

不動産プロフェッショナルのための 内閣府「日本経済2015-2016」の概要

村木信爾

大和不動産鑑定株式会社 エグゼクティブフェロー 明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授

昨年12月末に発表されました内閣府の「日本経済2015-2016」(<http://www5.cao.go.jp/keizai3/2015/1228nk/keizai2015-2016pdf.html>)に基づき、不動産プロフェッショナル向けに最近の景気動向、および特集されたトピックスについて報告いたします。

今年の報告書の副題は「日本経済の潜在力の発揮に向けて」と題し、デフレ脱却・経済再生に向けて前進する我が国経済の動向を概観するとともに、少子・高齢化社会において成長力を高めていくための課題を明らかにしています。

構成は、第1章「好循環の進捗と今後の課題」、第2章「企業ダイナミズムの向上に向けて」、第3章「我が国の対外的な稼ぐ力」となっています。特に不動産プロフェッショナルにとって関連が深い「住宅投資」などにも焦点を当て、若干構成を変えながら見ていくことにします。

I 好循環の進捗と今後の課題

1 最近の景気動向 (2015年の日本経済)

(1) 概観

日本経済は、アベノミクスの下、デフレ脱却・経済再生に向けて大きく前進しました。経済がデフレ状況ではない中で、好循環が着実に回り始め、景気は緩やかな回復基調をたどりました。しかし支出面での改善は遅れています。2015年の実質GDPについては、1-3月期は比較的高くプラス成長となったものの、4-6月期は小幅なマイナス成長、7-9月期はプラス成長となりました。

(2) 雇用、所得

完全失業率は、2015年10月に3.1%と20年ぶりの低水準となり、有効求人倍率は9月及び10月に1.24倍と23年ぶりの高水準となるなど、労働需給が引き締まりつつある中、雇用・所得環境も改善しています。正規と非正規雇用者はほぼ同程度増加していますが、この背景には2015年に入って人手不足感が高まる中で、企業が若年層を中心に非正規よりも正規雇用者の採用を重視するようになってきていることが影響しています。

労働需給が引き締まりつつある中で、賃金は緩やかな上昇

にとどまっています。

(3) 家計部門の動向

個人消費は雇用・所得環境が改善を続ける中で、総じてみれば底堅い動きとなっています。

〈住宅投資〉

住宅投資は、2015年初頃から徐々に上向きに転じ、貸家、分譲住宅を中心に持ち直していましたが、最近ではおおむね横ばいになっています。消費税率引上げ後の持ち直しの背景には、雇用・所得環境が緩やかに改善していること、日本銀行の「量的・質的金融緩和」を受けて住宅ローン金利が低水準で推移していること、各種の住宅支援策の効果などが挙げられます。最近では、貸家は2014年夏場と比較して水準が高いものの横ばいで、分譲住宅については、マンション価格が上昇し販売の持ち直しに一服感がみられる中で、着工も横ばいとなっています。なお、2015年10月に顕在化した、いわゆる基礎杭工事問題の影響については、事業者から家計の分譲マンションに対する購入意欲の低下を懸念しているとの声も聞かれており、今後の動向には注視が必要です。

(4) 企業部門

中国を始めとするアジア新興国等の減速などから輸出は弱含んで推移しています。輸出数量を仕向地別にみると、2015年に入り中国を中心とするアジア新興国向けとアメリカ向けが弱くなっています。企業収益は過去最高水準となっているものの、設備投資はそれに比して低水準にとどまって推移しています。GDPベースの設備投資は最近増加基調にあります。

(5) 物価動向

2013年10月に消費者物価(生鮮食品、石油製品及びその他特殊要因を除く総合)の前年比はプラスに転じた後、最近も引き続きプラスが継続していることから、デフレ状況ではなくなっています。消費者物価は緩やかに上昇しています。

(6) GDPデフレーター、GDPギャップ

GDPデフレーターや単位労働コストは改善傾向にあります。一方、GDPギャップは、デフレ脱却に向けて縮小傾向にあるものの、依然マイナスとなっており、着実な縮小が望まれます。将来の期待成長率が高まる中で、設備投資や賃金支

