アフターコロナの
福岡再生戦略

2022年2月17日

株式会社 日本総合研究所 主席研究員
株式会社 日本政策投資銀行 地域調査部 特任顧問

みきわめ ・ みとおす
事実発見＆構造把握業

藻谷浩介（もたに） kosuke@motani.com

1. コロナ禍から事実確認の方法を学ぶ
2. コロナ禍下の日本経済の実態と不動産
3. 人口成熟と不動産
4. コロナ明けに福岡の進むべき道

コロナ禍から事実確認の方法を学ぶ

文字情報ではなく

全数調査の数字から

複雑な分析ではなく

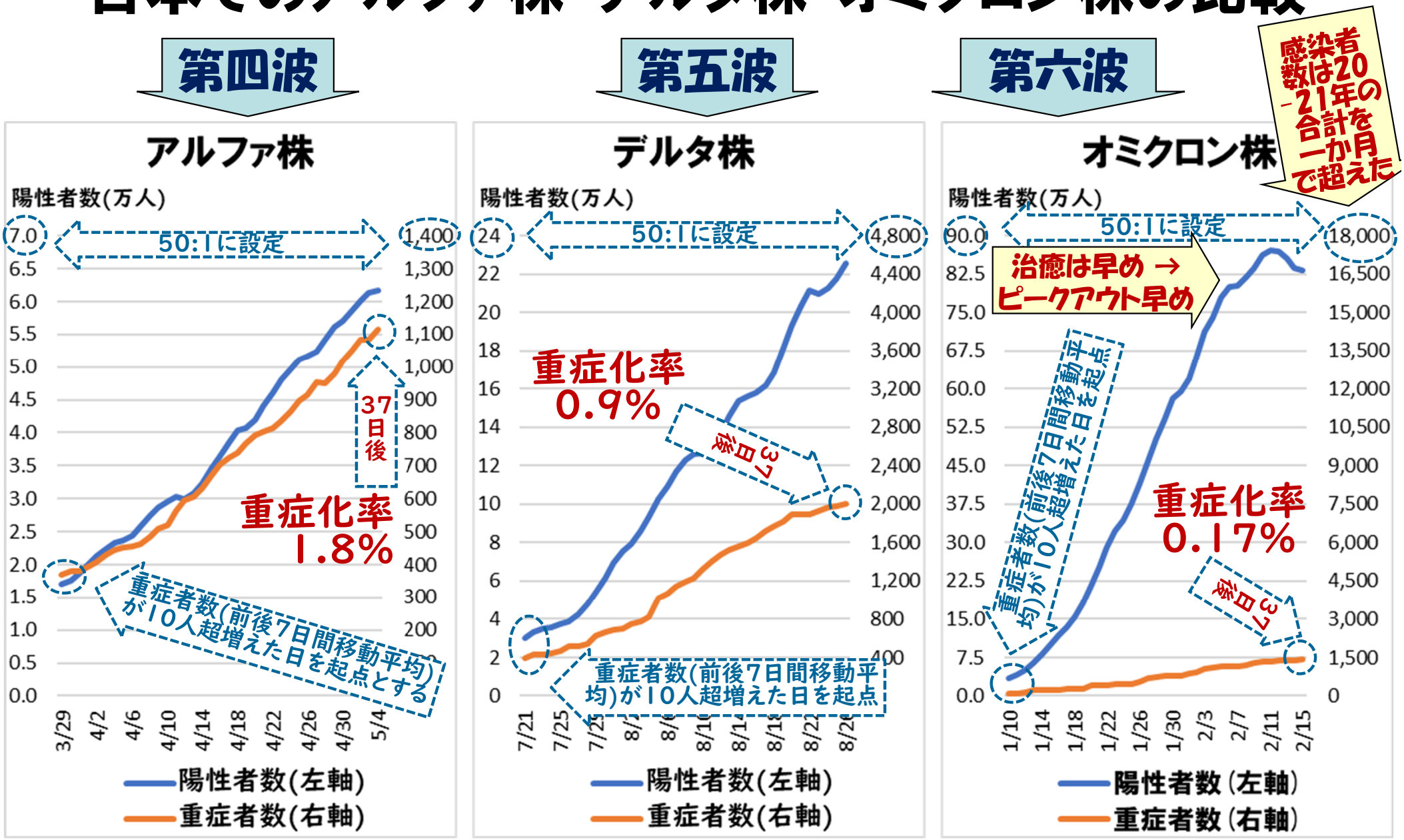
小学校の算数で

解釈(＝出力)する前にまず

事実を理解(＝入力)

