

Inside

- 02 ビッグデータと資本主義の未来 ● 樋 浩一
- 03 中国、キャッシュレス先進国ゆえの落とし穴 ● 片山 ゆき
- 04 平成の労働市場を振り返る ● 斎藤 太郎
- 06 データで見る「エリア出生率比較」政策の落とし穴 ● 天野 馨南子
- 08 オフィス市場は好調を維持、ホテルは一部で平均客室単価が下落 ● 渡邊 布味子
- 10 意識したい『座り過ぎ』の問題 ● 鈴木 智也
- 11 円高が思いのほか進まないワケ ● 上野 剛志



RESEARCH

ビッグデータと資本主義の未来



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—— 利便性とプライバシー

ジョージ・オーウェルの小説「1984」では、人々の行動が政府によって監視される社会が描かれているが、小説が書かれた1948年当時の技術水準では全く非現実的だっただろう。しかし、情報通信技術の進歩で状況は一変した。英国では数百万台もの防犯カメラが設置されていて、犯罪やテロ対策に利用されているというし、日本でも、防犯カメラの映像が犯罪者の特定につながったというニュースがしばしば報道されている。

キャッシュレス取引では、お金を使えば誰がどこで幾ら使ったのかという情報がえられるので、これを分析すれば、脱税や違法な取引を把握することが可能になる。スマートフォンを持ち歩けば持ち主の詳細な所在地が把握される可能性がある。技術進歩は、我々の生活を非常に便利なものにしたが、一方で日々の行動の全てが筒抜けになる可能性も作り出した。利便性とプライバシー保護をどうバランスさせるのかは、難しい問題だ。

社会には様々な課題も生まれているだけでなく、経済についても深く考えるべき変化が起こっている。

2—— 計画と市場

大きなプロジェクトを実施するとき、参加者が思い思いに行動するよりも、誰かが計画を立てて、全員がそれに従って行動する方が、無駄が少なく効率的に思える。しかし、国の経済運営はそうではなかった。かつて、ソビエト連邦や中国などの社会主義国では、国が生産計画を作り、各地の工場や農場がそれに従って生産を行うということをしていた。しかし社会主義・計画

経済を採用していた国々は、次々と欧米や日本のような市場主義に転換した。

結果の平等を重視する社会主義社会では努力しても報われず、より良いものを作ったり、効率的に生産したりしようという競争が起こらなかったことが大きな原因だが、生産計画を作る際に政府が家計や企業の需要をうまく汲み上げられなかったことも大きかったと考えられる。この結果、実際の生産物と社会が必要とするものの間にズレが生じ、不用品の山を作り出す羽目となった。多数の製品について、何をどれだけ生産し、どこに配送するかという計画を作成し実行するには、膨大な情報の収集と処理を行う必要がある。ソ連の Gosplan(国家計画委員会)は生産計画を策定していたが、短時間で多数の商品に関する消費者ニーズや生産情報を集めたり、それを処理・分析したりすることは夢物語だった。

市場主義経済では、商品やサービスの価格が、こうした問題を解決してきた。例えば石油価格には、世界経済の好不況、産油国の政治情勢や製油所の事故、連休中の自動車旅行者数など、ありとあらゆる情報が凝縮されている。石油の価格が上昇すれば、それをシグナルとして産油国では石油を増産しようとし、家計は石油関連製品の使用を節約しようとする。この結果、誰かが計画を作ったわけではないが、人々に必要なものが多く生産されて不要なものは生産されなくなり、足りないものは節約されて余っているものはより多く利用されるようになる。市場主義経済では、市場で企業や消費者が自由に取引することで、様々なモノやサービスの価格が形成され、経済の効率性を実現すると考えられてきた。

3—— 中国とGAF A

日本のコンビニでは、3000近いアイテムを取扱っているが、その売上情報はPOSシステムで瞬時に本部に伝達される。何時に販売されたか、同時に購入されたものは何かといった、価格だけでは伝わらない情報も入手可能で、情報の伝わるスピードもはるかに速い。コンビニは、大量のデータを分析することで売れ筋商品を把握して対応するという、かつて計画経済がやろうとしてもできなかったことを小さなスケールではあるが実現しているわけだ。

中国はかつてのソ連ができなかった、経済を中央集権的に運営することを、情報通信技術を使って大きなスケールで実現できると考えているのかもしれない。完全に市場経済に移行するということではなく、ビッグデータを使って経済を管理しようとする可能性もあるだろう。

市場経済諸国の中でも資本主義の見直しが必要になるかも知れない。インターネットを使ったビジネスが拡大するにつれて、GAF A(グーグル、アップル、フェイスブック、アマゾンの4社)は膨大な情報を集積・分析することで、圧倒的な競争上の優位を築きつつある。このような社会は、価格をシグナルに多くの企業が競争することで経済の効率性が保たれるという市場主義経済が前提としてきた姿とは大きく異なったものである。

1930年代の大恐慌が資本主義に大きな変化をもたらしたように、ビッグデータの普及によって資本主義に対する考え方の変更を求められるようになる可能性もあるのではないだろうか。

中国、キャッシュレス先進国ゆえの落とし穴



保険研究部 准主任研究員 片山 ゆき
katayama@nli-research.co.jp



かたやま・ゆき
03年日本貿易振興機構北京事務所、
知的財産権室(中国日本商会)などを経て
05年ニッセイ基礎研究所。16年7月より現職。
主な著書に「アジアの生命保険市場」(共著)。

今年の初めごろ、中国のネット上ではこんな言葉が出回った。

「オフィスにいるのはこんな3世代。貯金好きの40代、投資好きの30代、借金ばかりの20代。20代の借金を親が代わりに返済している」

これは、1990年代生まれの20代が、それまでの世代と消費のあり方が大きく違うことを意味している。欲しいものがあって、持っているお金が足りないという現実があっても、スマホで瞬時にかつ安易に入手できてしまうということだ。

中国における急速なキャッシュレス化を表現する言葉としてよく使われるのが「リープフロッグ(カエル跳び)現象」である。社会インフラや社会サービスの整備が進んでいない新興国で、先進国の最新の技術やサービス等を導入したため、先進国のそれまでの段階的な歩みを飛び越えて一気に普及することを意味している。国が大きく成長する上で様々なコストをカットでき、サービスの利便性を一気に高めるといった利点がある。しかし、あまりにも大きく変わってしまうため、それに伴うリテラシーの形成が置き去りにされてしまうという弱点もある。

消費のあり方も同様である。アリペイ、Wechatペイなど、キャッシュレス化の急速な浸透により、中国の消費のあり方は大きく変わった。アリババ、テンセントはそれぞれ経済圏を形成し、ユーザーはその中で生活に関するあらゆるサービスを楽しんでいる。つまり、冒頭の20代はそれまでの世代とは異なり、経済圏内での本人の信用偏差値を使ってお金を簡単に借りたり、クレジット払いにすることが可能

になった。それは、親元を離れる大学生ごろから始まる。現在の大学生は2000年以降生まれた世代―「00後」だ。

00後は、中国の高度経済成長の恩恵を受け、ほとんどが一人っ子のため、幼いころから様々なモノや愛情を独占的に受けており、消費意欲も旺盛である。また、ITの発展とともに成長したデジタルネイティブでもあり、モノを買っても現金で支払ったことがほぼない「財布を持たない」世代でもある。

