが大事である。そのためには、決まった場所で長時間働く過去の働き方を捨て、多様な場所でより多様な働き方ができるように企業や労働者皆の意識を変えなければならない。政府は、「長時間労働＝勤勉」あるいは「長時間労働＝当たり前」という旧時代の意識や風土にメスを入れ、労働者がより安心して自由に働ける社会を構築すべきである。

[\*1] 厚生労働省(2015)「平成27年就労条件総合調査結果の概況」

[\*2] 厚生労働省(2014)「労働時間等の設定の改善を通じた「仕事と生活の調和」の実現及び特別な休暇制度の普及促進に関する意識調査」。

[\*3] 「ためらいを感じる」(24.8%)と「ややためらいを感じる」(43.5%)の合計。

[\*4] 短時間労働者以外の労働者。

[\*5] 厚生労働省「毎月勤労統計調査」。

[\*6] 厚生労働省(2013)「平成25年若年者雇用実態調査の概況」

[\*7] 厚生労働省「就労条件総合調査」。

# オフィス賃料は反発も、インバウンド需要のピークアウトが商業施設、ホテルに影響

不動産クォーター・レビュー2016年第3四半期



ますみや・まもる

98年日本生命保険相互会社入社。

ニッセイアセットマネジメント、Metzler Investment GMBH、Nissay Deutsche Asset Management Asia Ltd.などを経て10年ニッセイ基礎研究所。日本証券アナリスト協会検定会員。

金融研究部 主任研究員 増宮 守  
masumiya@nli-research.co.jp

アベノミクスの開始以降、一般的に回復が続いてきた不動産市場にも、最近では様々に変動が表れている。特に、インバウンド需要のピークアウトによる商業施設およびホテル市場への影響は小さくない。

## 1—— 経済動向と住宅市場

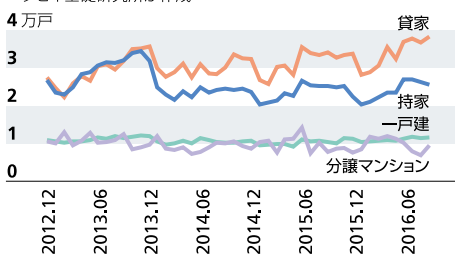
国内経済は、実質GDP成長率が3四半期連続の前期比プラスを保つなど、緩やかな成長を続けている。ただし、第3四半期は外需に依存した経済成長となり、総じて内需は芽えなかった。

今後、世界経済の減速から外需に期待しづらくなるものの、雇用所得環境の改善を受けた底堅い個人消費により、プラスの経済成長が続くとみられている。

住宅市場は概ね堅調で、新設住宅着工戸数が前年同月比プラスで推移している。とりわけ、根強い相続税の節税ニーズに加え、金融機関の融資姿勢の積極化や建築

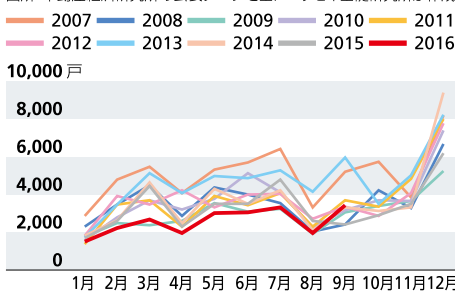
【図表1】新設住宅着工戸数(利用関係別)

出所：国土交通省「建築着工統計調査報告書」を基にニッセイ基礎研究所が作成



【図表2】分譲マンション新規販売戸数(首都圏)

出所：不動産経済研究所の公表データを基にニッセイ基礎研究所が作成



コストの落ち着きが貸家着工を加速させている【図表1】。

首都圏の新築分譲マンション販売戸数も9月には10ヶ月ぶりに前年同月比でプラスとなった【図表2】。神奈川県での伸びが大きく、消費増税前の駆け込み需要を想定していた大規模駅近物件などが順調に販売された模様。

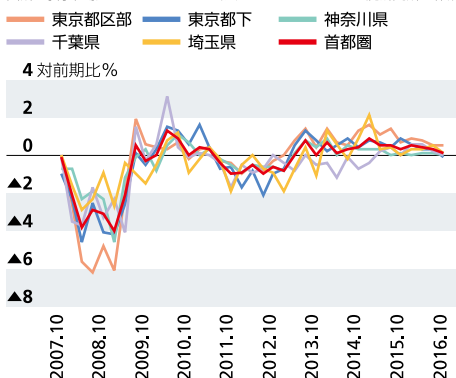
マンション価格も上昇を続けており、9月の首都圏中古マンション平均価格(東日本不動産流通機構)は前年同月比+5.7%の3,126万円となり、リピートセールス法による不動産住宅価格指数の上昇も続いている。

