

30分で読める！

2021年の10大テーマ考察 《2021年1月新春特別号》

(公社) 全日本不動産協会 東京都本部

中央支部 流通推進委員会発行

INDEX

- 03 2021年の10大テーマ考察
 2021年は多方面に渡って構造変化が起ころうとしている
- 04 ～ 05 1. 東京オリンピック・パラリンピックは4年後に延期される？（図表1）
- 06 ～ 07 2. 任期満了に伴う衆議院議員選挙は、勝者なき結末となる？（図表2）
- 08 ～ 09 3. 新型コロナウイルス感染症拡大が収束に向かう？（図表3）
- 10 ～ 11 4. 東京都からの人口流出が加速化する？（図表4）
- 12 ～ 13 5. 首都圏より地方圏での有効求人倍率水準が高くなっている怪現象（図表5）
- 14 ～ 15 6. イーコマースの浸透より消費行動が大きく変容する（図表6）
- 16 ～ 17 7. 2021年の株価は大きく上昇する？（図表7）
- 18 ～ 19 8. 経済面では中国ひとり勝ちの様相を呈する（図表8）
- 20 ～ 21 9. 世界における日本経済の埋没が益々進む（図表9）
- 22 ～ 23 10. DX（デジタル・トランスフォーメーション）進展で社会が一変する（図表10）

（注記）当レポートに記載された内容は、あくまでも筆者の私見に基づくものであり、当該項目の達成確度や可能性を保証するものではありません。

2021年の10大テーマを考える



【2021年は構造変化が起ころうとしている】

2020年は新型コロナウイルス（Covid-19）により全世界が席卷された年となりました。コロナウイルスが話題になった当初は、パンデミック（世界的な感染症の流行）といった言葉も知りませんでした。そうこうしていると、3月から4月に掛けて欧州各国でロックダウン（都市封鎖）が相次ぎ、我が国でも「緊急事態宣言」が発出されました。街からはすっかり人の気配が消えてしまい、海外渡航は停止、デパートは休業、プロ野球、大相撲、サッカーといったスポーツをはじめ、映画、舞台、コンサートといったイベントもことごとく中止に追い込まれました。

飲食店は休業要請・時短営業要請により厳しい状況に置かれ、都心部に通勤していたサラリーマンもテレワークの浸透により「働き方改革」をせざるを得ない状況となりました。感染症対策には、人と人との接触を避けることが最も効果的ということで、世の中は一気に「オンラインの時代」になりました。「オンライン会議」「オンライン営業」「オンライン授業」「オンライン飲み会」「オンライン名刺交換」「オンライン観光」などなどパソコンかスマホひとつで仕事が進められる時代になったのです。

さて、2021年はどんな年になるのでしょうか。コロナ感染症が一気に収束するとは考えられません。「ウィズコロナ時代」として、コロナと共存して生きていく年になるのではないのでしょうか。こうした中で、「東京都からの転出人口が増えている」「イーコマースの売上高が一段と拡大する」「DX（デジタル・トランスフォーメーション）が浸透する」といった波は避けて通れません。本稿では、2021年に起こるであろう10大テーマについて、私見に基づく見方を整理してみたいと思います。

テーマ①：オリンピック問題を考える



【東京オリンピック・パラリンピックは4年後に延期される？】

1年延期となっていた東京オリンピック・パラリンピックですが、結局のところ、IOCとJOCとの協議により4年延期とされ、2024年の開催となる可能性があります。当初は、感染症対策を徹底し、選手及びスタッフを限定して、原則無観客で開催するといった方式を検討していましたが、欧州・米国・南米などでの感染拡大に歯止めが掛からなくなってきたため、選手の来日が難しくなってくるとみられるためです。この結果、2024年に予定されていたパリ大会は2028年に、2028年に予定されていたロサンゼルス大会は2032年にそれぞれ順延されて開催されることになるのでしょうか。また、2022年に予定されていた冬季北京大会も4年延期された場合は2026年に、2026年に予定されていたミラノ・コルティナ大会は2030年に延期される可能性も出てきました。

これまで、オリンピック大会では、戦争によって中止というケースはありましたが、延期というのは初めての出来事です。今回、東京大会を中止にした場合、以下の3点がIOCにとっての障害となる可能性があります。すなわち、①2022年の冬季北京大会も中止に追い込まれる可能性があること、②2024年のパリ大会もコロナ感染拡大によって準備期間が逼迫する懸念があること、③東京大会に関わる施設などに対する投資が無駄になってしまうと、大会全般をリプログラミングせざるを得ないという結論に至る可能性もあること、の3点です。なお、次回のオリンピックからは、観客の収容人数をある程度制限し、YouTubeなどの有料配信サービスに、臨場感が体験できるVR技術を加味して興行収益の拡大を図るという、スポーツ・エンタメ業界の新たなビジネスモデルが取り入れられることも想定されます。

(図表1) 近代オリンピック開催の歴史 (夏季大会)

回	開催年	開催都市	国	主な出来事、日本の成績
11	1936	ベルリン	ドイツ	ヒトラーによる戦意高揚ためのナチスの大会
12	1940	東京	日本	第二次世界大戦のため中止
13	1944	ロンドン	イギリス	第二次世界大戦のため中止
14	1948	ロンドン	イギリス	日本とドイツは招待されず
15	1952	ヘルシンキ	フィンランド	ソビエト連邦初参加
16	1956	メルボルン	オーストラリア	南半球で初めての開催
17	1960	ローマ	イタリア	体操男子団手で日本が初の金メダル
18	1964	東京	日本	アジア初のオリンピック。初のテレビ中継
19	1968	メキシコシティ	メキシコ	高地での開催。日本サッカー銅メダル
20	1972	ミュンヘン	ドイツ	パレスチナゲリラによる選手団襲撃事件
21	1976	モントリオール	カナダ	日本体操男子は初の5連覇達成
22	1980	モスクワ	ソビエト連邦	アフガン侵攻に抗議して西側諸国不参加

回	開催年	開催都市	国	主な出来事、日本の成績
23	1984	ロサンゼルス	米国	ソ連をはじめとする東欧圏がボイコット
24	1988	ソウル	韓国	12年ぶりに東西両陣営が参加
25	1992	バルセロナ	スペイン	柔道、競泳、マラソンら日本選手が活躍
26	1996	アトランタ	米国	オリンピック100年。カール・ルイス4連覇
27	2000	シドニー	オーストラリア	高橋尚子、田村亮子が金メダル
28	2004	アテネ	ギリシャ	日本男子体操団体24年ぶりの金メダル
29	2008	北京	中国	北島康介、ソフトボールで金メダル
30	2012	ロンドン	イギリス	全ての国・地域から女性選手が参加
31	2016	リオデジャネイロ	ブラジル	南米大陸初のオリンピック開催
32	2020	東京	日本	新型コロナ拡大にのため1年延期
33	2024	パリ	フランス	
34	2028	ロサンゼルス	米国	

(出所) IOC資料などより筆者作成。(注記) ブルー枠は戦争のため中止、イエロー枠は主要国がボイコットした大会。

テーマ②：衆議院議員総選挙



【第49回衆議院議員総選挙は勝者なき結果となる？】

2021年は衆議院選挙が予定されています。衆議院議員の任期満了は2021年10月21日ですので、任期満了での選挙となるのか、任期満了前に解散・総選挙となるのか予断を許さない情勢にありますが、現下のコロナ感染状況を見ていると、解散のタイミングが非常に難しくなっていると言えるでしょう。

また、秋には自民党の総裁選も行われる予定であり、菅首相が続投するのか、新たな人物が新総裁に選ばれるのか現時点では全く分かっておりません。菅首相が続投の意向を示すのかどうかのポイントは、内閣支持率ということになりますが、コロナ対策が後手後手に回っているといった印象から年明けにかけて支持率は低下の一途をたどっています。コロナが収束に向かって、オリンピックがある程度正常に近い形で開催され、経済回復の道筋がみえれば内閣支持率は60%台まで回復すると予想されますが、その可能性は極めて小さいと言わざるを得ません。