払といった前向きな企業行動が強まっていくこと、賃金の継続的上昇により所得の見通しが確かなものとなることを通じて、家計消費が拡大していくことが重要です。

2 高齢者の消費と就労

1. 高齢者の消費活動

(1) 拡大する高齢者の消費支出

「家計調査」によって、消費支出の年齢階層別シェアの推移をみますと、2000年以降、60歳以上の高齢者世帯のウェイトが趨勢的に上昇しており、最近ではおおむね半分を占めるまでに拡大しています。高齢者世帯は他の世代と比較して、交際費を含むその他の消費支出や外食を含む食料、保健医療の比率が高くなっています。

(2) 地方圏で買い物弱者増加

近年、過疎化と高齢化が進む地域においては、日用品などの買物に不便を感じる高齢者が増加しています。「買い物弱者」などともいわれますが、その数は2014年には700万人程度に上るとの推計結果もあります。買い物弱者は最近に至るまで高水準で推移し、特に居住地の人口規模が小さい町村では買い物弱者の割合が高く、かつ上昇傾向が続いています。その背景には、モータリゼーションの進展に伴い大型店が郊外化する一方、中心部商店街が衰退する中で、運転が困難となり郊外大型店に足を運ぶことができなくなった高齢者が増加していることなどが指摘できます。

居住地の人口規模が大きいほど買い物弱者の割合の上昇に歯止めがかかっていますが、その背景としては、中心部に商店街が残っていることに加えて、生協やネットスーパーなどの宅配サービスやコンビニエンスストアの普及などが考えられます。地方圏ではこれらを利用できず、ドラッグストアの利用が目立っています。

(3) 企業と地域社会での取組

企業には、こうした将来買い物弱者になり得る地方在住の高齢者の潜在需要に対応するために、流通コストのかからない形で商品を提供するなどのビジネスのイノベーションが望まれます。

また、コンパクトシティ形成などの取組により、人口面での規模経済性の維持を通じ、コンビニエンスストアや宅配サービスの進出・定着を実現するなど、利便性を高められるような取組が行われていますが、このような企業と地域社会の両面における取組を広げていくことが重要です。

2. 希望する高齢者の労働参加に向けた課題

(1) 団塊世代の退職、希望する高齢者の労働参加の実現

就業者に占める高齢者のシェアは増加傾向で推移しています。この背景には、少子高齢化の進展により高齢者人口が増

加していることのほか、高齢者の労働力率の上昇があります。高齢者の就業者数の動向が全体の労働供給に与える影響も年々高まっています。我が国では年金支給開始年齢の引上げに併せ、65歳までの雇用確保措置が講じられています。

60歳以上の就業率については、2014年時点で3割程度と低い状況です。高齢者を含め、働くことを希望する人が労働参加しやすい環境整備をしていくことが肝要です。高齢者の生産性は40歳未満の生産性とほぼ同様との研究結果があります。これに加えて、高齢者の知識や経験などの「無形資産」が若・中年層に伝達されれば、若・中年層の生産性も高められるという正の外部性が期待されます。

(2) 北欧諸国での取組

北欧諸国では、高齢者の労働力率は平均して5%程度の高い伸びで、高齢者の労働参加が急速に進んでいます。北欧諸国では、①労働時間の柔軟化への取組、生涯学習の推進や高齢者の職業訓練の強化、②定年延長・廃止の実現、③年金の支給開始年齢の引上げ、年金給付水準の調整等の取組が進んでいます。これらの取組は、社会保障の持続可能性を高めつつ、高齢者の労働参加のインセンティブにもなっている可能性があると考えられています。

(3) 我が国の特徴と課題——高齢者の労働時間の柔軟化、研修機会、就労促進を妨げない制度

北欧諸国と比べ、我が国において特徴的な点として、以下の3点が挙げられます。第一に、フレックス勤務など、高齢者の労働時間を柔軟化するような取組の少なさです。我が国では、高齢者も硬直的な労働時間を前提として働かざるを得ない状態にあり、実際就労している65歳以上の高齢者の週間労働時間は、例えばスウェーデンの1.3倍となっています。

