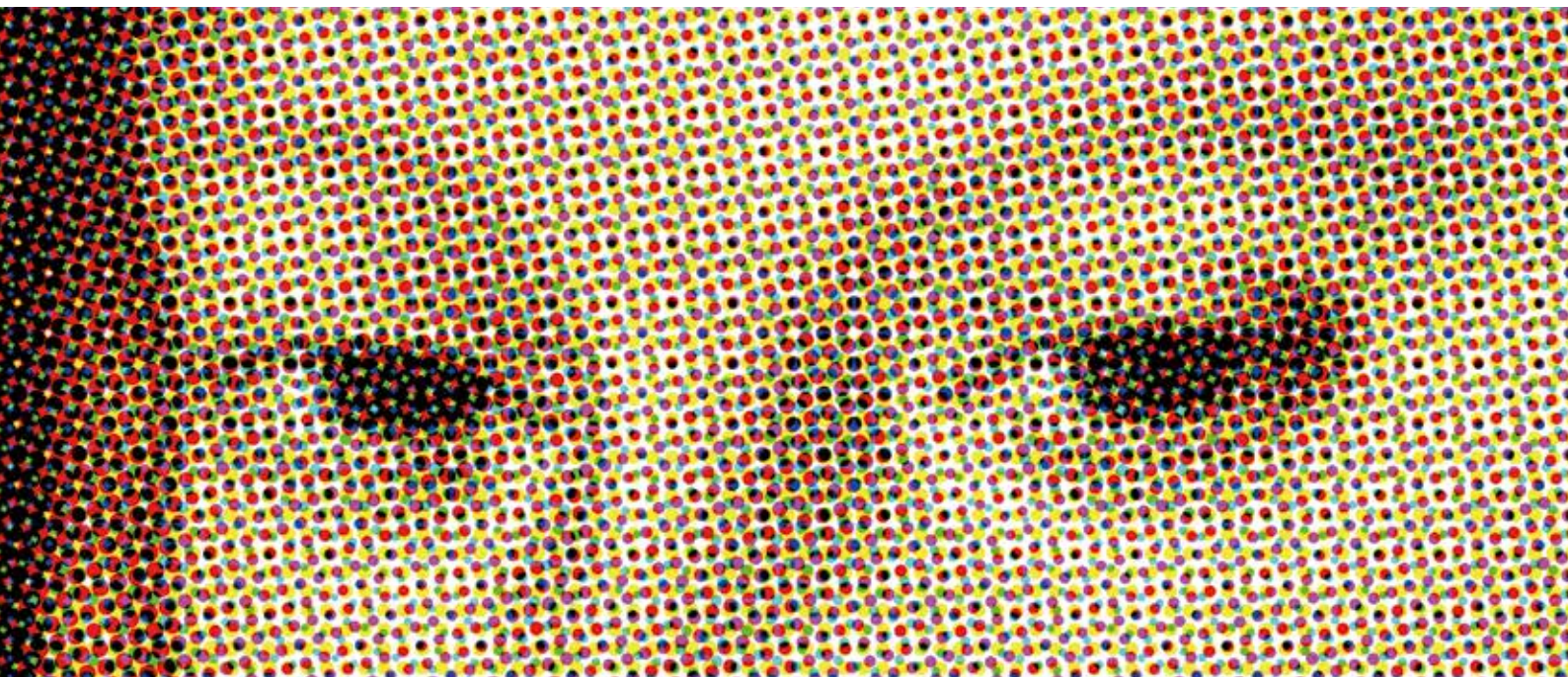




Inside

- 02** コロナウイルス禍中の米国生保会社の個人生命保険販売 ● 松岡 博司
- 04** 感染症対策はなぜ見落とされてきたのか ● 三原 岳
- 06** 視界に入る「みどり」が住宅賃料に及ぼす影響 ● 吉田 資 | 遠藤 圭介
- 08** 中期経済見通し(2020~2030年度) ● 斎藤 太郎
- 10** 年金アプリ(公式)と定期便のQRコード ● 中嶋 邦夫
- 11** 米大統領選後は円安か?それとも円高か? ● 上野 剛志

コロナウイルス禍中の米国生保会社の個人生命保険販売

ソーシャルディスタンスと対面販売



保険研究部 主任研究員 松岡 博司
matsuoka@nli-research.co.jp



まつおか・ひろし
81年 日本生命保険相互会社入社
横浜支社、財務企画室、総合企画室を経て
94年 ニッセイ基礎研究所

1——はじめに

生命保険、特に死亡保険は、加入時に十分な納得を得ることが必須な商品である。そのため生命保険においては対面販売が最適とされる。実際、これまで生命保険のインターネット販売は、世界的に見ても、一定の限界を超えて大きなシェアを占めることはなかった。

しかし、今回のパンデミックに伴うロックダウンやソーシャルディスタンス確保の要請により引き起こされた、会えないという状況は、そもそもの前提条件を覆してしまった。

ニューノーマルと呼ばれるこれからの社会の中、生保販売がどうあるべきかは、生保業界にとって重要な経営課題である。

本稿は、そうした課題を考える上での一助とすべく、米国生保業界の個人向け生命保険販売が、パンデミックの衝撃をどのように受け止め、どう推移してきたかを報告するものである。

本稿で使用する図表データは、米国における生命保険マーケティングの調査・教育機関であるリムラ（LIMRA）が任意の調査参加会社からのデータを集計して発表している“Monthly Individual Life Sales”各月号からのものである。

2——プラスに転じた販売業績

図表1は、保険料ベースの販売業績指標として新契約の「年換算保険料」、件数ベースの業績指標として「販売件数」を使用し、各月の業績が2019年の同月と比べてどうだったか、増減率の状況を記載したものである。

パンデミックの影響を直接的に受けた

〔図表1〕販売業績対前年増減率(%)の推移

資料：LIMRA “Monthly Individual Life Sales”各月号より

2019年同月対比(%)	4月	5月	6月	7月	8月
年換算保険料	▲1	▲11	▲1	3	4
販売件数	9	▲3	15	12	8

5月の業績は2指標ともマイナスに落ち込んだ。しかし6月には販売件数が大きくプラスに転じ、7月には、年換算保険料、販売件数ともプラスに回復、8月は、販売件数のプラスが1桁台に沈静化したものの、年換算保険料はプラス進展を維持した。パンデミックは米国で21万人を超える死者（10月15日現在）という甚大な被害をもたらしたが、個人生命保険販売に限れば一時のマイナスをもたらしたのみと見ることもできるかもしれない。

3——回復を支えた要因

1 | パンデミックを契機とする生命保険ニーズの顕在化

回復を支えた要因の1つは、パンデミックの脅威にさらされたことで消費者の生命保険ニーズが喚起されたことである。

リムラが2020年4月末から5月上旬の間に行った調査“Likelihood to Buy: COVID-19 Consumer Impact”では、調査参加者の29%が今後12ヶ月の間に生命保険を購入する可能性が高いと回答した。またリンカーンファイナンシャル社が7月に単独で実施した調査でも、回答者の3分の1以上が、パンデミックの影響で生命保険の重要性が高まっていると答えた。