「2018年大学生消費洞察報告」によると、大学生の日々の生活はネットによって成り立っていることが分かる。大学生のうち、90.7%はネット通販の淘宝(タオバオ)を日常的に使い、生活用品を揃えている。大学生のネット決済の使用率は96.8%で、もはや現金を代替しているといえよう。パソコンやスマホなど高額商品を買う場合は、クレジットアプリで分割購入も可能で、およそ半数に相当する50.7%が使用している。自身の支払能力にかかわらず、消費や入手が可能となったため、物の所有や機会の均一化が可能となったともいえよう。しかし、金融リテラシーがしっかりしていない大学生が、気づかないうちに多額の債務を抱えてしまうといった事態も起きている。

例えば、「友達のスマホを不注意で壊してしまった。修理代として現金で3,000円(およそ5万円)が必要」となった大学生のケース。本人は現金収入がないため、ネットのレンディングで3,000円をこっそり借りた。その後15ヵ月の間、その債務は55社間で違法に譲渡が繰り返され、気づいたときには69万円(1,100万円)にまで膨

れ上がってしまった。両親が借金をして大部分を返済したがまだ足りない。違約金や延滞金がかさむ中で本人が自殺未遂をしたことから、両親が公安当局に伝えるに至り、事件が明るみになった。このような悪質な手法は枚挙にいとまがなく、中国ではすでに社会問題となっている。

当然のことながら、貸し手の方に多くの問題があり、政府も違法な業者を取り締まるなどの対策は行っている。しかし、キャッシュレス化にともなう利便性、スピード感、普及度ばかりが追求され、それを活用する側のリテラシーの育成を置き去りにしたままでは、そのしわ寄せは、若者や高齢者など社会的な弱者に向かってしまう。高齢者には劇的な変化に追いつけず「取り残されるリスク」があるが、若者には「利用できてしまうがゆえの落とし穴」がある。しかも、返済などの一切の履歴は一生記録され、経済圏内の信用偏差値に反映される。更には地方政府が実施する信用評価システムと連動し、今後の就職、結婚、子女の入学、住む場所など様々なライフイベントに決定的な影響を与えてしまう可能性さえある。キャッシュレス化は、脱税やマネーロンダリング(資金洗浄)などの防止に役に立ち、新興国ではその効果も大きいであろう。しかし、何もかも一気に進めようとするれば、そこには必ず歪(ひずみ)が出る。翻って、中国では店舗の現金受け取りお断りを禁止するなど、行過ぎたキャッシュレス化を緩和する動きもある。「キャッシュレス先進国」から学ぶべきことは何か。成功例のみならず、それによってどのような歪が発生したかにこそ、後を追う日本により多くの示唆があると思う。

平成の労働市場を振り返る

働き方はどのように変わったのか



経済研究部 経済調査室長 齋藤 太郎

tsaito@nli-research.co.jp



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。
優秀フォーカスターに7回選出。

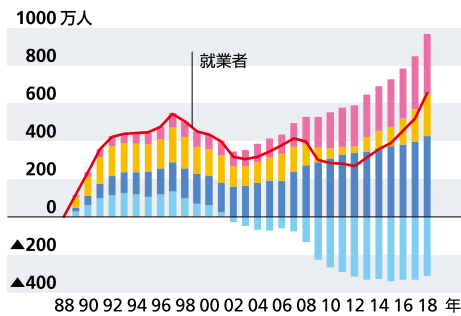
1——就業者増の主役は女性、高齢者

平成30年間(1989年~2018年)の労働市場を振り返ると、就業者数は30年間で653万人増加した。男女別にみると、男性の115万人増に対して、女性が538万人増と女性の増加幅が圧倒的に大きい。年齢別には、男性は59歳以下が313万人の減少となっているのに対し、60歳以上では428万人の増加、女性は59歳以下が222万人の増加、60歳以上が316万人の増加となっている[図表1]。平成30年間で就業者全体に占める女性の割合は40.1%から44.2%へ、60歳以上の割合は10.7%から20.8%へと上昇した。

[図表1] 平成30年間の就業者数増加の内訳

注：1988年(昭和63年)を起点とした増加数
資料：総務省統計局「労働力調査」

■ 女性・60歳以上 ■ 女性・59歳以下
■ 男性・60歳以上 ■ 男性・59歳以下

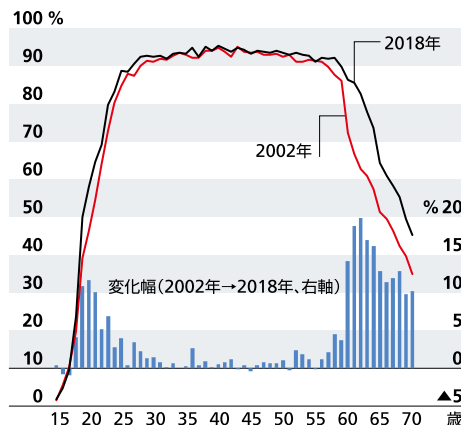


総務省統計局「労働力調査」の参考表(2002年~2018年)を用いて、各歳別の就業率を確認すると、男性は60歳以上の就業率が大幅に上昇していることが分かる。2002年から2018年の16年間で60歳以上の就業率は概ね10%ポイント上昇している[図表2]。かつては、60歳定年制を採用している企業が多いこともあり、59歳から60歳にかけて就業率が大きく低下するという特徴があった。しかし、厚生年金の支給開

始年齢の段階的引き上げ、企業に65歳までの雇用確保措置を講じることを義務付けた「高齢者雇用安定法」が施行されたことから、60歳以上の就業率が大きく上昇し、59歳から60歳にかけての就業率の低下は緩やかとなった。一方、女性は幅広い年齢層で就業率が大きく上昇しているが、20歳代後半から30歳代半ば、60歳以上の上昇幅が特に大きい[図表3]。

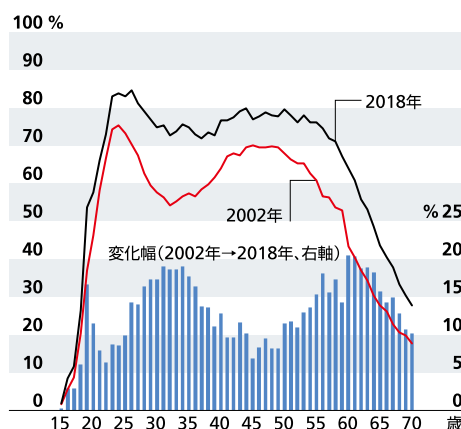
[図表2] 60歳以上の就業率が急上昇(男性)

資料：総務省統計局「労働力調査(参考表)」



[図表3] 幅広い年齢層で就業率が大きく上昇(女性)

資料：総務省統計局「労働力調査(参考表)」



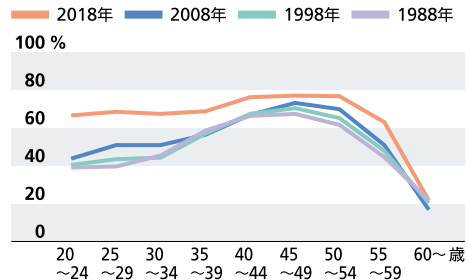
日本の女性の労働力率は結婚、出産期に当たる年代にいったん低下し、育児が落ち着いた後に再び上昇するという、いわゆる

「M字カーブ」を描くことが知られてきたが、近年はM字カーブの底が浅くなってきている。

M字カーブが解消に向かっている理由のひとつは、もともと労働力率が高い未婚女性の割合が上昇していることだが、近年は有配偶の労働力率が大きく上昇し、女性の労働力率を押し上げている[図表4]。