それでは、現野党が政権を担えるかという心もとない限りです。立憲民主党などでは、コロナ対策や景気対策を打ち出してはいますが、場当たり的な印象は拭えず、現在の自民党に代わって政権を任せようといった機運が盛り上がっていません。維新の党や国民民主党は政策的にも自民党に近く、ある程度円滑な政権運営が出来るかもしれませんが、何せ少数会派ですので政権の柱となるには力不足です。自民党は現有議席を相当程度減らすとみられることから、結局のところ、保守系で政策が近い政党による連立政権誕生ということになるのではないのでしょうか。自民党は、引き続き政権与党として国会を運営していくこととなりますが、首班（総理大臣）指名が誰になるのか、興味深いところです。

(図表2) 2005年以降の衆議院議員総選挙結果

(単位：人、%)

回	選挙年	自由民主党		公明党		立憲民主党 ※		希望の党 ※		日本共産党		日本維新の会		衆議院全体	
		小選挙区	比例区	小選挙区	比例区	小選挙区	比例区	小選挙区	比例区	小選挙区	比例区	小選挙区	比例区	小選挙区	比例区
44	2005	219	77	8	23	52	61	1	6	0	9	0	0	300	180
45	2009	64	55	0	21	221	87	2	3	0	9	0	0	300	180
46	2012	237	57	9	22	27	30	4	14	0	8	14	40	300	180
47	2014	223	68	9	26	38	35	0	0	1	20	11	30	295	180
48	2017	218	66	8	21	18	37	18	32	1	11	3	8	289	176
回	選挙年	自由民主党		公明党		立憲民主党 ※		希望の党 ※		日本共産党		日本維新の会		衆議院全体	
		当選者	比率	当選者	比率	当選者	比率	当選者	比率	当選者	比率	当選者	比率	当選者	比率
44	2005	296	61.7	31	6.5	113	23.5	7	1.5	9	1.9	0	0.0	480	100.0
45	2009	119	24.8	21	4.4	308	64.2	5	1.0	9	1.9	0	0.0	480	100.0
46	2012	294	61.3	31	6.5	57	11.9	18	3.8	8	1.7	54	11.3	480	100.0
47	2014	291	61.3	35	7.4	73	15.4	0	0.0	21	4.4	41	8.6	475	100.0
48	2017	284	61.1	29	6.2	55	11.8	50	10.8	12	2.6	11	2.4	465	100.0

(出所) 衆議院資料などより筆者作成。(注記1) 比率は総議席数に占める比率を表す。ブルーの枠は60%超を表す。

(注記2) 立憲民主党は2014年以前は民主党の議席数。2012年及び2009年の希望の党の欄はみんなの党、2005年は社会民主党の議席数。

テーマ③：コロナ感染症の行方



【コロナ感染症拡大が収束に向かう？】

アメリカ、イギリスなどでワクチンの開発が進み、世界各国において投与が始まっています。とはいえ、ワクチン投与がウイルス撲滅の決定打とはなっておらず、コロナとの闘いは長期化の様相を呈してきました。2020年末には感染力が強いとされる変異株の発見によって、世界的にコロナ感染拡大に拍車が掛かっています。2021年1月15日時点での全世界の感染者数は9,000万人超となり、死亡者は200万人を突破しました。日本では、年明けに緊急事態宣言が発出されましたが、感染者数や死亡者数の増加に歯止めを掛けることができず、1月中旬時点では依然として収束の気配が見られません（1月15日時点での感染者数30万人超、死亡者数4,200人余）。

コロナ感染症は、飛沫と接触による感染防止が基本であるため、マスク着用、ソーシャルディスタンス、消毒の徹底を厳守するほかないのだと思います。洋の東西を問わず、「人々が集まって飲食を楽しむ」、「スポーツ観戦・イベント参加・旅行に行く」、「大勢で集まって盛り上がる」、といったことは人々の欲求として抑えにくいものです。他力を議論するのではなく、自力で乗り切る姿勢が必要です。つい油断して羽目を外す＝感染ということになってしまうので、外出を控えることが最善のコロナ対策となります。

コロナもいつかは収束するものです。スペイン風邪が猛威を放ったのは1年半程度と言われているので、コロナも今年の夏から秋にかけては収束に向かうと期待したいところです。一方、コロナ後遺症として、脱毛、記憶障害、集中力低下、倦怠感、関節痛、呼吸苦、胸痛、臭覚障害などが報告されています。コロナが収束しても、後遺症に対するケアを怠ってはいけません。

(図表3) 各国における新型コロナウイルス感染症の死亡者数・陽性者数の状況

順位	国名	人口 (百万人)	100万人当 死亡者数	100万人当 陽性者数	100万人当 検査人数	割合 A/B:%	死亡者数 (人:A)	重篤者数 (人)	入院者数 (人)	陽性者数 (人:B)	検査人数 (人)
	世界全体	7,794.8	256.7	11,996	-	2.1	2,001,209	111,882	24,708,881	93,507,998	-
1	アメリカ	332.1	1,198.4	71,819	841,527	1.7	397,921	29,232	9,337,444	23,847,478	279,429,359
2	インド	1,387.3	109.5	7,589	204,880	1.4	151,954	8,944	214,524	10,528,346	284,232,305
3	ブラジル	213.4	970.9	39,021	134,037	2.5	207,160	8,318	779,252	8,326,115	28,600,000
4	ロシア	146.0	438.0	23,949	650,826	1.8	63,940	2,300	549,832	3,495,816	95,000,000
5	イギリス	68.1	1,263.5	47,890	907,475	2.6	86,015	3,496	1,767,276	3,260,258	61,779,630
6	フランス	65.4	1,060.6	43,636	595,114	2.4	69,313	2,726	2,575,555	2,851,670	38,891,670
7	トルコ	84.8	277.0	27,878	317,108	1.0	23,495	2,512	104,368	2,364,801	26,899,442
8	イタリア	60.4	1,338.2	38,671	471,098	3.5	80,848	2,557	561,380	2,336,279	28,460,704
29	スウェーデン	10.1	1,005.1	51,196	465,564	2.0	10,185	265	-	518,783	4,717,676
40	日本	126.3	33.5	2,397	44,472	1.4	4,233	920	64,725	302,623	5,615,256
83	中国	1,439.3	3.2	61	111,163	5.3	4,635	24	885	87,844	160,000,000
86	韓国	51.3	23.3	1,379	96,024	1.7	1,195	380	13,761	70,728	4,925,359