2 | オンラインのみで完結できる申込み・引受けプロセスの採用

もう1つの要因は、多くの生保会社が、引受業務のデジタル化を進め、オンライン上

で申込みを完結できるプロセスを採用したことである。もともと米国の生保会社は、デジタル化、インシュアテックの進展の中で、オンライン申込みのプロセス導入に向けた取組を行っていたが、パンデミックに伴う情勢変化がその動きを加速させた。そこでは従来型の医的な診査を行わない代わりに、リスクを高めに見積もって保険料を高くするといった方策は採られていない。医学的な診査を身体検査なしで行い、保険加入プロセスを簡略化する。

これは特に若い世代に受け、彼らの申込みの増加を引き起こした。先述のリンカーンファイナンシャルの7月の調査でも、調査対象となったミレニアル世代（1981年～1998年生まれの世代）の5人に2人が、完全に電子的手段のみで生命保険に加入できるのであれば、生命保険に加入する可能性が高いと答えている。

ただし一方で、オンラインプロセスは、テクノロジーに敷居の高さを感じる年配層の申込みにはつながりにくい。

4——オンライン/モバイル申込みが増加。対面申込みは減少

図表2は、経路別の申込み件数が2019年の同じ月と比べてどう変化したかを聞いたものへの各社回答の分布状況である。「対面での申込み」は、5月、6月に減少したとする会社の割合が6割に迫り、パンデミックによる影響を大きく受けた。これが7月には減少31%、増加37%と持ち直したかと思えたが、8月にはまた減少43%、増加26%となった。まだパンデミックの影響を払拭したとは言い難い状況が続いている。

【図表2】申込み経路別の好不調状況

資料：LIMRA "Monthly Individual Life Sales" 各月号より

2019年同月対比 該当会社の分布状況(%)	申込み全体				対面申込み			
	5月	6月	7月	8月	5月	6月	7月	8月
減少した	60	40	33	49	57	58	31	43
増加した	38	60	60	46	9	22	37	26
特に変化なし	2	0	5	2	6	0	0	3
わからない	0	0	2	3	28	19	32	28

2019年同月対比 該当会社の分布状況(%)	オンライン/モバイル申込み				コールセンター/郵便申込み			
	5月	6月	7月	8月	5月	6月	7月	8月
減少した	4	3	7	4	23	25	29	36
増加した	53	62	48	46	19	46	29	23
特に変化なし	7	7	4	12	16	4	0	5
わからない	36	28	41	38	42	25	42	36

一方、「オンライン/モバイル申込み」は好調である。4か月の間、一貫して増加した会社の割合が高いまま推移しており、減少したとする会社の割合は極めて少ない。前述の通り、ソーシャルディスタンスの環境下、伝統的な対面販売チャネルの活動が細る中、顧客と生保会社の接点としての利便性と重要性を高めたオンライン窓口に、パンデミックによってニーズ喚起された主に若い消費者が、インターネットを見る時間が増えたこともあって、多く訪れた。

5——商品別に販売業績を見ると

図表3は、2019年同月対比の商品種類の販売業績の増減率を見たものである。

【図表3】商品別業績の増減状況(%)

資料：LIMRA "Monthly Individual Life Sales" 各月号より

年換算保険料

2019年同月対比(%)	5月	6月	7月	8月
終身保険	▲14	4	2	5
定期保険	▲7	9	5	0
ユニバーサル保険	▲23	▲13	▲23	▲21
インデックス連動ユニバーサル保険	▲6	▲15	12	14
変額ユニバーサル保険	▲2	17	14	12

販売件数

2019年同月対比(%)	5月	6月	7月	8月
終身保険	▲5	16	13	9
定期保険	3	16	12	8
ユニバーサル保険	▲23	▲9	▲13	▲13
インデックス連動ユニバーサル保険	▲7	24	20	24
変額ユニバーサル保険	▲10	▲1	7	▲5

5月には定期保険の件数を除く全商品の指標がマイナスとなっており、厳しい状況であったことがわかる。

しかし伝統的な生保商品である終身保険と定期保険は、6月にプラス進展に回復、7月、8月もプラスを維持している。

一方、一定の利率を保証する定期預金的な貯蓄部分と死亡保険の組み合わせであるユニバーサル保険は、コロナ禍中の低

金利状態の中、魅力的な利率を提供できないため大幅なマイナスが続いている。

その落ち込みを埋め合わせるように、株価指数等のインデックスに連動する投機的な貯蓄部分と死亡保険の組み合わせで構成されるインデックス連動ユニバーサル保険が、好調な業績を示している。

またより投資要素の強い株式投機的な貯蓄部分と死亡保険の組み合わせである変額ユニバーサル保険も、米国株式市場の好調を受けて、特に保険料の指標で高い伸びを見せている。

6——会社毎の回復度合いに大きな開き

ただし個々の会社で見るとパンデミックによる衝撃からの回復度合いに大きな開きがあることには注意が必要であろう。

図表4は、3月以降8月までの各月の販売業績が、2019年の同月と比べて増えたか減ったかの報告を調査参加各社に求め、その報告内容の分布状況をまとめたものである。

【図表4】会社毎の好不調に大きな開き

資料：LIMRA "Monthly Individual Life Sales" 各月号より

年換算保険料

2019年同月対比 該当会社の分布状況(%)	3月	4月	5月	6月	7月	8月
大幅減少(10%以上)	21	42	61	33	37	35
小幅減少(10%未満)	21	16	12	17	4	11
横ばい	12	2	2	4	2	2
小幅増加(10%未満)	19	14	7	11	20	17
大幅増加(10%以上)	28	26	17	35	37	35

販売件数

2019年同月対比 該当会社の分布状況(%)	3月	4月	5月	6月	7月	8月
大幅減少(10%以上)	28	39	43	30	33	35
小幅減少(10%未満)	23	11	17	15	17	13
横ばい	12	7	5	0	0	4
小幅増加(10%未満)	7	11	7	15	7	7
大幅増加(10%以上)	30	32	29	39	43	41

パンデミックの最中でも前年同月対比で10%以上の大幅増加を享受していた会社が4分の1以上もあった一方で、8月になっても10%以上の大幅な減少から抜け出せていない会社が3分の1以上存在する。

業績不振に苦しむ会社のこれからのあり方は、今後の米国生保市場の明るさに大きく影響してきそうである。

7——さいごに

以上見てきたように、いまだコロナ禍は続いているものの、パンデミックの中で落ち込んだ米国生保の個人生命保険販売業績は、それほどのを空けることなく持ち直し、平常運転への回帰を果たしたように見える。

ただし米国の生保業界が望んでいるのは、例年どおりの成長レベルに戻ることを超え、生命保険の良さが実感された上で生保人気が高まって、若者層、中間層へ生命保険が普及することであるようだ。

例年9月、米国では生命保険認知月間(Life Insurance Awareness Month)と称して、生命保険の意義を伝えるキャンペーンが行われる。こうした活動が必要なほど、米国の生保業界は、中間層への生命保険の普及を図っては跳ね返される経験を重ねてきた。2001年の世界貿易センタービルへの自爆テロの後にも、ひとしきり生命保険ニーズが高まったとの報道が続いたが、やがて忘れられていった。

今後、パンデミックに伴う景気の後退もあり得る中、はたしてパンデミックが真の意味での生命保険認知を呼び覚ますきっかけとなったのか、あるいはまた一過性のブームで終わってしまうのか、帰趨を見守る必要があるだろう。

