

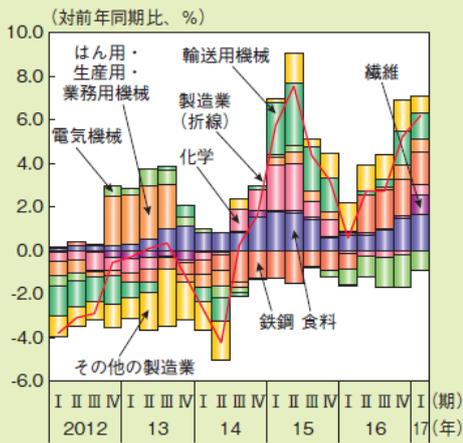
(1) 金融緩和と不動産業向け銀行貸出の動向

日本銀行は、2013年4月に導入された量的・質的金融緩和について、累次の緩和策をすすめ、2016年1月のマイナス金利政策の導入、同年9月のイールドカーブ・コントロール政策の導入決定など経済や物価の動向に合わせた取り組みを続けた結果、企業収益が回復する中企業の設備投資は持ち直しており、設備資金向け貸出金が製造業では2014年7-9月期以降、非製造業では2012年7-9月期以降、前年同期比で上昇しており、幅広い業種で資金需要の増加が見られ、特に不動産業では増加の寄与度が大きいことが目立っている。これは貸家建設の盛り上がりを反映しているものと考えられるとしている。

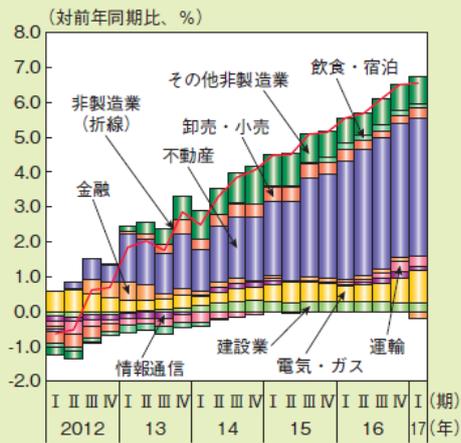
第1-3-4図 企業金融の動き

幅広い業種で設備投資向け資金需要がみられる

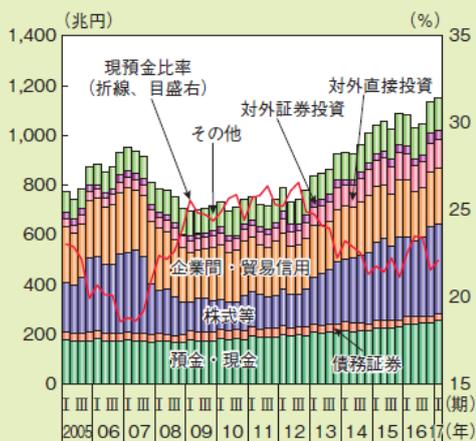
(1) 製造業の設備投資資金向け貸出



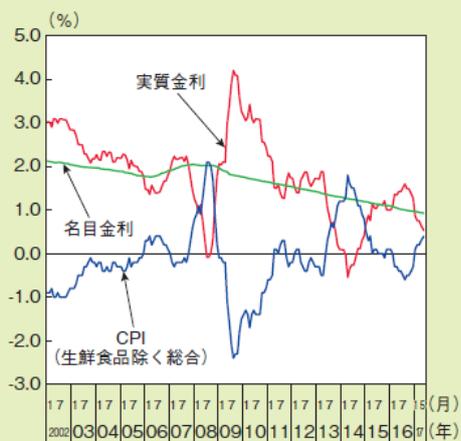
(2) 非製造業の設備投資資金向け貸出



(3) 企業の金融資産残高



(4) 実質金利



(備考) 1. 日本銀行「貸出先別貸出金」、「資金循環統計」、「国内銀行貸出約定平均金利」、総務省「消費者物価指数」により作成。
 2. (1)(2)において、「設備投資資金」は、耐用年数がおおむね1年以上の有形固定資産（通常、企業会計における貸借対照表の有形固定資産勘定に計上されるもの）の購入、造成、建設、改良及び補修等に要する資金。耐用年数がおおむね1年以上の有形固定資産には、例えば、土地、建物、構築物、機械装置及び車輛運搬具等が含まれる。
 3. (4)において、実質金利は、貸出約定平均金利（長期、ストック）から消費者物価指数（生鮮食品除く総合）の前年同月比を差し引いて実質化。消費者物価指数（生鮮食品除く総合）は、2014年4月以降は消費税率引上げによる直接の影響（内閣府による試算値）を除いた連鎖基準方式。