第二に、希望する高齢者が積極的に研修に参加できるような取組の遅れです。高齢者は公的な職業訓練や企業が行う研修も受講する機会が少ないため、技術変化について行けなくなる可能性が考えられます。

第三に、就労促進を妨げないような制度の導入が遅れていることです。公的年金支給開始年齢の引上げなど高齢者の労働参加を妨げる要因は除去されてきていますが、高齢者への就労条件への制約が一部にみられます。加えて定年が早く、60～65歳の間で再雇用されると賃金水準が一律に大幅減少する傾向があるので、高齢者の労働参加意欲を削いでいる可能性があります。以上より、生産年齢人口の減少が続く中で、我が国において希望する高齢者の労働参加が実現できる環境を整備することは、こうした高齢者の所得向上および消費意欲を促すほか、労働供給面の制約を緩和する上で重要です。

II 企業ダイナミズムの向上に向けて

1 企業部門のダイナミズム

1. 中小企業のプレゼンスと最近の動向

(1) プレゼンスが大きく、生産性が低い中小企業

我が国経済に占める中小企業の割合を様々な指標から概観しますと、我が国の企業（個人経営や会社以外の法人を除く）のうち9割以上、就業者のうち7割程度、人件費のうち6割弱を占めており、その量的なウェイト、プレゼンスは大きいと言えます。他方、付加価値、経常利益といった企業活動の成果をみますと、中小企業の割合は3割から5割程度と低下します。これらは、中小企業の労働生産性が大企業に比べて低いことを示しています。

さらに、設備投資総額に占める中小企業の割合は4割、イノベーション活動への取組を示す研究費に占める割合は3%未満と、成長力向上に向けた取組をみれば、大企業が大きな役割を担っていることが分かります。売上高に占める輸出額の割合をみても、自動車や電機機械、一般機械等の加工業種を中心に、大企業製造業では3割程度となっているのに対し、国内での活動を中心とする中小企業では2%程度と低い状況です。

(2) サービス業や小売業でも企業数が減少する理由

経済のサービス化の動きを背景に、財からサービスへの需要のシフトが生じる中、1980年代以降製造業で企業数に減少がみられますが、サービス業や小売業においても企業数が大きく減少しています。人口減少による需要の縮小や経営者の高齢化を理由とした廃業の増加など、社会構造の変化が影響している可能性が考えられます。また、そもそもバブル経済崩壊以降の内需の弱さといったマクロ的な経済環境が影響している可能性もあります。

(3) 依然として高い大企業との取引関係

中小企業を中心とする下請事業者の親事業者への売上の依存度は低下してきましたが、2014年には依然として4割程度となっています。

2. 中小企業の収益、投資の動向

(1) ROAの伸び悩み

中小企業のROAは、高度成長期以降1990年代半ばに至るまで、総じて大中堅企業のROAを上回って推移してきました。しかし、1990年代半ば以降、大中堅企業のROAを下回って推移する傾向があり、最近では、コスト上昇の販売価格への転嫁や原油など資源価格下落の影響による仕入価格の低下などを背景に収益環境が改善したことを受け、中小企業・非製造業のROAが上昇し、大中堅企業・非製造業のROAと同

様の水準となっています。

なお、日米両国における中小企業・製造業の平均的なROAは、アメリカでは16%であるのに対し、日本では3%と分の1程度となっています。

(2) 投資の伸び悩み

設備投資／キャッシュフロー比率は総じて、大中堅企業が中小企業を上回ってきました。バブル経済の崩壊以降、大中堅企業、中小企業の双方において、設備投資がキャッシュフローを下回るといった消極的な投資姿勢がみられます。その背景には、3つの過剰（過剰雇用、過剰設備、過剰債務）や成長期待の低下、また、リーマンショックに代表される経済ショックへの備えなどを理由に現預金が蓄積されてきたことなどがあります。特に中小企業・非製造業については、我が国経済がバブル経済の崩壊以降、20年間にもおよぶ低迷を経験する中で、大企業と比べても投資が伸び悩んできました。