またパンデミックによる消費者の行動変容、景気の落ち込み等の中、米国生保業界においても、リアルとデジタルが融合した新たな対面販売が本格的に生まれて来るとも予想される。そのあり方についても注視していきたい。

感染症対策はなぜ見落とされてきたのか

保健所を中心とした歴史を振り返る



保険研究部 主任研究員 三原 岳
mihara@nli-research.co.jp

1——はじめに～感染症対策はなぜ見落とされてきたのか～

年初からの新型コロナウイルスを受けて、保健所の機能強化が争点となるなど、感染症に脆弱な医療制度の課題が浮き彫りとなっている。

では、なぜ感染症対策は見落とされてきたのだろうか。歴史を振り返ると、保健所のネットワークを整備する際、日本は結核対策を重視した。このため、どこかのタイミングで、あるいは何らかの理由で感染症対策が軽視されるようになったと言える。

そこで、本レポートでは感染症対策の歴史を振り返ることで、感染症対策が見落とされてきた背景を探る。具体的には、疾病構造の変化、公的医療保険の拡大、地方分権の影響など様々な要因を挙げる。その上で、保健所の機能強化に向けた方策を示す。

2——保健所とは何か

まず、保健所について考察する。保健所の数は2020年4月現在で469カ所に上り、都道府県、政令市、中核市、特別区などが設置、運営している。

さらに、その役割を見ると、『厚生労働白書』は感染症対策やエイズ、精神保健、母子保健、健康危機管理、食品衛生関係、生活衛生関係、医療監視関係、企画調整などを挙げている。身近な業務で言うと、飲食店営業の許可、クリーニング業や理容師法、旅館業法などの許可、病院や診療所への立入検査などにまたがっており、かなり広範な範囲をカバーしている様子が分かる。

しかし、保健所の数は近年、減少の一途

を辿っている。図表は国立社会保障・人口問題研究所の『社会保障統計年報』に載っている保健所の設置個所数について、1954年度以降の年別推移を示している。これを見ると分かる通り、1960年代から一貫して800カ所を上回っていたが、1992年の852カ所をピークに減少し、現在は半分近くにまで減少している。

こうした保健所の機能低下は今回、新型コロナウイルス対策の検査が目詰まりを起こした一因に挙げられ、「行政改革の結果、保健所の数が減った」という指摘が多く聞かれる。

しかし、行政改革の影響を受けたとしても、保健所が必要」と考えられたのであれば、ここまでの減少を見なかったかもしれない。言い換えると、減少には別の理由が考えられる。以下、保健所を中心とした歴史を振り返る。

3——保健所を中心とした日本の感染症対策の歴史

1 | 明治期における感染症対策

近代的な感染症対策が日本に「輸入」されたのは明治期以降である。開国に伴って天然痘、性病、コレラなどが次々と流入し、多くの死者や患者を出したため、政府は1897年に「伝染病予防法」を制定した。明治期に感染症が相次いだことについて、①江戸期の長い「鎖国」で免疫力が弱かった、②一般の人の栄養状態が悪くなかった、③上下水道が整備されていなかった一などの理由が挙げられている^{*1}。

大正期に入ると、結核対策が懸案となった。紡績工場などが発展したことで、「女

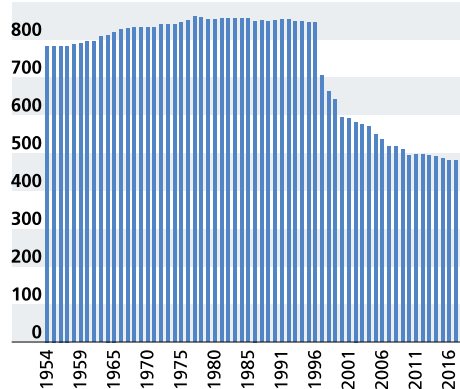
〔図表〕保健所の設置個所数推移

出典：国立社会保障・人口問題研究所「社会保障統計年報」を基に作成

注1：統計上、1963年と1987年のデータがない。

注2：データには3月末現在と4月1日現在のデータが含まれている

900カ所



工」と呼ばれた女性労働者の健康問題、中でも結核対策が浮き彫りとなった。そこで、政府は労働時間の制限などを盛り込んだ工場法を1916年に施行した。この工場法は社会政策の始まりと見なされており、現在に繋がる健康保険法(1927年施行)、労働安全法制の基礎となった。

感染症対策を担う保健所ネットワークの整備についても、結核対策の要素を持っていた^{*2}。その際、内務省は都市型のモデル保健所を東京市京橋区(現東京都中央区)明石町に、農村型のモデル保健所を1938年1月に埼玉県所沢町(現所沢市)に整備し、衛生環境の改善に努めた。いずれも写真は「保健所発祥の地」を示す石碑である。

その後、戦時色が強まる中でも、保健所は保健国策(健康な兵士と国民を作る政策)の一翼を担い、1944年までに770カ所の保健所が整備された。

さらに、保健所重視の政策は敗戦後も続き、占領軍の指示で杉並区保健所がモデル保健所に指定されるなど、感染症対策の強化が図られた。



みはら たかし
95年 時事通信社入社。
11年 東京財団研究員を経て、
17年10月 ニッセイ基礎研究所(現職)。
『医業経済』に『現場が望む社会保障制度』を毎月連載中。

〔写真〕埼玉県所沢市(左)と東京都中央区(右)に建つ保健所発祥の地を示す石碑
出典:いずれも筆者撮影



4——保健所減少の理由

しかし、その後に感染症対策のウエイトは小さくなった。その第1の理由として、結核の特効薬開発などを受けて、疾病構造が大きく変わった点である。むしろ、急速に進んだ高齢化への対応として、高齢者の健康づくりが意識されるようになった。

第2に、1961年に国民皆保険が整備されるなど公的医療保険の規模が膨らんだ点が挙げられる。さらに民間医療機関も拡大した結果、医療サービスに対するアクセスも改善し、「医療＝公的保険」を専ら意味するようになった。

第3に、市町村への権限移譲など地方分権の影響がある。政府は1994年、保健所法を半世紀ぶりに大改正する形で、地域保健法を制定した。この時は広域的な視点が必要な感染症対策よりも、住民の生活に根差した健康づくりが重視され、市町村の責任を大きくする方向性が打ち出された。

実際、当時の国会会議録^{*3}では、地方分権を図る観点に立ち、エイズ対策など高度で専門的な保健サービスを都道府県の保健所で、母子保健などの身近な保健サービスを市町村で提供できるようにす

るとともに、1990年の制度改革で既に移譲されている福祉サービスとの連携を図ると強調した。

つまり、保健所数の減少など感染症に対する脆弱性を理解する上では、単に行政改革の影響だけでなく、地域保健法を含めた社会の変化や一連の制度改革の影響を考慮する必要がある。

5——新興感染症対策の遅れ

一方、グローバル化の急拡大に伴い、エボラ出血熱などの新興・再興感染症のリスクが議論されるようになった。政府としても、従来の法体系を見直した感染症法を1999年に制定したほか、緊急事態宣言の発令などを可能とする新型インフルエンザ等対策特別措置法も2012年に施行させたが、必ずしも対応策は充分と言えなかった。