オミクロン株は重症化リスクが低い

日本でのアルファ株・デルタ株・オミクロン株の比較



厚生労働省HP「オープンデータ」より、藻谷が作成

今年の年始6週間の、日本の新型コロナ感染拡大はOECD38か国の中で見ると

① トップクラスに軽微

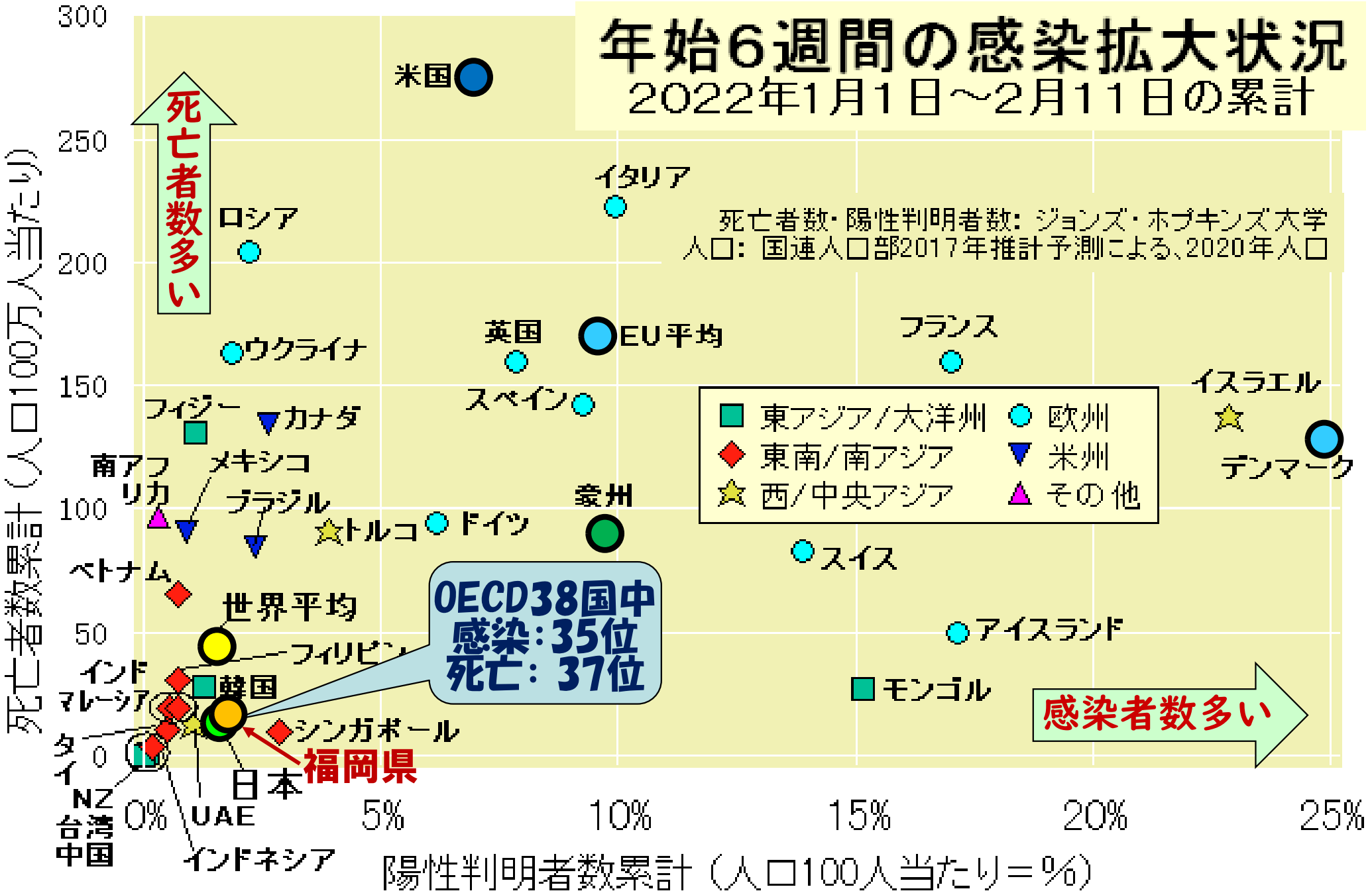
× 軽い方から3分の1くらい

× 深刻な方から3分の1くらい

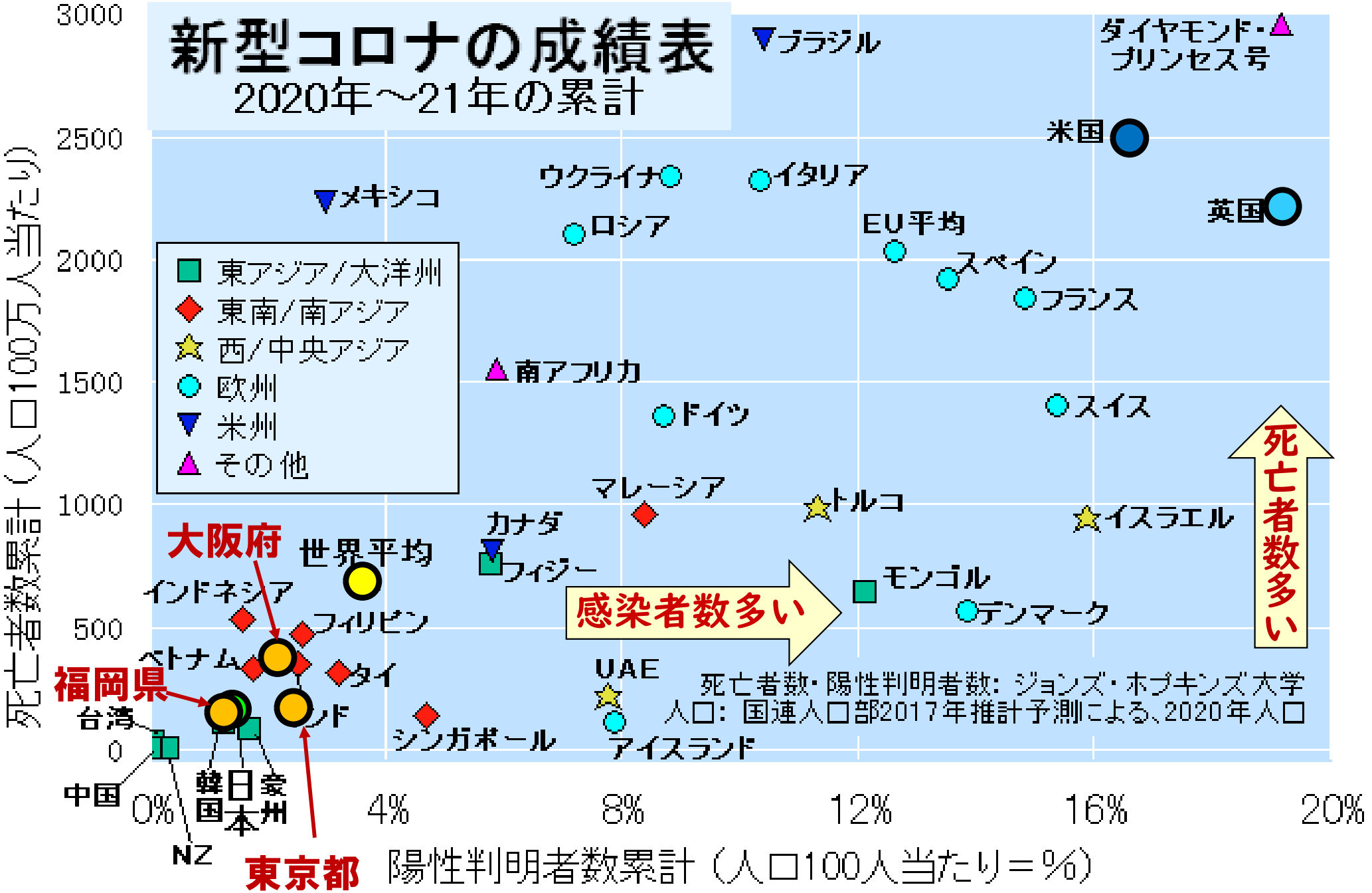
× トップクラスに深刻

ヒント: 3回目接種は、38か国で最も遅めです

年始6週間の数字を算数で比較



第五波までの2年間を総括すると



ワクチンに効果はあったのか

× ワクチンに効果はない

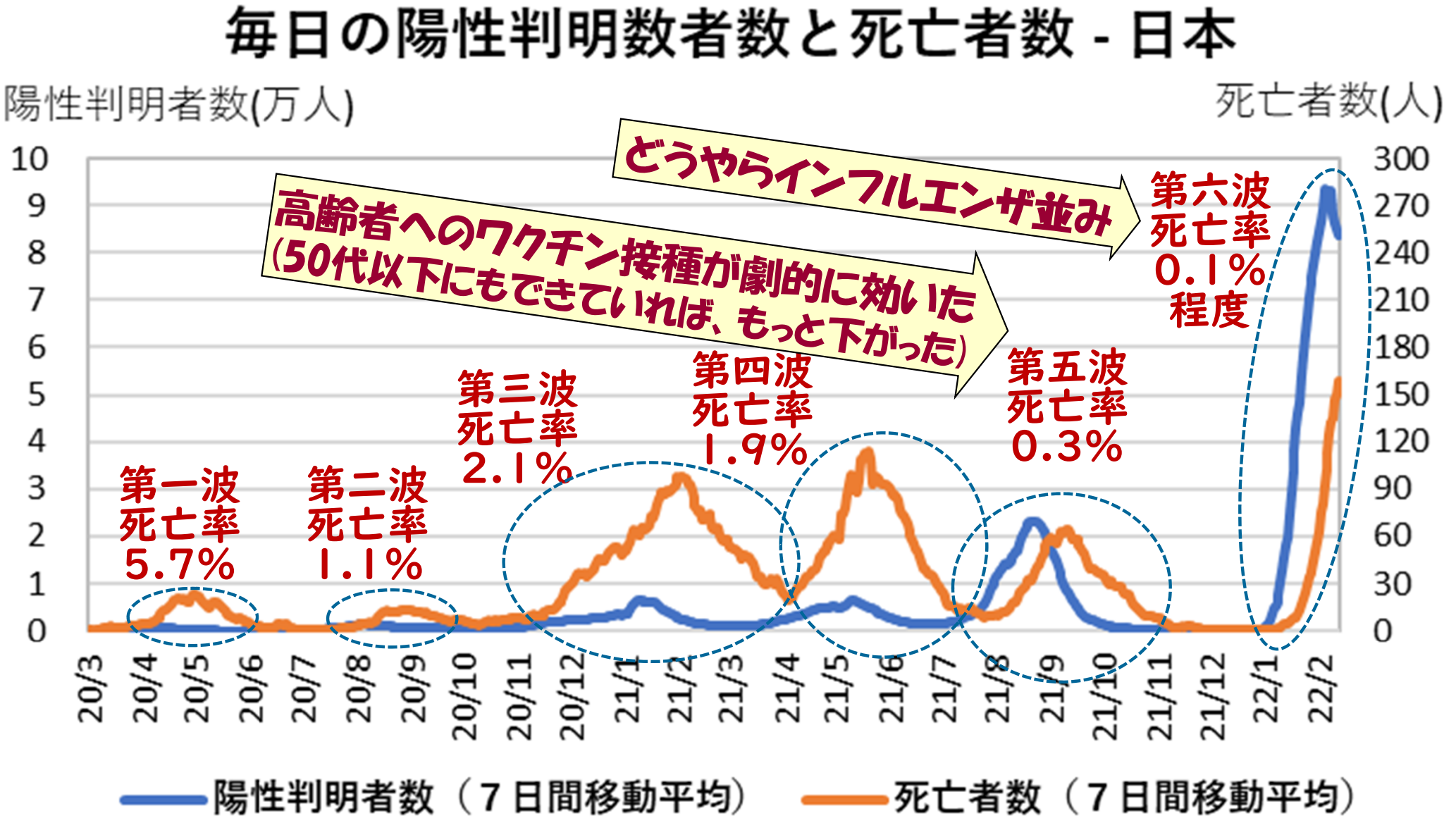
× 少し効果があるが、事態を変えるほどではない

× 一瞬は事態を変える効果があるが、長続きしない

④ 事態を変え続けるだけの、劇的な効果があった

劇的に下がった日本の死亡率

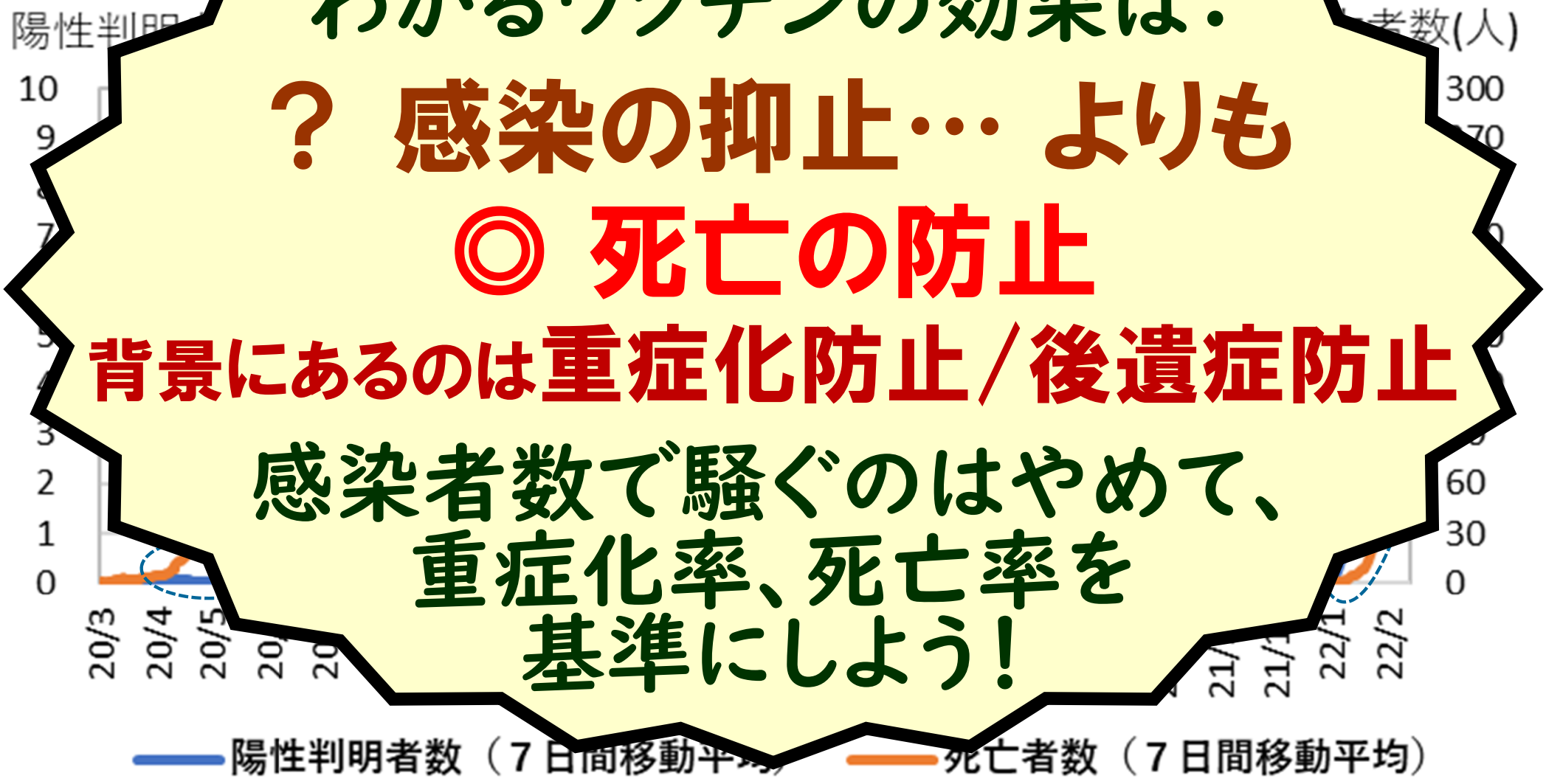
20年3月～22年2月15日の毎日の数字 7日間移動平均



厚生労働省HP「オープンデータ」より、藻谷が作成

劇的に下がった日本の死亡率

20年3月～22年2　数字　7日間移動平均



数字で明確に
わかるワクチンの効果は：

？ 感染の抑止… よりも

◎ 死亡の防止

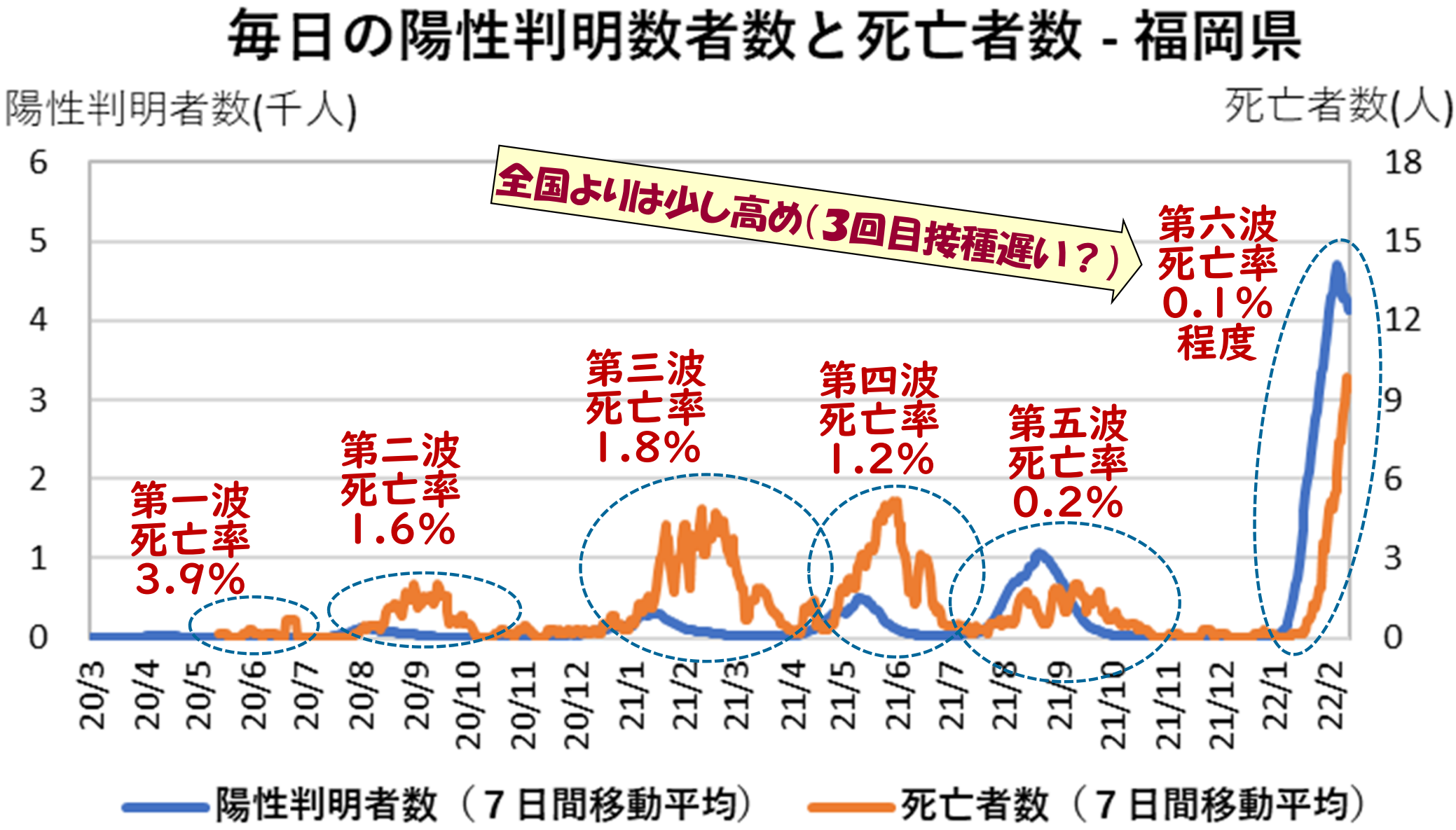
背景にあるのは重症化防止/後遺症防止

感染者数で騒ぐのはやめて、
重症化率、死亡率を
基準にしよう！

厚生労働省HP「オープンデータ」より、藻谷が作成

福岡でも死亡率は低下

20年3月～22年2月15日の毎日の数字 7日間移動平均



厚生労働省HP「オープンデータ」より、藻谷が作成

基本数字を確認せず

風評（文字情報）で

現実無視のモデルを使う

専門家の解析を聞き

事実の理解（＝入力）なく

解釈（＝出力）を共有

シンガポール政府が国民に毎日出すショートメール

[Sent by Gov.sg – 1 Dec]

As of 30 Nov 2021:
- 1,113 cases in hospital
- 216 require O2 supplementation
- 13 under close monitoring in ICU
- 65 critically ill in ICU
- Overall ICU utilisation rate: 58.5%

入院者数
人工呼吸器装着者数
ICU入院者数
ICU稼働率

1,399 cases discharged; 276 are seniors aged 60 years and above.

退院者数

Over the last 28 days, of the infected individuals:
- 98.7% have mild/no symptoms
- 0.9% require O2 supplementation
- 0.2% are in ICU
- 0.2% died

無症状/軽症率
死亡率

As of 29 Nov:
- 96% of eligible population completed full regimen/received 2 doses of vaccines
- 86% of total population completed full regimen/received 2 doses of vaccines, 87% received at least 1 dose, 26% received boosters

ワクチン接種率

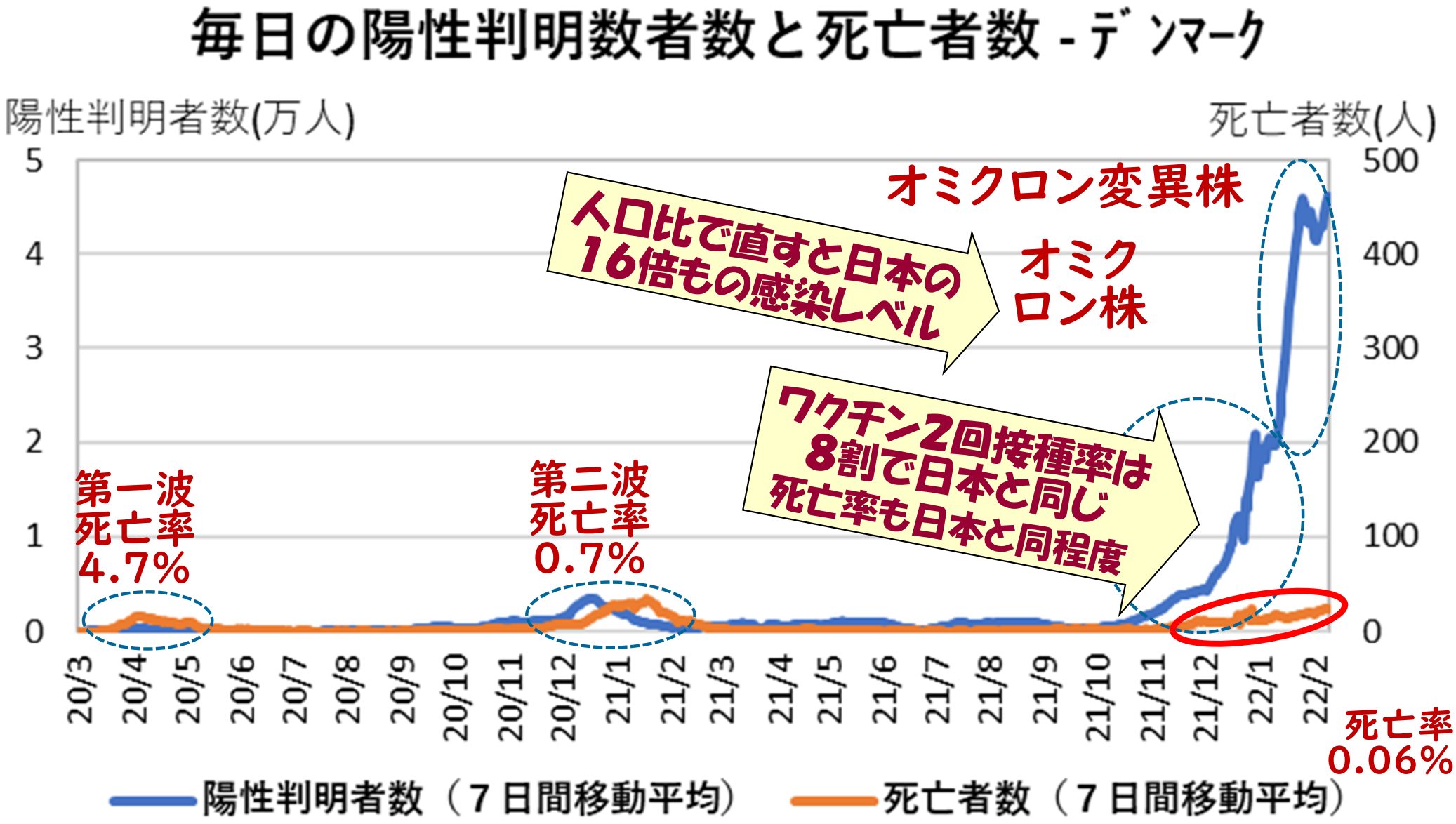
As of 30 Nov, there are 1,239 new cases. The weekly infection growth rate is 0.66.

感染者数

go.gov.sg/moh301121

デンマークはなぜ規制をやめたのか？

オミクロン株の危険性はインフルエンザ並みと判断



厚生労働省HP「オープンデータ」より、藻谷が作成

新規感染が起きているのはどこ？

2年間に起きてきた現実から考えれば

- ✕ 人が密集する場所
- ✕ 公共交通機関の中
- ③ 人が飲食する場所
- ④ 人が飲酒する場所
- ⑤ 換気不全の場所
- ⑥ 他人同士がマスクせず会話する場所

この2つが重なり、その中さらにその感染者がいた場合に感染のみ、感染が起きる

新規感染が起きているのはどこ？

2年間に起きてきた現実から考えれば

✕ 人が

✕

買い物では感染しません。
列車やバスや旅館は安全です。
アウトドアを楽しむ、絶対大丈夫。
パチンコ店でもタクシーでも感染なし。
問題は、換気の悪い狭い室内で
(店でも家でも職場でも) マスクなしで
大声で会話すること。

⑤

⑥ 他人

る場所

この先はどうなるのか？

☆ オミクロン株が大流行したが、死亡率は低い

- オミクロン株は、感染力は強いが、重症化しにくい
- ワクチンは、感染は防がないが、重症化・死亡は防ぐ

☆ 感染者数ではなく死亡率を基準にする国々：

☜ 欧米・中東・インド・東南アジア諸国など

- 死亡率低いオミクロンに過剰反応せず、日常を再開
- UAEでは集客目標3千万人の万博を盛況開催中

☆ ゼロコロナを目指し続ける国々：

☜ 中国・台湾・NZ（豪州、韓国などは脱落か）

- 免疫がないので、流行→死亡者増のリスクを抱える
- 中国のゼロコロナ継続の成否は、今年最大のリスク

この生[illegible]のか？

☆ オミ[illegible]は低い

- オン[illegible]
- [illegible]防ぐ

☆ [illegible]

☆ [illegible]