(出所) WHOデータ等により筆者作成。2021年1月15日現在 (GMT)。世界全体の検査人数は未発表となっている。

(注記1) 100万人当死亡者数：1,000人以上は赤字、100人以下は青字。100万人当陽性者数：4万人以上は赤字、3,000人以下は青字。

(注記2) 死亡割合：2.5%以上は赤字、1.5%以下は青字。但し、コロナ死亡者のカウントの仕方は国によって違っていると言われている。

テーマ④：東京都からの人口流出

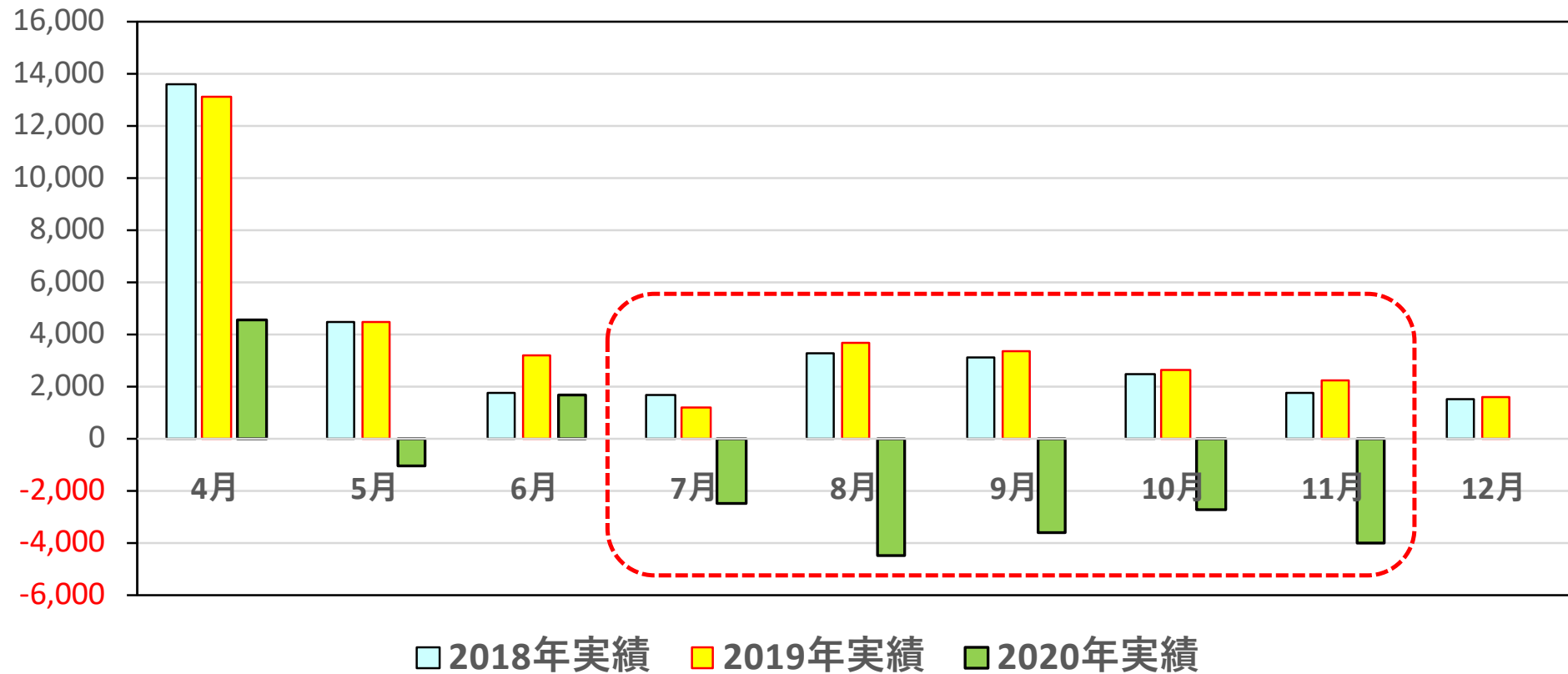


【東京都からの人口流出が加速化する？】

2020年は久しぶりに東京都からの人口流出が起きました。5月は緊急事態宣言に伴う東京都への転入者の減少が主たる要因でしたが、7月以降は東京都からの転出者の増加が人口流出に繋がっていきました。かつての人口流出要因は、地価高騰による不動産価格の高騰でした。すなわち、東京都で住宅を取得しようとしても予算オーバーのために諦めて、神奈川県、埼玉県、千葉県といった地域を選択するケースが散見されたわけです。家賃もわかりです。東京都ではなく、隣接した千葉県や埼玉県で家を借りると予算内に収まるといったケースがあちらこちらでみられたわけです。

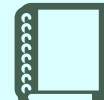
今回の場合、テレワークの浸透により、都心部のオフィス需要が低下し、郊外でも良いのでテレワークに適した広い住居を求める需要が高まってきたことが特徴となっています。また、オンライン会議の定着、ハンコ文化の見直しといった働き方改革によって都心部のオフィスに出勤する頻度が少なくなっていることも、人口が密集している東京都からの転出を後押ししているのではないかと考えられます。とはいえ、東京都で仕事をしている人が、いきなり転職をして地方に引っ越しをするといった事例がそれほど多いわけではなく、ほとんどは首都圏郊外に引っ越しをするといったケースが多いようです。人材派遣の大手企業が、本社を淡路島に移転するといった動きをみせましたが、こうしたケースが雪崩を打って起こっているわけではありません。都心部に本社・支店を構える企業では、自粛による賃借面積の縮小、支店の統廃合、サスライトオフィスの活用、テレワークの推進といった戦略を取る事例が増えつつあり、東京都からの人口流出はこれからも続いていくとみられます。

(図表4) 東京都の転入超過人数の推移



(出所) 総務省「住民基本台帳人口移動報告」より筆者作成。2020年は11月まで公表。

テーマ⑤：有効求人倍率の怪

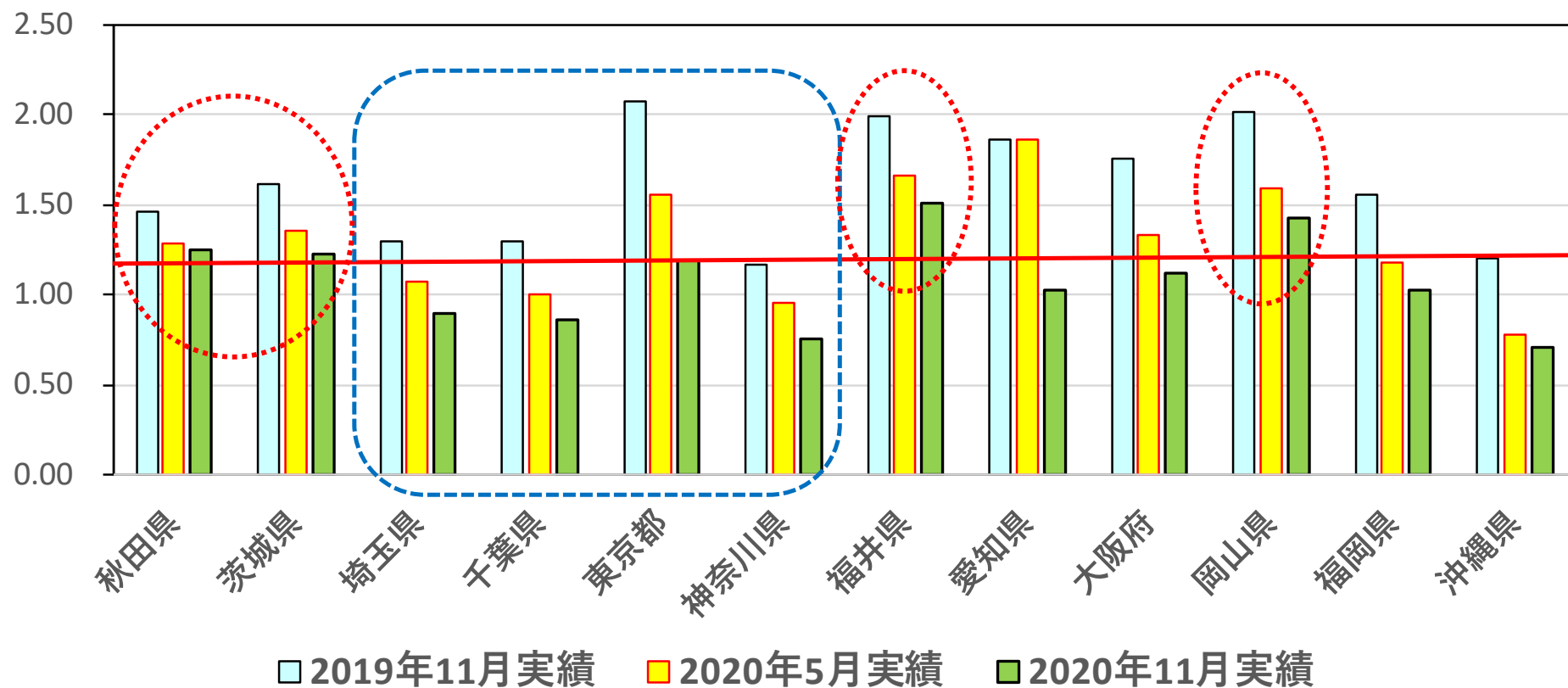


【首都圏に比べて地方圏の有効求人倍率が高くなっている怪現象】

厚生労働省が公表している「一般職業紹介状況」によると、これまで堅調に推移していた労働市場がコロナ禍で大きく悪化しています。2020年11月の有効求人倍率（求人数/求職者数）は、全国平均で1.06となり、東京都を除く首都圏各県では何れも1倍を割り込んでいます。ちなみに、リーマンショック時の有効求人倍率は0.42倍まで低下し、1件の求人を2人以上で取り合う状況でした。今回の場合、リーマンショック当時ほどの落ち込みにはなっていませんが、大手企業で希望退職募集などの動きが出てきているため、雇用環境の悪化については予断を許さない状況にあると思われます。