例えば、2009年の新型インフルエンザを受けて、有識者で構成する総括会議が2010年に公表した報告書では、▽病原性に応じた柔軟な対応、▽迅速・合理的な意思決定システム、▽サーベイランス(監視)の強化——など様々な論点を提示したが、実行に移された部分は少なかった。

6——総括と今後の方向性

以上のような歴史的な経緯を見ると、感染症に脆弱な医療制度となった理由として、疾病構造の変化や公的医療保険財政の拡大など様々な要因が重なった点が見える。中でも、結核を中心に戦後、多くの感染症を封じ込めたことで、感染症に対する危機意識が失われたと指摘できる。

さらに、急速に進んだ高齢化に対応するため、住民の健康づくりや保健・福祉の連携を図る観点に立ち、市町村への権限移譲が重視された結果、保健所の統廃合が進んだ。つまり、行政改革による削減は一種の現象に過ぎず、様々な要因が重なっていたと言える。

ただ、感染症への脆弱性が浮き彫りになった以上、今後は保健所の機能強化を図る必要があり、新型コロナウイルスを受けて今年5月に公表された専門家会議提言では、▽本庁からの応援、▽OB職員の再雇用、▽集団感染の特徴などを調べる「積極的疫学調査」の人材育成——などを課題に挙げた。

さらに、感染症対策を担う司令塔的な組織を国に創設し、有事には国内外に人材を派遣できるような体制整備も求められる。保健所の業務効率化に向けて、▽検査業務を大学や民間企業に開放、▽IT化の推進、▽日常業務や規制・業務の見直し——なども必要になるだろう。

本稿は9月15日基礎研レポートの再構成であり、詳細は下記を参照。<https://www.nli-research.co.jp/report/detail/id=65456?site=nli>

【*1】村上陽一郎(1996)『医療』読売新聞社pp17-18。

【*2】厚生省健康政策局計画課監修(1988)『保健所五十年史』日本公衆衛生協会発行を参照。

【*3】1994年6月21日第129回国会参議院厚生委員会における大内啓伍厚相の発言。

視界に入る「みどり」が住宅賃料に及ぼす影響



金融研究部 主任研究員 吉田 資 tyoshida@nli-research.co.jp

株式会社 LIFULL

遠藤 圭介

1 ―― はじめに

「みどり^{*1}」は都市空間において、①景観（美しい街並み）を形成する機能、②ヒートアイランド現象などの都市気候を緩和する機能、③防災的機能（防火や防風等）、④人々に憩いやレクリエーションの場を提供する機能等、様々な役割を果たしている。

不動産取引においても、新築マンションの販売広告等で、「緑ゆたかな街並み」等、「みどり」が身近にある環境をアピールする広告が多く確認できる。また、リクルート社の調査によれば、「今後住み替える住宅の希望条件」として、「周辺に大きな公園や緑地があるところに住みたい」との回答が13%を占め、「6歳以下の子供を持つ世帯」に限定すると、22%に達した[図表1]。コロナ禍を経て、住居選択において、「みどり」の効果・機能が再認識・再評価されつつある。

そこで、本稿では、「みどり」が住宅賃料形成にどのような影響を及ぼしているのか検証したい^{*2}。

2 ―― 「みどり」の量を測る指標として 注目を集める「緑視率」

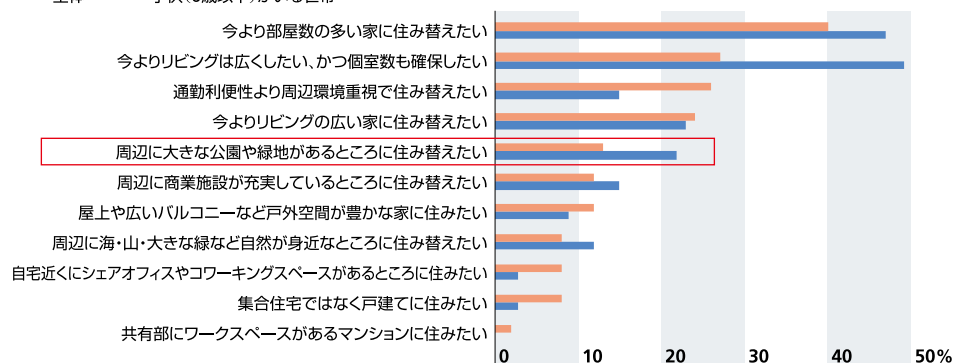
「みどり」の保全および創出については、各自治体が「都市緑地法」に基づく法定計画である「緑地の保全及び緑化の推進に関する基本計画」（以下、「緑の基本計画」）を策定し推進している。「緑の基本計画」は、緑地の保全および緑化の目標、施策の方針と内容を定めたものである。

「緑の基本計画」では、施策の方針とともに、(1)「公有地・民有地における

[図表1] 今後住み替える住宅の希望条件

出所：リクルート住まいカンパニー「新型コロナ禍を受けたテレワーク×住まいの意識・実態」調査をもとにニッセイ基礎研究所

全体 子供(6歳以下)がいる世帯



みどりの量」、(2)「公園・公共施設の整備」、(3)「民有地の緑化・緑地保全」、(4)「住民満足度および参加状況」、等について、達成すべき数値目標を示している。

近年、(1)「公有地・民有地におけるみどりの量」の把握に関して、「緑視率」という指標を採用する自治体が増えている。「緑視率」とは、「ある視点から街並みや建物などを眺めたとき、視界に入るみどりの割合」を示す指数である。具体的には、「緑視率＝(緑の面積)÷撮影範囲」で算出される。大阪市「緑視率調査ガイドライン」によれば、「緑視率」が25%を超えると、みどりが多い地域と認識される[図表2]。

「公有地・民有地におけるみどりの量」を測る指標としては従来、「緑被率」（対象地

域における樹林・草地、農地、園地などの「みどり」で覆われる土地の面積割合）や「緑化率」（対象地域における花壇や植栽、緑地帯など、緑化施設の面積割合）が採用されてきた。これに対して、人が感じる「みどり」の多寡と連動する「緑視率」はこれまでの指標より人間の感覚に近い指標と考えられている。

また、国土交通省「都市の緑量と心理的効果の相関関係の社会実験調査」によれば、「緑視率」が高い場所ほど、「安らぎのある場所」、「さわやかな場所」、「潤いのある場所」と感じる人が多く、快適性を高める心理的効果があるとしている。快適性を高める心理的効果に着目し、「緑視率」をオフィス環境の整備に活用している事例もみられる。

[図表2] 緑視率25%相当の交差点

出所：江東区ホームページ



3 ―― 「みどり」の多寡が住宅賃料に及ぼす影響

3-1 | 分析方法

本稿では、「みどり」の量を測る指標として「緑視率」を採用し、視界に入る「みどり」が住宅賃料に及ぼす影響について、分析を行った。



よしだ たすく

07年 住信基礎研究所(現 三井住友トラスト基礎研究所)入社。
18年 ニッセイ基礎研究所(現職)
専門は不動産市場、投資分析など。

具体的には、株式会社LIFULLが運営する不動産情報サイト「LIFULL HOME'S^{*3}」において、2018年1月から2018年12月までの期間に募集掲載された東京都江東区に所在する賃貸マンション(29,611件)および賃貸アパート(2,239件)の物件データを用いて、ヘドニック分析を行った。