☞ 中[illegible]）

- 免疫がな[illegible]クを抱える
- 中国のゼロコロ[illegible]今年最大のリスク

オミクロン株はまるで
風邪のように感染しやすいが、

死亡率はインフルエンザ並み。
日本の死者は世界的にも少ない。

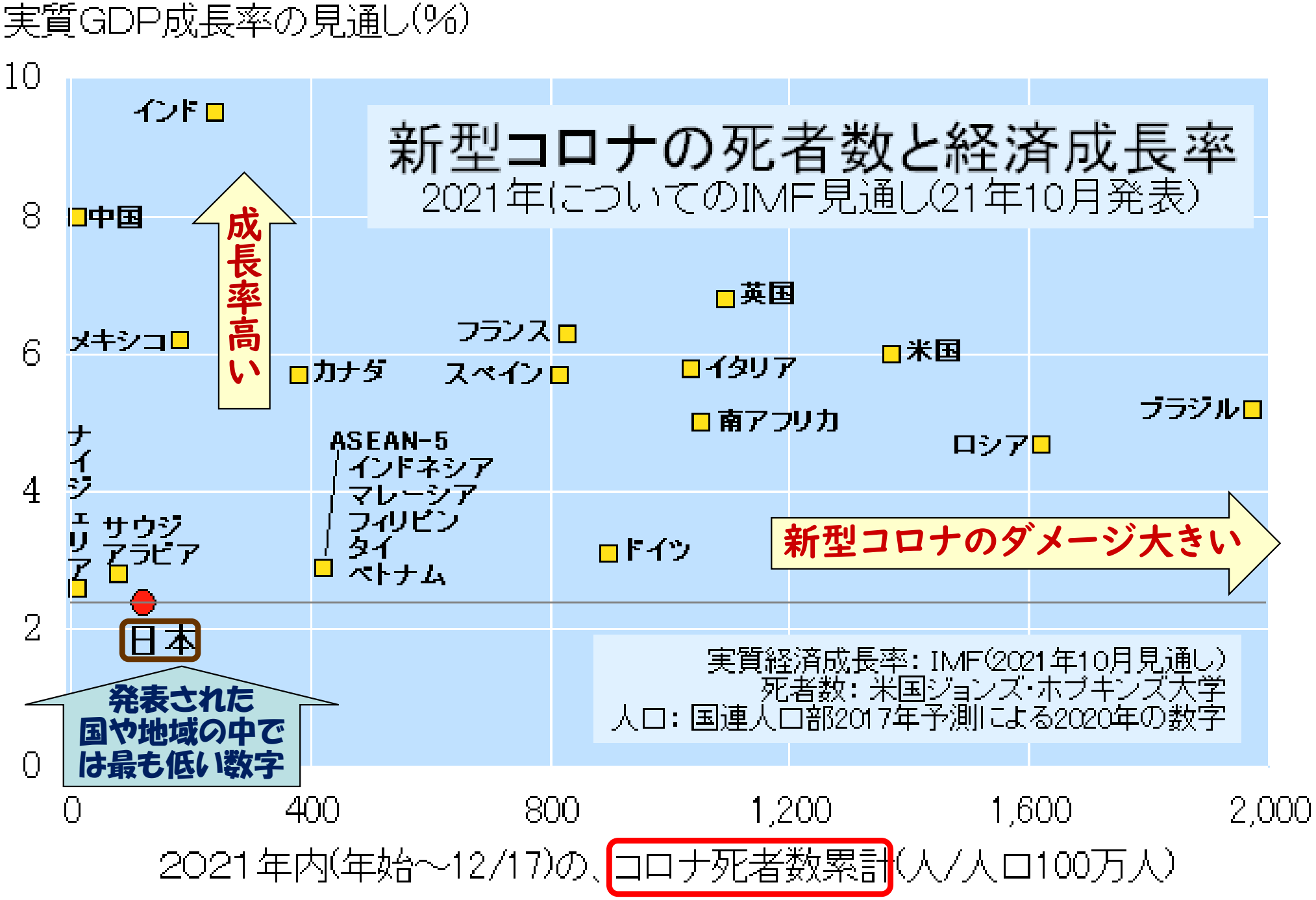
日本は行動規制がないのに安全。

法律より“世間の目”が感染をブロック。

だがそういう「事実」よりも、「コロナは深刻」という「解釈」に縛られてしまうのが日本…

自粛が浸透する日本の内需不振は、
世界から見れば心の病気。

日本の経済成長率は昨年もダメダメ



コロナ禍下での日本経済の実態と不動産

日本経済の問題は何か？

① イノベーションに乗り遅れ、国際競争力を失った

② 財政支出が少なすぎて、民間にお金がない

③ 消費税増税で殺された

④ お金を持っている人が消費をしない

バブル最盛期の1989年と昨年（2021年）を比べると日本の輸出額（兆円）は？

× 半減した

× 同水準

③ 倍増した

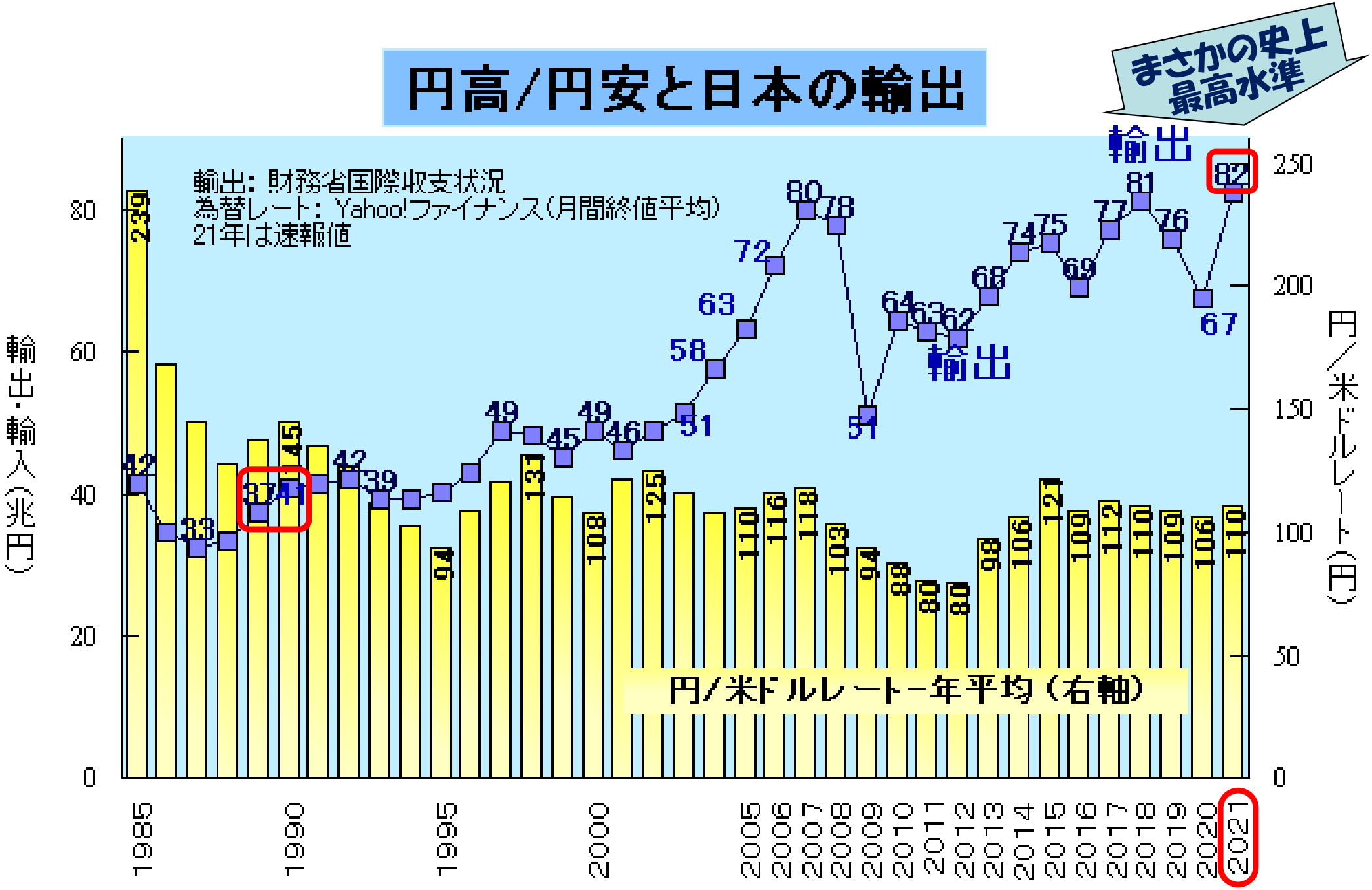
ヒント：

① 輸出は「㈱日本の売上」のようなものです

② 日本で生産され、税関を通って海外に売られた商品の額で、99%が(ハイテク)工業製品です

③ 海外移転した工場の売上は、輸出に入りません

噂と逆に倍増してきた日本の輸出



バブル最盛期の1989年と昨年（2021年）を比べると日本の経常収支（兆円）は？

× 黒字が半減した

× 赤字に転落した

③ 黒字が倍増した

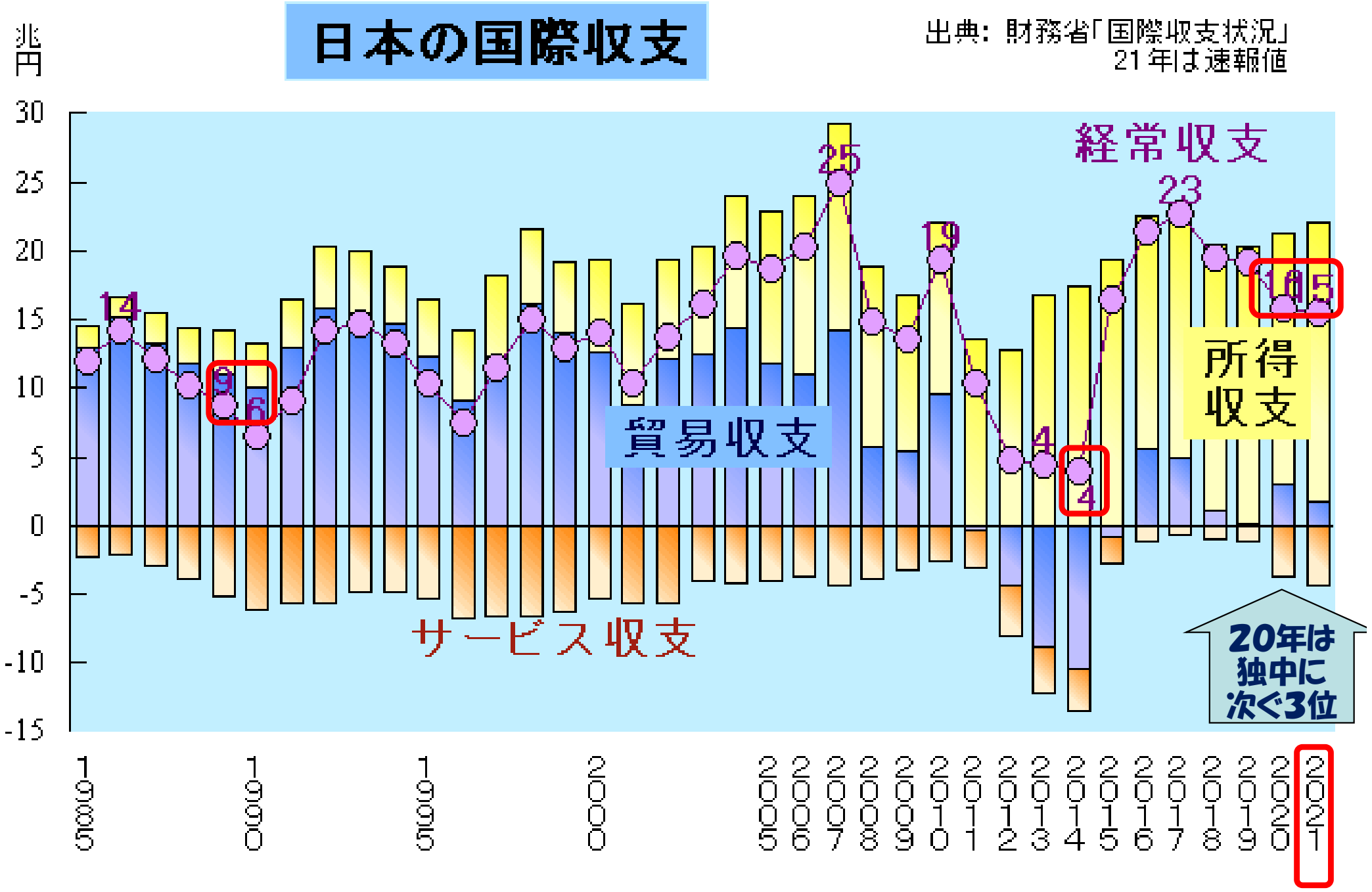
ヒント:

① 経常収支は「㈱日本の経常利益」のようなものです

② 輸出－輸入のほか、観光、ソフトウェア代、金利配当、特許料・著作権料などの収支を合計します

③ 世界全体では±トントンです（多くの国は赤字）

貿易ではなく金利配当で食べる日本



日本が黒字を稼いでいる相手は？

1位 対 米国

2位 対 中国（＋香港）

4位 対 台湾

7位 対 韓国

8位 対 ドイツ

日本が赤字 対 イタリア

日本が赤字 対 スイス

☜黒字相手3位はケイマン諸島

☜黒字相手5位はオランダ

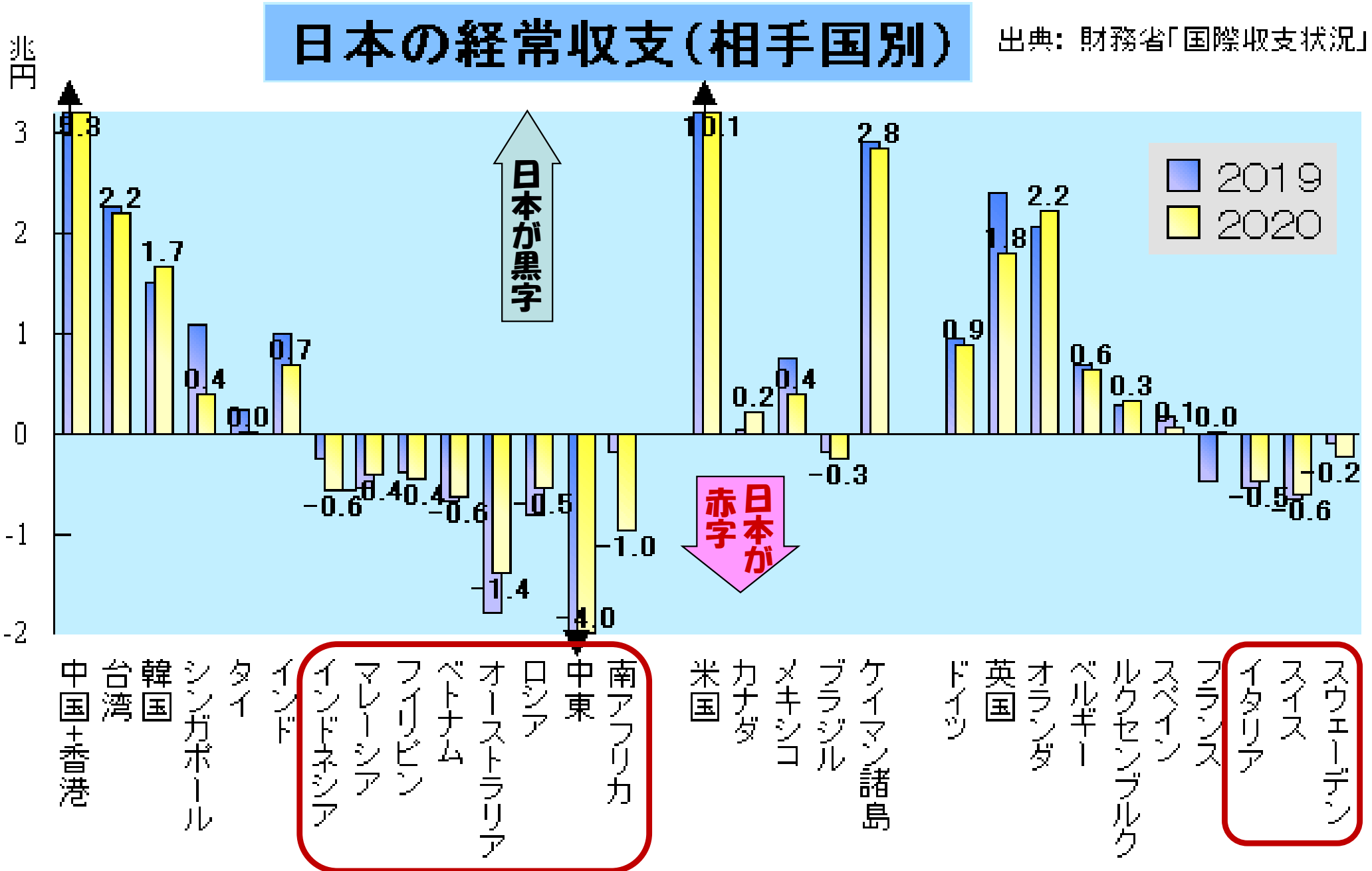
☜黒字相手6位は英国

☜ブランド衣料品・工芸品
パスタとオリーブオイル

☜薬品と手作り時計

日本の国際競争の実態 － 国別収支

エルギー代と一部ブランド品代を貢ぎ続ける日本



国内の個人消費が少なかったのは？

① バブル最盛期の1989年

× 就職氷河期の1997年

× リーマンショックの2009年

× コロナ禍でピンチの2020年

ヒント:

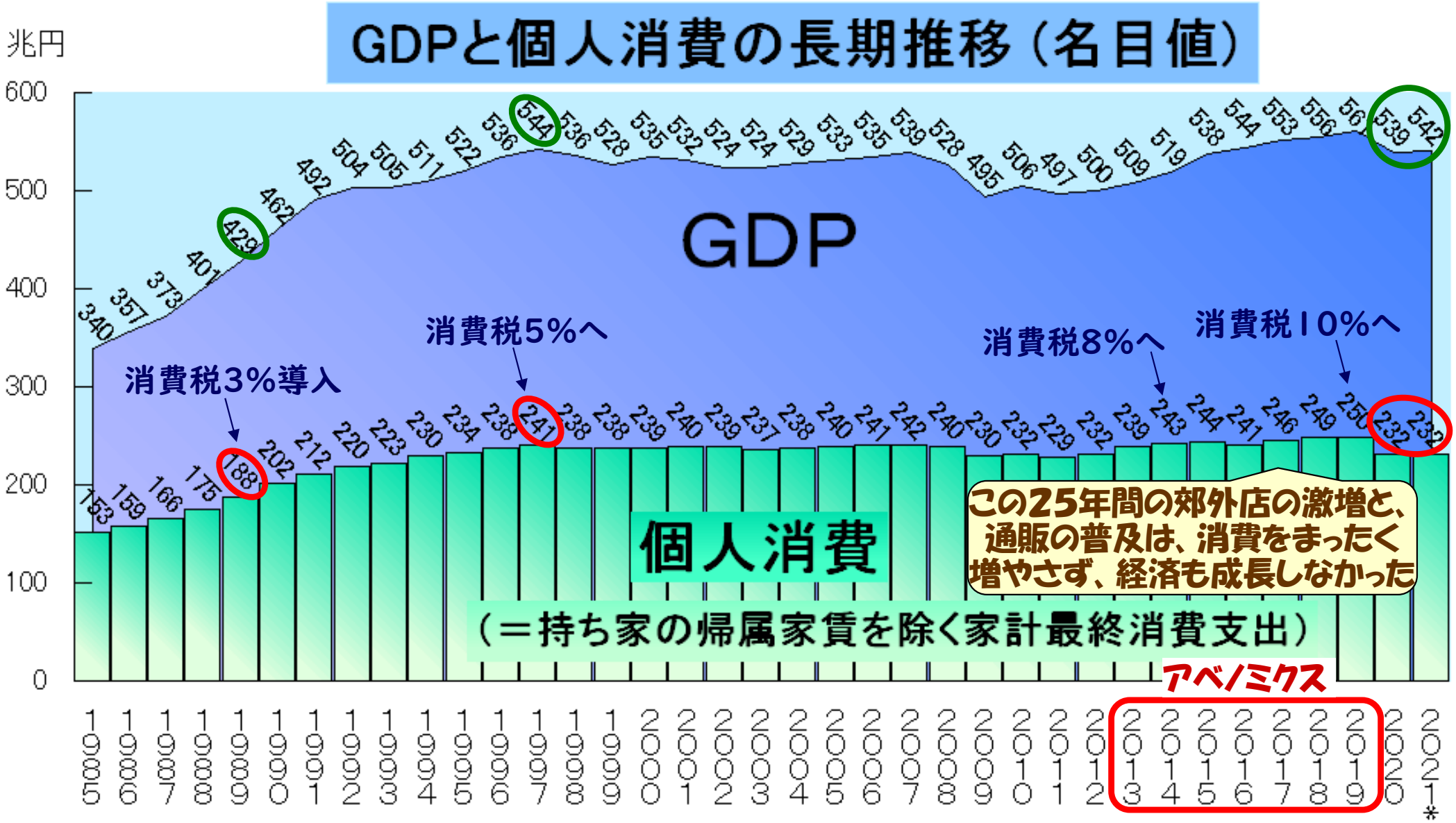
① 個人消費：持ち家の帰属家賃を除く家計最終消費支出

② 個人消費はGDPの半分を占め、経済成長を左右します

③ 個人消費が増えるのが好景気、減るのが不景気です

日本の内需は20年以上横ばい

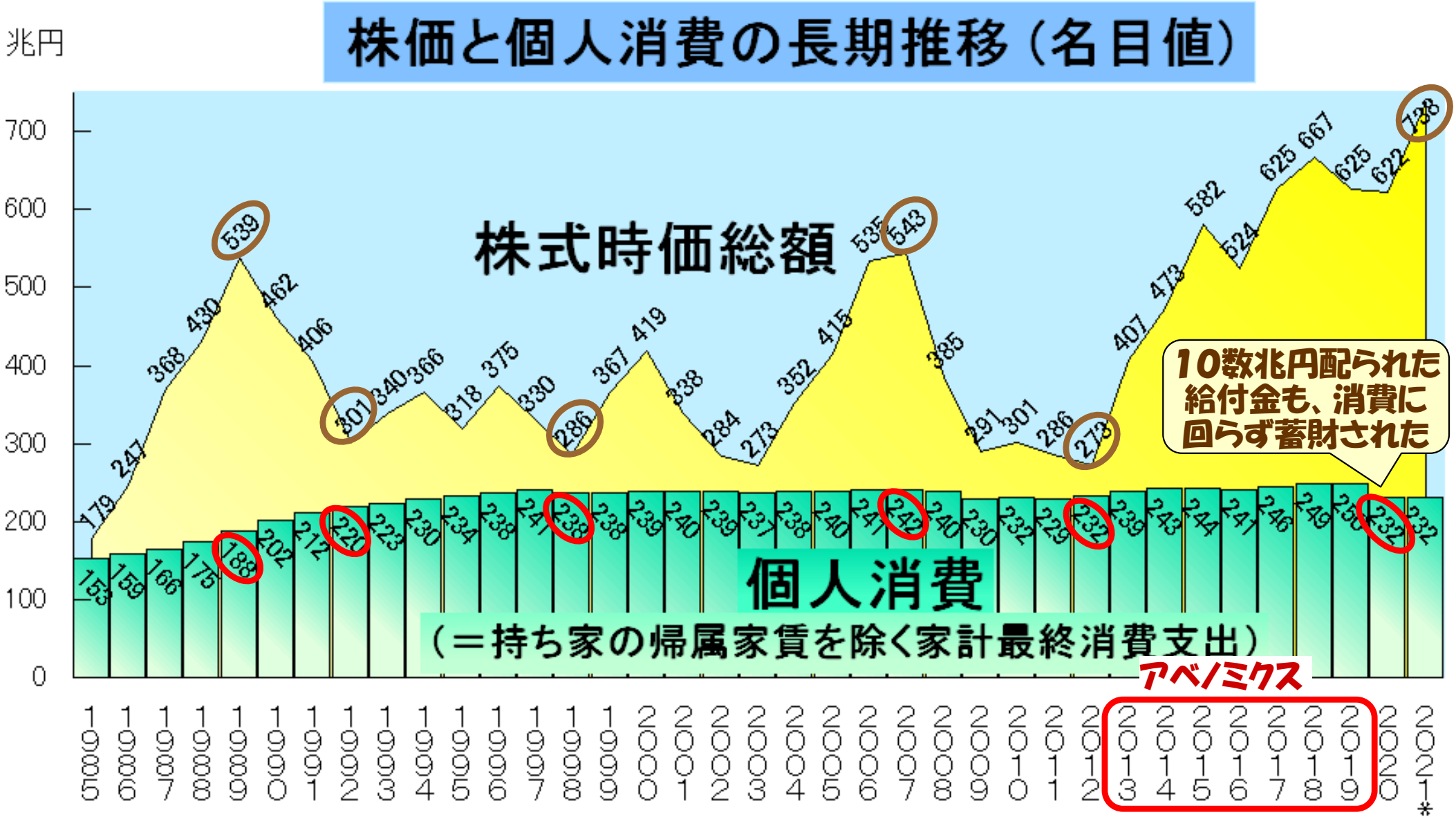
GDPも横ばいのところ、色々計算方法を変えて底上げ



出典：内閣府国民経済計算（2015年基準）　※1985－1993年は2011年基準簡易遡及値より試算
2021年は1-9月の四半期速報値（季節調整済値）の平均

株価が上がっても内需は全く増えず

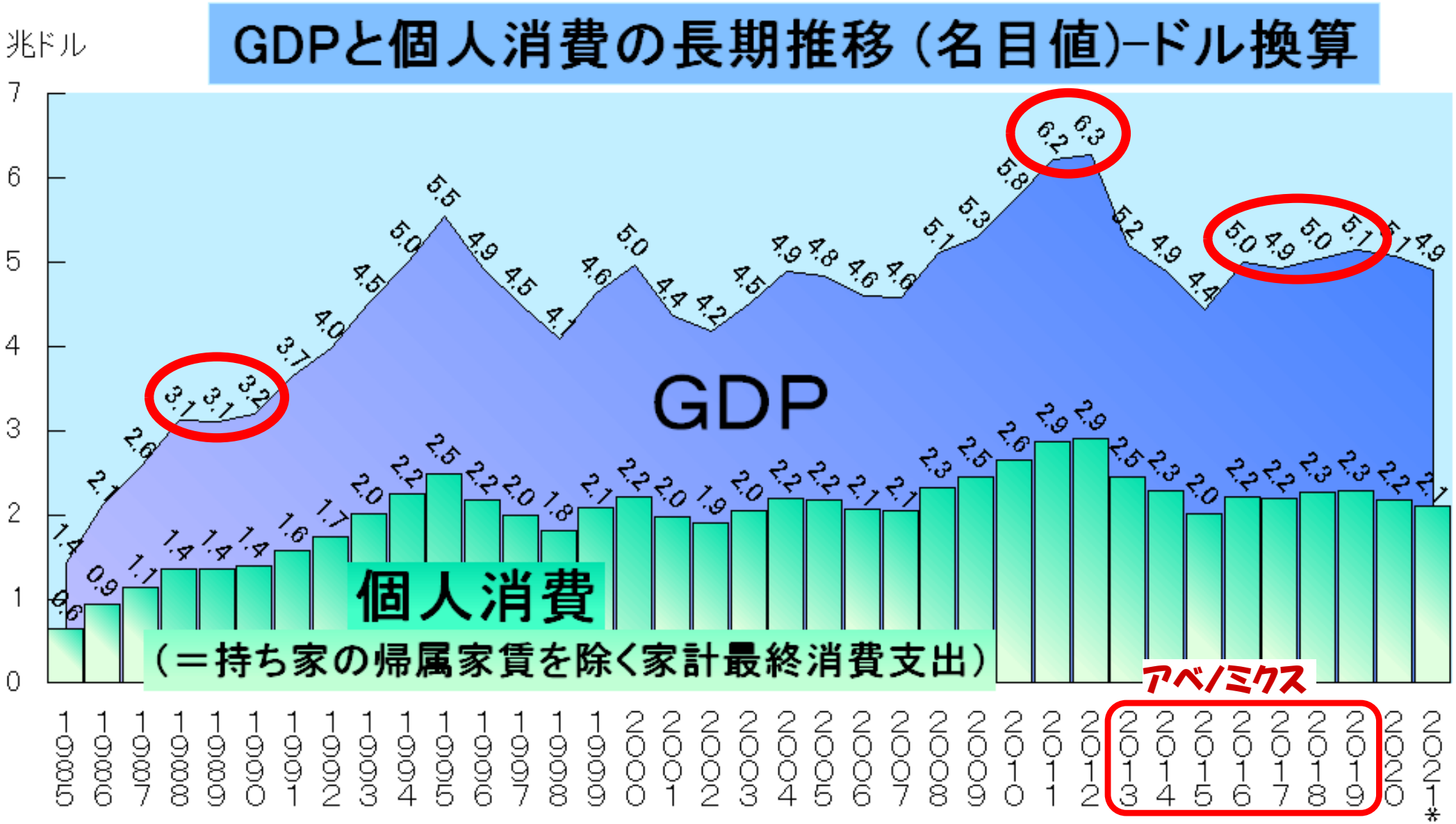
株価増減率と個人消費増減率は、R2乗=0.0で無関係



個人消費：内閣府国民経済計算（2015年基準）　※1985－1993年は2011年基準簡易遡及値より試算
株式時価総額：日本取引所グループ統計（新興市場含む全上場市場の合計）より作成、各月末値の年平均

本当はGDPのピークは10年前

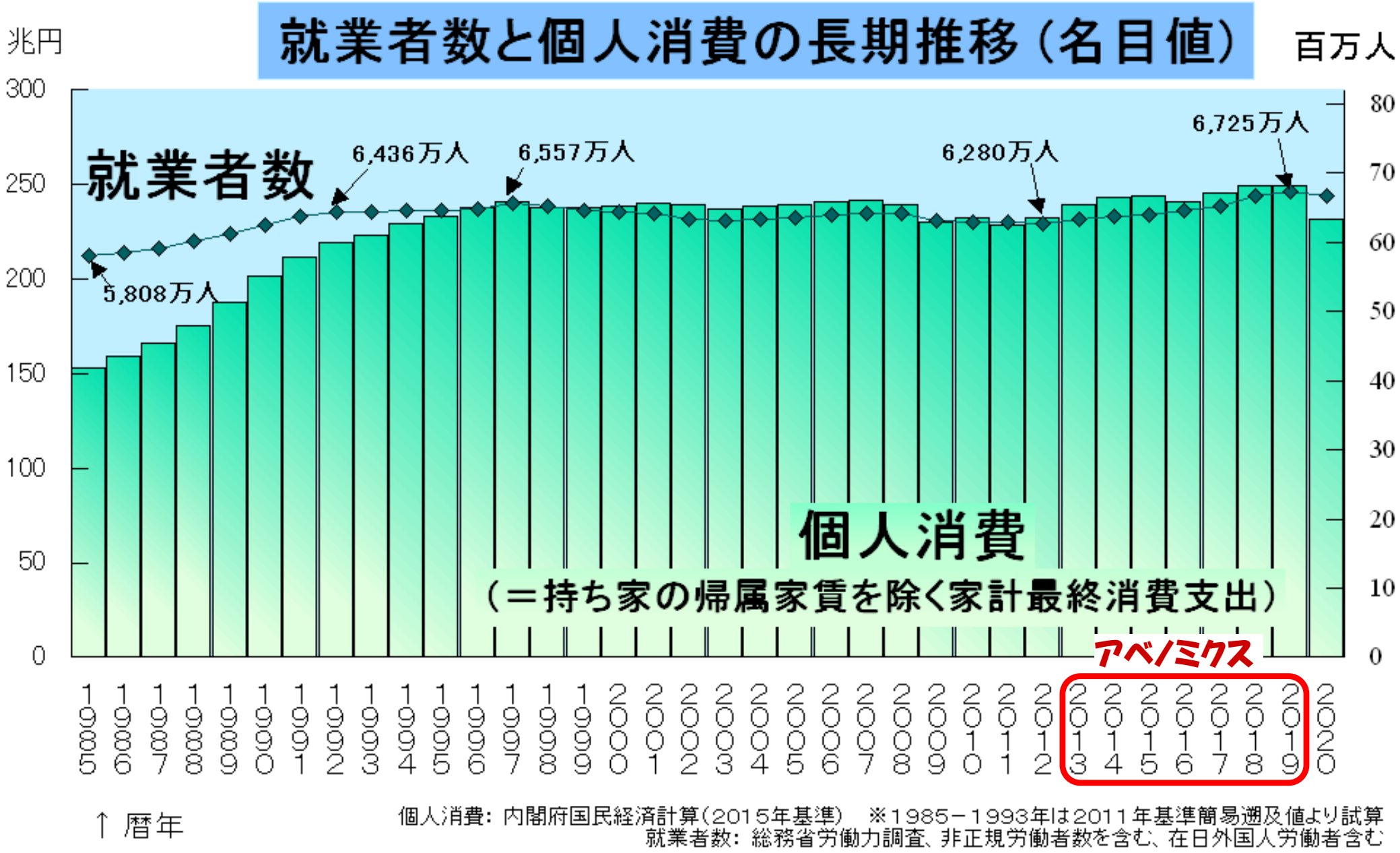
ドルベースでは、バブルも×、アベノミクスも×



出典：内閣府国民経済計算（2015年基準）　※1985－1993年は2011年基準簡易遡及値より試算
2021年は1-9月の四半期速報値（季節調整済値）の平均
各年の数字を、毎月末の為替レートの平均で、米ドルに換算

この20年間内需は就業者数と連動

雇用も増えず賃金も上がらないので消費も増えない



個人消費：内閣府国民経済計算（2015年基準）　※1985－1993年は2011年基準簡易遡及値より試算
就業者数：総務省労働力調査、非正規労働者数を含む、在日外国人労働者含む