(2) インバウンド数と民泊サービス

スマートフォンの普及により個人が何時でもどこでもインターネットにアクセスできる環境が整う中で、個人が保有する資産や時間などをインターネット上のマッチング・プラットフォームを介して不特定多数の個人の間で共有することが可能になっており、こうした動きはシェアリングエコノミーと呼ばれ、従来のように、本業として資本を投下した企業が消費者に提供するサービス取引（BtoC）ではなく、マッチングプラットフォームを介して不特定多数の個人間取引（CtoC）や本業として追加資本を投下していない企業によるサービスである点が特徴であるとした。

白書は、民泊サービスにおいてマッチングプラットフォームを提供しているA社の例として、2015年現在において専用サイトにリストアップされている我が国における物件の貸主のうち、自宅以外の空き家などを活用している貸主の割合が約半数にのぼるとしている。

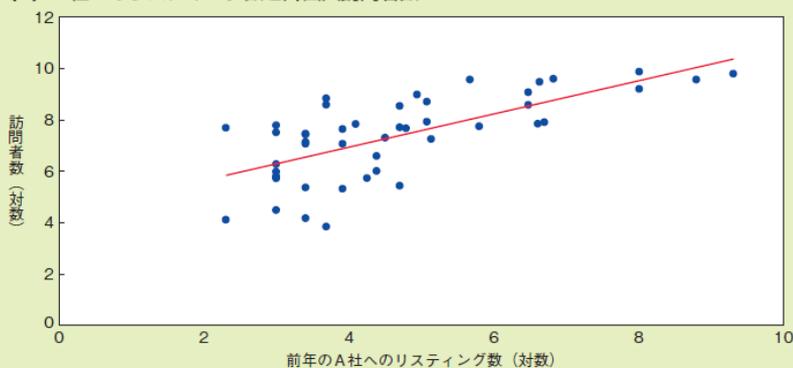
こうした中で、仲介業者を介した民泊サービスを利用する訪問客が訪日外国人を含めて増加しており、都道府県別にA社への民泊リスティング数と訪日外国人数との関係を見ると、リスティング数が多いほど訪問外国人客数が多くなっており、民泊リスティング数が訪日外国人を含めた宿泊の受け皿として機能していることがうかがえるとしている。

また、民泊の利用者数が増加する中でも、既存宿泊施設の稼働率は高水準を維持しており、民泊サービスが既存宿泊施設に対する需要を代替しているわけではなく、むしろ宿泊供給力の拡大が、訪日の潜在需要を引出し、全体として両者が補完し合う関係が生まれていると分析している。