[図表4] 女性(有配偶)の年齢階級別労働力率

資料：総務省統計局「労働力調査」



2——雇用の非正規化による労働市場への影響

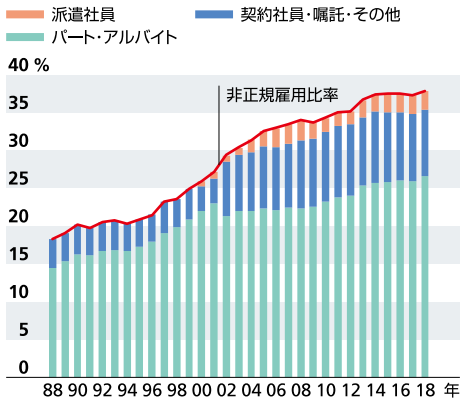
1 | 雇用の非正規化が続く

平成30年間で雇用者数*(役員を除く)は1464万人増加したが、その9割以上がパート・アルバイト、契約社員、派遣社員などの非正規雇用の増加によるものである。非正規雇用が1364万人増加したのに対して、正規雇用の増加は99万人にすぎない。

2000年頃までは女性が非正規雇用の中心だったが、1990年代後半以降は経済の長期停滞、グローバル化を背景に企業の人件費抑制姿勢が高まったこともあり、男性の非正規雇用が急増した。平成が始まる頃には20%以下だった非正規雇用比率はほぼ一貫して上昇を続け、2018年には37.9%と過去最高水準を更新した[図表5]。

[図表5] 非正規雇用比率の推移

注：01年までは「労働力調査特別調査(2月調査)」
02年以降は「労働力調査(詳細集計)」(総務省統計局)による。



2 | 非正規化による労働時間への影響

日本の労働時間は国際的に長いことで知られているが、長期的には減少傾向が続いている。厚生労働省の「毎月勤労統計」によれば、労働者一人当たりの年間総労働時間は1970年代から80年代にかけて2000時間を大きく上回っていた。80年代末から90年代初めにかけて水準を大きく切り下げ、90年代前半に2000時間を割り込んだ後、90年代後半に1800時間台、2000年代後半以降は1700時間台となっている[図表6]。

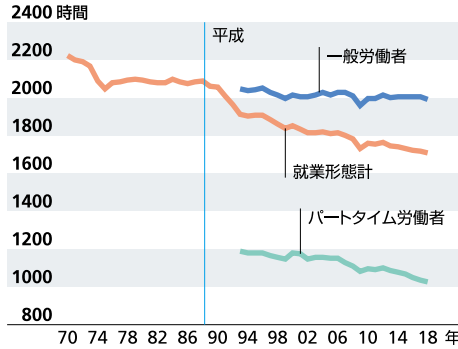
ただし、就業形態別にみると、正社員を中心とする一般労働者の総労働時間は2000時間前後でほとんど変わっていない。一人当たりの労働時間が減少を続けているのは、労働者全体に占めるパートタイム労働者などの短時間労働者の割合が高まっていることに加え、パートタイム労働者の労働時間が減少しているためである。

3 | 非正規化による賃金への影響

相対的に賃金水準の低い非正規雇用の割合が高まることは、労働者一人当たりの平均賃金を押し下げる要因となる。「労働力調査(詳細集計)」の雇用形態別、年収階級別の雇用者数を基に雇用形態別の平均年収(2018年)を試算すると、正社員の472万円に対して、嘱託296万円、契約社員267万円、派遣社員200万円、パート・アルバイト120万円となった[図表7]。

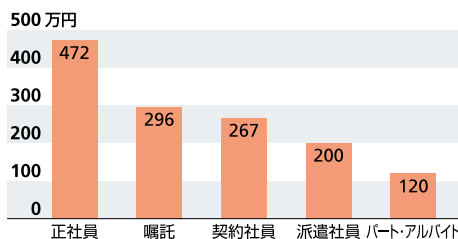
[図表6] 年間総労働時間の推移

注：89年以前は事業所規模30人以上、90年以降は事業所規模5人以上
資料：厚生労働省「毎月勤労統計」



[図表7] 雇用形態別年間収入(2018年)

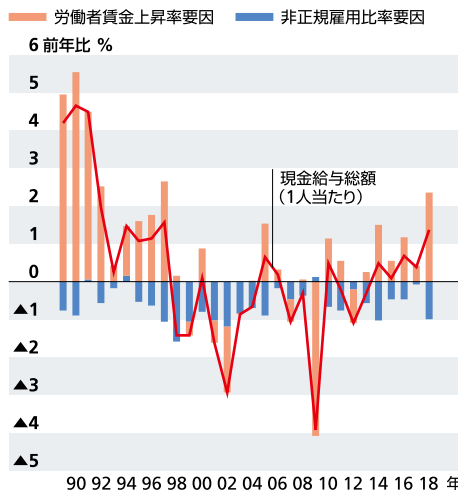
注：労働力調査(詳細結果)における雇用形態別、年間収入階級別雇用者数のデータをもとに試算



平成30年間の賃金動向を振り返ってみると、平成初期の1991年までは前年比で4%台の高い伸びとなっていたが、バブル崩壊とともに賃金上昇率は大きく低下し、1990年代後半からは上昇率がマイナスとなることが常態化するようになった。2014年以降は5年連続で上昇しているが、伸び率は低い。賃金上昇率を要因分解すると、ほとんどの年で非正規雇用比率の上昇が平均賃金を押し下げていることが分かる[図表8]。

[図表8] 賃金上昇率の要因分解

資料：厚生労働省「毎月勤労統計」、
総務省統計局「労働力調査(詳細結果)」



3—— 潜在的な労働力の活用が重要

平成30年間の就業者数増加の主役は女性、高齢者、非正規雇用であったが、このような傾向は今後も続く可能性が高い。

生産年齢人口が1995年をピークに減少を続ける中でも、就業者数が増加したのは、就業を希望しているが様々な理由で求職活動を行わないために非労働力化していた者(以下、潜在労働力人口)の多くが労働市場に参入するようになったためである。

先行きについても、潜在的な労働力の掘り起こしによって人手不足のさらなる深刻化を回避することは可能だ。2018年の潜在労働力人口(331万人)は完全失業者(166万人)の2倍の水準となっている。男女別には、男性の93万人に対して、女性が237万人と女性が男性の2倍以上、年齢階級別には、女性は25~44歳が、男性は高齢層の潜在労働力人口が多い。

潜在労働力の希望している仕事を雇用形態別にみると、男女ともに非正規が正規を大きく上回っている。今後新たに労働市場に参入する者の多くが非正規となることが想定される。日本では、非正規労働者と正規労働者の待遇格差の大きさが指摘されることが多いが、同一労働同一賃金を徹底することの重要性はより高いものとなるだろう。

また、非正規労働者は相対的に労働時間が短い傾向があることに加え、政府が推進する働き方改革の影響もあり、労働時間の減少ペースは今後加速することが見込まれる。こうした中で日本経済全体の付加価値を高めるためには、一人当たりの生産性を向上させることがこれまで以上に重要となることは言うまでもない。

[*] 雇用者=就業者-(自営業主+家族従業者)