## 2—— 地価動向

地価動向は、年次ベースの基準地価では(7/1時点)回復が続いた一方、四半期ベースでは、首都圏住宅地の地価上昇が収束しつつある。野村不動産アーバンネットによると、首都圏住宅地の地価は第3四半期(10/1時点)に前期比+0.1%のほぼ横ばい【図表3】、地区別では、都区部(+0.5%)で上昇が続いたものの、埼玉県(+0.1%)、神奈川県(±0.0%)、千葉県(±0.0%)で横ばい、東京都下(▲0.1%)でマイナスとなった。

【図表3】首都圏住宅地の地価変動(四半期)

出所：野村不動産アーバンネットの公表データよりニッセイ基礎研究所が作成



## 3—— 不動産サブセクターの動向

### 1 | オフィス

東京の賃貸オフィス市場では、住友不動産六本木グランドタワー(貸室面積、約3.1万坪)の稼働率約6割での竣工などにより、Aクラスビル市場の空室率がやや悪化した。賃料は反発したものの、2015年第3四半期にピークアウトした後の自律反発とみられる【図表4】。

集約移転需要が中心となっているAクラスビル市場では、2018年以降の大量供給を見据えるテナントも多く、空室率の上昇に先んじて賃料が弱含んでいる。

### 2 | 賃貸マンション

東京の賃貸マンション市場では、賃料上昇が鈍化しているものの、まだ下落の兆候はみられていない【図表5】。マンションの用途別でみると、近年出遅れていたシングルタイプの賃料上昇が加速している。

一方、東京の高級賃貸マンション市場では、賃料の大幅な変動と共に空室率が下げ止まり、サイクルのピーク感が漂っている【図表6】。高級賃貸マンションに入居する英米人が多い港区では、直近2016年7月の外国人人口が前年同月比+1.6%に止まり、東京都全体の+8.2%を大きく下回っている。

### 3 | 商業施設・ホテル・物流施設

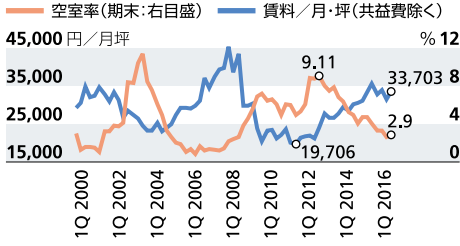
商業施設およびホテル市場を牽引してきたインバウンド需要がピークアウトしている。ただし、訪日客の人数自体は、依然として前年同月比約2割増しのペースで増加している【図表7】。

訪日外客数の増加の一方、訪日客の日本国内での1人当たり消費額は、第3四半期に前年同期比-17.1%と大きく落ち込んだ【図表8】。政府主導で贅沢品の消費を抑



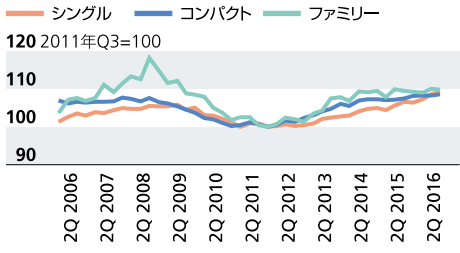
【図表4】東京Aクラスビル賃貸オフィス市場

注:Aクラスビルは、エリア、延床面積(1万坪以上)、基準階面積(300坪以上)、築年数(15年以内)、設備のガイドラインを基に、個別ビル単位で立地・建物特性を重視し三幸エステートが選定している。出所:空室率=三幸エステート、賃料=三幸エステート・ニッセイ基礎研究所



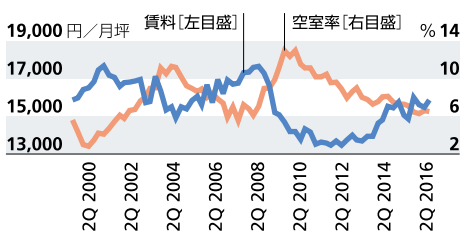
【図表5】東京のマンション賃料指数(タイプ別)

出所:三井住友トラスト基礎研究所・アットホーム「マンション賃料インデックス(総合・連鎖型)」のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成