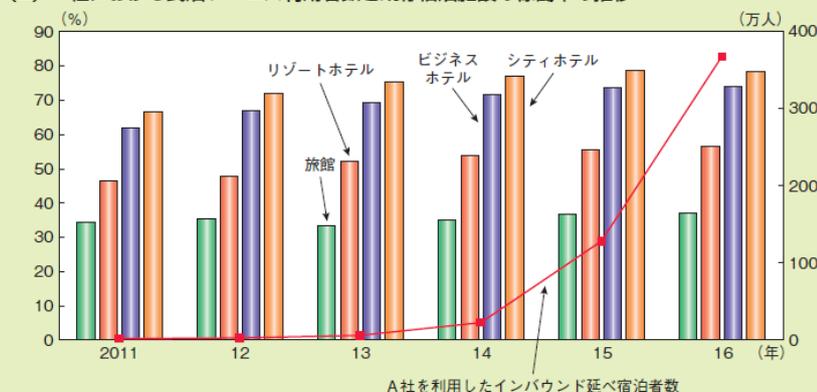
第3-2-3図 インバウンド数と民泊サービス

訪日外国人数が急増する中で、民泊サービスは受け皿として機能

(1) A社へのリスティング数と外国人訪問者数



(2) A社における民泊サービス利用者数と既存宿泊施設の稼働率の推移

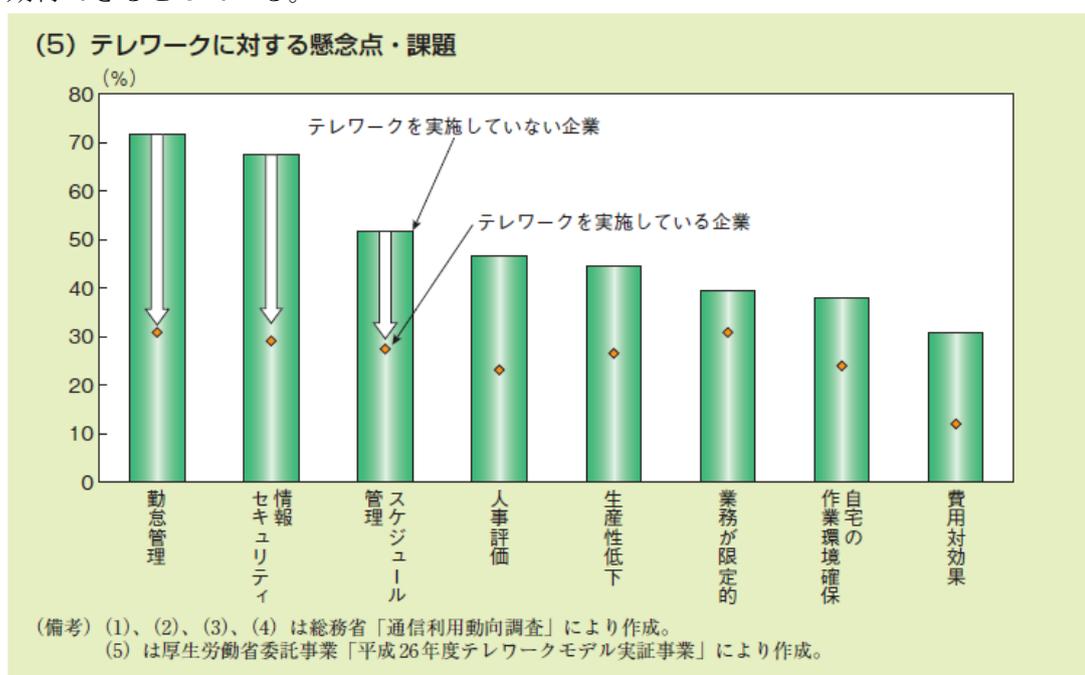


(備考) A社提供データ及び観光庁「宿泊旅行統計調査」により作成。

(3) 働き方改革に伴うテレワークの活用可能性

Society5.0 が実現すると、時間や空間に縛られない働き方が増加し得る中で、決められた就業時間に会社に来て働くワークスタイルが見直され、自宅やカフェ等の好きな場所で自分の好きな時間帯で働くことや、ICT の活用により、遠隔地にいる同僚があたかも同じ会議室にいるように働くことができるようになる。こうした働き方のスマート化がどの程度進展しているのかを総務省の「通信利用動向調査」により、テレワークについてみると、テレワーク導入企業の割合は 2005 年末の 7%から 2016 年末でも 13%と 10 年間の間にあまり改善が見られなかったことに懸念を示している。

厚生労働省の「平成 26 年度テレワークモデル実証事業」によれば、テレワークを導入しない企業の懸念点として「勤怠管理」、「情報セキュリティ」、「テレワーカーのスケジュール管理」を挙げる企業が過半の割合を占めたが、テレワークを実施している企業では、この同じ 3 項目を懸念点と考える企業の割合はテレワークを実施していない企業に比べかなり低く、実態と懸念との間にかい離があることから、ICT 環境の整備、成果による人事評価システム等様々な条件整備を進めることにより、今後、テレワークの進展が期待できるとしている。