(3) 低収益・高レバレッジ体質

中小企業のパフォーマンスを財務・経営体質の面から探るために、負債資本比率と売上高営業利益率の関係をこの5年間の平均でみますと、中小企業の負債資本比率は200%以上で、140%程度の中堅企業と比べて高くなっています。他方、中小企業は、売上高営業利益率2%程度と大中堅企業に比べて低いことから、中小企業は収益率が低く、かつ高レバレッジ体質です。

3. 企業部門におけるダイナミズムの動き

(1) 低い開業率、高い社齢

起業による市場への参入や起業後の成長、市場からの退出といった動きを円滑に進め、企業部門のダイナミズムを高めることは重要ですが、我が国の開業率及び廃業率をみますと、それぞれ5%程度、4%程度となっており、アメリカやドイツでは開業率が7~8%程度、廃業率が9~10%程度であるのと比べると低くなっています。それを背景に、日本の中小企業は、諸外国と比べて社齢の高い企業の占める割合が高く、創業10年以上の中小企業が全体の4分の3以上を占めています。

(2) ダイナミズムを抑制する中小企業支援制度

我が国では、中小企業の資金繰り支援策として、緊急的な支援も含めた信用保証制度が重要な役割を果たしており、中小企業向け貸出の残高はリーマンショックを契機とした景気の落ち込みを背景に大きく拡大しました。但し、現行の制度については、企業のライフステージや融資の規模にかかわらず一律で融資の8割の回収が確保されるため、企業の個々の事情やニーズを汲んだ融資、企業へのモニタリングや経営支援といった取組が十分に行われず、結果的に制度を利用する企業も経営改善の努力を行うモチベーションを持ちにくい

ケースがあるとみられています。

中小企業における赤字企業の借入利率と黒字企業の借入利率の差（スプレッド）をみますと、日本では、ほとんどこれが発生していません。赤字企業と黒字企業の間で、信用リスクに差があるとすれば、借入利率の差に表れるはずですが、そうした関係が見られません。

(3) 参入促進による雇用の創出

起業による市場への参入が進むことにより、雇用の創出や収益の改善という効果が期待できます。設立10年未満の比較的若い企業において従業員数がより大きく増加するという傾向があり、社齢の低い企業による雇用創出効果が高い可能性を示唆しています。

(4) バランスシート調整——内部資金の増加、貯蓄超過方向への変化

企業部門における投資を表す資金需要と貯蓄を表す内部資金の動きをみますと、2000年代以降、総じて、資金需要が伸び悩む中、内部資金が増加し、貯蓄超過方向に変化してきました。こうした動きは、主に不動産業や卸売・小売業等の分野で顕著でした。不動産業は、バブル経済を契機に負債残高を大きく増加させましたが、中小企業・非製造業では、バブル経済の崩壊後、こうした業種を中心に、相対的に大きなバランスシート調整の必要性に直面する中、投資を抑制し、内部資金を負債の返済に充ててきたとみられます。しかし、最近ではいずれの規模、業種においても、リーマンショックを契機とした一時的な落ち込みからの回復の中、資金需要が増加しています。

2 ダイナミズムと生産性の向上に向けて

1. 資金調達とダイナミズム

(1) 起業資金の調達——「創業者」、「家族」、「友人・知人」に依存

起業資金の調達先は、「自己資金」、「配偶者や親族からの出資金や借入金」、「友人や知人からの出資金や借入金」が上位を占めており、それらからの依存度が高くなっていますが、調達額は小さい状況です。他方不動産プロフェッショナルのための内閣府「日本経済2015-2016」の概要「ベンチャーキャピタル等からの出資金」は、調達額が最も大きいのですが、依存度は低く、起業資金の主要な調達先とはなっていません。そのため起業資金が十分調達されていない可能性が指摘できます。

(2) 中小企業の資金調達——金融機関からの借入に依存

中小企業は大企業と比べ、金融機関からの借入金に多くを依存しています。他方、社債を通じた資金調達の割合は小さく、大企業の10分の1以下です。一般に、新規企業を含めて