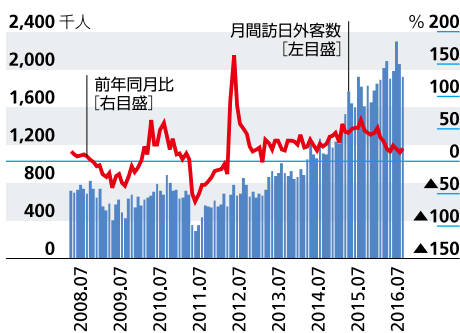
【図表6】東京の高級賃貸マンション市場

注:期間中にケンコーボレーションで契約されたうち、賃料が30万円/月または専有面積が30坪以上のもの出所:ケン不動産投資顧問のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成



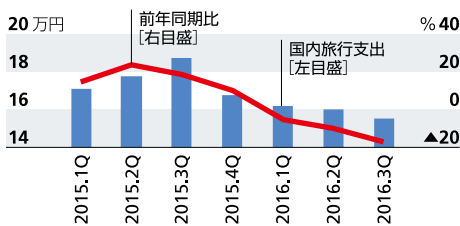
【図表7】訪日外客数

出所:日本政府観光局(JNTO)の公表データを基にニッセイ基礎研究所が作成



【図表8】訪日外国人1人当たり日本国内での旅行中支出

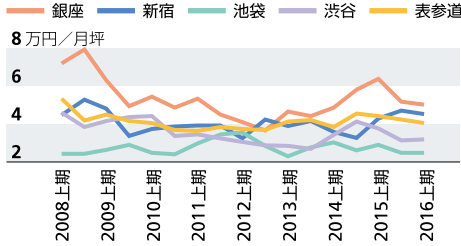
注:パッケージツアー参加費の日本国内支出分(出発国から日本までの往復運賃以外)を含める 出所:観光庁「訪日外国人の消費動向、H28年7-9月期報告書」のデータに基づきニッセイ基礎研究所が作成



えている中国人(前年同月比-18.9%)だけでなく、多くの国の訪日客が消費額を縮小している。

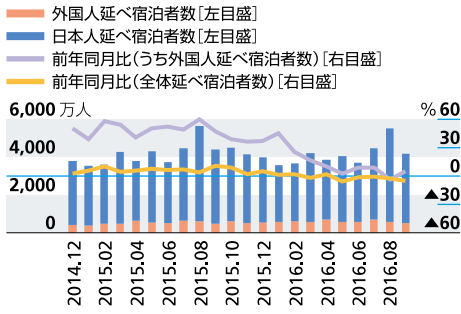
【図表9】東京都心の1階店舗募集賃料

情報データ提供:スタイルアクト、ピーエーシー・アーバンプロジェクト「ReRem(リリム)」 出所:日本不動産研究所、ピーエーシー・アーバンプロジェクト「店舗賃料トレンド」のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成



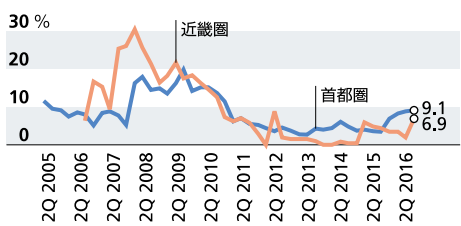
【図表10】国内宿泊施設の延べ宿泊者数

出所:観光庁「宿泊旅行統計調査」のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成



【図表11】大型マルチテナント型賃貸物流施設の空室率

出所:CBRE「Marketview Japan Logistics, Q3 2016」のデータを基にニッセイ基礎研究所が作成



インバウンド消費需要が減退する中、商業動態統計による9月の小売業販売額(税込み季節調整済み指数)は、前年同月比-1.9%となった。特に、百貨店の9月の既存店売上は前年同月比-5.0%で7ヶ月連続のマイナス、とりわけ外国人向け免税品売上は-10.1%で6ヶ月連続のマイナスとなった。店舗売上の頭打ちを受け、高級品店の多い銀座を筆頭に、商業施設賃料もピークアウトしている【図表9】。

ホテル市場でも、8月には国内宿泊施設の延べ宿泊者数が外国人分まで前年同月比マイナスに落ち込んだ【図表10】。訪日客の宿泊需要拡大がホテル市場を牽引する状況は収束しつつある。

ホテル稼働率が前年同月比でマイナスとなる月が増えており、STRグローバルによる全国のホテルのRevPARも8月は前

年同月比-1.7%であった。

賃貸物流施設市場では、首都圏に続き、大阪圏でも大量供給が本格化している。CBREによる大型マルチテナント型物流施設の空室率は、第3四半期に首都圏で9.1%(第2四半期8.9%)、近畿圏で6.9%(同1.9%)に上昇した【図表11】。