データで見る「エリア出生率比較」政策の落とし穴

超少子化社会データ解説—エリアKGI / KPIは「出生率」ではなく「子ども人口実数」



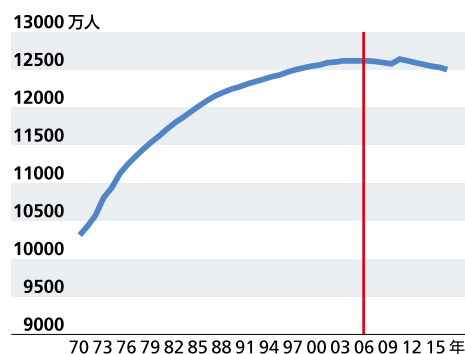
生活研究部 准主任研究員 天野 馨南子

amano@nli-research.co.jp

1——はじめに—マクロ政策と ミクロ政策は必ずしも一致しない

1995年以降20年以上、日本の合計特殊出生率は継続的に1.5を下回り、超低出生率社会が続いている。日本国外から大量移民が発生しない限りは、日本全体では長期にわたる超低出生率が少子化を生み出し、2006年以降、総人口減少を招くに至っている。

【図表1】日本の総人口の長期推移
資料：厚生労働省「人口動態統計」より筆者作成



日本の人口をマクロでみると、出生率上昇が少子化=子どもの数の減少対策となる(本稿では海外からの移民人口増加策は考えない)。では、地方創生が叫ばれる各地の少子化(子ども数減少)対策、すなわちエリア別のミクロ少子化対策においても、出生率上昇がKGI(重要目標達成指標)またはKPI(重要業績評価指標)だろうか。実はそうではない。同一目標(出生数増加)に対するマクロ(日本全体)の政策とミクロ(各地方)の政策は必ずしも一致しない。本稿は、地方の少子化対策議論で非常に多くみられる「出生率上昇が、エリア少子化対策の最終指標である」に対し、必ずしも(大半のエリアで)そうではないことを示したい。

各エリアが達成したいのは、「自らのエリアで生まれる子ども数の増加」であることは異論がないだろう。では、最終目標のエリア出生数の増減は、何によって決まるのだろうか。エリア出生数は次式で計算される。

$$A < \text{エリアの母親候補の数} > \times B < \text{出生率} > \\ = \text{エリアで生まれる子どもの数}$$

Aは、出生率の定義から15~49歳の女性である。これは「既婚女性出生率」ではなく、未婚女性も含む全女性出生率である。注目点は、エリア子ども数決定要因は出生率一択ではなく、出生率に加え、エリア女性人口も影響していることである。日本全体の話であれば、移民前提でなければ、出生率上昇政策でよい。しかし、国内の1エリアの話となると政策が異なってくる。

自治体間では、比較的簡単に人口移動が生じる。「エリア間移民」の影響をAに関して考慮する必要があり、エリア少子化を考える際は、女性の流入は必須の議論となるのである。以下、簡単に例示してみたい。

2016年の47都道府県における最低出生率は東京都1.24、最高出生率は沖縄県の1.95であったので、次の2つのパターンを考えてみたい。

α) A2万人確保・

B1.24 (全国最低出生率)とする政策

β) A1万人確保・

B1.95 (全国最高出生率)とする政策

子ども数は、α) $2\text{万人} \times 1.24 = 2.48\text{万人}$ 、β) 1.95万人 となり、出生率で0.71という大差でも、出生数ではα)が多くなる。

エリア少子化対策としては、この2パターンでは、高出生率維持政策よりも、母数A大量確保政策に軍配が上がる。エリアの子ども数の減少には、A母親候補の数とB出生率の2指標が絡んでおり、出生数の増加を目指すならば、AB双方を検証しなければならないことがわかるだろう。

2——2つの決定要因の影響

次に、ABどちらがエリア子ども数により大きく影響しているか考えたい。AB2つの要因増減に直接的に作用する要素を考えてみる。

A エリア母親候補数

—エリアに母親候補女性が
住みたいかどうか

B 出生率

—婚姻、妊娠出産、育児等に関する諸要因

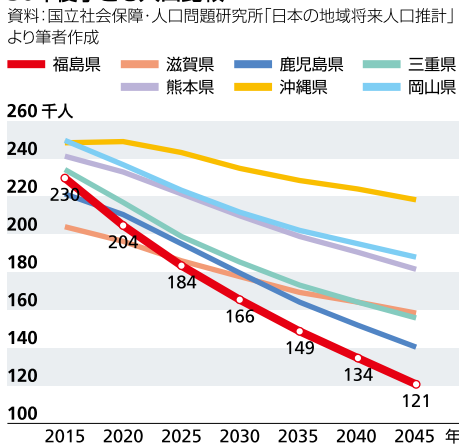
Aは、新幹線等交通利便性向上、男女高学歴化(4年制大学進学率5割)、奨学/学生ローンアクセス簡易化、学校法人間学生争奪戦、エリア特性依存度の低い第3次産業の発展、IT化による情報収集力向上などから、若い男女の越境が年々容易になってきている。さらにBは、非常に繊細な多くの変数が絡んでくるため、政策操作における配慮が必要な項目が多岐にわたり容易ではない一方、Aは1日で大変動も可能である。東日本大震災以降、福島からAの流出が生じた結果、その子ども将来人口推計は2015年の類似子ども人口エリア7県の中で、30年後減少率が最も高くなる見通しである。

2016年の出生率を比較すると、1位沖縄、



あまの・かなこ
 95年東京大学経済学部卒業、
 日本生命保険相互会社入社、99年ニッセイ基礎研究所。
 内閣府地域少子化対策重点推進交付金事業委員など、政府・民間の
 少子化対策関連委員に多数就任。

[図表2] 2015年国勢調査の子ども(0歳~14歳)人口が25万人から20万人の間の7県
 30年後子ども人口比較



5位鹿児島、6位熊本、12位福島、16位岡山、17位滋賀、24位三重と、福島は最低位ではない。つまり、出生率比較だけでは福島の子ども将来人口が最低位となる未来は全く見えてこない。これが出生率比較政策のもたらす落とし穴である。出生率高低のみでエリア子ども人口の未来は語れず、更に出生率高低だけで安心することで、未来の出生数の大きな減少を招く恐れさえもある。

出生率1位独走の沖縄県(2016年1.96)と、出生率最下位独走の東京都(2016年1.24)における、30年後の子ども人口の推移の推計値を比較してみることとする。

出生率1位続行の沖縄よりも、出生率最下位続行の東京の方が、中長期的にも子ども人口減少割合が低い。これは東京都に全国から20代を中心とする若い男女、特に女性が大量に流入することから発生するAの増加が奏功しているためである。東京が意図しているかは別として、徹底した母親候補増加エリアとしての東京の姿が、東京の子ども人口を守り続け、エリアの人口繁栄を長期にわたり保証している。

[図表3] 東京都と沖縄県の0~14歳人口推移と子ども人口の維持水準(1000人、%)

資料: 国立社会保障・人口問題研究所「日本の地域将来人口推計」より筆者作成

	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045	2030 / 2015年	2045 / 2015年
東京都	1,523	1,534	1,508	1,471	1,443	1,432	1,408	96.6	92.4
沖縄県	248	249	243	235	228	224	218	94.7	87.8

大都市圏への若い男女の流出を「労働人口移動」としてだけではなく、未来の母親人口移動＝「地方の未来出生数の喪失」であることを、特に地方は認知したい。

3—— 女性逃避エリアに 子ども人口の未来なし

そのエリアをふるさととする子ども人口は前出の通り、 $A < \text{エリアの母親候補の数} > \times B < \text{出生率} > = \text{エリアで生まれる子どもの数}$ で計算される。この式には男性は含まれない。「男性がいなければ妊娠しない」という議論は間違いがないが、筆者のレポート、「初婚・再婚別にみた「年の差婚の今」(上)(下)で示したように、日本の男女の未婚割合には生涯を通して大きな格差があり、50歳時点で女性の約7人に1人が婚歴がないのに対して、男性は約4人に1人も婚歴がない。この差は、再婚男性が初婚女性を何度も獲得する「タイムラグ式一夫多妻制化」が背景にある。つまり、単に親候補となる年齢層の男女同数をエリア誘致すればよい、ましてや、男性誘致産業政策を行えば人口問題は解決、という話ではない。男性は人口再生産の主役にはなりえず、男性誘致政策が一時的打ち上げ花火的な人口増加と税収アップをエリアにもたらしたとしても、未婚化の著しい男性人口の増加は、かえって孤独死・介護問