中小企業の多くは、融資の際十分な担保を持たず、それが中小企業への資金供給の制約となっている可能性が高く、また、個人保証に基づく融資は、倒産した場合に発生し得る経営者等、個人への負担が大きく、起業をためらわせる要因になっています。

(3) リスクマネーの更なる供給

我が国ではリスクマネーの活用など、資金調達手段の多様化に向けた取組に遅れがみられます。ベンチャーキャピタル投資の投資額は低迷し、投資を受ける企業数も、近年大幅に減少しました。「投資型クラウドファンディング」は、リスクが広く薄く分散され、事業化段階の企業でも資金調達が可能になるため、リスクマネーの更なる供給源になることが期待されています。また、個人投資家に加え、民間企業等の資金を活用したベンチャー企業への投資を促すため、2014年度税制改正により、企業のベンチャー投資促進税制が創設されました。

(4) 柔軟な中小企業向けの金融支援

現行の信用保証制度の下では、結果的に制度を利用する企業も経営改善の努力を行うモチベーションを持ちにくいケースがあります。企業のライフステージにあわせ、企業と金融機関が共に経営改善に取り組み続けるためのインセンティブを持たせる仕組みが現在検討されています。

(5) ABLの活用

政府は、資金調達手段の多様化の一環として、企業の保有する在庫や売掛金に基づく融資について、(ABL:アセット・ベースト・レンディング)の拡大を促進しています。担保資産の拡大を図ることを目的としていますが、こうした担保資産の処分性や適正価値・価格を評価することは必ずしも容易ではなく、その利用は十分に進んでおらず、大企業と中小企業を対象とした銀行貸出のうち、5%未満です。

2. 起業意識の向上と起業教育

(1) 減少する起業希望者

我が国において、起業希望者数は、1990年代末以降、減少傾向にあり、1997年の167万人から2012年の84万人へと半減しました。また、起業家数は、同期間中に、20万人～30万人程度で推移しており、増加がみられていません。起業家を増やしていくためには、まず、起業希望者数を増加させることが重要です。起業希望者数が減少する背景には、バブル経済の崩壊以降の経済の低迷、我が国の起業家の地位や職業選択に対する評価が低いことがあります。

(2) 起業意識と起業教育

我が国では起業に必要とされる知識・能力・経験等を蓄積する場が限られているため、起業意識を向上させ、起業希望者を増やすため、起業教育の果たす役割が重要です。こうし

た中、政府は、「グローバルアントレプレナー育成促進事業」を立ち上げ、先進的な起業家育成を行う大学を支援しています。

3. 中小企業の生産性向上に向けて

(1) イノベーション活動の重要性

中小企業の労働生産性は大中堅企業を下回り、その差が拡大傾向にあります。また、中小企業のROAは大中堅企業のROAを下回っています。中小企業が生産性向上に向けては、ICT投資の拡大に加え、研究開発を始めとするイノベーション活動への取組が重要です。我が国のイノベーション活動は、大企業がリーマンショック以降回復しましたが、中小企業では大きな変化はみられていません。

Ⅲ 我が国の対外的な稼ぐ力

1 我が国の対外的な稼ぎ方の変化と稼ぐ力の検証

1. 我が国の稼ぎ方の変化

(1) 増加する第一次所得やサービスの受取

経常収支の受取全体については増加していますが、第一次所得やサービスの受取の伸びは財輸出の伸びを上回る形で上昇してきています。第一次所得の受取は、海外進出等による直接投資収益の高まり、サービスの受取については、経済のサービス化、特許使用料の受取の増加や、特に最近では、訪日外客数の増加によるインバウンド消費の高まり等がその背景として考えられます。

2. 輸出の稼ぐ力の検証

(1) 自国内での付加価値の重要性

我が国の財貨の輸出は増加していますが、世界の財の輸出金額の合計に占める我が国の輸出のシェアは低下しています。輸出の稼ぐ力をみる場合は、中間財等の輸入によって海外が生み出した付加価値を除いた上で、各国がそれぞれ、実際に自国内でどの程度の付加価値を生み出し稼いでいるのか、という視点が重要です。

