

新卒の就職活動は超売り手市場 ● 樋 浩一 —— 02
「人生100年時代」の到来 ● 前田 展弘 —— 03
人手不足はどこまで深刻なのか ● 斎藤 太郎 —— 04
オフィス・ホテル・物流市場では供給消化が好調維持の鍵 ● 加藤 えり子 —— 06
まちづくりレポート みんなで創るマチ 問屋町 ● 塩澤 誠一郎 —— 08
米経済の真価が問われる ● 上野 剛志 —— 11

ニッセイ基礎研REPORT | June 2017 | vol.243



人の目は、見ているそのモノだけでなく、周囲との関係の中でモノをとらえている。同じ色でも背景の色彩が異なると、ちがう色に見えるのだ。傘を差すカエルの赤色は同じなのに、背景色との「対比」や、手前に来る色の「同化」の影響を受けて、赤紫色やオレンジ色に変化しているように見える。この錯視は、「ムンカー錯視」と呼ばれ、ドイツのハンス・ムンカーによって1970年に報告された。目に入る情報を処理する脳が見間違ってしまうというわけだ。

新卒の就職活動は超売り手市場

AIの時代に求められるもの



専務理事 エグゼクティブ・フェロー 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—— 売り手市場でも難しい就職活動

経団連の「採用選考に関する指針」は、2018年の新入社員採用について、広報活動が3月1日から、選考活動は6月1日からとしている。オフィス街では学生のグループが目立つ。ここ数年は人手不足を背景として新卒者の採用は著しい売り手市場で、全体としてみれば求職者を企業の求人が大きく上回っており、企業側は採用に苦心している。とは言っても、就職できればどこでも良いというわけにはいかず、今後の発展が見込まれる上に安定性もあるという企業に人気が集中するので、学生の就職活動が大変であるということに変わりはない。

花形の産業は時代とともに移り変わり、大企業に就職すれば一生安泰だという時代でもなくなっている。思わぬ企業が急成長するかと思えば安泰に見えた企業の経営が傾き、地味な企業が突然脚光を浴びるかと思えば花形産業が一転して構造不況業種と呼ばれるようになったりもする。日本では大企業でも世界の中ではごく普通の企業に過ぎないことも多く、グローバルな競争の中でどの企業にとっても生き残るのは容易なことではない。こうした状況の中でどの産業や企業に就職するのが良いのかは誰にとっても難しい問題だ。

2—— AIで専門職も消える

会社の中の人事異動で様々な仕事をする日本企業では、就職と言っても職業を選んでいるのではなくて会社を選んでいるだけなので、「就職ではなく就社だ」と言われることがある。しかし、職業を選ぶという視点で考えても選択は簡単ではない。今後人工知能(AI)が発達して行くと、これ

まで機械化・自動化が難しいと考えられてきた専門的な職業でも、多くの仕事が機械に取って代わられるという指摘も多い。専門知識や能力を磨いても、10~20年後にはその仕事自体が消えてしまっているということも起こり得る。

これまでも技術革新で仕事が無くなってしまおうということは起こってきた。鉄道の改札口では大勢の駅員が切符を切っていたが、都市部ではほぼ自動化されている。銀行の支店では多くの行員が預金の引き出しなどの対応を行っていたが、今ではATMが並んでいる。業務が無くなるということはあちこちで起こったが、企業の内部で新たに生まれた仕事で吸収されることも多く、機械の導入による失業は深刻な問題にはならなかった。

AIの登場で人間が行なう仕事の変化は加速していく可能性が高い。機械化によって別の仕事をするようになったが、それもまた新型の機械が導入されて無くなってしまいうように、次々と新しい仕事に順応していくことが求められることも増えるだろう。

3—— 役に立つ能力とは

就職に有利で入社してからの仕事に役立つ、すぐに役に立つ専門的な能力や知識を学校で身に付けようと誰でも考える。しかし、すぐに使える能力や知識ほど、環境が変化すればすぐに役に立たなくなりがちで陳腐化も早い。変化の速い社会では、高度な専門性を維持するためには、社会に出てからも新しい知識や技術を常に学び続けることが重要になっている。大学は4年間だが、職業生活は65歳まで働くことを考えれば40年以上にわたる。今後

もさらに働く期間は長期化するはずで、その間ずっと仕事をしながら知識や能力を更新していけるかどうかは職業生活で大きな差を生むことになるだろう。

慶応大学の鶴光太郎教授は「人材覚醒経済」の中で、人材育成では真面目さや精神的安定性のような「性格スキル」が重要だとし、学んだり伸ばしたりすることができることを強調している。正直なところ、学校で身に付けた知識や能力が職業生活でそのまま役に立つかどうかは運次第で、どちらかと言えば役に立たないことの方が多いだろう。しかし、どのような分野であれ一生懸命に学べば「学び方」が何となく身に付くはずだ。職業生活の中で専門性を維持し高めて行くには、あいまいなものかも知れないが、性格スキルや学び方といったような能力が重要なのではないだろうか。

情報を探すが難しかった時代には、何かを知っているということだけで意味があり、覚えさせることは教育に求められる重要な要素だった。しかし、インターネットが登場して膨大な情報に簡単にアクセスできるようになり、いずれは自分の記憶のように情報が簡単に取り出せるようになるだろう。知識偏重からの脱却が叫ばれるようになって久しいが、学校教育に求められることはさらに変わっていくに違いない。

生物が現状に適応しすぎると環境変化で絶滅してしまうことがあるように、同じような能力の人間だけの組織は変化に弱く危険だ。企業は様々な状況に対応できるように多様な人材を確保しようとしているように見える。こういう能力や知識を身に付ければ就職や職業生活に有利という「正解」はもともと存在しないのではないだろうか。

「人生100年時代」の到来

長生きを「恩恵・特権」にしていくために



生活研究部 主任研究員 前田 展弘
maeda@nli-research.co.jp



まえだ・のびひろ
04年ニッセイ基礎研究所、14年より現職。
09年より東京大学高齢社会総合研究機構構成員研究員。
高齢社会エキスパート（総合）特別認定者、MBAなど。

「人生100年」に関連する言葉を最近よく見聞きする。昨年発刊されメディアからも注目された書籍「LIFE SHIFT（ライフシフト）～100年時代の人生戦略」だったり、神奈川県庁が進める「人生100歳時代の設計図策定プロジェクト」など、様々な場面で人生100年（歳）という文字を見る。