こうしたなかで、地方圏（秋田県、茨城県、福井県、岡山県など）の有効求人倍率が東京都の水準を上回っていることが注目されます（2020年11月実績）。これらの地域は、若年層を中心に都心部への移住が進んだ結果、必要とされる仕事量に対してなかなか人が集まりません。現実的には、仕事を探すのであれば東京都にとどまっているより、地方圏に移住した方が見つけやすいといえます。ちなみに、関東地方では茨城県の有効求人倍率が1.23倍に対して、神奈川県0.75倍、千葉県0.86倍、埼玉県0.89倍、東京都1.19倍となっています。昨年まで都道府県別魅力度ランキングで最下位が定位置だった茨城県が健闘しているわけです。茨城県については、比較的東京都に近いことに加えて、コロナ感染症の人口当たり感染率が累計ベースでは東京都を大きく下回っていることから、経済活動がそれほど落ち込んでいないことが推察されます。こうした状況から、仕事に就くという目的であれば、首都圏にとどまっているよりも、地方に移住する方が、仕事を見つけやすい時代になってきたのかもしれない。

(図表5) 主要都道府県別における有効求人倍率の動向



(出所) 厚生労働省「一般職業紹介状況」より筆者作成。受理地別・季節調整値による。

(注記) 赤いラインは2020年11月の東京都の水準（1.06倍）を示している。

テーマ⑥：イーコマース時代の到来



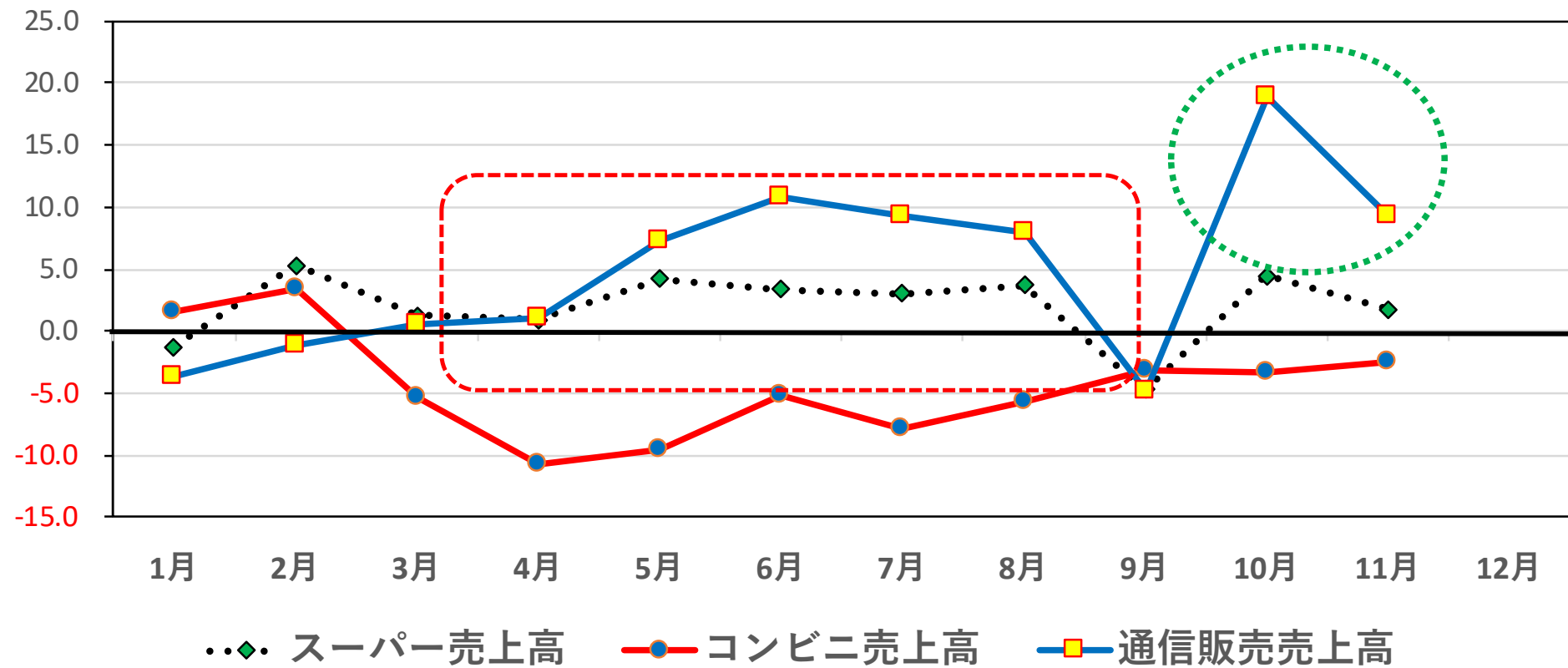
【イーコマースの浸透により消費行動が大きく変容する】

2020年はコロナ感染症拡大により、イーコマース（ネット販売）が大きく成長しました。イーコマースとは、インターネットなどを介した電子商取引のことであり、近年、スマホの普及により急成長を続けてきましたが、2020年は外出自粛ムードも手伝って一段と利用者が増えることとなりました。ネット販売拡大に伴う取り扱い荷物の増加によって、ある運送会社ではこの冬のボーナスが過去最高だったようです。コロナによって、人びとはネット販売の便利さを享受してしまいました。コロナが収束したのちも、コロナ前の状態に戻るとは考えにくいと思われます。

こうしたなかで、従来からネット販売とリアル販売を併用していた業界の動きを見てみましょう。その代表的な業界は、JRA（日本中央競馬会）です。JRAでは2019年までネット売上高が全体の7割程度を占めていましたが、感染症対策から、2020年3～10月のほとんどの期間、リアルでの販売（競馬場、場外馬券売り場）を停止していました。にもかかわらず、2020年の売上高は前年比3%以上伸びました。BS放送である競馬専門のグリーンチャンネルを無料配信したり、ネットアプリを使いやすくしたりといったこともあります。自宅で楽しめるレジャーという点も良かったのかもしれません。

さて、ネット販売の利点として、リアル店舗で扱っている商品に比べて安価であることが挙げられます。定期的に決まったものを購入したり、リアル店舗で見つけにくい商品を購入する場合、ネットを活用すればスムーズに手に入れることが出来ます。手に取ってみることはできませんが、これも感染対策からはむしろ歓迎されることといえるでしょう。