(2) 拡大傾向の国内付加価値

輸出総額、国内で生み出された付加価値、海外で生み出された中間財等による付加価値のいずれも増加傾向にあります。他国との比較でみますと、我が国の輸出総額に占める国内付加価値の比率は高い水準にあります。ただし、稼ぐ力を考える上では、輸出に占める国内付加価値が増加しているかに加え、世界の需要の伸びに対して我が国がより多くの付加価値を提供できているか、という点が重要です。

(3) 高い付加価値の創造

我が国で高い付加価値を生み出していくためには、高付加価値で競争力の高い財を提供することが重要です。近年、鉄

鋼業では輸出に占める特殊鋼の割合が高まっており、これが鉄鋼業分野における国内付加価値及び財の高付加価値化に寄与している可能性が指摘できます。例えば特殊鋼は、自動車のエンジン部品や駆動部品等に使用されるものであり、世界からの安定的な需要が見込まれます。

3. 対外直接投資の動向と稼ぐ力の検証

第一次所得の受取の内訳は、大きく雇用者報酬と、投資収益及びその他の3つに分かれます。我が国の第一次所得の受取は、リーマンショック後、円高方向への動きに伴い企業が新興国・資源国など海外生産の拡大を進める中で、2010年を底に増加しています。

4. インバウンド消費の現状と訪日外客数のポテンシャル

(1) インバウンド消費の拡大

インバウンド消費は、ここ2、3年前年比30-40%台増で拡大しており、2015年第3四半期では過去最高の1兆円を超える水準です。その要因には、訪日外客数の増加に加え、旅行者一人当たりの消費額の増加があります。特に、訪日外客数については、2014年には1,341万人、さらに2015年については、10月時点で1,631万人に達しており、3年連続で過去最高水準を更新しています。こうした中、インバウンド消費は、我が国の稼ぎ方の一つとしてその存在感を高めています。また、インバウンド消費は直接的に地域経済に貢献することから、地方経済の活性化の観点からも重要です。

(2) 訪日外客数の拡大の余地

外客数を増加させる要因としては、国境の共有や言語の共有に代表される文化的な要因、両国の人口、減少させる要因としては両国の距離があります。また、出発国の為替の増価、出発国の一人当たりGDPの増加やFTAの発効が外客数を増やしますが、我が国は一人当たりGDPの増加が比較的高いアジアに位置しており、またTPPの締結に向けた取組が進められていること、さらには2020年にはオリンピック・パラリンピック東京大会が開催されることなどを踏まえ、訪日外客数が今後とも拡大する余地は大きいと考えられます。

2 我が国の対外的な稼ぎ方のリスクと今後の可能性

1. 財の輸出

我が国の輸出に影響を与える国・地域やその分散の度合いを検証する際には、我が国で生み出した付加価値が最終的に需要される国・地域ごとに確認することが重要です。

(1) 他国より低い輸出依存度

我が国の財の輸出の対GDP比について、輸出総額でみると、1995年の8.3%から2014年の15.0%へと上昇しているものの、アメリカを除き他の先進国よりも低い水準にとどまっていることが分かります。

(2) いまだ大きい欧米の役割

我が国の輸出は、アジア新興国の影響を受けやすくなりましたが、最終需要地としてのアメリカやEUの役割は大きく、これらの地域の需要の動向にも注意が必要です。

(3) 海外経済の変動を受けやすい傾向

我が国の輸出依存度は、各国に比べ低いものの、輸出先には偏りがあり、特定の地域の経済の変動をより受けやすくなっています。また、リーマンショック時の輸出の落ち込みは、輸出先の内需の落ち込み、輸出の品目構成の違いや円高方向への動きなどが重なったことが要因とされており、我が国は輸出総額からみた輸出依存度の数値以上に海外経済の変動の影響を受けやすいと考えられます。したがって、外的ショックに強い経済構造を構築していくことが重要です。