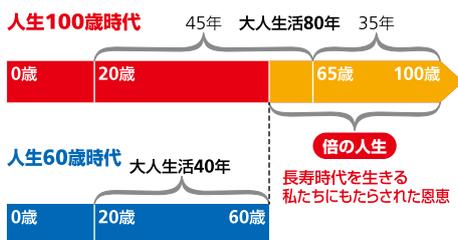
日本人の平均寿命が戦後から延び続けるなか、人生の長さを表す表現も「人生60年、70年、80年、90年」と移り変わってきたわけだが、ついに人生100年の時代まで来たかと思うところがある。確かに、現在でも女性の4人に1人は95歳まで生きられるという推計結果だったり*1、100歳以上の人口が2050年には約70万人になるという推計結果*2、また上記書籍の中で紹介されている「2007年生まれの子ども」の「半数」が到達する年齢（寿命）が、日本の場合は107歳」という推計結果などを踏まえると、もはや人生90年という表現では足りず、「人生100年」に更新することが適当なのであろう。筆者も共同執筆している「東大がつくった高齢社会の教科書」*3においても、4年ぶりの改訂作業の中で「人生90年」と表現していた部分をすべて『人生100年』に洗い替えたところである。

「人生100年時代」で考えること

表現の問題はさておき、考えるべき本質は「人生100年」という人生の長さを、個人また社会がどのように受け止め、何を考えていくかということであろう。

戦後まもない頃の「人生60年時代」と「人生100年時代」を比べれば、人生の長さは約6割増、20歳を起点に大人として

の人生の長さ（大人生活）で見れば、実に「倍」の長さがある。先人達に比べれば、私たちは倍の人生を楽しめて、また多くのことを成し遂げられる期待を有している。いまを生きる私たちにもたらされた「恩恵・特権」と言えることである。しかしながら、延長した高齢期の生活に不安を抱き、長生きが「厄介」なものとして受け止めてしまう人も中にはいる。人生100年の長寿を「厄介」ではなく「恩恵・特権」として受け止められるようにしていくことが必要である。



Wish Listで前向きな長寿の実現を

そのために個人としては、特に延長した高齢期の生活について考えることは多い。100歳までのお金や家をどうするか、親や配偶者の介護にどう備えるか、日々何をできるかなど。現実的な生活基盤をどのように構築していくか切実な問題である。ただ、そうしたことを考えるだけでは不安が高まり、何となく下を向いてしまうかもしれない。不安を抱えながら日々漠然と過ごす生活ではなく、目標に向かってポジティブな人生をおくれるようにすることが大切である。この点、例えば、65歳からの『Wish List（願いごと・やりたいことリスト）』を作成してみてもどうだろうか。すでに行っている人も少なくないと思われるが、「親を旅行に連れて行く」「初恋の人に会いに行

く」「夫婦で海外のロングステイを楽しむ」「英語をマスターする」など、50でも100でも書き上げて、それを満たしながら100歳まで到達できたら、とても素晴らしい人生にならないだろうか。映画「最高の人生の見つけ方」(2007年アメリカ)でも、余命僅かと宣告された高齢男性2人(ジャック・ニコルソン、モーガン・フリーマン)が「やりたいことリスト」を作成し、それを実行しながら残された人生を前向きに過ごしていく姿が描き出されている。些細なことではあるがWish Listの作成をお薦めしたい。

社会としても、そのWishに注目してみてもどうか。個人が高齢期に何をしたいのか、何を叶えたいのかを聞くことは、地域の高齢化対策だったり、企業の高齢者向け商品サービス開発の原点になることである。その中には新たなビジネス・アイデアが埋もれている可能性もある。この点、弊社を含む日本生命グループはこの3月に2020年までの中期経営計画を公表したが、「人生100年時代」をリードする日本生命グループに成る」ことを大きなテーマとして掲げている。人生100年を前向きに生きていくための支援を行っていく方向にある。このように個人が抱くWishを社会全体がサポートする流れを創っていければ、長生きを「恩恵・特権」と感じられる未来になると考える。そうした未来の実現を期待している。

【*1】厚生労働省「平成27年簡易生命表」における「特定年齢までの生存者割合」より

【*2】国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(平成24年1月推計)」。2015年時点の100歳以上人口は約6万人

【*3】東京大学高齢社会総合研究機構編／ニッセイ基礎研究所編集協力「東大がつくった高齢社会の教科書～長寿時代の人生設計と社会創造」(東京大学出版会、2017年3月発行)。一般社団法人高齢社会共創センターが実施する「高齢社会検定試験」の公式テキスト

人手不足はどこまで深刻なのか


 経済研究部 経済調査室長 齋藤 太郎
 tsaito@nli-research.co.jp

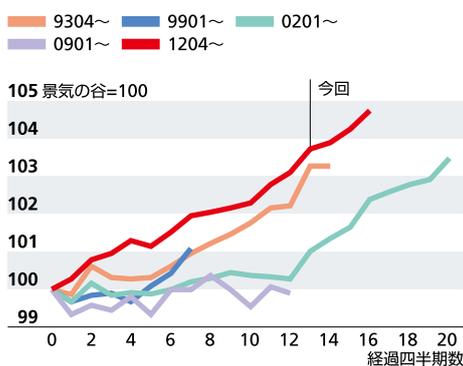
1——労働需要の強さが人手不足の主因

失業率が完全雇用とされる3%程度を下回る2%台まで低下するなど、労働需給は極めて逼迫した状態が続いている。スーパーや百貨店の営業時間短縮、宅配業者のサービス縮小などが相次いだこともあり、ここにきて人手不足が日本経済の制約要因となりつつあるとの見方も増えている。

人手不足は労働市場の需要が供給を上回る状態を示すため、需要の拡大によって生じる場合と供給力の低下によって生じる場合があるが、最近は労働需要の強さが人手不足の主因となっている。就業者数の伸びは自営業者の減少によって抑えられているが、労働需要の強さをより敏感に反映する雇用者数の伸びは高い。2012年10-12月期を起点とした今回の景気回復局面における雇用者数の増加ペースは1990年以降では最も速い[図表1]。

[図表1] 景気回復期の雇用者数の推移

資料:総務省統計局「労働力調査」



2——労働力人口は大きく上振れ

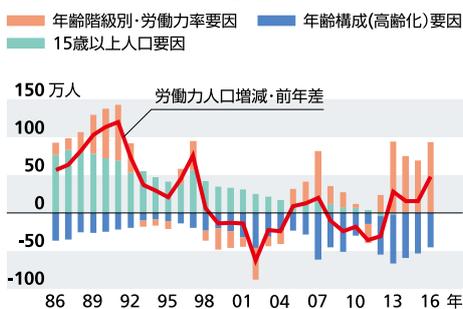
日本は少子高齢化が進む中で人口減少局面に入っており、人口動態面から労働供給力が低下しやすくなっていることは確かだ。生産年齢人口(15~64歳)は1995年