題といった近年顕在化している現象をエリアにて加速しかねない。結局、どれだけ若い女性を誘致できるかどうか、エリア出生数の未来を決めるのである。

4—— おわりに

母親候補人口流出の状況下で、他エリアと出生率高低だけを比較することでは、エリア人口問題は解決しない。地方政策において出生率上昇を少子化対策の最終指標としているのであれば、早急に改める必要がある。出生率指標政策で問題がないのは、エリア間移動による人口流出を考えなくても良いエリアで有効な議論である。

これは国際問題で考えればわかりやすい。ある国Xから大量に女性流出が他国へ生じている中で、「X国は出生率が非常に高く、女性に優しい、子育てしたい国」との解釈は難しい。その国の方針を受け入れられる女性だけが残り、フル回転で出産していることになる。この状況でその国の人口の未来が明るいと感じる人はいないだろう。

全国からの女性を集める東京都の子ども人口は、この20年程度増加の一途であり、また、将来的にも2045年/2015年人口が100%超との人口増加の推計である。「沈まぬ東京人口」を支えているのは、他にもない全国各地から流入を続ける地方で生まれ育った若い女性たちなのである。

オフィス市場は好調を維持、ホテルは一部で平均客室単価が下落

不動産クォーター・レビュー 2019年第1四半期



金融研究部 准主任研究員 渡邊 布味子
fwatanabe@nli-research.co.jp



わたなべ ふうみこ
00年東海銀行(現三菱UFJ銀行)入行
06年総合不動産会社
18年5月ニッセイ基礎研究所(現職)

2019年1-3月期の実質GDPは、前期比年率2.1%と2四半期連続のプラス成長となったが先行きの不透明感が強い。オフィス市場は好調を維持しており、目下のところ需要が緩む気配はない。2018年度の東証REIT指数は13%上昇し分配金増加・10年金利低下・リスクプレミアム縮小がバランスよく市場の上昇に寄与した。

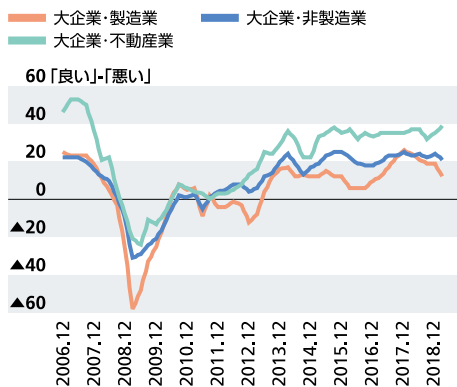
1 経済動向と住宅市場

2019年1-3月期の実質GDPは前期比年率2.1%と2四半期連続のプラス成長となったが、輸入の減少と在庫の積み上がりが高成長の主因であり、実際の景気は見かけよりもかなり悪い。ニッセイ基礎研究所では実質GDP成長率は2019年度が0.4%、2020年度が0.8%と予想する。

日銀短観によると、2019年3月の業況判断DI(大企業)は製造業が12(前环比▲7)、非製造業が21(▲3)となり、ともに悪化した[図表1]。主な要因には、製造業ではグローバル経済の減速、非製造業では人手不足に伴うコスト上昇などが挙げられる。

[図表1] 日銀短観(3月調査)

資料:日本銀行「全国企業短期経済観測調査」より
ニッセイ基礎研究所が作成

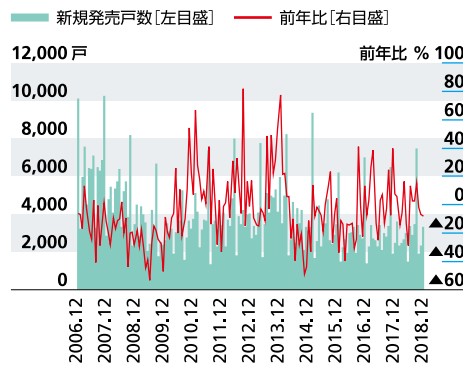


住宅市場は価格が高値圏を維持しており、住宅着工も回復傾向にある。2019年3月の新設住宅着工戸数(全国)は+10%と大きく

増加した。一方、2019年3月の首都圏分譲マンションの新規販売戸数は3,337件(前年同月比▲7.7%)と3ヶ月連続で前年を下回った[図表2]。また、2019年3月の中古マンション販売の成約件数は4,117件と、これまでの月次最高件数を記録した[図表3]。

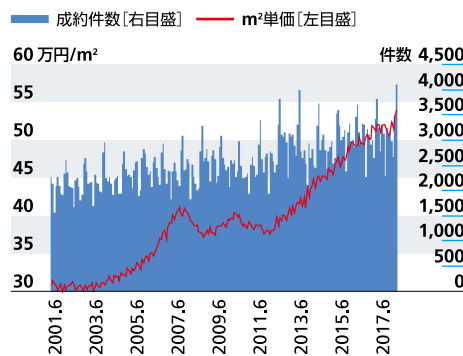
[図表2] 首都圏分譲マンション新規販売戸数(月次)

資料: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



[図表3] 首都圏中古マンション成約件数(月次)

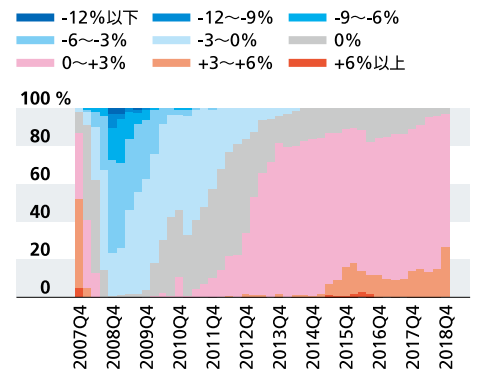
資料:東日本不動産流通機構(東日本レインズ)の公表データを基に
ニッセイ基礎研究所が作成



2 地価動向

地価は引き続き上昇している。3月に公表された2019年地価公示によると、全国の全用途平均が4年連続で上昇し、三大都市圏や地方4市(札幌、仙台、広島、福岡)を中心に上昇地点の割合が増加した。また、国土交通省の地価LOOKレポート(2018年第4四半期)によると、大阪圏を中心に3-6%の上昇地点が前回15地点から27地点に増加した[図表4]。

[図表4] 全国主要都市の地価上昇・下落地区の推移
資料:国土交通省「地価LOOKレポート」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

オフィス市況は好調を維持しており、目下のところ需要が緩む気配はない。三鬼商事によると、2019年3月の東京都心5区空室率は1.78%と最低水準が続く[図表5]。旺盛なオフィス需要が高水準の新規供給を吸収し、オフィス床の品薄感が強まるなか、新築ビルでも既存ビルでも募集活動前から床を取り合う状況となっている。