[図表4] 推定結果

出所: LIFULLのデータを用いてニッセイ基礎研究所 注: ***は、有意水準1%、**は、有意水準5%を示している。

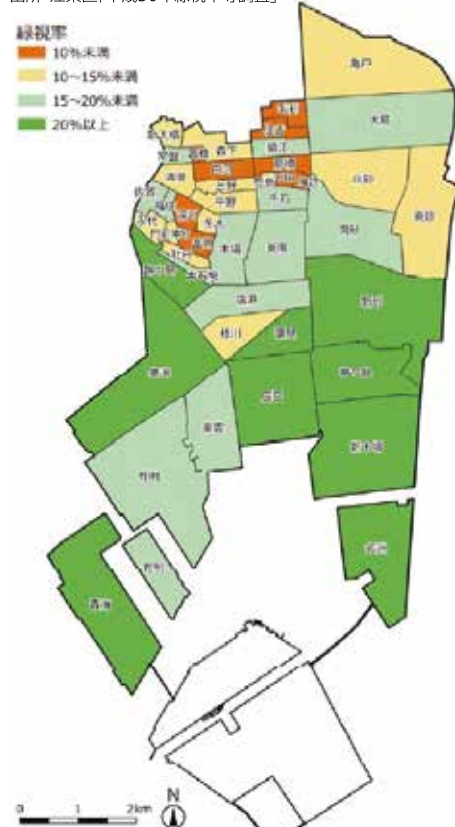
	マンション賃料			アパート賃料		
	係数	t値	有意水準	係数	t値	有意水準
緑視率(%)	132.6	8.5	***	18.6	0.5	
専有面積(m ²)	1,855.0	51.9	***	1199.9	21.3	***
築年数(年)	-833.3	-77.9	***	-367.3	-20.4	***
最寄り駅までの徒歩時間(分)	-730.6	-32.4	***	-208.6	-4.6	***
所在階数	1,041.0	27.3	***	1150.9	2.2	**
自由度修正済み決定係数	0.90			0.88		
サンプル数	29611			2239		

3-2 「緑視率」のデータ

東京都江東区において、「緑視率」が20%を超えている地区は、「豊洲」、「青海」、「辰巳」、「潮見」、「越中島」、「新砂」、「夢の島」、「新木場」、「若洲」であった。一方、「緑視率」が10%未満の地区は、「深川」、「門前仲町」、「富岡」、「白川」、「扇橋」、「千田」、「海辺」、「住吉」、「毛利」であった[図表3]。

[図表3] 江東区の地域別「緑視率」

出所: 江東区「平成30年緑視率等調査」



近年、高層マンション等の再開発が進んだ地区では、「緑視率」が高い一方、古くから商業地区として賑わっている地区では「緑視率」が低い傾向がみられる。

3-3 分析結果

分析の結果、「緑視率」はマンション賃料に対し、統計的に有意なプラスの影響を与えていることが分かった。具体的には、マンション賃料は、「緑視率」が10%高い場合、1,326円高いことが示唆された。[図表4]。本稿の分析対象(マンション)の平均賃料は98,000円であるので、「緑視率」が10%高い場合、マンション賃料は約1.3%高いことになる。

一方で、アパート賃料では、「緑視率」は統計的に有意な影響がなかった。アパートを選ば際には、「家賃」水準自体が特に重視され^{*4}、「みどり」の多寡を含む住環境の優先順が相対的に低いことが要因の一つではないかと考えられる。

4 「みどり」の整備が不動産価値向上へ

本稿の分析結果から、不動産事業者が「みどり」に配慮した環境整備の取り組みを行うことは、不動産価値の向上に寄与する可能性が高いと示唆される。また、地

方自治体の動きと連携し、街の道路や公園、広場等の緑化を進めることも有効と考えられる。

森ビルが2023年の開業に向けて開発中の「虎ノ門・麻布台プロジェクト」は「緑に包まれ、人と人をつなぐ「広場」のような街ーModern Urban Villageー」をコンセプトとし、「圧倒的な緑に囲まれ、自然と調和した環境の中で、多様な人々が集い、人間らしく生きられる新たなコミュニティ」の形成を目指すとしている。開発計画区域に占める「みどり」の面積割合は約3割を占める。また、日鉄興和不動産は、「赤坂・虎ノ門緑道構想」のもと、東京都が新橋から虎ノ門ヒルズまでの新虎通りを緑豊かな道路に整備する動きに併せて、虎ノ門から赤坂までの道路を緑道に整備している。

今後は、不動産開発・運営事業者による「みどり」の整備の取組が不動産投資の判断基準の1つになる可能性がある。

[*1] 「江東区みどりの基本計画」によれば、「緑」が、木や草等の植物をさすのに対し、「みどり」は植物だけでなく、公園や広場、住宅地の緑地等、自然と人が共生する環境まで含めたものをさす。本稿では、「みどり」を調査対象とする。

[*2] 本レポートは、ニッセイ基礎研究所と株式会社LIFULLとの共同研究の成果である。

[*3] 不動産情報サイト「LIFULL HOME'S」(<https://www.homes.co.jp/>)

[*4] 積水化学工業がセキスイハイムアパート入居者を対象としたアンケート調査では、入居を決定した理由として、「家賃が予算に合った」が一位(<https://www.sekisuiheim.com/info/press/20070518.html>)

中期経済見通し(2020~2030年度)



経済研究部 経済調査部長 斎藤 太郎
tsaito@nli-research.co.jp

1——パンデミックで急停止した世界経済

世界経済は新型コロナウイルスの感染拡大の影響を受けて急停止した。中国・武漢で発生した正体不明の肺炎は、2020年2月に欧州で急拡大、その後は日本や米国を含め世界全体に広がり、3月にはWHOが「パンデミック」との認識を示した。各国では当初、外からウイルスを持ち込まないよう、水際対策を中心とした措置を導入した。しかし、結果的には国内における感染者数が急増し、医療崩壊リスクが高まったことで、厳しい外出制限や営業活動制限も導入せざるを得ない国が多かった。大規模な財政出動と金融緩和を実施し、財政・金融の両面から経済を支える措置も講じられてきたが、人々の活動を制限したことから成長率は急減速を余儀なくされた。

今回の中期経済見通しを作成するにあたっては、今後もウイルスとの共生が続くことを前提にした。ワクチン開発など医療面からウイルスを封じ込める動きも見られるものの、短期間でコロナ禍前のような経済・社会活動に戻ることはない想定している。他方で、感染力拡大や強毒化などウイルスの脅威が増大し、厳しい活動制限を強いられることもないと想定している。

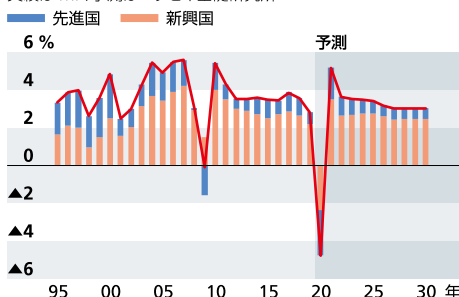
その結果、ウイルスとの共生が続くもののワクチン普及や治療法の確立などによって段階的に新型コロナウイルスに対する適応がなされていき、次第に、過度にウイルスのリスクを意識することなく生活できるようになっていく、というシナリオを前提にしている。こうした適応スピードについては、国によって異なり、回復力の違いとして生じる。