をピークに20年以上減少を続けており、団塊世代が65歳を迎えた2012年以降は減少ペースが加速している。しかし、生産年齢人口の減少が労働力人口の減少に直結するわけではない。労働力人口は生産年齢人口に含まれない65歳以上の人々がどれだけ働くかによっても左右されるためだ。

1990年代後半から減少傾向が続いていた労働力人口は2013年から4年連続で増加している。高齢化の進展が労働力人口の押し下げ要因となっているが、女性、高齢者を中心とした年齢階級別の労働力率の大幅上昇がそれを打ち消す形となっている。少なくとも現時点では労働力人口の減少が経済を下押しする形とはなっていない[図表2]。

[図表2] 労働力人口の増減要因

資料:総務省統計局「労働力調査」



団塊世代が2007年に60歳に到達することが意識され始めた2005年頃から、労働力人口の急減少を懸念する声が急速に高まった。しかし、65歳までの雇用確保措置を講じることが義務付けられた「改正高年齢者雇用安定法」が施行されたこともあり、団塊世代が一気に退職するような事態は起こらなかった。女性の労働参加拡大が進んだことも労働力人口の減少に歯止めをかけた。

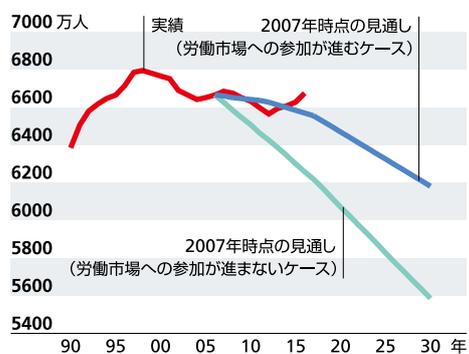
10年前の2007年12月に公表された

厚生労働省の雇用政策研究会の報告書では、2017年の労働力人口は「労働市場への参加が進まないケース」で2006年と比べ440万人の減少、「労働市場への参加が進むケース」でも101万人の減少が見込まれていた。

しかし、実際の労働力人口は予想を大きく上回り、2016年には6673万人と2006年の6664万人から9万人の増加となった。「労働市場への参加が進まないケース」の見通しと比較すると2016年の労働力人口は400万人以上も多い。さらに、「労働市場への参加が進むケース」の見通しと比べても100万人程度上回っている[図表3]。

[図表3] 労働力人口は10年前の見通しを大きく上回る

注:2007年時点の見通しは雇用政策研究会の報告書(2007年12月公表)による。雇用政策研究会の見通しは2017年、2030年のみ示されているため、その間の年は線形補完した



3——潜在的な労働力の活用

現時点では労働供給力の低下は顕在化していないが、将来的には労働力人口の減少が人手不足の深刻化を招く恐れがある。これに対応するためには潜在的な労働力の活用が不可欠だ。

潜在的な労働力として考えられるのは、就業を希望しているにもかかわらず求職活動を行っていないために非労働力人口



さいとう・たろう
 92年日本生命保険相互会社入社。
 96年ニッセイ基礎研究所、12年より現職。
 12年から神奈川大学非常勤講師(日本経済論)を兼務。
 15年度優秀フォーカスター(3年連続6回目の受賞)。

とされている人である。2016年の非労働力人口は4432万人だが、このうち就業希望者が380万人(女性：274万人、男性：106万人)いる。

就業希望者の非求職理由をみると、女性は「出産・育児のため」が全体の3分の1を占めている。このことは育児と労働の両立を可能とするような環境整備を進めることにより、女性の労働参加をさらに拡大することが可能であることを示している。実際の労働力人口に就業を希望する非労働力人口を加えて潜在的な労働力率を試算すると、女性は20～54歳の年齢層で80%台となる(2016年時点では概ね70%台)。

男性については、25～59歳の労働力率が現時点で90%台となっているため上昇余地は小さいが、60歳以上の労働力率はさらなる引き上げ余地がある。

4—— 労働力人口の先行き試算

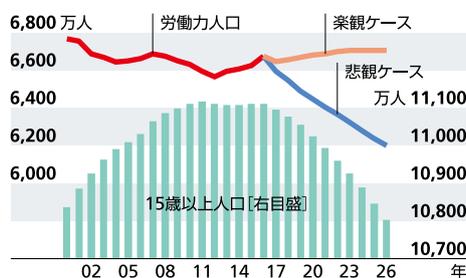
国立社会保障・人口問題研究所の最新の将来推計人口をもとに、今後10年間の労働力人口を試算した。男女別・年齢階級別の労働力率が2016年実績で一定とすると(悲観ケース)、高齢化の影響で全体の労働力率は2016年の60.0%から2026年には57.4%へと低下する。15歳以上人口の減少ペースは今後加速するため、15歳以上人口に労働力率を掛け合わせた労働力人口は2026年には6200万人となり、2016年よりも473万人減少する[図表4]。

一方、男女別・年齢階級別の労働力率が10年後には現在の潜在的労働力率まで上昇すると仮定すると(楽観ケース)、全体の労働力率は2016年の60.0%から

2026年には62.1%まで上昇する。15歳以上人口は大きく減少するものの、2026年の労働力人口は6706万人となり、2016年よりも33万人増加する[図表4]。

[図表4] 労働力人口の先行き試算

注：悲観ケース=男女別、年齢階級別の労働力率が2016年から2026年まで一定 楽観ケース=2016年時点の男女別・年齢階級別の潜在的労働力率が2026年までに実現
 資料：国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口(2017年推計)」、総務省統計局「労働力調査」



労働力率を潜在的な水準まで引き上げれば、今後10年間は少なくとも量的な労働供給力は低下しない。もちろん、就業を希望している非労働力人口を全て労働力化することは現実的には厳しいかもしれない。ただ、過去を振り返ってみると、女性は現実の労働力率の上昇に伴い潜在的な労働力率も上昇している。このことは現時点の潜在的労働力率が必ずしも天井ではなく、様々な施策を講じることによりさらなる引き上げが可能であることを示している。

5—— 労働時間の増加も 人手不足解消には有効

雇用者数の高い伸びにもかかわらず人手不足が解消されない一因は、雇用者数に一人当たりの労働時間を掛け合わせた労働投入量があまり増えていないことだ。雇用者数の伸びは1990年以降の景気回復局面で最も高いが、非正規化の進