(図表6) スーパー、コンビニ、通信販売の月次売上高・前年同月比



(出所) 経済産業省、流通ニュースデータ等より筆者作成。

テーマ⑦：株価上昇は本物か

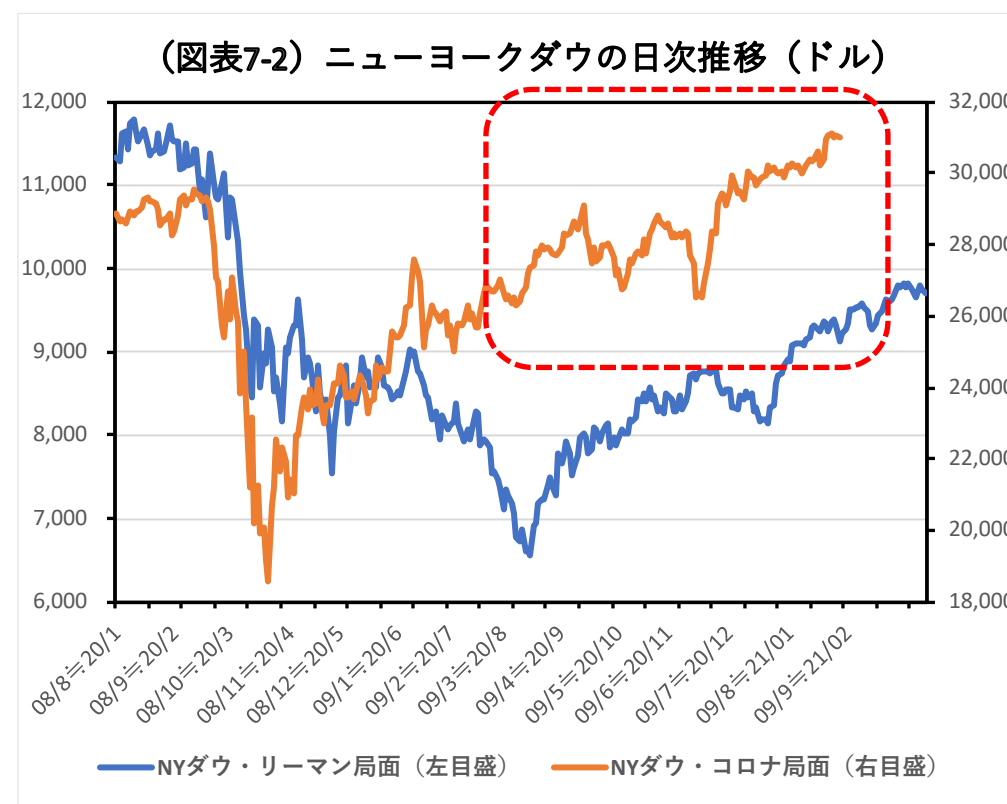
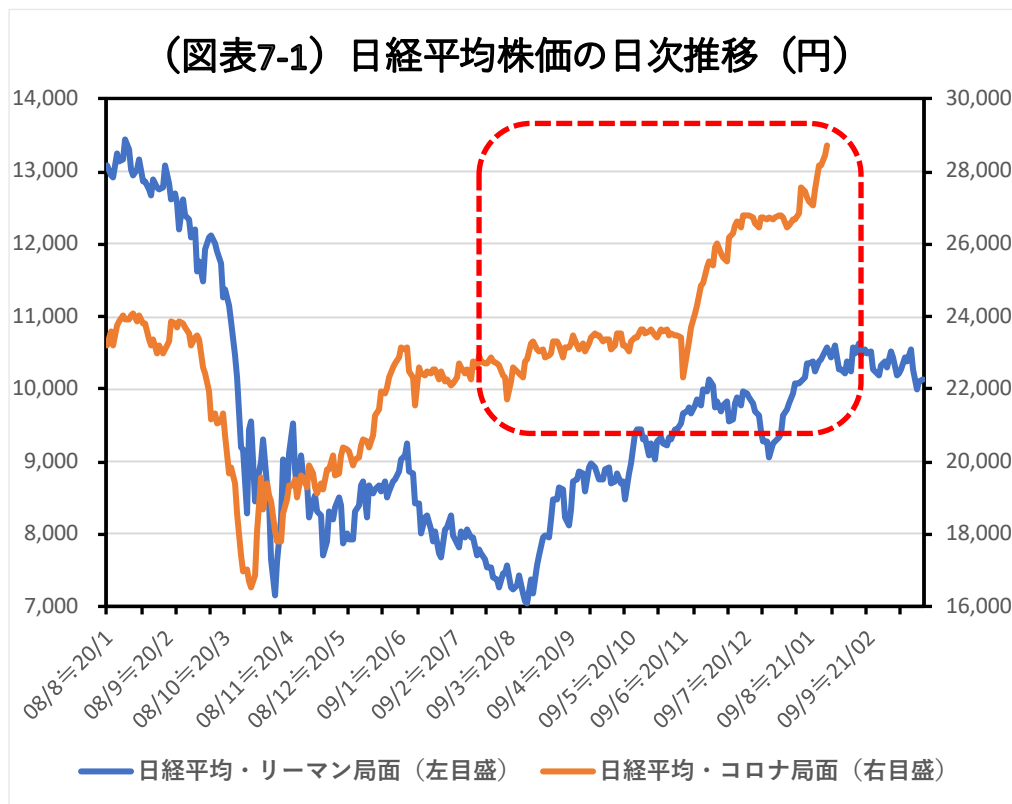


【2021年の株価は大きく上昇する？】

2020年12月末、日経平均が30年ぶりに高値を奪還したといったニュースがありましたが、2021年はどうなるのでしょうか。我が国の株価は、世界的に大きく出遅れていて、日経平均株価は1989年12月に付けた史上最高値（38,957円）を30年以上にわたって更新できない状態が続いています。このことが、「失われた30年」と言われている所以です。

さて、2020年はコロナ禍で株高が演じられました。コロナ禍での株高については、①日銀によるマネタリーベースの増加に加えて、②比較的底堅い企業収益、③株価指標であるバリュエーションが低位にある、といった理由が考えられます。確かに、景気が悪化しているなかでの株高には違和感がありますが、株価は将来を織り込んで形成されるということであれば、2021年以降の日本経済・社会が明るくなることを見越しているとも言えます。とはいえ、株価は気まぐれです。将来の日本経済や社会が悲観的であると思われれば、株価が暴落することもあり得る話です。

現在の市場環境を勘案すると2021年も株高が期待できるものと思われます。日経平均でみると32,000～33,000円といった意外高のケースもあるかもしれません。世界各国では、経済活動が回るように大量の流動性供給を行っています。これらのマネーが株式市場になだれ込んでいるわけですから。また、株式市場では、「収益力向上」「株主還元の拡充」「経営力強化」を柱としたガバナンス（企業統治）改革を進めてきました。このことが、国内外の機関投資家や個人投資家に支持されて、積極的に株式市場に資金を振り向けてきた要因となっているのではないのでしょうか。