世界経済の成長率は、コロナ禍の影響を受け、2019年の2.8%から2020年には▲4.8%と急減速、世界金融危機(2009年▲0.1%)を大きく下回ることが見込まれる。その後はコロナ禍からの反動でやや高めの水準での推移となるが、予測期間後半にかけて3%程度まで低下するだろう[図表1]。

[図表1] 世界の実質経済成長率

注: PPP(購買力平価)ウェイトで加重平均。

実績はIMF、予測はニッセイ基礎研究所



先行きの成長率を先進国、新興国に分けてみると、新興国は先進国の成長率を一貫して上回ると見られる。しかし、新興国ではウイルスへの適応に比較的時間がかり経済への恒久的被害が大きいこと、需要低迷や脱炭素志向の高まりから原油需要が伸び悩み、産油国の成長を阻害すること、少子高齢化に伴い潜在成長率の低下が進むことなどを背景に、新興国の成長率も予測期間後半には3%台後半まで低下すると予想している。

2——日本経済の見通し

1 | 新型コロナウイルス感染症の影響

2018年10月を山として始まった景気後退は、当初は外需が大きく悪化する一方で国内需要は底堅さを維持していた

が、2019年10月の消費税率引き上げによって国内需要が大きく落ち込んだ後、新型コロナウイルス感染症の影響が顕在化した2019年度末から2020年度初めにかけて、内外需ともに急速に悪化した。実質GDPは2019年10-12月期から2020年4-6月期までの3四半期で▲10.1%減少し、リーマン・ショック前後の2008年4-6月期から2009年1-3月期まで(4四半期)の▲8.6%を上回る落ち込み幅となった。

2020年4月上旬に発令された緊急事態宣言が5月下旬に解除されたことを受けて、景気はすでに底打ちしているとみられるが、今後の回復ペースは急激な落ち込みの後としては緩やかなものにとどまる可能性が高い。

その理由としては、「新しい生活様式」の実践が恒常的に外食、宿泊、娯楽などのサービス支出の抑制要因となることが挙げられる。新型コロナウイルスの感染拡大に伴うイベントの開催制限は徐々に緩和されているものの、人々が3密(密閉空間、密集場所、密接場面)を避ける姿勢が従来よりも強くなっているため、新型コロナウイルスだけでなく、通常のインフルエンザ流行時にも対面型の消費が抑制される可能性がある。今回の見通しでは、個人消費がコロナ前の2019年度の水準を回復するのは2022年度としているが、サービス消費の水準が元に戻るのは2024年度までずれ込むことを想定している。

また、経済活動の制限がなくなり、自粛ムードが払拭されたとしても、失業者の増加、企業収益の悪化など、コロナ禍で経済活動の基盤が毀損してしまったことが今後の景気の下押し圧力となる。雇用者報酬



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、19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8回選出。

の減少、企業収益の悪化が個人消費、設備投資の回復を遅らせる要因となるだろう。

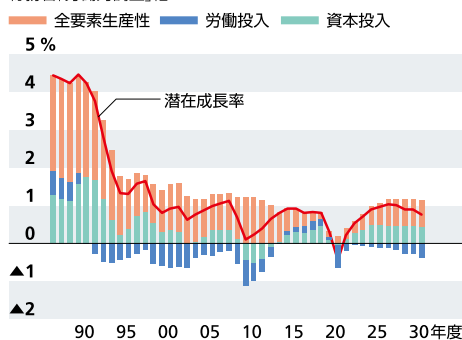
2 | 潜在成長率は2020年代半ばまでに1%程度まで回復

1980年代には4%台であった日本の潜在成長率は、バブル崩壊後の1990年代初頭から急速に低下し、1990年代終わり頃には1%を割り込む水準にまで低下した。世界金融危機時にほぼゼロ%まで低下した後、2010年代半ばにかけて1%程度まで持ち直したが、その後は低下傾向が続き2019年度には0.3%となった。

潜在成長率を規定する要因のうち、労働投入による寄与は1990年代初頭から一貫してマイナスとなっていたが、女性、高齢者の労働参加が進んでいることから2014年度以降は小幅なプラスとなっている。また、資本投入による寄与は世界金融危機後にいったんマイナスになった後、その後の設備投資の回復を受けてプラスを続けているが、2018年度以降の設備投資の減速を受けてプラス幅が縮小している。全要素生産性は長期的に低下傾向が続き、足もとでは0%台前半となっている[図表2]。

[図表2] 潜在成長率の寄与度分解

注：19年度までは実績値に基づく推計値、20年度以降は予測値に基づく推計値
資料：内閣府「国民経済計算年報」、「固定資本ストック速報」、総務省「労働力調査」他



当研究所が推計する潜在成長率は2020年度には▲0.4%といったマイナスに転じることが見込まれる。新型コロナウイルスの感染拡大に伴う経済停止の影響で、労働投入量が減少(労働力率の低下、労働時間の減少)し、労働投入の寄与度がマイナスに転じることが主因である。また、設備投資の減少に伴う資本ストックの伸び率低下を反映し、資本投入の寄与度がほぼゼロ%まで縮小する。しかし、足もとの潜在成長率の落ち込みはあくまでも新型コロナウイルスの感染拡大を受けた経済活動の制限によってもたらされたものであり、日本経済の成長力が実態として落ちてしまったわけではない。

先行きの潜在成長率は、景気回復に伴う労働市場の改善によって労働投入量の減少幅が縮小すること、設備投資の回復によって資本投入量の増加幅が拡大すること、デジタル化、働き方改革の進展などにより全要素生産性の上昇率が高まることから、2020年代半ばには1%程度まで回復することが見込まれる。ただし、2020年代後半は人口減少、少子高齢化のさらなる進展によって労働投入量のマイナス幅が拡大することから、潜在成長率は若干低下し、2030年度にはゼロ%台後半となるだろう。

3 | 今後10年間の平均成長率は1.5%

実質GDP成長率は、中長期的には潜在成長率の水準に収れんする。ただし、足もとはGDPギャップが大幅なマイナスとなっており、それが解消に向かう過程では潜在成長率を上回る高めの成長が続く公算が大きい。実質GDP成長率は2020年度に▲5.8%と過去最大のマイナス成長を記

録した後、2021年度が3.6%、2022年度が2.1%、2023年度が1.8%と潜在成長率を上回る伸びが続く。実質GDPがコロナ前(2019年度)の水準を回復するのは2023年度となろう。