展などにより一人当たり労働時間が減少しているため、労働投入量の増加ペースは1990年以降で最も低い。

この問題を解決するためには、一人当たりの労働時間を増加させることも考えられる。働き方改革で長時間労働の是正が大きな課題となる中で、労働時間を延ばすことはこれに逆行する動きと思われるかもしれない。しかし、長時間労働の問題は一部の産業でフルタイム労働者を中心に過剰な残業をしていることで、パートタイム労働者などの非正規労働者の中には就業時間の増加を希望する者も少なくない。労働力調査によれば、就業時間の増加を希望する就業者は全体では6%に過ぎないが、非正規の職員・従業員は13%が就業時間の増加を希望している。また、「正規の職員・従業員の仕事がないから」という理由による不本意型の非正規労働者も全体の15%程度存在する。

すでに就業している人の労働時間の増加や、非正規から正規への転換は雇用者数には影響しないが、一人当たりの労働時間が増加することによって労働投入量を拡大させる効果がある。

一部の業種で人手不足が事業の継続や拡大の支障となりつつあることは事実だが、当面は賃上げによる人材の確保、非正規労働者の正規労働者への転換などで対応することが可能だろう。

人口の減少ペースは今後加速するが、潜在的な労働力を十分に活用できれば10年程度は現在の労働力人口の水準を維持することができる。人手不足による経済成長への悪影響を過度に悲観する必要はないだろう。

オフィス・ホテル・物流市場では供給消化が好調維持の鍵

不動産ウォッチャー・レビュー2017年第1四半期



かとう・えりこ

不動産証券化協会、三井住友トラスト基礎研究所等を経て
14年ニッセイ基礎研究所。
不動産証券化協会認定マスター、
日本証券アナリスト協会 投資パフォーマンス基準委員。



金融研究部 不動産運用調査室長 加藤 えり子
ekato@nli-research.co.jp

堅調な国内景気と入込客数の増加によるインバウンド効果に支えられ、不動産市場は好調を維持してきたが、オフィス・ホテル・物流市場では好調であったがゆえに新規供給が顕著に増加してきた。今後は供給消化が好調維持の鍵となろう。

1—— 経済動向と住宅市場

2017年1-3月期の実質GDPは1次速報値で前期比0.5%と5四半期連続のプラス成長になった。景気の先行きは企業収益の改善に伴う設備投資の持ち直しなどから堅調な推移が続くことが予想される。2017年3月の日銀短観では、業況判断指数(DI)が大企業製造業・非製造業ともに上昇した。大企業不動産業は、2015年に入って以降30を上まわる高い水準にあるが、3ヵ月後の見通しは28で、大企業非製造業平均に比べ高水準ながらも先行きは好調維持を不安視する傾向が見られる[図表1]。

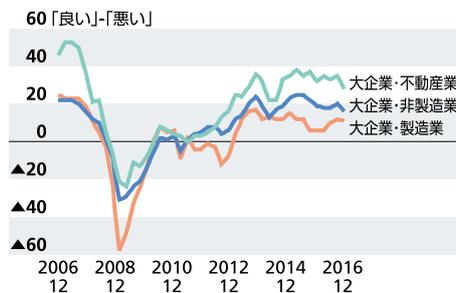
住宅市場では、全国の新設住宅着工戸数が前年同月比でややプラスの堅調な推移となっているが、その牽引役は貸家であり、個人がアパートローンを借入れての貸家着工については警鐘を鳴らす報道も散見され、採算性への注視度が高まっている。分譲マンションについては、首都圏の新規発売戸数の1-3月合計は7,102戸と前年を106%上回ったものの、各月とも契約率が70%を割り込み、販売在庫数が増加傾向にある[図表2]。

2—— 地価動向

3月に公表された2017年1月公示地価は、全国全用途で+0.4%となり、8年ぶり

[図表1] 日銀短観業況判断指数推移

出所：日本銀行「企業短期経済観測調査」



[図表2] 首都圏 分譲マンション新規販売戸数(前年同月比)と販売在庫数

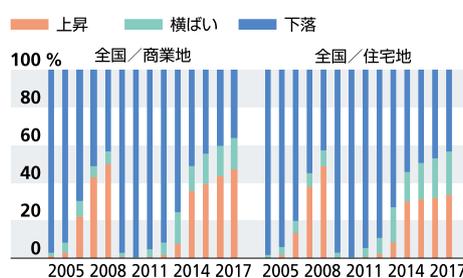
出所：不動産経済研究所



にプラスに転じた昨年に続き上昇した。商業地、住宅地の双方で上昇地点割合は増加し、下落地点割合が減少した[図表3]。三大都市圏(東京圏、大阪圏、名古屋圏)と地方四都市(札幌市、仙台市、広島市、福岡市)では全ての用途で平均変動率がプラスとなったが、地方圏平均では改善はみられたものの全ての用途で昨年同様マイナスとなった。

[図表3] 地価公示上昇地点割合の推移

出所：国土交通省「地価公示」



3—— 不動産サブセクターの動向

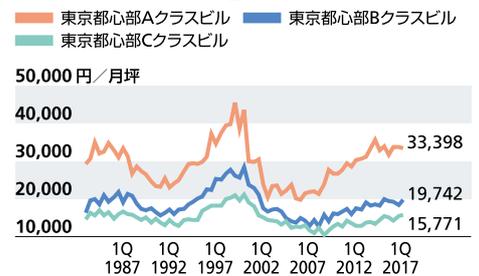
1 | オフィス

三幸エステートとニッセイ基礎研究所

が共同で開発した成約賃料データに基づくオフィスレント・インデックス*1によると、2017年第1四半期の東京都心部オフィス賃料は、Aクラスビルで33,398円/坪、前期比-1.1%、前年同期比-1.8%となった[図表4]。景況や企業業績は良好であるが、2018年に約140万m²の新規供給が見込まれることから、テナント優位の状況が作り出されている。Bクラスビルの成約賃料インデックスは前期比+7.4%・前年同月比-1.1%、Cクラスは前期比+2.8%・前年同月比+2.0%となった。一方、東京以外の主要都市では新規供給が抑制され、概して空室率の低下傾向が継続している[図表5]。