(出所) 取引所データより筆者作成。1月14日終値ベース。

テーマ⑧：中国が世界経済を牽引

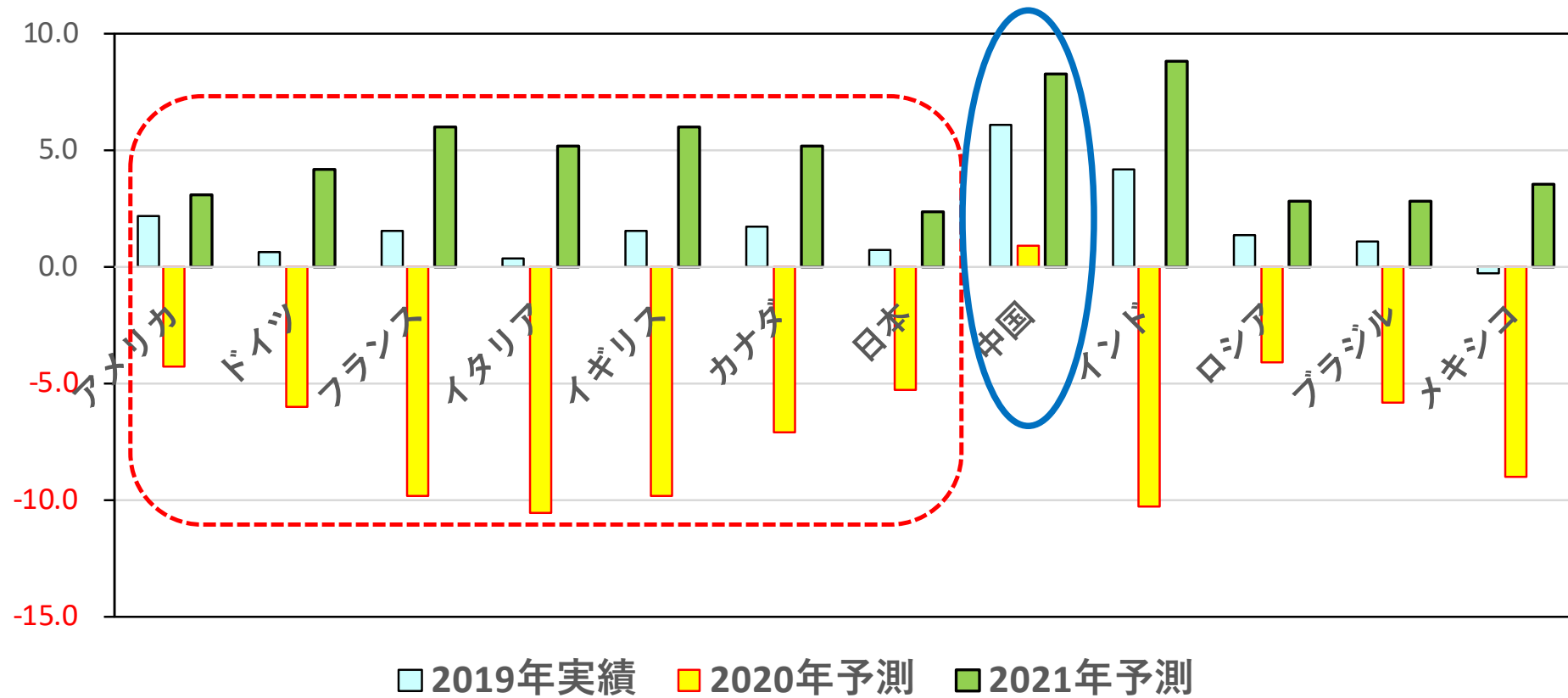


【経済面では中国ひとり勝ちの様相を呈している】

2020年10月のIMF（国際通貨基金）予測によると、2020年の日本のGDP成長率は前年比△5.3%とされています。その程度のマイナスで済むのかといった印象があるかもしれませんが、そもそもリーマンショック後10年間の日本のGDP成長率は年率0.7%に過ぎませんでした。2020年の成長率がマイナス5.3%ということは、日本経済の水準は2013年に戻るということを頭に入れる必要があります。こうしたなかで、中国は2020年も唯一プラス成長で駆け抜けようとしています。中国は、2021年以降も年率5.0%成長を続ける見込みです。ちなみに、中国を除くほとんどの国及び地域は2020年のGDP成長率はマイナスとなっています。なかでも欧州各国は、ロックダウン（都市封鎖）の影響が大きく、経済活動の停止によって大きな落ち込みとなる見通しとなっています。

さて、2021年はどうなるでしょうか。IMF予測によれば、2021年のGDP成長率はほとんどの国及び地域でプラスになると予想しています。但し、この調査が発表されたのは2020年10月であり、その後の世界的な感染者数増加を勘案すると、経済の下ブレリスクは高まっていると言えるのではないのでしょうか。2021年の経済成長率がプラスになるとはいえ、水準自体は十分な回復が見込まれておりません。コロナ前の2019年のGDP水準を100とすると、2021年予想では、全世界100.6、先進国97.9、米国98.7、ユーロ圏96.5、**日本96.9**、新興国・途上国102.5、**中国110.3**、アセアン原加盟国102.6となっており、中国の経済的プレゼンスが益々高まると予想されています（2020年10月のIMF世界経済見通しより試算）。経済的には、コロナによって中国ひとり勝ちの様相が一段と強まると予想されているわけです。