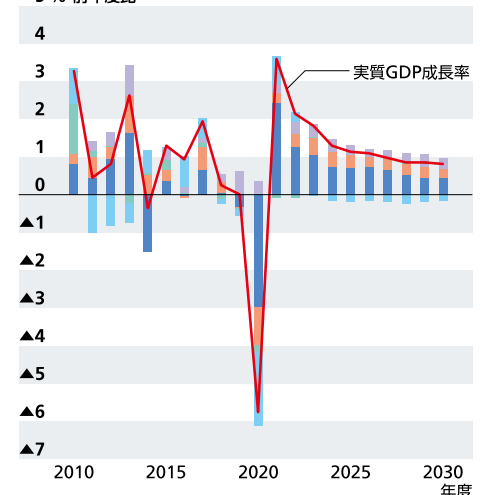
当研究所が推計するGDPギャップは、世界金融危機後の2009年度にマイナス幅が▲5%台(GDP比)まで拡大した後、縮小傾向が続いてきたが、2018年度が0.3%、2019年度が0.0%と低成長が続いたことからマイナス幅が拡大し、新型コロナウイルスの影響で大幅マイナス成長が不可避となった2020年度には▲6%台のマイナスとなることを見込まれる。

2021年度以降は高めの成長が続くことからGDPギャップのマイナス幅は縮小するが、ギャップが解消されるのは2025年度までずれ込むだろう。GDPギャップが解消される2020年代半ば以降は潜在成長率並みの成長率に収束し、2020年代半ばの1%程度から2030年度にかけてゼロ%台後半の成長率となろう[図表3]。

[図表3] 実質GDP成長率の推移

資料：内閣府「国民経済計算年報」

民間消費 民間設備投資 その他民需
公的需要 外需



年金アプリ(公式)と定期便のQRコード

年金改革ウォッチ 2020年9月号 ポイント解説



保険研究部 上席研究員・公的年金調査室長 中嶋 邦夫
nakasima@nli-research.co.jp



なかしま・くにお
95年 日本生命保険相互会社入社
02年 ニッセイ基礎研究所
07年 東洋大学大学院経済学研究科博士後期課程修了

2020年7月27日の年金広報検討会では、政府が、個人の年金額の見通しの試算等を行うための「年金アプリ(公式)」を開発し、同アプリで読み込むためのQRコードを「ねんきん定期便」に記載する方針が示された。本稿では、政府が検討中の案と筆者が考える改善案を述べる。

1 | 検討中の案：

年金アプリ(公式)で試算し、その結果をファイルで民間アプリへ連携

政府が検討中の案では、パート労働者が厚生年金に加入する場合や年金の受給開始時期を変更する場合(繰上げ/繰下げ受給)について、個人の年金記録に基づいた年金額の簡易試算を可能にする。試算結果をファイルに出力し、家計簿などの民間アプリとの連携も可能にする方針である。

現在でも、日本年金機構が提供するWebサービス「ねんきんネット」で試算が可能だが、同アプリでは「ねんきん定期便」に印刷されたQRコードを読み取ることから、ユーザー登録不要で試算が可能になるとみられる。

2 | 改善案1：

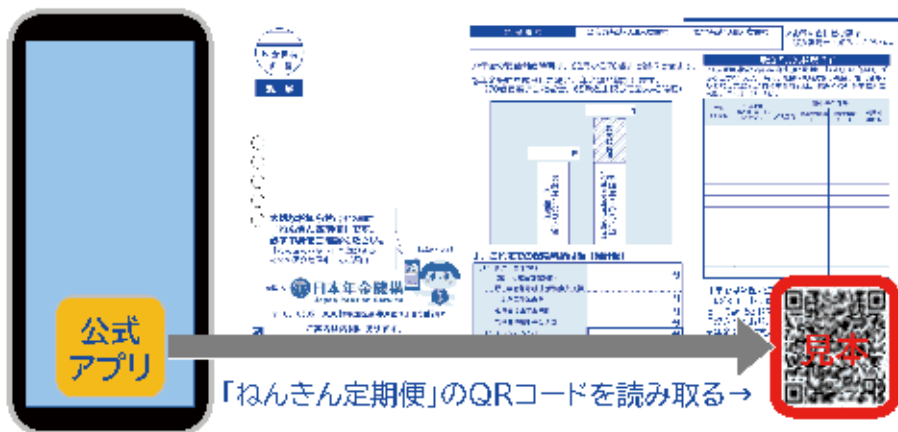
専門家への相談等で活用できるよう、QRコードや試算の仕様等を民間へ提供

個人が自らのスマートフォンで試算できても十分な活用は難しく、ファイナンシャル・プランナーや金融機関の窓口などに相談するケースが想定される。しかし、試算結果が個人の端末内でしか利用できなければ不便だろう。出力されたファイルをメール等で送付することも考えられるが、送付操作の難しさや誤送信のリスクが

【図表】年金アプリ(公式)の利用イメージ(検討中の案)

注1: QRコードに記載されるのは「ねんきん定期便」に記載されている次の情報。

・年金見込額: 老齢基礎年金、老齢厚生年金
・加入実績: 直近の加入制度、直近の標準報酬月額や標準賞与額、直近記録の年月
出典: 年金広報検討会(2020.7.27)資料2-2 pp.1-3等より筆者作成。



課題となる。

そこで考えられるのが、民間のアプリで公式アプリと同様の試算ができるよう、QRコードや試算の仕様等を民間アプリの開発者へ提供することである^{*1}。相談先のアプリ等でQRコードを利用できれば、大きな画面での分かりやすい説明や、年金額の試算だけでなく生活設計(ライフプラン)の作成などにも活用できるだろう。また試算の仕様等が提供されれば、年金制度に詳しくないアプリ開発者も参入しやすくなり、公式アプリよりも分かりやすい図示などが期待できよう。

3 | 改善案2：

利用頻度向上に向け、毎月の記録更新の通知や、アプリ自体を「ねんきん定期便」化

検討会では、「年金アプリ(公式)」の利用頻度を高める方策を求める意見も出た。現時点で検討されている試算以外の同アプリの機能は、厚生労働省の「年金ポータルサイト」や今後設置予定の制度改革の解説ページとの接続である。制度解

説は順次の公開が難しいが、既存の解説内容を連載形式で順次紹介して通知するなどの工夫は可能だろう。

また、自分自身のこととして関心を持ってもらうために、「ねんきん定期便」が送付されたことの通知(開封の勧奨)も考えられる。現在の案では、利用者の誕生月が特定できないため、全員向けの通知の中に「〇月生まれの方に」などと記載する必要がある。アプリに「ねんきんネット」への接続機能が追加されてユーザー情報が登録されれば、毎月の加入記録の更新ごとに通知することや、公式アプリ自体を「ねんきん定期便」として利用し、同アプリに表示されたQRコードを民間アプリで読み取ることなども考えられる^{*2}。

【*1】制度変更等に伴うQRコードや試算方法の更新に対して民間アプリが適切に対応できるよう、単に仕様を公開するのではなく、適切に利用・更新することを契約した上で仕様を提供することや、アプリ同士が情報を連携する仕組み(API)を活用して読み取りや試算の部分は日本年金機構が管理・更新することなども考えられる。

【*2】2021年度末に予定されている年金手帳の廃止を考慮すれば、年金アプリ(公式)を案内して年金手帳の代替として利用してもらうことも考えられる。

米大統領選後は円安か？ それとも円高か？

10

月に入り、ドル円は米国の追加経済対策や大統領選の行方を見極めるべく様子見ムードとなったことで105円台での膠着した推移が続いており、足元でも105円台前半にある。