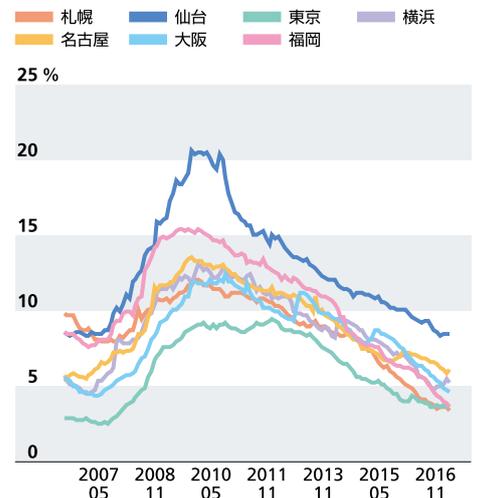
[図表4] 東京都心部A-Cクラス成約賃料インデックスの推移

出所：三幸エステート・ニッセイ基礎研究所



[図表5] 主要都市のオフィスビル空室率

出所：三鬼商事



2 | 賃貸マンション

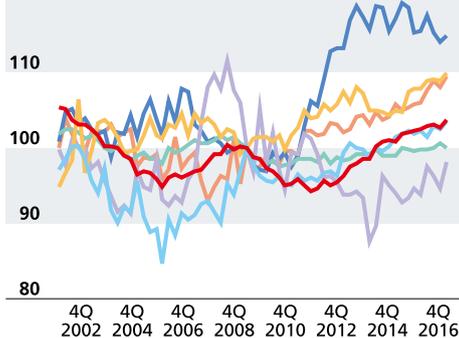
主要都市の賃貸マンションの賃料は、概ね上昇基調を維持している。東京23区のマンション賃料インデックスは、2016年第3四半期に一旦下落したものの、第4四半期は再び上昇に転じた[図表6]。

[図表6] 主要都市のマンション賃料

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)」

■ 東京23区 ■ 札幌 ■ 仙台 ■ 横浜・川崎
■ 名古屋 ■ 大阪 ■ 福岡

120 2009年Q1=100



3 | 商業施設

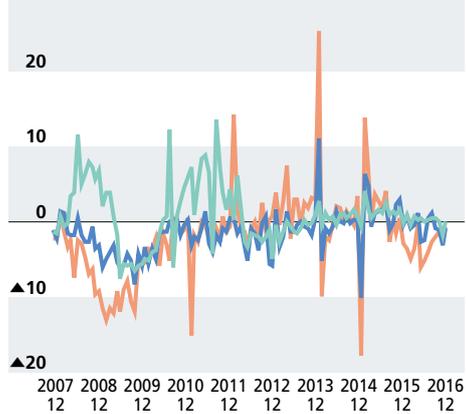
業態別の商業販売額は、百貨店で前年同月比マイナスが13ヶ月続いているが、2017年1-3月はマイナス幅の縮小が見られた。スーパーも前年同月比マイナスの月が散見されるが、下落幅は百貨店ほどではなく、相対的に安定した水準を維持している。業態の中ではコンビニエンスストアは堅調な推移となっている[図表7]。

[図表7] 百貨店・スーパー・コンビニエンスストアの販売額(前年同月比)

出所：経済産業省「商業動態統計」、日本フランチャイズチェーン協会「JFAコンビニエンスストア統計調査月報」を基にニッセイ基礎研究所が作成

■ 百貨店 ■ スーパー ■ コンビニエンスストア

30% 既存店ベース



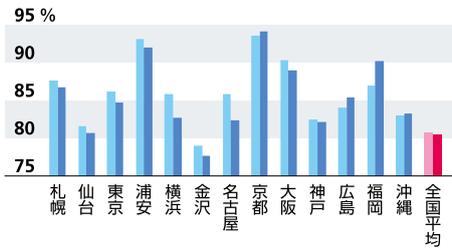
4 | ホテル

過去1年間のホテル平均客室稼働率を2017年3月時点と2016年3月時点で比較すると、東京・大阪を含む多くの都市で低下が見られる[図表8]。とはいえ主要都市の多くでホテル稼働率は過去平均より高い水準にあり、堅調な需要を背景に引き続き既存ホテルへの投資が活発で、新規開発計画も相次いでいる。2016年度の宿泊業用建築物の着工床面積は、前年比+89%、着工棟数は+40%の大幅増となった[図表9]。今後は立地やグレードによっては需給が緩む可能性もある。

[図表8] 主要都市のホテル稼働率(過去1年の平均)

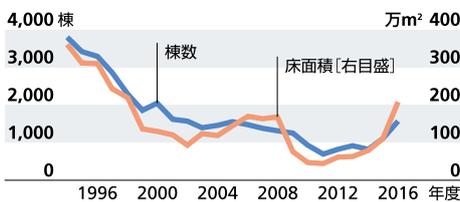
出所：オータパブリケーションズ「週刊ホテルレストラン」

■ 16.3 ■ 17.3



[図表9] 宿泊業の建築着工動向

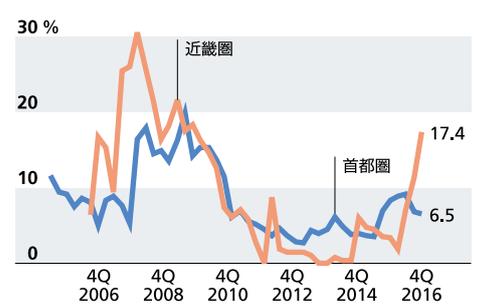
出所：国土交通省「建築統計年報」「建築着工統計」



5 | 物流施設

大規模物流施設の供給は、eコマース需要の拡大による需要増などへの期待を背景に、首都圏・近畿圏において高水準が続いている。首都圏では2016年に過去最高の供給があったが、需要も高水準で空室率上昇は抑制された。一方、近畿圏では、2016年の供給量が経済規模に比して大きく、空室率は大幅に上昇した。CBREによれば3月末時点の近畿圏の空室率は17%を超えた[図表10]。2月に埼玉県で火災事故があった影響で、今後は防災や消火活動について、物流施設所有者や運営者の対応がより高いレベルで求められるだろう。

[図表10] 大型マルチテナント型物流施設の空室率
出所：CBRE



4 — J-REIT (不動産投信)・不動産投資市場

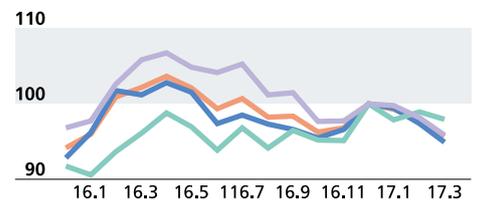
2017年第1四半期の東証REIT指数(配当除き)は、年初から弱含みで推移し昨年末比4.3%下落した。セクター別ではオフィスが5.1%、住宅が2.1%、商業・物流等が4.1%下落した[図表11]。分配金利回りは3.7%で10年国債利回り(0.0%)とのスプレッドも3.7%である。

J-REITによる第1四半期の物件取得額(引渡しベース)は5,612億円(前年同期比+2%)となった。引き続き物件の取得環境は厳しいものの、J-REITの外部成長ペースは昨年と同水準を維持している。また、2/7に森トラスト・ホテルリート投資法人が運用資産4物件・1,020億円で新規上場し、銘柄数は58社に増加した。

[図表11] 東証REIT指数(配当除き、2016年12月末=100)