新規需要は旺盛なものの、都心から離れた圏央道エリアの空室率は2割超に上昇している。首都圏の大量供給は一旦ピークを過ぎ、当面は需給改善が期待されるものの、2017年第2四半期から再び新規供給の増加が見込まれている。

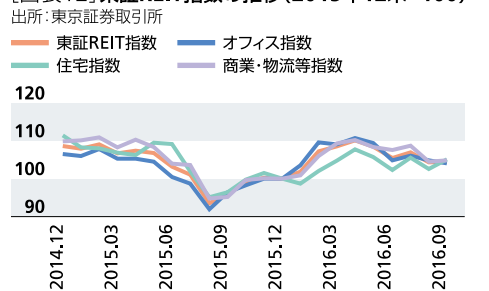
#### 4 J-REIT (不動産投信)・不動産投資市場

2016年第3四半期の東証REIT指数(配当除き)は、9/20-21の日銀による「金融緩和の総括的な検証」を前に小動きに終始し、6月末比▲1.0%の下落であった【図表12】。結果、9月末時点のJ-REIT全体の分配金利回りは3.5%(対10年国債利回りスプレッド3.6%)、NAV倍率は1.2倍、時価総額は11.7兆円となった。

J-REITによる第3四半期の物件取得額(引渡しベース)は5,263億円で(前年同期比+39%)であった。

不動産投資市場では、J-REITが前年を上回る活発な取得姿勢をみせた一方、その他の投資家による物件取得は大幅に縮小した。不動産価格サイクルのピークアウト\*1を視野に取引市場の活力が減退しているといえる。

【図表12】東証REIT指数の推移(2015年12末=100)



【\*1】増宮 守「不動産価格サイクルの先行的指標(2016年)～大半の指標がピークアウトを示唆～」ニッセイ基礎研究所、不動産投資レポート、2016年10月13日

# EU(欧州連合)にみる「共生社会」

中欧の街角から(その1): ウィーン



社会研究部 主任研究員 土堤内 昭雄  
doteuchi@nli-research.co.jp



どてうち あきお  
京都大学工学部卒。77年株式会社竹中工務店入社。  
マサチューセッツ工科大学大学院高等工学研究プログラム修了。  
88年ニッセイ基礎研究所入社。99年より現職。  
著書に「人口減少」で読み解く時代~輝く社会と人生のデザイン」他。

先日、オーストリアのウィーンを訪れた。日本で急増する訪日外国人の中でも中国人観光客が目立っているが、ウィーンも同様だった。今年9月には、オーストリア航空が1989年から27年間運航してきた成田・ウィーン間の直行便が廃止され、代わって香港・ウィーン線が就航した。2015年にアジアからウィーンを訪れた旅行者の宿泊数は日本人が最多だったそうだが、オーストリア航空の日本路線は価格競争の激化などから将来性が見込めないため撤退することになったようだ。



日本とウィーンを結ぶ直行便がなくなり、ウィーンへはドイツやオランダなどのヨーロッパ内での乗り継ぎが必要だ。現在、ヨーロッパではシェンゲン協定\*1により、最初のシェンゲン地域の国で入国手続きをすれば、原則として域内の移動の際のパスポート・チェックはない。国境を越える際には日本国内の都道府県境を越えるような感じだ。しかし、実際には異なる法律や文化を有する主権国家間の移動であることから、EU(欧州連合)のガバナンスはきわめて複雑であることは想像に難くない。



現在28カ国が加盟するEUでは、原則として人・物・サービス・資本の移動が自由に行われる。そこでは民主主義や法の支配、人権の尊重といった価値観が共有されなくてはならない。EUは市場統合と通貨統合を推進しながら経済的繁栄を通じた欧州全体の平和構築を目指しており、経済・金融政策にとどまらず、環境政策や外交・

安全保障政策など幅広い政策分野にかかわる超国家的統治体となった。とりわけEUでは人権尊重や男女平等の規定がきわめて重視されている。



今回、ウィーンの街を歩いていると、見慣れない歩行者用信号機に遭遇した。「青信号」は2人の人が手をつないで歩く緑色の姿、「赤信号」は2人の人が手をつないで立ち止まる赤色の姿だ。ネットで調べてみると、2015年5月に一時的に導入され、さまざまな議論ののちに本格的に設置されるようになった同性カップルを表現した歩行者用信号機だった。近年、日本でもLGBT(性的マイノリティ)の人権尊重が求められる時代だが、改めてEUが目指す多様性や寛容性を感じた。