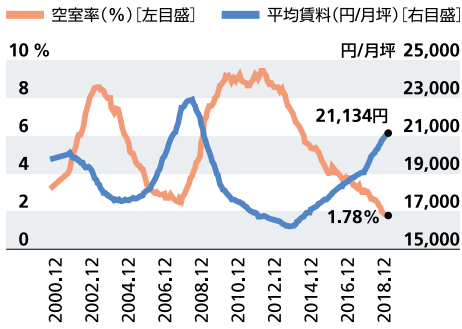
三幸エステート公表の「オフィスレント・インデックス」によると、2019年第1四半期の東京都心部Aクラスビルの賃料は38,733円/坪(前期比▲1.9%)と一旦調整した[図表6]。ニッセイ基礎研究所では、今後の東京都心部Aクラスビルの賃料は当面上昇傾向が継続し、2019年第3四半期には約42,000円に達すると見込む。

2 賃貸マンション

東京23区のマンション賃料は上昇基調を維持している。高級賃貸マンション(2019年第1四半期)の空室率は5.2%(前年同期比▲0.6%)に低下し、賃料は前年同期比+3.3%の17,805円/坪と12期連続でプラスとなった[図表7]。

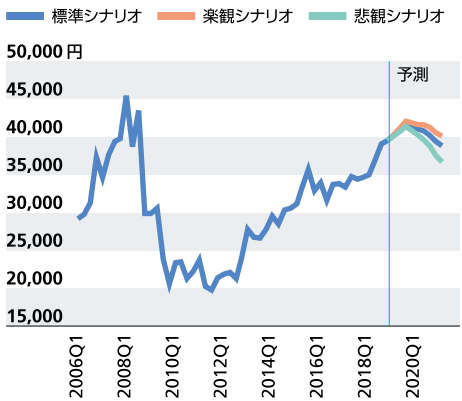
【図表5】東京都心5区のオフィス空室率と賃料

資料：三鬼商事の公表データを基にニッセイ基礎研究所が作成



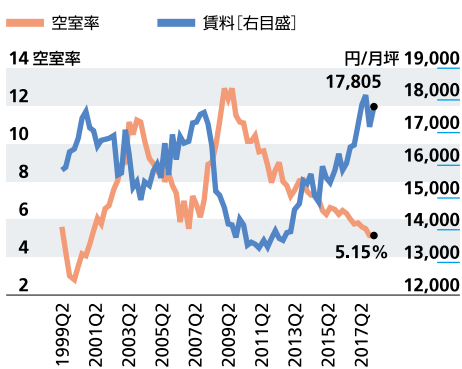
【図表6】東京都心部Aクラスビルの成約賃料の見通し(四半期推計)

資料：賃料の実績値は三幸エステート・ニッセイ基礎研究所
予測は「オフィスレント・インデックス」などを基にニッセイ基礎研究所



【図表7】高級賃貸マンションの賃料と空室率

注：期間中にケンコーポレ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
資料：ケン不動産投資顧問の公表データよりニッセイ基礎研究所が作成

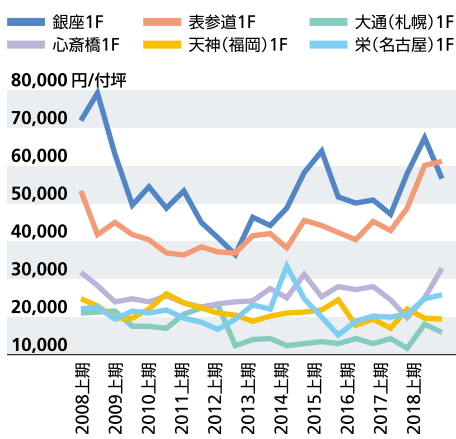


3 | 商業施設

日本不動産研究所によると、2018年下期の全国の主要都市のプライム店舗賃料は高水準を維持している【図表8】。表参道1Fの賃料単価が61,100円/坪と銀座1Fの賃料単価56,700円/坪を越え、表参道の引き合いの強さが示された。中国検索エンジン大手によると、2019年1月の中国の電子商務法施行により在日中国人バイヤーの7割が取引を休止すると答えた(うち5割がドラッグストアなどで購入)。今後の商業施設売上への影響を注視したい。

【図表8】主要都市のプライム商業エリア路面店舗賃料

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)」
資料：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」よりニッセイ基礎研究所が作成

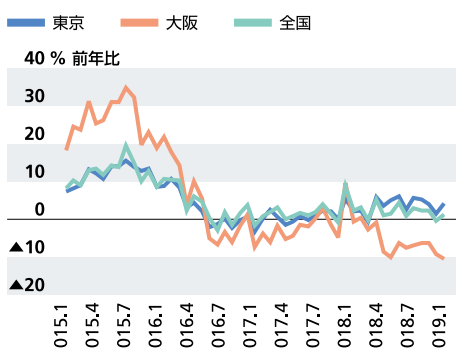


4 | ホテル

2019年3月の外国人の延べ宿泊者数は、+26%と大きく増加した。STR社によると、ホテルの平均客室単価(ADR)は東京を中心に上昇しているが、一部のエリアでは下落圧力も見られる。2019年3月の大阪のADRは前年同月比▲10.6%下落した【図表9】。昨年自然災害によって下落した客室稼働率は客室料の引き下げにより早期に回復したが、その後もADRの下落傾向は続いており現在も戻っていない。

【図表9】全国・東京・大阪の平均客室単価(ADR)の推移(前年同月比)

資料：STR社のデータをもとにニッセイ基礎研究所が作成

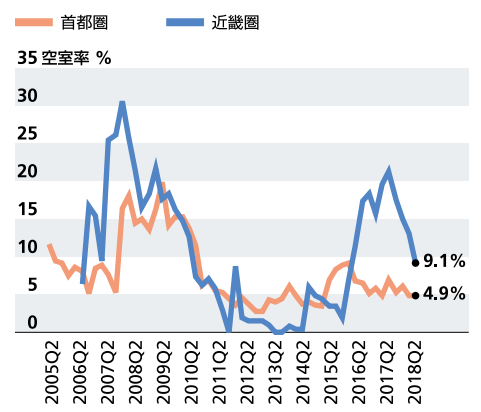


5 | 物流施設

CBREによると、大型マルチテナント型物流施設の空室率(2019年第1四半期)は、首都圏が4.9%(前期比+0.1%)、近畿圏が9.1%(同▲3.9%)となった【図表10】。これまで空室率の高かった圏央道エリアでも空室の解消が進んでいる。

【図表10】大型マルチテナント型物流施設の空室率

資料：CBREの公表データをもとにニッセイ基礎研究所が作成



4—— J-REIT (不動産投信) ・

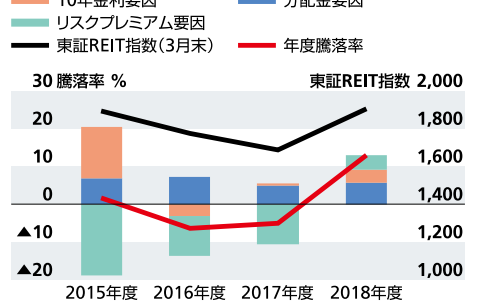
不動産投資市場

1 | J-REIT (不動産投信)

2019年3月末の東証REIT指数(配当除き)は、2018年12月末比7.5%上昇しTOPIX(同+6.5%)をアウトパフォームした。配当金増加・10年金利低下・リスクプレミアム縮小がバランスよく市場の上昇に寄与した【図表11】。需給面では、引き続き海外投資家による積極的な買いが目立つほか、リテール向けリート投信からの資金流出に歯止めがかかり買い越しに転じたことが価格上昇に寄与した。