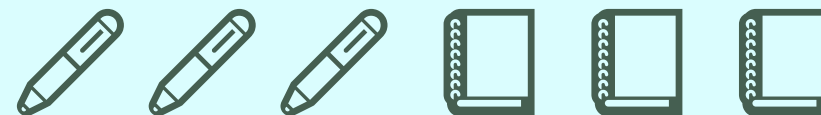
(図表8) IMFによる世界経済見通し（実質GDP成長率）



(出所) 2020年10月発表のIMF資料より筆者作成。

(注記) インドについては年度（4月から翌年5月）で表示されている。それ以外は暦年ベース。

テーマ⑨：日本埋没と中国の躍進

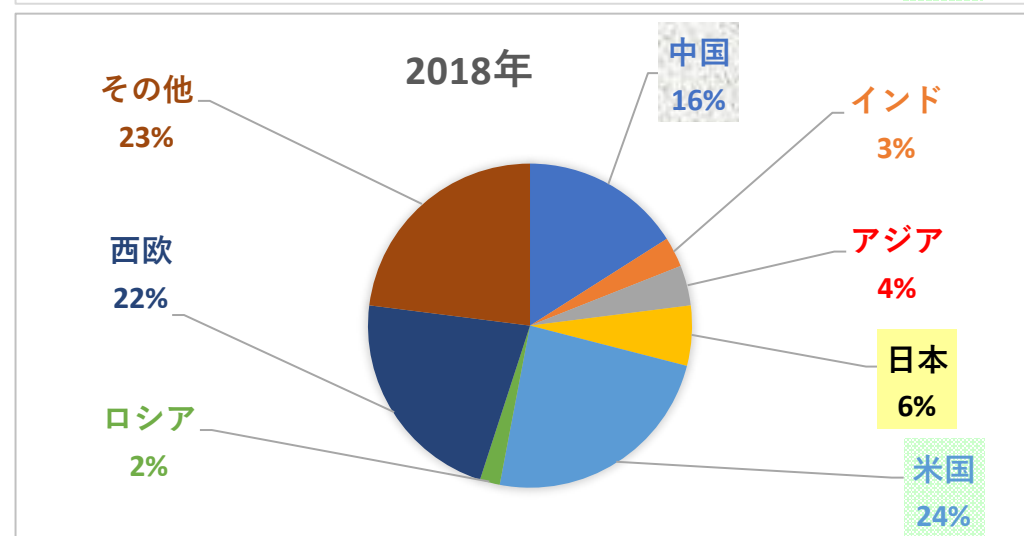
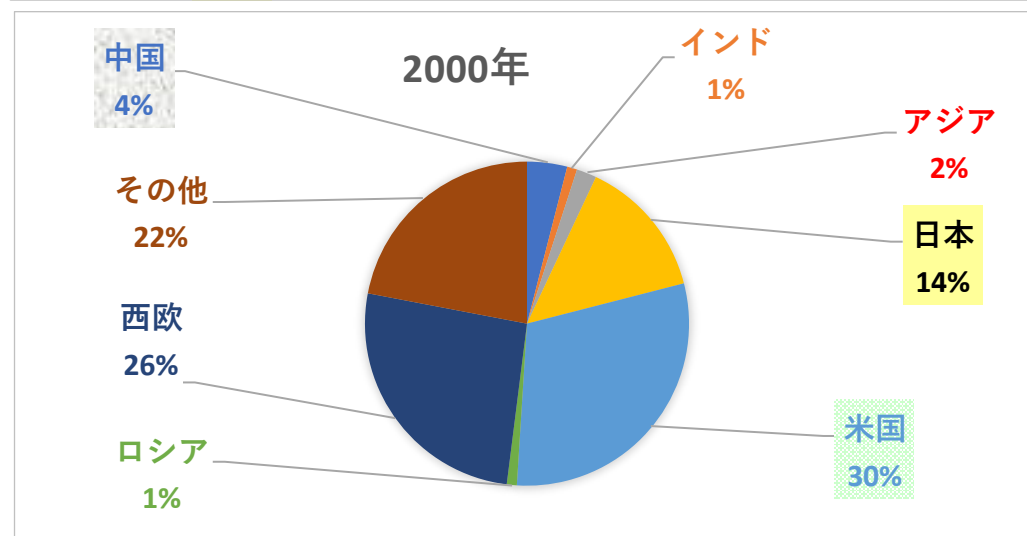
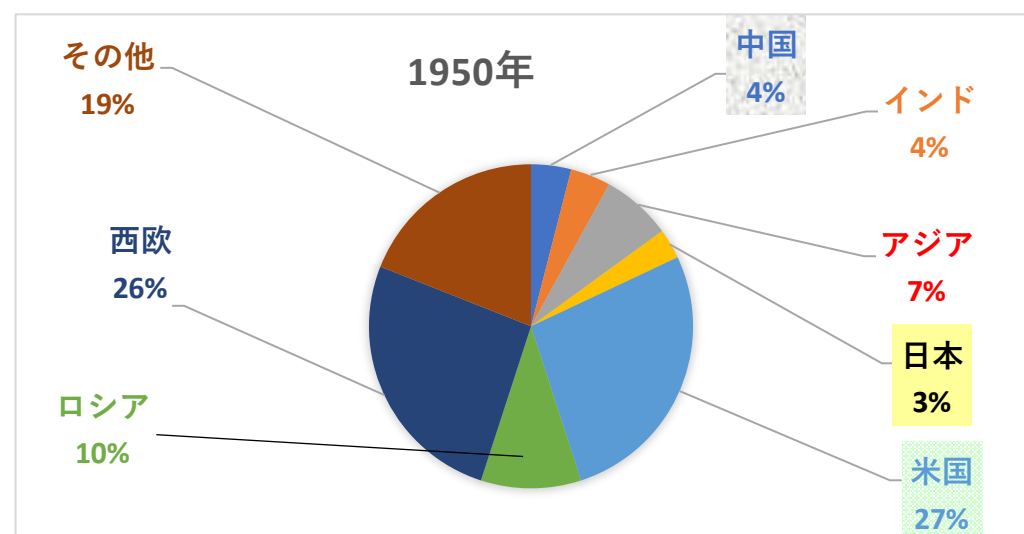
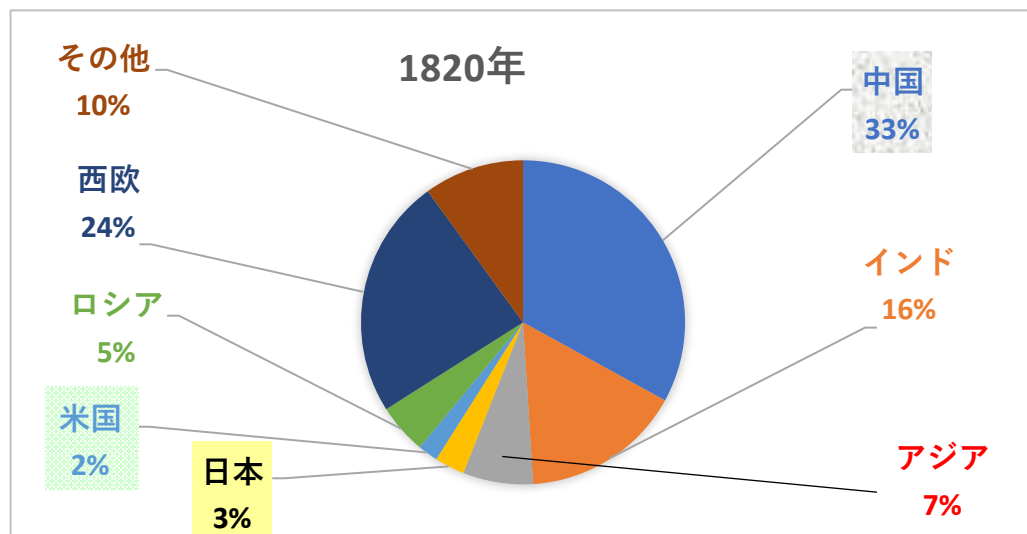


【世界における日本経済の埋没が益々進む】

これまで、日本は産業資本主義の優等生として走ってきました。これがモノづくり日本の真骨頂です。ところが、金融資本主義、デジタル資本主義の時代になると日本は分が悪くなってきました。これからは、この3つの資本主義のどこに主軸を置くかということが大切になってきます。現在の日本が置かれている状況を見てみましょう。2000年の世界GDPに占める日本の比率は14%、日本を除くアジアは7%（うち中国が4%）でした。それが、2018年には日本の比率は6%にまで低下し、日本を除くアジアは23%（同16%）にまで高まりました。日本はここ20年間近くで驚くべきスピードで埋没しているわけです。さらに、2025年には世界のGDPに占める日本の比率は4%にまで低下するといった見通しもあります。

IMFのデータによれば、19世紀初頭である1820年の主要国GDPの世界シェアは中国が33%を占めてトップを誇っていました。次いで産業革命を経た西欧ということになります。米国のシェアは2%であり、我が国の3%（当時は江戸時代後期）を下回っていました。その後20世紀に入り、世界経済の中心は欧州から米国へと移り、21世紀になると米国のひとり勝ちから中国の台頭による米中二極化の時代へと進んでいくわけです。中国の場合、1839年に始まったイギリスとのアヘン戦争によって半植民地化されてしまいました。それまでの中国は世界の覇権国であり、欧米列強も一目置く国でした。その後、日中戦争を経て中華人民共和国が樹立され、今日に至っています。果たして、中国が再び覇権国となるのか、歴史は繰り返すのか注目されるところです。翻って、我が国の場合、コロナを通じて経済的プレゼンスが一段と埋没してきており、現実を視座しなければならない局面にあると言えます。

(図表9) 世界における主要国のGDPシェアの変遷



(出所) IMF「World Economic Outlook Database (October2019)」より筆者作成。アジアは中国、日本、インドを除く地域。

テーマ⑩：DX時代が幕を開ける



【DX進展で社会が一変する？】

今回のコロナ禍では、我が国の弱点があぶり出されました。特に、DX（デジタル・トランスフォーメーション）の遅れ、縦割り行政の弊害、特措法等非常時における法体系の不備、といった点が挙げられると思います。DXの普及が遅れている要因として、公的書類において未だに紙ベースでの申請が多いこと、オンライン申請の手続きが煩雑で分かりにくいこと、といった点が挙げられます。コロナ禍での飲食店に対する休業要請や時短要請に関して、書類がとても煩雑で申請するのが大変だったと言われていました。国民に対する定額給付金の申請・給付もマンパワーで対応したために、非常に手間と時間が掛かってしまったことは記憶に新しい出来事です。

我が国で問題となっている「2025年の崖」とは、①古いシステムを放置したままのレガシーリスク（21年超の基幹システムが6割を超えてくる）、②旧技術に対するサポート体制の終了、③IT人材不足が約43万人にまで拡大（2015年では約17万人）、④システムの維持・管理費の高騰、⑤保守運用の担い手不足でサイバーセキュリティ、事故・災害によるトラブル、データ減失リスクが高まる、といったことを指しています。このまま放置していれば、経済損失は12兆円に及びますが、DXに成功すれば130兆円もの経済効果が期待できると言われています。政府では、2021年秋にも「デジタル庁」を創設して、DXの普及を推進しようとしています。そこで、マイナンバー・健康保険証・免許証を一体化しようという動きがあります。セキュリティチェックを指紋認証にするなどして、使いやすさ・わかりやすさとセキュリティが両立するプラットフォームであれば予想以上に普及するのではないかと思います。