前述のシェンゲン協定によりEUは域内の国境が事実上なくなり、一層厳密な域外との国境管理が必要とされている。EUは基本的価値観を共有しているものの、シリアなどから押し寄せる難民に対して加盟国の対応には温度差がある。今年6月にはイギリスがEU離脱を表明した。しかし、ウィーンの街角で見かけた歩行者用信号機からは、「多様性のなかの統一」を掲げるEUが、経済的果実だけではなく、なおも互いの多様性を認め合う「共生社会」を求めて苦闘する様子が窺えるのだった。

[\*1] イギリスやアイルランド等を除く22のEU加盟国と、スイスやノルウェー等を含む4つのEU非加盟国をあわせた26カ国が参加

## ウィーンの歩行者用信号機



2016年9月15日、ウィーンの街角にて筆者撮影

【参考】  
研究員の眼「LGBTの人権意識～「違い」を「差別」にしないために」(2014年12月15日)

研究員の眼「都市文化の“魅せる街づくり”～中欧の街角から(その2): ブタペスト」(2016年10月11日)

研究員の眼「“自由”は、どこから来たのか～中欧の街角から(その3): ブラハ」(2016年10月18日)

## トランプ相場の賞味期限

月

初、104円前後で推移していたドル円は、米大統領選でのトランプ氏勝利後に急激なドル高反応を示し、足元では110円台に達している。トランプ氏の掲げる大幅減税や巨額のインフラ投資等による景気回復・インフレ加速期待などから米金利が上昇しドル買いを促したほか、株高に伴うリスク選好的な円売りが活発化したためだ。12月利上げ観測もドル高に拍車をかけている。

トランプ氏勝利後のドル高には勢いがあり、当面はさらなる上昇も否定できないが、持続性は見込み難い。賞味期限は1カ月程度と見ている。現在は同氏の掲げる極端な政策のうち景気押し上げ材料に対する期待が大いに高まっているが、政策の実現性は不透明だ。いずれ限界や負の側面が見えてくることで過度の期待が剥落し、一旦揺り戻しの円高が発生すると予想している。このほか、トランプ氏によるドル高牽制の可能性もあるほか、急激なドル高が新興国や米経済自体に与える悪影響が懸念されることでリスク回避的な円高が発生するシナリオもあり得る。3ヵ月後は105円～107円程度と見ている。

ユーロも米大統領選後に対ドルで下落したが、リスク選好的な円売りが勝り、ユーロ円は足元で117円台半ばに上昇している。先行きに関しては、しばらくの後、トランプ期待剥落によってユーロも円も対ドルで買い戻されるが、揺り戻し圧力の大きい円の上昇がやや勝るだろう。3ヵ月後のユーロ円は現状比弱含みと見ている。

長期金利は、米大統領選を受けた米金利上昇の波及によってプラス化し、足元では0.0%台前半で推移している。ただし、ドル高同様、米金利上昇は長続きせず、米金利上昇が止まればプラス圏にある国債に資金が還流してくるだろう。3ヵ月後の水準は、▲0.0%台前半～0.0%付近と予想している。



シニアエコノミスト 上野 剛志

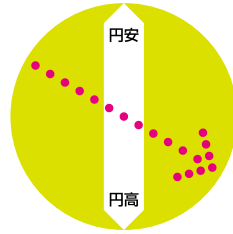
うえの たつよし | tueno@nli-research.co.jp

98年日本生命保険相互会社入社、  
01年同融資部門財務審査部配属、  
07年日本経済研究センターへ派遣、  
08年米シンクタンクThe Conference Boardへ派遣、  
09年ニッセイ基礎研究所(現職)。