【図表11】J-REIT市場の騰落率に関する寄与度分析(直近4年間)

資料：開示データを基にニッセイ基礎研究所が作成



2 | 不動産投資市場

日経不動産マーケット情報(2019年5月号)によると、2019年第1四半期の不動産売買額は、9,642億円(前年同期比▲26%)に留まり、2013年以降で最低の水準となった。今期は大半の取引事例が100億円台であったが、投資に適した大規模優良物件の不足が売買額減少の要因の一つとして指摘されている。

意識したい『座り過ぎ』の問題

健康リスクを下げて、生産性を上げる



総合政策研究部 研究員 鈴木 智也
tsuzuki@nli-research.co.jp



すずきともや
11年日本生命保険相互会社入社
18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

1—— 「座り過ぎ」は万病の元

職場での健康リスクと言われて「座り過ぎ」の問題を挙げる人は、どのくらい居るだろうか。座るといふ行為は、半ば無意識的な行動であるため、飲酒や喫煙のように普段から危険性を感じている人は少ない。

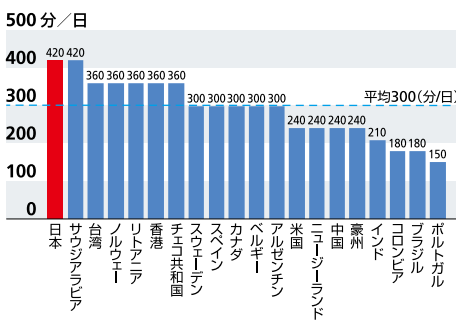
しかし、最近の研究では、「座り過ぎ」に飲酒や喫煙と同じくらい健康を損なうリスクがあると報告されている。例えば、豪シドニー大学van der Ploeg氏らの研究(2012)^{*1}によると、1日11時間以上座る人の総死亡リスクは4時間未満の人と比べて40%ほど高くなるとされる。また、米ジョージア州アトランタ・米国癌協会・行動疫学研究グループPatel氏らの調査(2018)^{*2}では、1日6時間以上座る人の総死亡リスクは3時間未満の人に比べて19%ほど高く、循環器系疾患、癌、糖尿病、腎臓病、自殺、慢性閉塞性肺疾患、嚥下性肺炎、肝臓病、消化性潰瘍などの消化器系疾患、パーキンソン病、アルツハイマー病、神経系疾患、筋骨格系疾患などの死亡リスクを高めるといふ。さらに、米カリフォルニア大学・ロサンゼルス校・セメル神経科学・ヒト行動研究所Siddarth氏らの研究(2018)^{*3}では、長時間の座位が記憶形成に関わる脳領域を薄くし、認知能力を低下させると指摘している。そして、これらの影響は強度の高い運動をしても相殺されない。

日本では、この問題に対して特に敏感であることが必要である。豪シドニー大学Bauman氏らの調査(2011)^{*4}によると、日本は「総座位時間」が世界で最も長い国・地域の1つである[図表]。調査対象20カ国・地域の平均的な座位時間は300分/日であったのに対して、日本は420分/日と2時間も長い。

[図表] 平日の総座位時間

注: 数値は、平日の中央値。

資料: The descriptive epidemiology of sitting. A 20-country comparison using the International Physical Activity Questionnaire (IPAQ). Am J Prev Med. 2011 Aug;41(2):228-35.



2—— 「立つ・歩く」の働き方改革

それでは「座り過ぎ」の問題を解決するために、私達は何かができるだろうか。

まず、お勧めするのは、平均的な就業日における総座位時間を計測し、自分の健康リスクを計ることだ。豪シドニー大学van der Ploeg氏らの研究では、総座位時間が8時間/日を越えたところで総死亡リスクが顕著に上がっている。これが1つの目安となるだろう。ただし、座位時間は自分が思うよりも長い可能性があるため注意が必要である。日本企業12社を対象とした九州大学本田氏らの研究(2014)^{*5}では、労働者の主観的な座位時間は8.4時間であったのに対し、計測装置による客観的な記録では8.8時間になったという。この傾向は、女性より男性、若者より高齢者、独身より既婚者といった属性で観察されている。

次に、取り組むべきことは、座っている時間をできるだけ短くすることである。30分から1時間に一度、立ち上がってみただけでも、疲労レベルの大幅な低下、腰痛の軽減、代謝改善による肥満防止、健康リスクの低減などに効果があることが複数の研究から分かっている^{*6}。

最近では、スタンディングデスクの導入

や椅子のバランスボールへの置き換えなど、会社ぐるみで取り組む企業も出始めている。海外では、Google、Facebook、Ericsson、VOLVOなど、シリコンバレーや北欧諸国を代表する企業で立ったまま働くスタイルは既に一般的だ。これには、創造性を高める効果も期待される。米スタンフォード大学Oppezzo氏らの研究(2014)^{*7}によると、被験者の81%は歩く動作を入れた方が座った状態にあるより創造的であり、その効果は60%近くに及んだという。ただし、単一の答えを出すような収束的な思考をする場合には、座った状態にある方がむしろ効果的だとする結果も同時に示されている。

「座り過ぎ」への対処は、社員の健康を守るだけでなく、職場の生産性を高める一石二鳥の取組みだと言えるだろう。

[*1] van der Ploeg HP, Chey T, Korda RJ, Banks E, Bauman A. Sitting time and all-cause mortality risk in 222 497 Australian adults. Arch Intern Med. 2012 Mar 26;172(6):494-500.

[*2] Patel AV, Maliniak ML, Rees-Punia E, Matthews CE, Gapstur SM. Prolonged Leisure Time Spent Sitting in Relation to Cause-Specific Mortality in a Large US Cohort. Am J Epidemiol. 2018 Oct 1;187(10):2151-2158.

[*3] Siddarth P, Burggren AC, Eyre HA, Small GW, Merrill DA. Sedentary behavior associated with reduced medial temporal lobe thickness in middle-aged and older adults. PLoS One. 2018 Apr 12;13(4):e0195549.

[*4] Bauman A, Ainsworth BE, Sallis JF, Hagströmer M, Craig CL, Bull FC, Pratt M, Venugopal K, Chau J, Sjöström M; IPS Group. The descriptive epidemiology of sitting. A 20-country comparison using the International Physical Activity Questionnaire (IPAQ). Am J Prev Med. 2011 Aug;41(2):228-35.

[*5] Honda T, Chen S, Kishimoto H, Narazaki K, Kumagai S. Identifying associations between sedentary time and cardio-metabolic risk factors in working adults using objective and subjective measures: a cross-sectional analysis. BMC Public Health. 2014 Dec 19;14:1307.

[*6] Thorp AA, Kingwell BA, Owen N, Dunstan DW. Breaking up workplace sitting time with intermittent standing bouts improves fatigue and musculoskeletal discomfort in overweight/obese office workers. Occup Environ Med. 2014 Nov;71(11):765-71.

[*7] Healy GN, Dunstan DW, Salmon J, Cerin E, Shaw JE, Zimmet PZ, Owen N. Breaks in sedentary time: beneficial associations with metabolic risk. Diabetes Care. 2008 Apr;31(4):661-6.

[*8] Oppezzo M, Schwartz DL. Give your ideas some legs: the positive effect of walking on creative thinking. J Exp Psychol Learn Mem Cogn. 2014 Jul;40(4):1142-52.