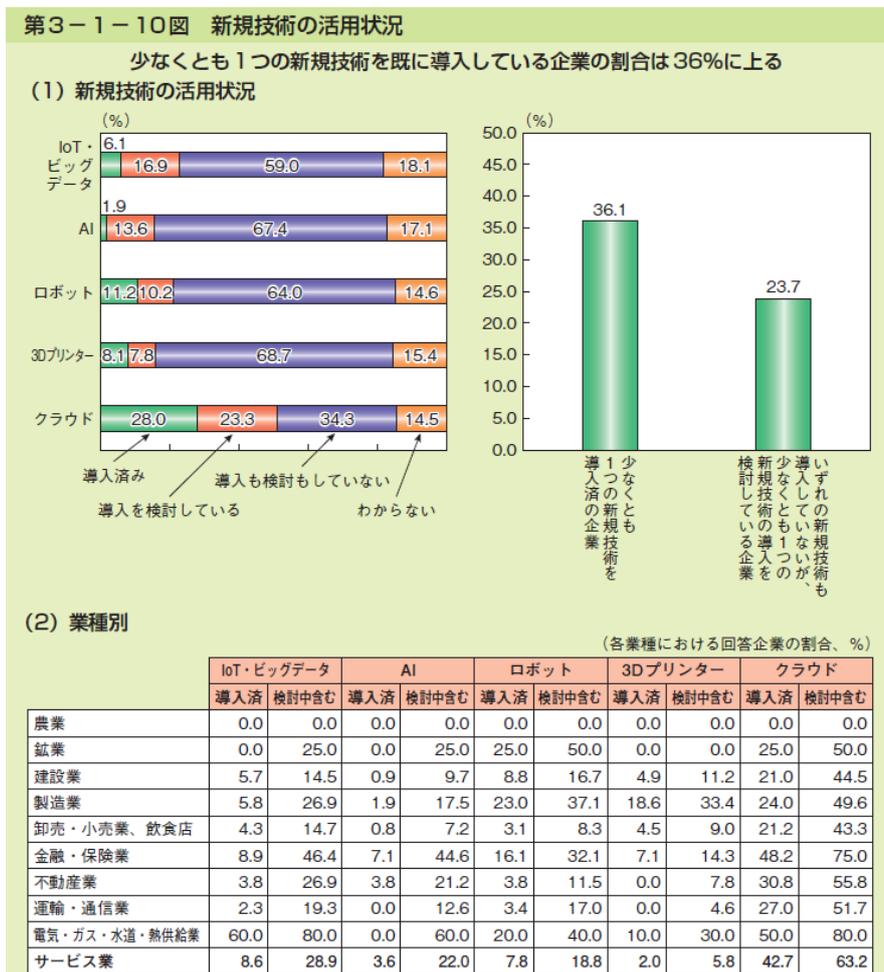
(4) 第 4 次産業革命における不動産業の新規技術導入の動向

(不動産業の対応は遅れ気味か)

内閣府の企業意識調査によると IoT、ビッグデータ、AI、ロボット、3D プリンターおよびクラウドのうち、いずれか一つでも 2017 年 2 月現在で導入していると回答した企業が全企業に占める割合は 36% になっている。また、いずれの新技术も導入していないが、少なくとも一つの新技术の導入を検討している企業が 24% となっている。すなわち、わが国の 6 割程度の企業がこうした新技术に関心を持ち、活用に向けた検討を進めていることがわかる。

白書は不動産業について特にコメントしていないが、新技术別に見た不動産業での導入状況は価格査定、仲介物件のマッチングに関連のある AI、クラウドでは比較的高い一方、不動産業における業務革新に繋がる可能性の大きい IoT・ビッグデータ、ロボット、3D プリンターでは相対的に低い。不動産業

が情報を通じた事業環境の激変を的確に察知し、とるべきビジネスモデルの改善・改革に向け、優れた適応力を発揮することが望まれる。



(注) 1. 内閣府「生産性向上に向けた企業の新規技術・人材活用等に関する意識調査」(2017年2~3月)による。
 2. 調査対象9000社、回答企業数2324社(25.8%)、うち上場企業558社、非上場企業1758社。回答企業中、不動産業は53社。

(荒井 俊行)