2. 対外直接投資

(1) 収益率とリスクの関係——確保できていない収益

収益率とリスクの関係をみると、我が国はアメリカに比べ、全般的にリスクに対して収益率が低くなっています。これはリスクに見合った収益率を確保できていないことを示唆しています。

(2) 資源国への投資拡大によるリスクの高まり

また、我が国は新興国・資源国へ直接投資を拡大させることによって、直接投資収益率が上昇している傾向がみられるものの、特に資源国については、結果としてリスクが上昇している可能性があります。

(3) リスクの低減に向けた取組

独立行政法人日本貿易振興機構による2014年度のアンケート調査では、今後の海外進出方針について、「海外進出の拡大を図る」と答えた企業は、大企業は65.2%で鈍化傾向、中小企業は54.3%で増加傾向です。海外進出への意欲については、中小企業が大企業に比べて高まっています。

中小企業において直接投資が失敗する理由（投資先から撤退する理由）は、「環境の変化等による販売不振」や「海外展開を主導する人材の力不足」が挙げられます。これらの結果からは、中小企業が海外進出を拡大しようとする中で、情報と人材の不足が対外直接投資におけるリスクにつながっていると考えられます。

3. インバウンド消費

(1) 我が国の文化面の対外的な発信等の取組

我が国のインバウンド消費額は、2014年時点で、中国が全体の27.5%を占めています。また、台湾、韓国を含めると50%を超えるシェアとなっており、我が国のインバウンド消費においては、アジア諸国の寄与が大きいことが分かります。

我が国の訪日外客数について、出発元の国・地域別の動向をみますと、2010年以降、台湾、韓国及び中国で約60%を占

めており、また、その他のアジアの国・地域がシェアを拡大していることが分かります。こうしたアジアの国・地域は一人当たりGDP成長率が比較的高いことなどを踏まえると、訪日外客数は今後も増加していくことが見込まれます。

国・地域別の一人当たりのインバウンド消費額は、ベトナム、中国に続き、欧米等の国が上位となっています。この理由としては、滞在期間の長さの違い、宿泊料金の高さ、中国については買い物への支払の多さ等が挙げられます。この背景にある旅行者の訪日動機は、「日本食を食べること」や「自然・景勝地観光」が各国に共通して多い一方で、アジアでは「ショッピング」、欧米では「日本の歴史・伝統文化体験」が多い傾向にあります。

今後のインバウンド消費を拡大させるためには、日本食を含め、我が国の文化面を対外的に発信していく取組や、ショッピングへの需要に対応するため、我が国の製品の品質に対する信頼感を確保していくための取組が重要と考えられます。

おわりに

景気は緩やかな回復基調をたどっているというものの、若干不安が無いわけではありません。日本でもついにマイナス金利が始まりました。住宅投資は2015年初頃から持ち直していましたが、現在は横ばいに転じています。

一方、不動産融資は2015年にバブル期を超え過去最高になりました。低金利を背景に住宅やオフィスビルの需要が底堅く、日銀の異次元緩和でマネーが不動産市場に流れ込んできています（日本経済新聞2016年2月21日朝刊）。

不動産プロフェッショナルにとって、国際情勢を含めた経済情勢に目を離せないところです。

村木信爾

むらきしんじ



大和不動産鑑定株式会社エグゼクティブフェロー、明治大学専門職大学院グローバル・ビジネス研究科特任教授。不動産鑑定士、公認不動産コンサルタントマスター。国土審議会不動産鑑定部会専門委員、(公社)日本不動産鑑定士協会連合会常務理事、NPO法人日本不動産カウンセラー協会常務理事他を歴任。

2016年4月

不動産フォーラム21
コンサルティング基礎講座 より

「日本経済2015-2016」まとめ

第1章 好循環の進捗と今後の課題

第1節 最近の景気動向

- ・好循環が着実に回り始め、景気は緩やかな回復基調をたどった。しかし支出面の改善に遅れがみられる。
- ・雇用、所得：労働需給は引き締まりつつあり、賃金は緩やかに上昇している。
- ・家計：底堅い動き。住宅投資は横ばい。
- ・企業：輸出は弱含み、設備投資は低水準。
- ・物価：デフレ状況ではなく、消費者物価は緩やかに上昇した。
- ・GDPデフレーター、GDPギャップ：改善傾向、GDPギャップの着実な縮小が重要。