円高が思いのほか進まないワケ

5 月に入り、米政権が対中国関税引き上げや中国通信機器大手に対する禁輸措置を打ち出し、米中摩擦の緊迫感が急速に高まっている。従来であれば、米利下げ観測やリスクオフによって円が急伸してもおかしくない情勢だが、円高は小幅に留まり、足元でも110円台前半にある。

米国の年内利下げ観測は7割まで高まっており、円高圧力になっている反面、利下げ観測が内外株価を下支えすることでリスクオフの円買いを和らげ、円高進行を抑えている。リスクオフに伴って、多くの通貨に対してドルが買われていることも、円高ドル安を抑制している。

今後3カ月の方向感はやや円安と予想。米中問題は難航しそうだが、その点は市場でも織り込み済みだ。むしろ、最悪の事態が回避されることでリスクオフの緩和や利下げ観測の後退に伴ってドル円はやや持ち直すだろう。3カ月後の水準は112円前後と予想している。ただし、市場のマインドが改善する前にFRBの情報発信などによって利下げ観測が後退してしまうと、内外株価の下落を通じてリスクオフの円買いが進みかねない点には注意が必要になる。

5月入り後のユーロ円は、リスクオフの円買いや欧州議会選・英EU離脱への警戒に伴うユーロ売りによってユーロ安に振れており、足元では123円付近にある。ユーロ圏の経済指標は相変わらず冴えないが、既に市場の期待が下がっているうえ、投機筋のユーロ売りポジションも積み上がっているため、底堅さもみられる。今後はリスクオフの緩和に伴って持ち直しに向い、3カ月後の水準は126円前後になると予想している。

長期金利は、5月に入り、米中摩擦の緊迫化や米利下げ観測に伴って若干低下し、足元は▲0.06%付近にある。今後も大幅な上昇は見込み難いものの、リスクオフの緩和や米利下げ観測の後退に伴ってやや持ち直すだろう。日銀もタイミングを見計らって国債買入れ減額を試みるはずだ。3カ月後の水準は0.0%付近と予想している。

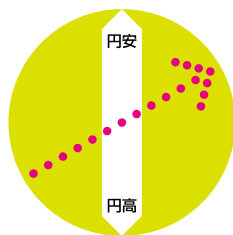


シニアエコノミスト **上野 剛志**
 うえの つよし | tueno@nli-research.co.jp
 1998年日本生命保険相互会社入社、
 2001年同財務審査部配属、
 2007年日本経済研究センターへ派遣、
 2008年米シンクタンク The Conference Boardへ派遣、
 2009年ニッセイ基礎研究所(現職)。

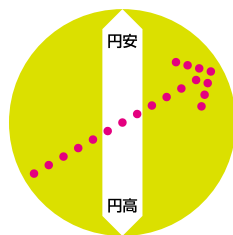


Market Karte

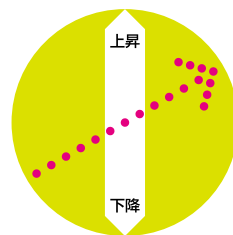
June 2019



ドル円・3カ月後の見通し

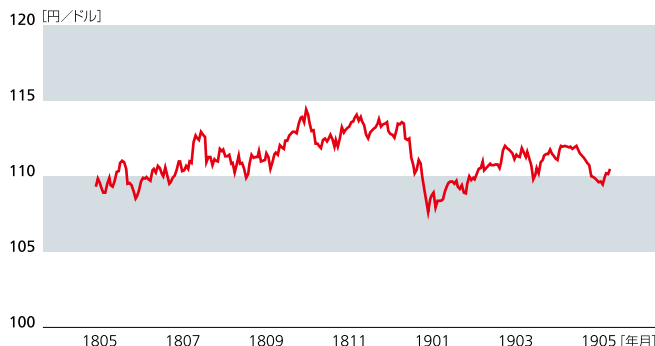


ユーロ円・3カ月後の見通し

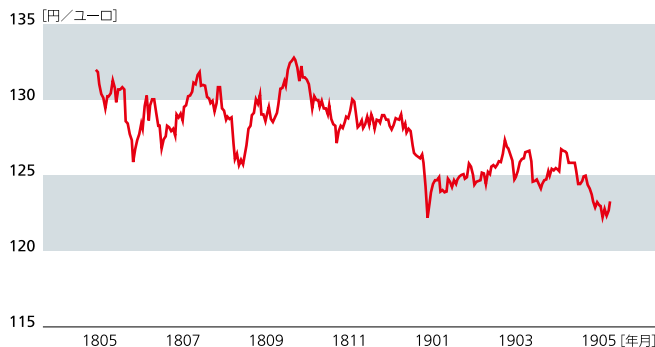


長期金利・3カ月後の見通し

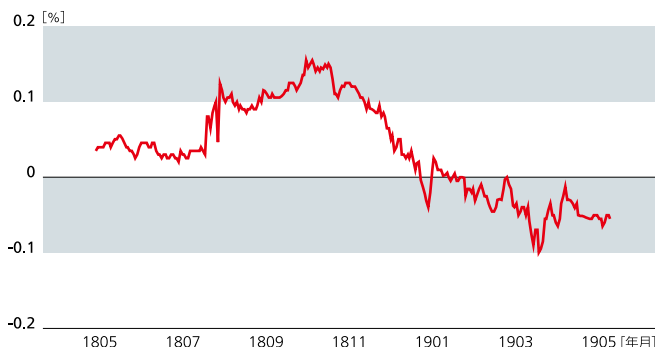
ドル円為替レートの推移 [直近1年] 資料:日本銀行



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 データで見る「エリア出生率比較」政策の落とし穴
— 超少子化社会データ解説
— エリアKGI/KPIは「出生率」ではなく「子ども人口実数」
天野 馨南子 [基礎研レポート | 2019/4/22号]
- 2 中国経済の現状と今後の注目点
— 景気回復は本物なのか、そして今後のシナリオは？
三尾 幸吉郎 [エコノミストレター | 2019/4/26号]
- 3 働き方改革、今後の課題
— 時短労働による生産性向上の限界<産業別>
鈴木 智也 [基礎研レポート | 2019/4/22号]
- 4 イラン原油全面禁輸発動、原油相場はどうか？
上野 剛志 [エコノミストレター | 2019/5/8号]
- 5 オーストラリア経済の見通し
— 減速する豪州経済。選挙後の政策効果による下支えに期待。
神戸 雄堂 [基礎研レポート | 2019/3/11号]

コラムアクセスランキング

- 1 「平成31年度」の行方
— 令和元年度？
安井 義浩 [研究員の眼 | 2019/4/16号]
- 2 データで知る、「本当の少子化」の震源地
— 47都道府県 子ども人口の推移(1)～子ども人口シリーズ
戦後65年・超長期でみた真の勝ち組エリアとは？
天野 馨南子 [研究員の眼 | 2019/4/26号]
- 3 中国、キャッシュレス先進国ゆえの落とし穴
片山 ゆき [研究員の眼 | 2019/4/23号]
- 4 ビッグデータと資本主義の未来
樋 浩一 [エコノミストの眼 | 2019/4/26号]
- 5 キャッシュレス化はなぜ進まない
— 日本の消費者は現金が好きか？
樋 浩一 [基礎研REPORT-Column | 2019/5/10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 19/4/22-19/5/19》

www.nli-research.co.jp



変わる時代の確かな視点



表紙の眼
・
真珠の耳飾りの少女
ヨハネス・フェルメール
制作年：1665年頃
所蔵：マウリッツハイス美術館
From Wikimedia Commons

海外日系人数 [2017推定 | 6月18日は海外移住の日]

Source : (公財)海外日系人協会 ※1 : 2016 Census, ※2 : 2010 Censusによる Design : infogram©