今後の焦点となる米大統領選の行方は未だ予断を許さないものの、両候補ともに景気刺激的な財政政策を掲げるだけに、どちらが勝つにせよ、大統領選後には財政出動への期待からリスク選好的な円売りが優勢となり、円安に振れると予想する。足元では、バイデン氏の勝利に加えて民主党が上下両院で過半数を占める「トリプルブルー」が現実味を増しているが、この場合には、早期・大規模な財政出動への期待から円安反応が増幅される可能性もある。もともと年終盤には決算に絡むドル需要が高まりやすいという季節性もあるため、3か月後の水準は現状比で円安ドル高と見ている。

ただし、大統領選の結果とそれに対する為替の反応については市場の見方が分かれているだけに、不確実性が高い点は否めない。また、選挙結果の判明にことのほか時間を要する場合や、敗者が敗北を受け入れない場合など、選挙後に次期大統領選出が難航する場合には、リスクオフの円高ドル安が進行するリスクがある。

ユーロ円は、欧州でのコロナの感染急増やECBによる追加緩和観測がユーロの重荷になる一方で、米経済対策への期待が円の上値を抑える形で一進一退となり、足元は124円台後半にある。今後はドル円同様、大統領選後にリスク選好の円売りが発生する反面、欧州でのコロナ感染増加の影響顕在化や追加緩和観測がユーロ売り材料になりそうだ。円売りとユーロ売りが引き続き拮抗する形になることで、3か月後のユーロ円は現状比横ばい圏に留まると見込んでいる。

長期金利は、長らく0.0%台前半での推移が続いている。今後は米財政拡大観測に伴う米金利上昇や、国内での第3次補正予算編成に伴う国債需給緩和への警戒から、金利上昇圧力が高まる可能性が高い。しかし、日銀は景気等への配慮から金利上昇を許容せず、オペや市場との対話を通じて抑制し続けるだろう。3か月後は現状比で小幅な上昇に留まるとみている。



上席エコノミスト 上野 剛志

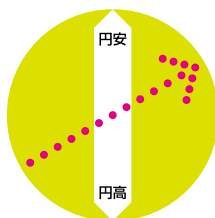
うえの つよし | tueno@nli-research.co.jp

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。

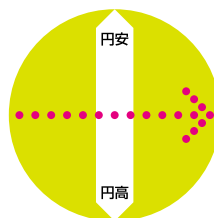


Market Karte

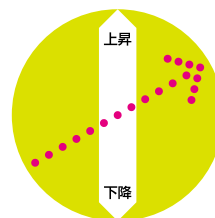
November 2020



ドル円・3か月後の見通し

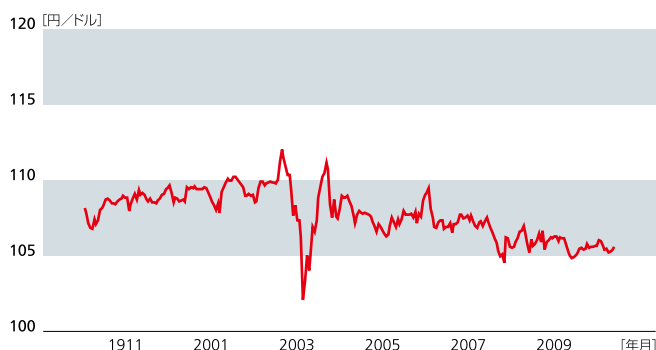


ユーロ円・3か月後の見通し

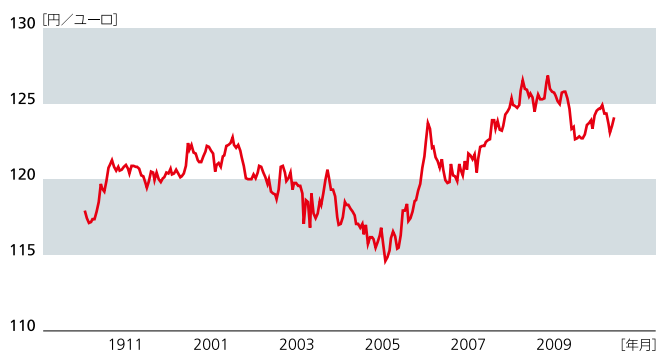


長期金利・3か月後の見通し

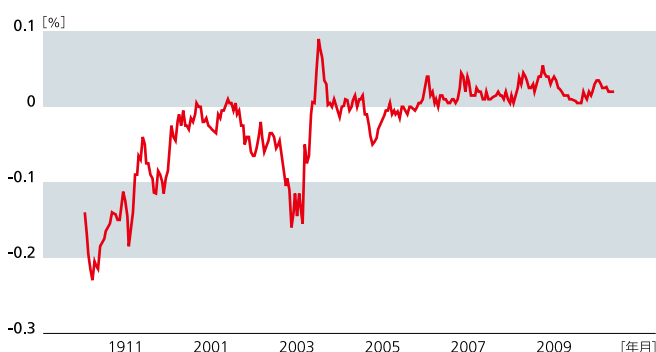
ドル円為替レートの推移[直近1年] 資料:日本銀行



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 若者のオタク化に対する警鐘
—若者の考える「オタク」とオタクコミュニティの現実
廣瀬 涼 [基礎研レポート | 2020/10/5号]
- 2 新型コロナウイルスと各国経済
—コロナ禍を上手く乗り切っているのはどの国が?
49か国ランキング
高山 武士 [基礎研レポート | 2020/7/3号]
- 3 2019年健康寿命はさらに延伸
～制限がある期間はやや短縮するも、
加齢や健康上の問題があっても、制限なく日常生活を送ることができる社会を構築することが重要
村松 容子 [基礎研レポート | 2020/8/3号]
- 4 視界に入る「みどり」が住宅賃料に及ぼす影響
吉田 資 [不動産投資レポート | 2020/9/18号]
- 5 ジェロントロジーとは?
～人生100年時代の基礎知識
前田 展弘 [ジェロントロジーを学ぼう! | 2020/10/7号]

コラムアクセスランキング

- 1 再度の新型コロナ緊急事態宣言は出るのか
—今考えておくべき三つのこと
松澤 登 [研究員の眼 | 2020/8/4号]
- 2 20年を迎えた介護保険の再考(7) 自己負担を考える
—医療と介護の対比で見る特色
三原 岳 [研究員の眼 | 2020/7/22号]
- 3 IFRSはのれんの償却を求めるのか?
—コロナ禍の中で出てきたディスカッションペーパー
宮垣 淳一 [研究員の眼 | 2020/4/28号]
- 4 株式ファンドは売りで資金流出
～2020年6月の投信動向～
前山 裕亮 [研究員の眼 | 2020/7/7号]
- 5 新型コロナ COCOA普及の意義
—接触感染アプリは、感染拡大防止にどのくらい役立つのか?
篠原 拓也 [研究員の眼 | 2020/10/1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20/9/21-20/10/18〉

www.nli-research.co.jp



変わる時代の確かな視点



表紙の眼
・
ユディット
ルーカス・クラナッハ
制作年：1530年頃
所蔵：シュツットガルト州立美術館
From Wikimedia Commons

豚肉の需給量 | 2019年度 [11月29日はいい肉の日]

Source : 農林水産省「食肉流通統計」・財務省「貿易統計」 | Design : infogram©