(図表10) 「DX (デジタル・トランスフォーメーション)」に関する基礎知識

「DX」とは、データとデジタル技術を活用して、顧客や社会のニーズを基に、製品やサービス、ビジネスモデルを変革すること

⇒ 業務そのものや、組織、プロセス、企業文化・風土を変革し、競争上の優位説を確立することを目的とする

ビジネスにとって大切なことは、以下の5つであり、これら達成のためにはDXが必要不可欠であるとされている

- | | | |
|--------------------------|--------------------|-----------------|
| (1) お客様志向であること | (2) スピード感があること | (3) 危機感を有していること |
| (4) 目指したいビジネスモデルが明確であること | (5) 経営合理化を追求していること | |

⇒ 既存システムの現状は、老朽化、肥大化・複雑化、ブラックボックス化であり、経営・事業戦略上に足かせに

- (1) 日本企業全体では、80%以上の企業が何らかの老朽システムを抱え、業務の生産性向上が阻害されている
- (2) 将来的な問題を抱えていても、現状は問題なく稼働しているため、そのままで良いという経営者の意識がある
- (3) IT関連費用の80%は現行システムの維持・運営を割り当てられており、戦略的なIT投資を実行しにくい風土

日本の場合、「業務効率化、コスト削減」といった守りのIT投資が圧倒的に大きな理由を占めているのに対して、米国の場合、「ITを活用したビジネスモデルの変革」「ITによる製品及びサービスの開発」といった攻めのIT投資が大きな理由を占めている

今後、我が国を襲うとされている「2025年の崖」とは何か ⇒ 経済損失は約12兆円、DXを実現すれば130兆円のプラス効果

- | | |
|--|---------------------|
| (1) レガシーリスク (21年超の基幹システムが6割を超えてくる) | (2) 旧技術に依存するサポートの終了 |
| (3) IT人材不足が約43万人まで拡大する (2015年では約17万人) | (4) システムの維持・管理費の高騰 |
| (5) 保守運用の担い手不足で、サイバーセキュリティ、事故・災害によるトラブル、データ減失リスクが高まる | |

(出所) 経済産業省資料等より筆者作成。

- 本資料は、情報提供を目的として作成されたものであり、特定の商品についての投資の募集・勧誘・営業等を目的としたものではありません。
- 本資料の内容には、将来の予測に関する記述が含まれていますが、かかる記述は将来の業績、財務内容、経営結果等を保証するものではありません。
- 本資料において提供している情報については、その正確性及び完全性を保証するものではなく、本資料に記載される情報を更新する責任を負うものではありません。また、予告なしにその内容が変更又は廃止される場合があります。
- 本資料の中の意見は、執筆者個人のものであり、所属する組織とは関係がありません。
- 事前の承諾なく、本資料の内容の全部若しくは一部を引用、複製又は転用することを禁止します。

レポート担当

氏名（一社）不動産総合戦略協会 客員研究員 水谷敏也

分析

年明け早々、首都圏を対象に「緊急事態宣言」が発出されるなど、2021年は「WITH CORONA（コロナとともに）」時代として幕を開けることになりました。とはいえ、経済活動を回していかなければ人々は生きていけません。この一年は、情報収集力、スピード感、協業精神が益々大切に一年になると思われます。

プロフィール

2000年、国際証券（現三菱UFJモルガンスタンレー証券）入社。証券アナリストとして企業調査に従事。2007～2017年、米国金融誌専門誌・Institutional Investor誌、日本株・建設部門アナリストランキングで11年連続第一位を獲得（2016年に殿堂入り）。2019年より経営コンサルタントとして、講演活動、原稿執筆などに従事している。

最近の経済・建設・不動産動向《新春特別号：2021年1月号》 2021年1月15日発行

発行者 （公社）全日本不動産協会東京都本部
中央支部 支部長 和光 隆信
流通推進委員会 委員長 本多 敏展
〒103-0031 東京都中央区京橋三丁目12番5号
電話番号 03-5159-7331
発行形態 中央支部ホームページ／ダウンロード
メール配信登録者／メール配信

「全日ラビー少額短期保険」の代理店を始めてみませんか？

全日ラビーの保険は充実の補償と安心サービスで万一の時に大家さんと入居者の方をしっかりとサポートします

全日グループの信頼・安心・満足のサービス!!

賃貸住宅用保険、事務所・小売店舗用テナント総合保険を取扱い!!

<大家さんからの信頼>



備え付けの特定設備も補償

借戸室に備え付けの洗面台の損傷と水道管の凍結による破損時の修理費用をお支払いします



孤独死も補償

※住宅用のみ

借戸室内での死亡（自殺も補償）により損害が発生した場合には清掃・修理費用をお支払いします



網入りガラスの損傷も補償

※住宅用のみ

急激な温度差を原因とした熱割れによる破損をお支払いします（枚数制限・免責なし）

<入居者の方への安心>



必要な補償がセットで安心

入居者の方に必要な家財・費用補償・賠償責任補償がワンセットで安心です



24 緊急駆けつけサービスで安心

水まわり・カギ・ガラスの緊急トラブルも24時間駆けつけサービスで安心です



全国どこでも迅速な事故対応で安心

事故受付は24時間365日専門スタッフの対応で安心です。保険金のお支払もスピーディー

<代理店の皆様も満足>

満足 1

代理店業務の負担軽減に満足

お手持ちのパソコンを使って簡単な操作で申込書の作成・領収証の発行が可能です

満足 2

異動解約の事務負担軽減に満足

契約内容の変更や解約事務は案内のみ。保険料返還手続きも不要です

満足 3

都度口座振替で手数料受領が早い

専用口座は不要。全国ほとんどの金融機関で口座振替による精算が可能です

満足 4

管理物件の事前登録にも満足

管理物件情報の自動登録機能を使って契約申込書がスムーズに作成出来ます

満足 5

更新時も同額の手数料に満足

継続的な収益確保で代理店経営も安定します。賃貸住宅用保険手数料 51% - 56%

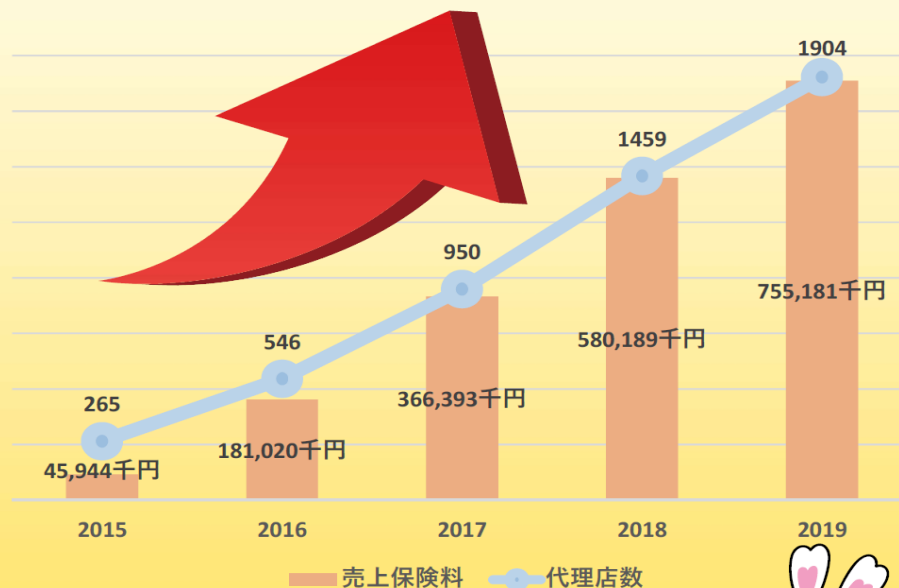
多くの全日会員の皆様にご好評をいただき、

代理店数は **2,000 社** を突破 (2020 年 6 月) !

代理店皆様のご協力で売上高も順調に伸びています!

業界最高水準の手数料 **51%-56%** (賃貸住宅用保険) で

全日会員の皆様にバックアップします!



全日ラビー少短

<お問合せ先>

全日ラビー少額短期保険株式会社 Tel.03-3261-2201 〒102-0093 東京都千代田区平河町1-8-13 全日東京会館

L-R-2020001