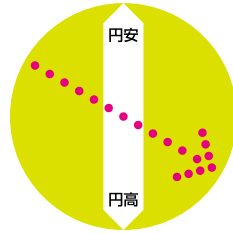


# Market Karte

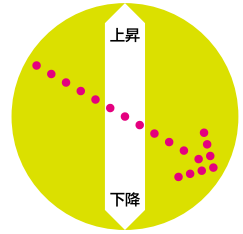
December 2016



ドル円・3ヵ月後の見通し

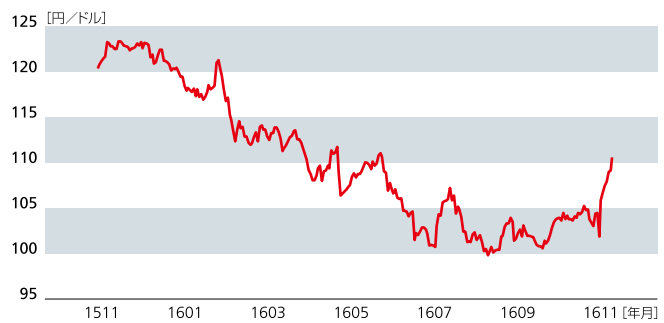


ユーロ円・3ヵ月後の見通し

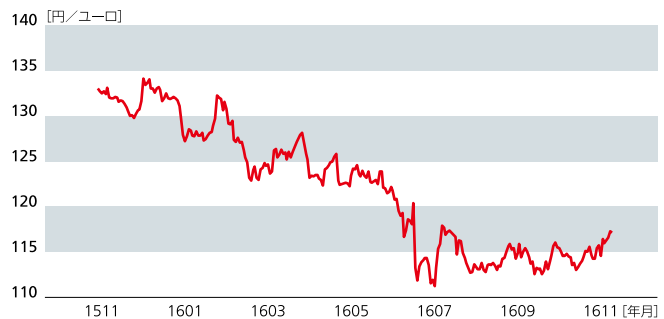


長期金利・3ヵ月後の見通し

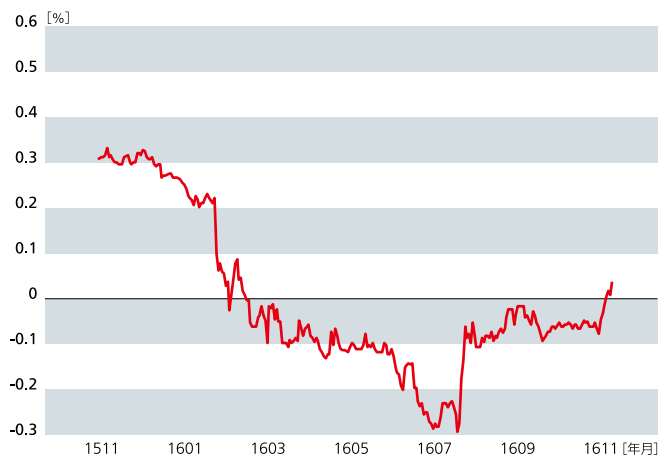
ドル円為替レートの推移 [直近1年] 資料:日本銀行



ユーロ円為替レートの推移 [直近1年] 資料:ECB



長期金利(10年国債利回り)の推移 [直近1年] 資料:日本証券業協会



**レポートアクセスランキング**

- 1 **なぜ日本人は有給休暇を取らないのか?**  
—「長時間労働=勤勉」、「長時間労働=当たり前」という旧時代の意識や風土にメスを!  
金 明中
- 2 **不動産価格サイクルの先行的指標(2016年)**  
～大半の指標がピークアウトを示唆～  
増宮 守
- 3 **中期経済見通し(2016～2026年度)**  
経済研究部
- 4 **貸家着工にバブルの懸念?**  
—住宅投資関数で説明できない好調さ  
岡 圭佑
- 5 **オフィス賃料は反発も、インバウンド需要のピークアウトが商業施設、ホテルに影響**  
～不動産クォーターリーレビュー2016年第3四半期～  
増宮 守

**コラムアクセスランキング**

- 1 **【図解】あなたの隣の家、実は空き家かも?**  
—都市別・エリア別に空き家率を見る化してみた  
竹内 一雅
- 2 **消費から離れているのは誰か**  
—全国消費実態調査からみる家計消費の変化  
井上 智紀
- 3 **「年金カット法案」という決め付けに、若者は怒れ!**  
徳島 勝幸
- 4 **未婚化・晩婚化はどこまで進む?**  
—国勢調査からみる未婚率の状況  
井上 智紀
- 5 **トランプノミクスと中国経済**  
—中国は「為替操作国」に認定されて深刻な打撃を受けるのか?  
三尾 幸吉郎

ニッセイ基礎研究所のホームページで検索されたレポートの件数に基づくランキングです。(アクセス集計期間16/10/24-16/11/20)

[www.nli-research.co.jp](http://www.nli-research.co.jp)



変わる時代の確かな視点

**クリスマスソングといえば?**

Source : 日本生命保険相互会社「クリスマス」に関するアンケート調査(2014年12月) Design : infogram©