第2節 高齢者の消費と就労

- (1) 高齢者の消費活動
 - ・高齢者の消費支出は拡大、地方圏で買物弱者が増加。企業と地域社会での取組が重要である。
- (2) 希望する高齢者の労働参加の実現
 - ・北欧諸国での取組みは、①労働時間の柔軟化への取組、生涯学習の推進や高齢者の職業訓練の強化、②定年延長・廃止の実現、③年金の支給開始年齢の引上げ、年金給付水準の調整等。
 - ・我が国の特徴は、①労働時間の柔軟化が進んでいないこと、②高齢者の研修参加が少ないこと、③労働参加抑制要因があること等



第2章 企業ダイナミズムの向上に向けて

第1節 企業部門のダイナミズム

- (1) 中小企業のプレゼンスと最近の動向
 - ・中小企業は、プレゼンスが大きいが、生産は低い。
 - ・中小企業が減少する理由は、需要の縮小や経営者の高齢化を理由とした廃業の増加などによる。
 - ・また中小企業は、売上の4割程度と依然として大企業と高い取引関係がある。
- (2) 中小企業の収益、投資の動向
 - ・1990年代半ば以降ROAが大企業に比べて伸び悩んでいる。投資も伸び悩む。また、低収益・高レバレッジ体質が見られる。
- (3) 企業部門におけるダイナミズムの動き
 - ・我が国の開廃業率は低く、社齢も高い。開業率と廃業率には高い相関関係がある。
 - ・信用保証制度などの中小企業支援策は、ダイナミズムを抑制する可能性あり。起業による参入促進によって雇用を創出する必要あり。
 - ・ダイナミズム向上のためにM&Aや新しい事業展開が必要である。
 - ・内部資金が増加、貯蓄超過方向に変化してきている。



第2節 ダイナミズムと生産性の向上に向けて

- (1) 資金調達とダイナミズム
 - ・起業資金の調達は、「創業者」、「家族」、「友人・知人」に依存している。中小企業の資金調達は、金融機関からの借入に依存している。
 - ・リスクマネーの更なる供給や柔軟な中小企業向けの金融支援が必要である。ABLの活用なども含む。
- (2) 起業意識の向上と起業教育
 - ・起業希望者は減少している。起業意識の向上と起業教育が必要である。
- (3) 中小企業の生産性向上に向けて
 - ・生産性向上に向けてイノベーション活動が重要である。

第3章 我が国の対外的な稼ぐ力

第1節 我が国の対外的な稼ぐ力の変化と稼ぐ力の検証

- (1) 我が国の稼ぐ力の変化
 - ・経常収支の受取全体、第一次所得やサービスの受取は増加している。
- (2) 輸出の稼ぐ力の検証
 - ・グローバル・バリュー・チェーン（GVC）への参画を進める中、自国内での付加価値が重要である。
 - ・国内での付加価値は拡大傾向にある。鉄鋼分野のように高い付加価値の創造が必要である。
- (3) 対外直接投資の動向と稼ぐ力の検証
 - ・直接投資収益率は対外直接投資の拡大により上昇。
- (4) インバウンド消費の現状と訪日外客数のポテンシャル
 - ・インバウンド消費が拡大してきており、訪日外客数に拡大の余地あり。



第2節 我が国の対外的な稼ぐ力の可能性

- (1) 財の輸出
 - ・我が国の輸出依存度は他国より低い。アジア新興国の影響を受けなくなったが、いまだ欧米の役割は大きい。
 - ・海外経済の変動を受けやすい傾向がある。
- (2) 対外直接投資
 - ・リスクに応じた収益が確保できていない。資源国への投資拡大によりリスクが高まっている。
 - ・リスクの低減に向けた取組が必要。
- (3) インバウンド消費
 - ・日本食を含め、我が国の文化面の対外的発信や、我が国の製品の品質に対する信頼感を確保していくための取組が重要。