出所：東京証券取引所

■ 東証REIT指数 ■ オフィス指数
■ 住宅指数 ■ 商業・物流等指数



[*1] 三幸エステート株式会社「オフィスレント・インデックス」<http://www.sanko-e.co.jp/data/rent-index/publish-2017>

東京都心部：都心5区および周辺区オフィス集積地域
A クラスビル：延床面積：10,000坪以上、基準階貸室面積：300坪以上、築年数：15年以内

B クラスビル：基準階貸室面積200坪以上でAクラスに該当しないビル(築年数経過でAクラスの対象外となったビルを含む)

C クラスビル：基準階貸室面積100坪以上200坪未満のビル(築年数による制限はなし)

まちづくりレポート みんなで創るマチ 問屋町^{といやちょう}

若い店主とオーナーの連携によりさらなるブランド価値向上に挑む岡山市北区問屋町



社会研究部 准主任研究員 塩澤 誠一郎

shiozawa@nli-research.co.jp

1—— 問屋町というまちの個性

1 | 中心部から3km、広い道路幅員

問屋町は、今では中国・四国地方を代表するオシャレなまちとして知られている。しかし、もともとは卸売団地として形成された。岡山駅から南西約3kmに位置し、約14.5ヘクタールのエリアは、土地区画整理事業によって概ね100m四方のブロックで構成されている。その道路幅員は、最大で18mと非常に広い。商品の配送に使用するトラックの通行や荷積み荷下ろしに必要な空間を確保するためのものだ。

[図表1] 問屋町地図

出所：地理院地図(国土地理院)を基に作成



2 | 倉庫を改装したテナントビル

店舗が入るビルは、多くが卸売業の倉庫やオフィスとして活用されていたものだ。間口が広く、天井が高い建物が多い。それを改装して複数の店舗が入居する形態としている。2~4階建てが主で、道路に面した各建物の壁面、軒高、スカイラインがほぼそろっており、シンプルな外観と相まって、街並みに統一感を与えている。まっすぐな広い道路に低層の建物が並び、空の広がりがかみ全体を開放的な雰囲気にし

[写真1] 問屋町の街並み(株式会社レイテックス提供)



ている。これこそが問屋町というまちの個性であり、最大の魅力である。

2—— 問屋町ブランドを確立するまで

1 | 卸売業以外の入居を認める

問屋町は、「協同組合岡山県卸センター」(以下、組合)が用地を取得し、1968年に整備したもので、現在も問屋町の多くの土地・建物を組合の構成メンバーが所有している。1992年の大規模小売店舗立地法改正以降、経営環境が急速に悪化していった。この状況を打開するため、組合は、2000年に定款を変更して卸売業以外の入居を認め、幅広い参入を募り始めた。

2 | リノベーション

後に、次々と問屋町でビルのリノベーションを手がけて現在の問屋町を形作っていったのが、明石卓巳さん^{あかし たくみ}*1である。明

石さんは、まちづくりに広告プロモーションの手法を取り入れた。メイン通りにある、明石さんの構想に賛同するオーナーのビルをリノベーションし、岡山県内に本社を持つブランド力の高いテナントを誘致した。それらができると、急速に客足が増え、次第に周囲に店舗が増えていった。

3 | 賃料の低さと路上駐車

店舗が増えたのには別の理由もある。当時の問屋町のテナント賃料は岡山駅周辺の中心部に比べ3~5割低く、新規出店するには優位であった。加えて、従来から路上駐車が規制されていなかったため、店舗側で来客用の駐車場を確保する必要がなかった。来客にとっても、駐車時間を気にすることなく買い物や飲食を楽しむことができる。こうして問屋町はブランドイメージを確立し、高感度な若者を惹きつけるまちになっていった。



しおざわ せいいちろう
 94年住宅・都市問題研究所入社。
 04年ニッセイ基礎研究所、14年より現職。
 技術士(建設部門、都市及び地方計画)

3—— まちづくりの転機

1 | 家賃の高騰、駐車マナーの悪化

需要が高まれば当然家賃相場も上がる。2009年頃には、市中心部との家賃差はほとんど無くなっていった。家賃の値上げに耐えられない店舗は撤退し、すぐに別の店舗が入居した。問屋町ブランドとは関係なく出店する店舗も増え始め、ブランド力の低下が懸念されてきた。駐車マナーの問題が顕在化したのもその頃からだ。来街者の増加によって駐車スペースが不足し、マナー違反が増え、歩行者などから警察に苦情が寄せられるようになった。

2 | テナント会の発足

そうした状況を改善していくため、ビルオーナーとテナントで連携しようとする動きが組合の方から持ち上がり、2010年9月に58店舗が加盟して「問屋町テナント会」が発足した。以降、駐車マナー対策と活性化に向けて、組合とテナント会が協力した取り組みを積み重ねていった。

3 | モノサシ

2013年4月、組合は、設立50周年記念として、問屋町マップと、問屋町のロゴマーク及びコンセプトコピーを制作した。明石さんが手がけたものだ。明石さんは、組合とテナント会が協力していく中で、まちづくりに対する考え方を改めたという。自分自身が前面に出て動いていた頃と異なり、テナント会の若手がまちづくりに対しモチベーションを高めていった。その姿に接し、関係者自身がこのまちにかかわることに喜びを感じるということが重要だと気付いた。

明石さんはこうした考えを組合に話す機会を得た上で、組合からの依頼でこれらを制作した。コンセプトコピーは、『みんなで作るマチ』。提案書には次のように説明されている。「私たちが目指す“マチ”は形式的なものだけではなく、そこに関わる人々の喜びがプラスされて初めて成立します。だから、誰にでも分かりやすい日常的な言葉を“問屋町コンセプトコピー”として掲げました」明石さんはこれをいつでも携帯できる「モノサシ」と呼ぶ。「このまちに関わる人を増やして、みんなが喜ぶまちづくりを行う。そのときに必要なのが共通のモノサシ。困ったときはこれで測り直せばいい、行動指針になる」

4—— みんなで作るマチを具現化する

1 | 委員会

小田 壘^{おだ つとむ}さん^{*2}が、2014年4月から2代目の「問屋町テナント会」会長となり、副会長に、明石祥有城^{あかし よしゆき}さん^{*3}が就いてからは、組合との協力関係をよりいっそう深めている。組合の中に委員会があり、委員長は組合の理事が担う。そこにテナント会の若手が加わり企画を詰めていく。組合の承認を得て、予算化する仕組みだ。そうして動き出したものに、イルミネーション委員会がある。

2015年の冬、テナント会の限られた予算を使って、オレンジホール^{*4}の一角に若手数名でイルミネーションを設置していると、組合の理事が声を掛けてきて、それならイルミネーション委員会をつくってやろうということになり、2016年度の予算が承認された。電球はテナント会の手作りで、街路樹への設置は、共感してくれた専門業者の知人

に協力してもらった。2016年10月にイルミネーションが点灯すると、各テナントが自主的に店の入り口まわりをイルミネーションで飾り付けるようになったという。

[写真2]イルミネーションを点灯した街並み
 (問屋町テナント会提供)



2 | 自分たちが面白いことをする

小田さんと祥有城さんは、テナント会自体も「みんなで作るマチ」に変えようとしている。会員から徴収していた年会費を撤廃し、定例会もなくした。強制的に参加を求めるようなこともしない。「今は、誰かが何かしたいと思ったときに声を掛けて、面白いと思ったら参加してもらおう」スタンスだという。それでも毎回10数人が集まり、皆のモチベーションも高いという。

5—— 第2のブランディング

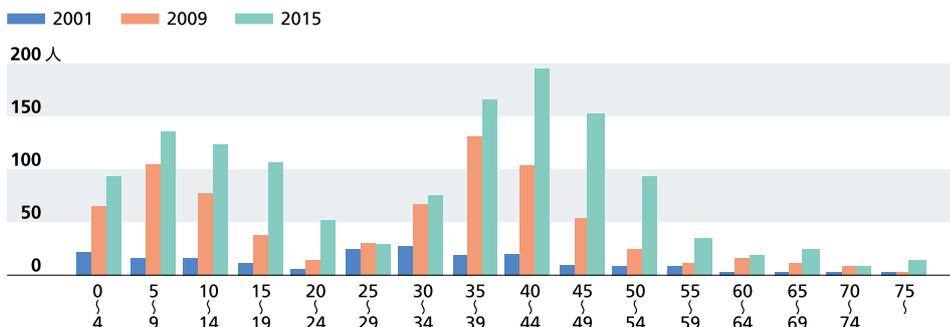
1 | 厳しい経営状況

だが現在、テナントの経営状況は厳しいという。客足はピーク時の7割程で、経営が苦しいテナントもある。要因の1つは岡山駅前大型ショッピングモールができたことだ。2014年にそれがオープンし

て人の流れが変わった。もう一つの要因は、ピーク時と比べたブランド力の低下だ。問屋町ブランドの維持は引き続き課題となっている。それでも、小田さんと祥有城さんはあくまで前向きだ。「客足は減っているけど、問屋町だけが減っているわけではない。状況を変えていく可能性はある。そのための新たな取り組みを提案していきたい」と祥有城さんが話してくれた。

[図表2] 問屋町年齢5歳階級別人口

資料：住民基本台帳人口(岡山市)



2 | マンション住民

活性化の鍵を握るのは、マンション住民だ。2000年の定款変更以降店舗ばかりでなく住宅も増え、人口も増えた。2000年の問屋町の人口は41人であったが、2015年は1,329人である。年齢別に見ると、30～50代前半及びその子世代が増加してきたことが分かる。客層だけでなく、問屋町は住民も若々しい。これは問屋町の大きな強みと言えよう。[図表2]

ただ、最も身近なマンション住民が、問屋町を利用することは少ない。普段使いする店舗構成ではないためだ。

3 | まちの美術館化

今後はマンション住民がいかにここに来るようになるかが重要になる。明石卓巳さんは、「普通の日に親子がお金を使わずに2時間過ごせるような機能をつくりたい。そこで2時間過ごした後カフェでお茶しようとなることが重要」と考えている。まち全体をキャンパスにして、美術館化する構想も抱いている。駐車マナー違反についても、貼り紙や柵を置くのではなく、グラフィティ*5を描くことによって駐車しないように促す。著名アーティストによる

質の高い作品であれば発信する力も強く、駐車マナーを促す効果が期待できる。同時に、人を惹きつける力になる。こうしたことを第2のブランディングとして取り組んでいきたいという。

4 | オレンジホールの解体再開発

2016年9月、組合は「問屋町にぎわい創出事業」を公表した。そこには、老朽化したオレンジホールを解体し、その跡地を活用して新たな賑わいを創出すると記されている。問屋町の活性化に寄与する事業提案を公募する内容だ。問屋町の中心に位置し、敷地面積約7,000m²、法定容積率が400%で、かなり規模の大きい開発が可能だ。新築される建物が現在の街並みに溶け込むことができるのか。そこに導入する店舗は、問屋町ブランドにふさわしいものになるのだろうか。しかし、募集要項には、「みんなで創るマチ」を組合活動のコンセプトとしたと書かれている。このコンセプトが生きている以上、組合はコンセプトを最も理解した提案を選定するはずである。選定された事業者も問屋町に関わる一員として、みんなが喜ぶまちづくりを行っていくはずだ。問屋町の将来にとって

重要な事業であると共に、「モノサシ」の真価が問われる機会になるのかもしれない。

6 ——— まちづくりにとって大切なこと

問屋町のまちづくりで最も重要な点は、まちづくりに関わる人達のまちに対する思いだと感じる。立場が違っても、まちへの思いを共有すれば、一緒に動いていくことができる。同時に、それぞれの立場が持つ得意、不得意をさらけ出し合える信頼関係を築くことだと思う。それができるからこそ不得意なところを補い合う関係が生まれる。組合とテナント会にはそれがあると感じる。今後、第2のブランディングによって、マンション住民も次第にこのまちに愛着を感じ、まちへの思いを共有していくことが期待できよう。問屋町にとって、これからさらに「みんなで創るマチ」が重要になっていくはずだ。ここから先の問屋町に学ぶことが大きいと思うのである。

[*1] 広告プロモーションの企画・制作を専門とする。株式会社レイデックス代表取締役

[*2] 「カフェ・キネマ」店主

[*3] ベイブ(電子たばこ)専門店「ウーヌス」を経営

[*4] 組合が所有、運営する催事施設。(図表1参照)

[*5] スプレーやマーカーで描くアート作品。主に建物の外壁や屋外構造物の壁面に描くことが多い。

米経済の真価が問われる

5 月入り後のドル円相場は、欧州政治リスクの後退や米国の6月利上げ観測から一旦ドル高に振れた後、トランプ政権のロシアとの不透明な関係を巡る疑惑(ロシアゲート)への懸念等からドル売りが強まり、足元は111円台前半で推移している。

トランプ政権の運営は順調とは言い難く、今後ともロシアゲート情勢も含め、先行き懸念がドルの上値を抑える要因になる。批判が厳しくなれば、トランプ政権が挽回に向けて保護主義姿勢を強め、ドル高けん制を繰り返してくる可能性も高まりかねない。一方、米金融政策はドル高の推進力となりそうだ。最近の米経済指標には弱いものが目立つが、一時的な減速に留まり、勢いを取り戻す可能性が高い。6月利上げの後も、9月利上げ観測やFRBのB/S縮小議論を受けて、緩やかな円安ドル高に向かうだろう。3ヵ月後の水準は1ドル114円前後と予想している。逆に言えば、FRBが金融引き締めを躊躇せざるを得ない経済状況になれば、ドル高の推進力が消滅することになる。今後数ヵ月は米経済の真価が問われる時間帯になりそうだ。

ユーロ円は、仏大統領選終了に伴って欧州政治リスクが後退したこと、ECBの緩和の出口が市場で意識されていることなどから、125円付近まで上昇している。今後もECBの出口が意識されることや英仏議会選が無難な結果に終わりそうなことはユーロの下支えとなるが、これまでの急上昇の結果、既に過熱感があり、ECBの出口開始も当分先の話であることから、上値が重くなりそうだ。3ヵ月後も現状と大差ない水準に留まると予想する。

長期金利は、リスク回避姿勢の後退などから、0.0%台半ばに上昇している。今後は米国の金融引き締め(及び観測)を背景に米金利の上昇が予想され、限定的ながら上昇圧力が波及するだろう。3ヵ月後の水準は0.0%台後半を見込んでいる。



シニアエコノミスト **上野 剛志**

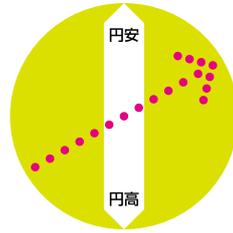
うえの つよし | tueno@nli-research.co.jp

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)。

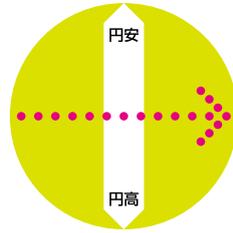


Market Karte

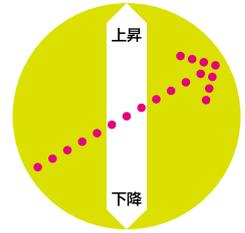
June 2017



ドル円・3ヵ月後の見通し

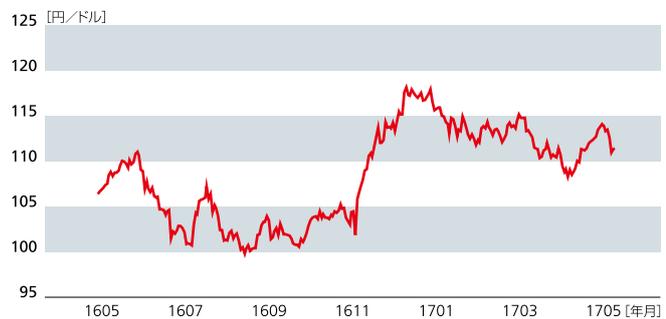


ユーロ円・3ヵ月後の見通し

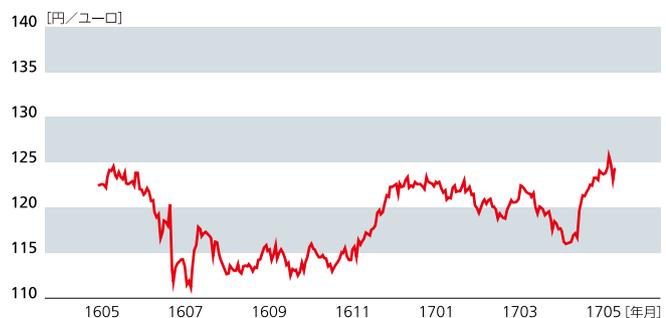


長期金利・3ヵ月後の見通し

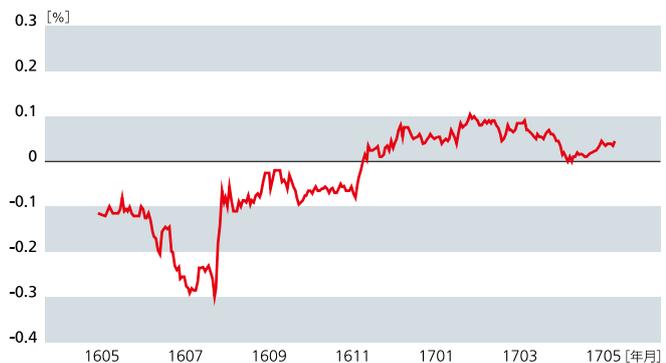
ドル円為替レートの推移 [直近1年] 資料:日本銀行



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 人手不足はどこまで深刻なのか
齋藤 太郎 [エコノミストレター | 2017/4/14号]
- 2 地域医療構想と病床規制の行方
—在宅医療の体制づくりが急がれるのは、どのような構想区域か?
篠原 拓也 [基礎研レター | 2017/4/24号]
- 3 最近の人民元と今後の展開 (2017年5月号)
—欧州政治に加えて、「一帯一路」国際会議とG7にも注目!
三尾 幸吉郎 [基礎研レター | 2017/5/2号]
- 4 欧州大手保険グループの2016年決算状況について(1)
—低金利環境下での各社の生命保険事業の
地域別の業績や収益状況はどうだったのか—
中村 亮一 [基礎研レポート | 2017/4/25号]
- 5 オフィス・ホテル・物流市場では供給消化が好調維持の鍵
—不動産クォーターリーレビュー2017年第1四半期
加藤 えり子 [不動産投資レポート | 2017/5/8号]

コラムアクセスランキング

- 1 高齢者は何歳からか?
—求められる65歳からの“意識改革・生き方改革”
前田 展弘 [研究員の眼 | 2017/1/17号]
- 2 みんなのブロックチェーン入門(1)
—ブロックチェーンは世界を変えるかもしれない—
佐久間 誠 [研究員の眼 | 2017/4/27号]
- 3 新卒の就職活動は超売り手市場
—AIの時代に求められるもの—
樋 浩一 [エコノミストの眼 | 2017/4/28号]
- 4 豊洲市場がヒルズ化?
ダイナミックに変貌する都心東側のソフト戦略に注目
増宮 守 [研究員の眼 | 2017/5/1号]
- 5 2015年最新国勢調査結果・都道府県別
生涯未婚率データが示す「2つのリスク」
—お年寄り大国世界ランキング1位・少子化社会データ再考—
天野 馨南子 [研究員の眼 | 2017/5/1号]

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 17/4/24-17/5/21》

www.nli-research.co.jp



変わる時代の確かな視点

infocalendar
June, 2017

月別婚姻件数

Source : 平成27年人口動態調査 [総務省統計局] 届出月別にみた年次別婚姻件数 Design : infogram©