仕事を持つ若者が少なかったのは？

若者：15～34歳、外国籍含む
仕事を持つ： 非正規、パートを含む

15～34歳の総数は3,457万人

✕ バブル最盛期の1989年 1,950万人

✕ 就職氷河期の1997年 2,154万人

✕ リーマンショックの2009年 1,790万人

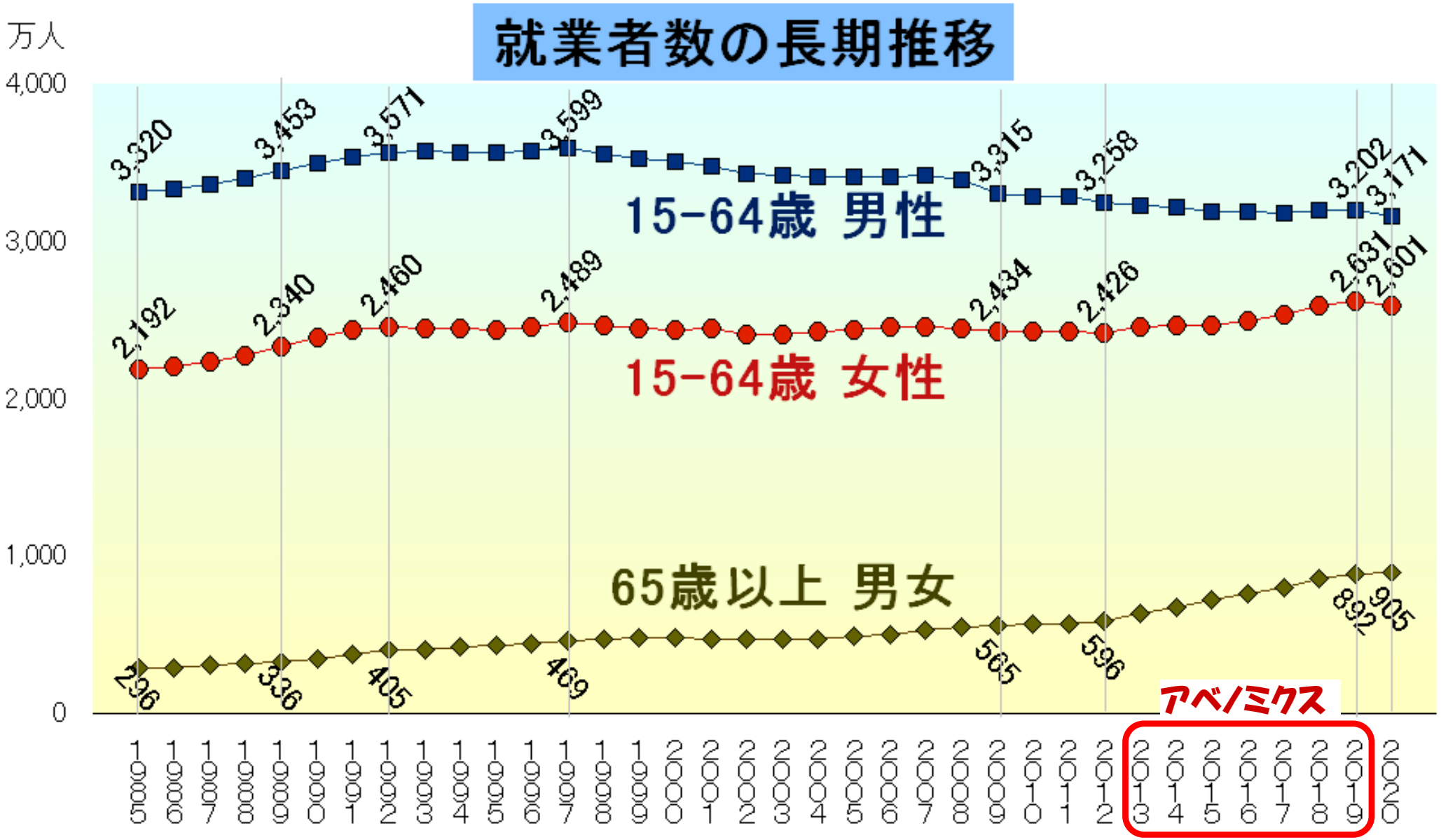
④ アベノミクスの2019年 1,690万人

15～34歳の総数は3,529万人

15～34歳の総数は2,522万人

女性と高齢者が雇用を支える

しかし多年の少子化で、現役世代男性の働き手は年々減少



就業者数：総務省労働力調査、非正規労働者数を含む、在日外国人労働者含む

生産性＝付加価値（GDP）÷人数
生産性向上のための人減らしがGDPを下げた

こちらの増加しか考えない企業が多すぎ

だが、得た利益を貯蓄するだけでは消費は増えない

利益を稼ぐのも、コストとして地域に回すのも生産性上昇効果は同じ

貯め込むよりもコストにする方がお金が循環する

付加価値額＝GDP

＝利益＋地域に落ちるコスト

（人件費や、設備投資の一部）

÷

就業者数

男女/正規/非正規を問わない

現場/間接部門を問わない

“生産性”は付加価値額＝GDPが増えれば上がる

コストダウンではなく、

値上→売上増→コスト増

を実現するほど上がる

“生産性向上”＝人減らしだというのは大誤解。

人を減らすと、付加価値の中の人件費が減るので、GDPが減り、

生産性もむしろ下がる

なぜ日本での商売は儲からないのか

① 日本は、莫大な金利配当を稼ぐ、史上最大の金持国。人口当たりの個人資産額は欧米を抜き世界一。

② しかし大企業や富裕層は、利益を貯めて使わないので、お金は中小企業や賃上げには回らない。

③ 過度の円安誘導で、化石燃料や輸入資材の価格は高騰。

→ ①蓄財して使わない層に利益が集中
②過度の円安 が問題の元凶

１２年前刊行の「デフレの正体」の第９・１０・１１講での提言

Ⅰ 生産年齢人口減少→経済縮小への対処策

①生産年齢人口が減るペースを少しでも弱めよう

②生産年齢人口に該当する世代の個人所得の総額を維持し増やそう

③（生産年齢人口＋高齢者による）個人消費の総額を維持し増やそう。

Ⅱ 目標達成のための提案

① 高齢富裕層から若い世代への所得移転（賃上げ）

② 女性就労の促進と女性経営者の増加

③ 外国人観光客、短期定住客の増加

日本経済の問題は何か？

× イノベーションに乗り遅れ、国際競争力を失った

× 財政支出が少なすぎて、民間にお金がない

× 消費税増税で殺された

④ 民間はじゃぶじゃぶのカネ余りなのに、~~消費をしない~~

金の使い方を知らない者が、貯め込んでいる

日本経済の問題は何か？

他方で、富裕層の
お金は株と不動産に流入。

人口が減り、鎖国状態なのに、
不動産価格が上がるという、
金融緩和バブルが生じている。

問題は、これがいつまで続くか。
ソフトランディングできるか。
救いの神は来るのか。

人口成熟と
不動産

地価はどうやって決まるのか

日本古来の（世界共通の）原則：収益還元法

値段＝使用収益＋保有収益

地価 ＝ **賃料収入**（今後の見込み）マイナス **上物関係投資** ± **値上り益 値下り損**（今後の見込み）

オフィス：将来性は怪しい
商業：床収益は低い
ホテル：床収益は下がっていく
住宅：外国人需要は増加？

超長期的な賃料収入見通しと短期の投機需要で上下

プラス要因は外国人住宅投資
マイナス要因はそれ以外の全て

福岡市内居住の若者（15～44歳）は15年元旦→20年元旦の5年間に

× 5万人増えた

× 1万人しか増えていない

③ 1万人減った

ヒント:

① 福岡市の人口は15→20年の5年間に7万人増。
15～44歳の出入りは、5万人の転入超過です。

② 20年元旦には、まだコロナの影響はありません。

福岡市[illegible]44歳）は
15[illegible]間に

なぜ福岡市の15～44歳は減ったのか？

最近5年間に6.6万人が15歳を超え、
15～44歳が差し引き4.8万人転入したが、
12.4万人が45歳を超えた。

新入生6.6万人＋転校生4.8万人
－ 卒業生12.4万人で、1.0万人の減少

その一方で70歳以上は4.4万人
も増加！（22%増）
人口増はほぼ高齢者増

ヒ[illegible]

① 福[illegible]人増。
15[illegible]です。

② 20年元旦には[illegible]響はありません。

東京都内居住の若者（15～44歳）は15年元旦→20年元旦の5年間に

× 80万人増えた

× 8万人しか増えていない

③ 8万人減った

ヒント:

① 都の人口は15→20年の5年間に54万人増え、15～44歳だけだと59万人の転入超過です。

② 20年元旦には、まだコロナの影響はありません。

東京都

44歳）は

15年

間に

なぜ東京都の
15～44歳は減ったのか？

最近5年間に51万人が15歳を超え、
15～44歳が差し引き59万人転入したが、
118万人が45歳を超えた。

新入生51万人＋転校生59万人
－ 卒業生118万人で、8万人の減少

その一方で70歳以上は30万人
も増加！（14％増）
人口増の半分以上は
高齢者の増加

ヒ

① 都

増え、

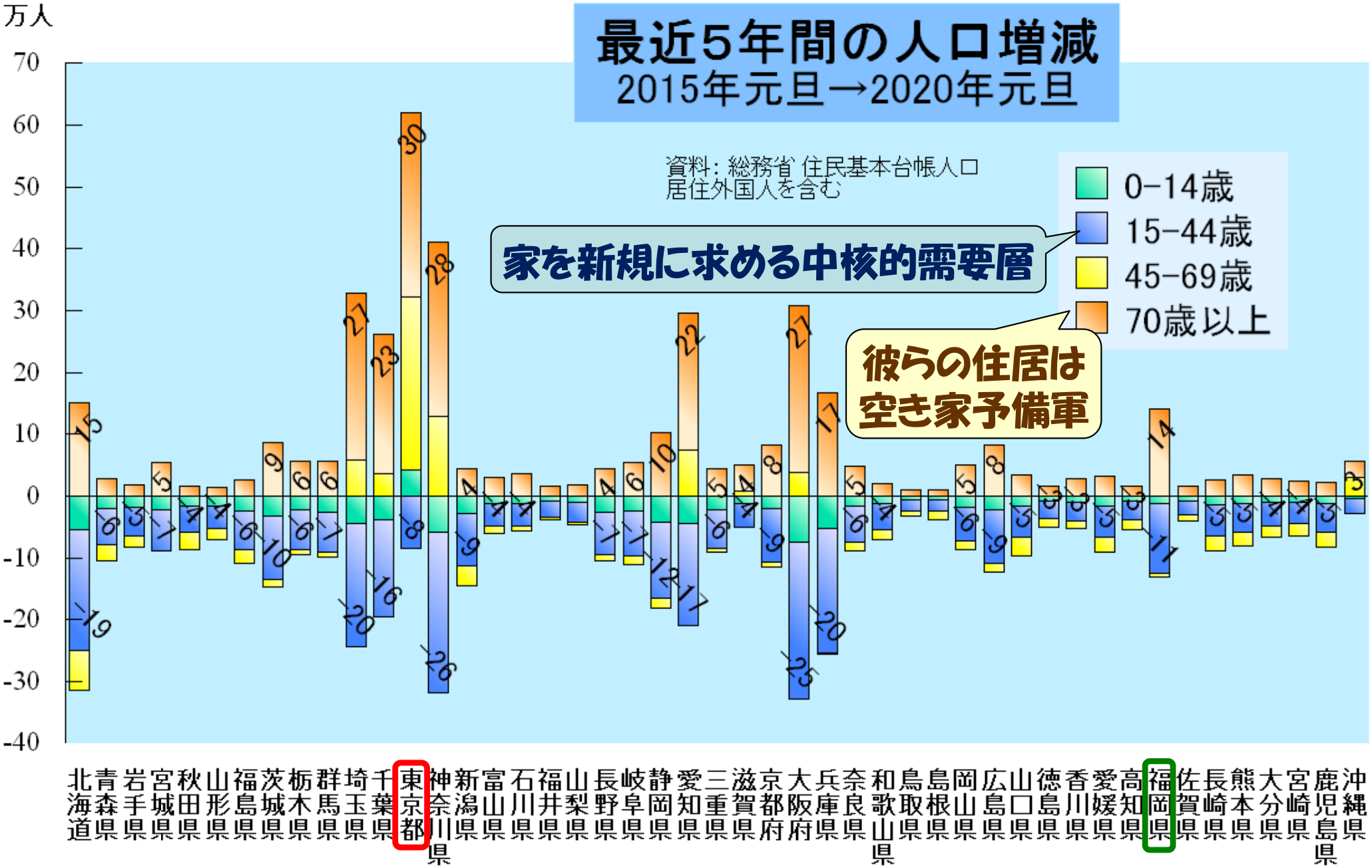
15

です。

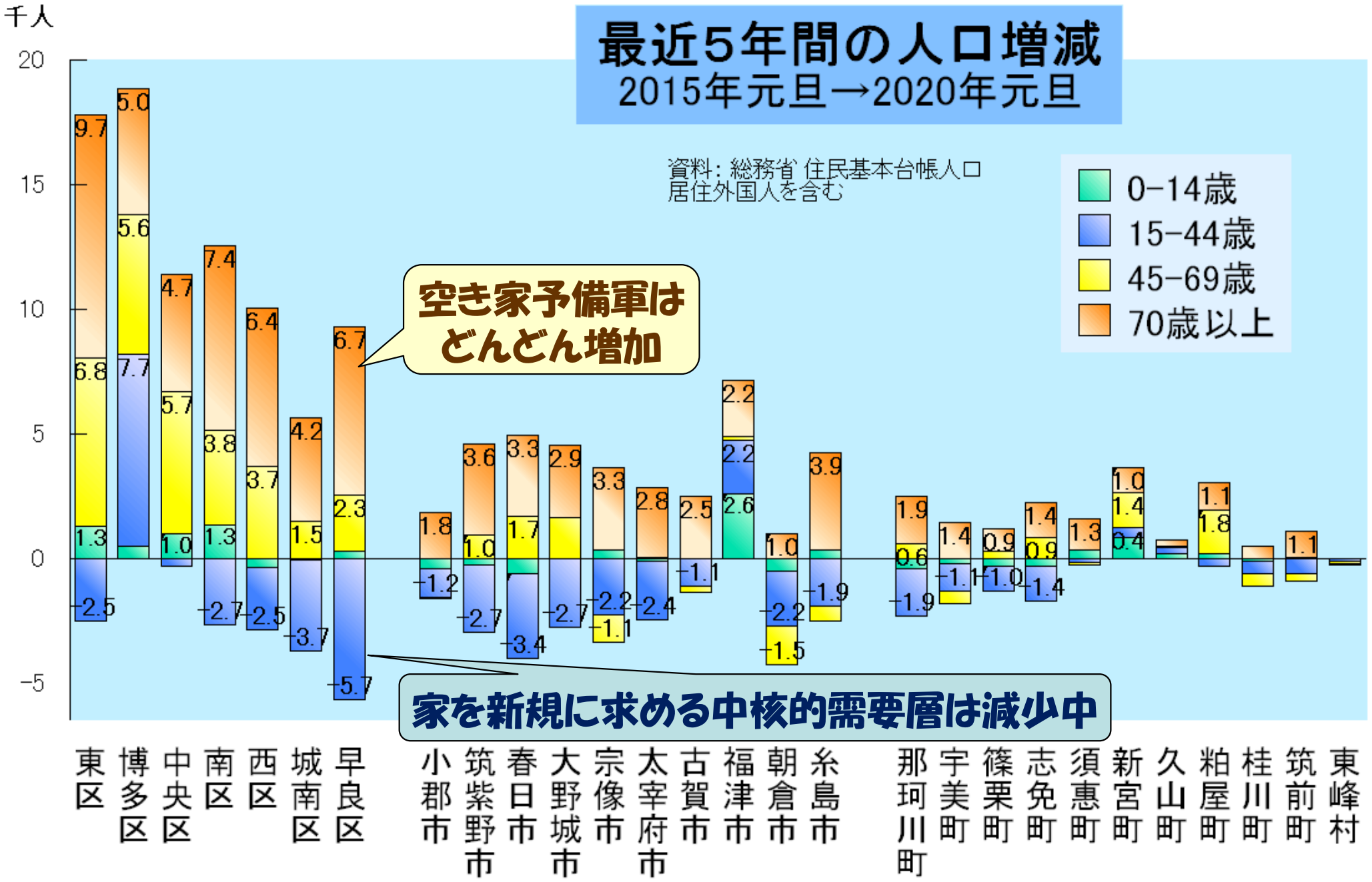
② 20年元旦に

影響はありません。

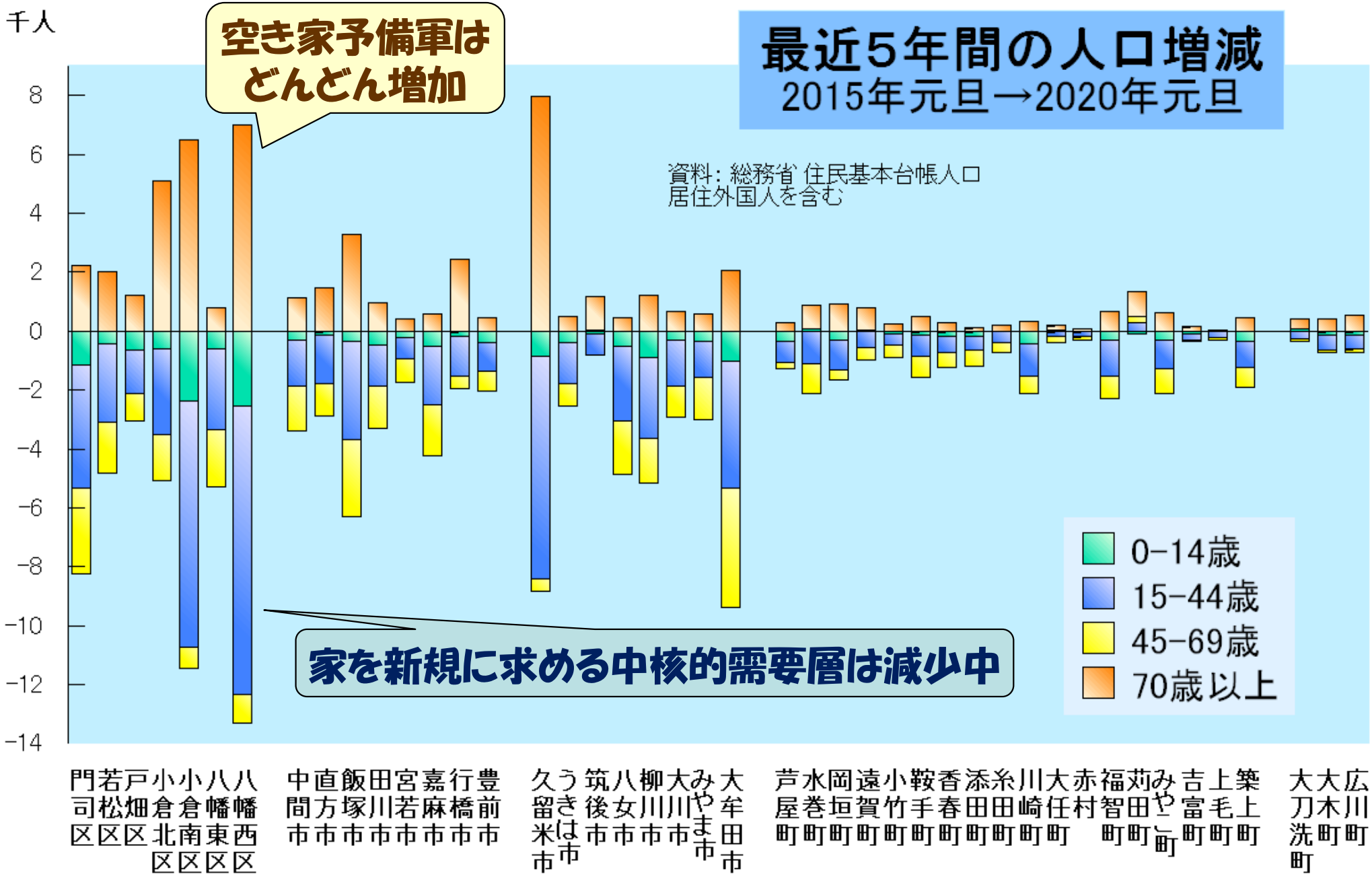
減る15～44歳／増える70歳以上



減る15～44歳／増える70歳以上

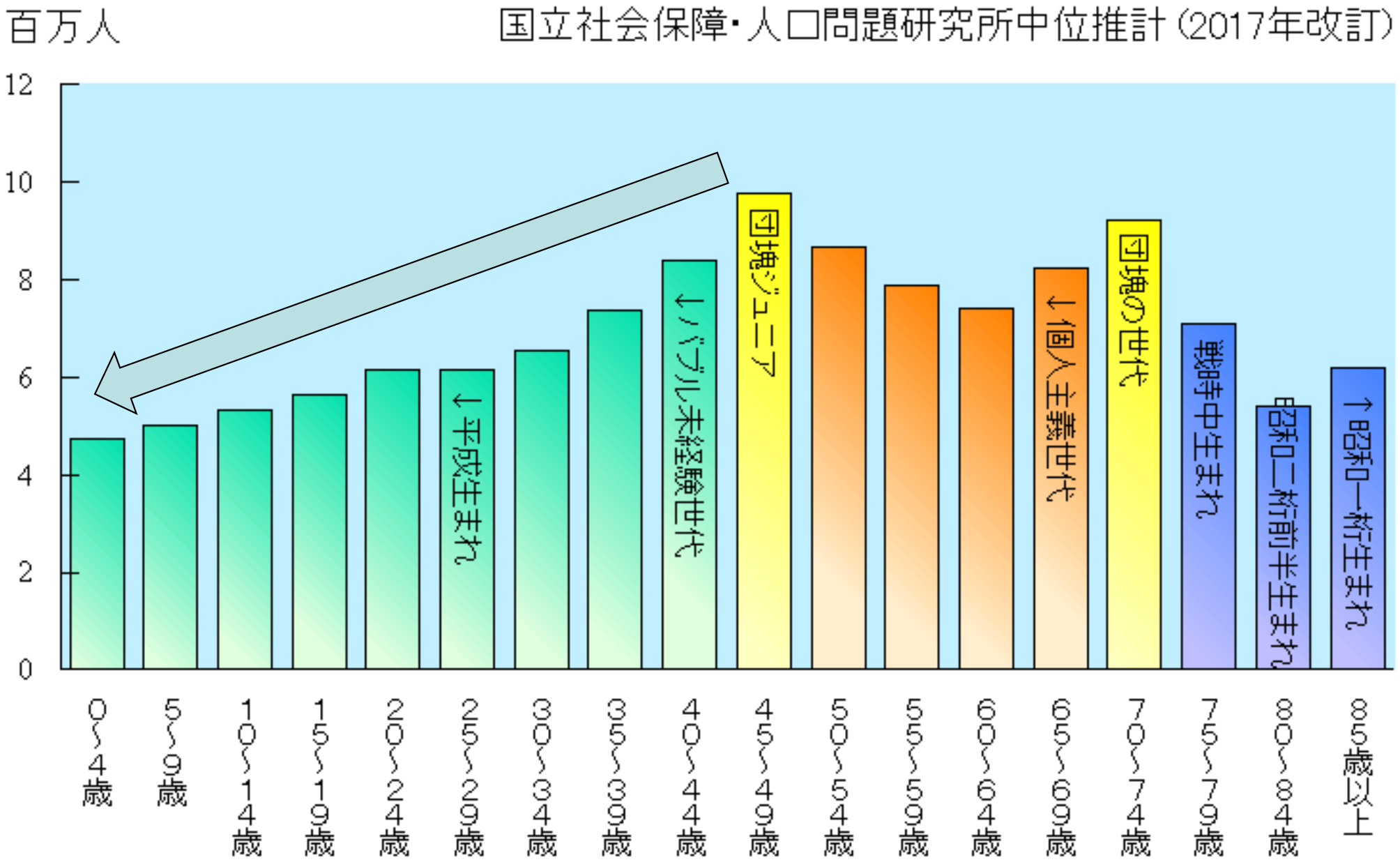


減る15～44歳／増える70歳以上



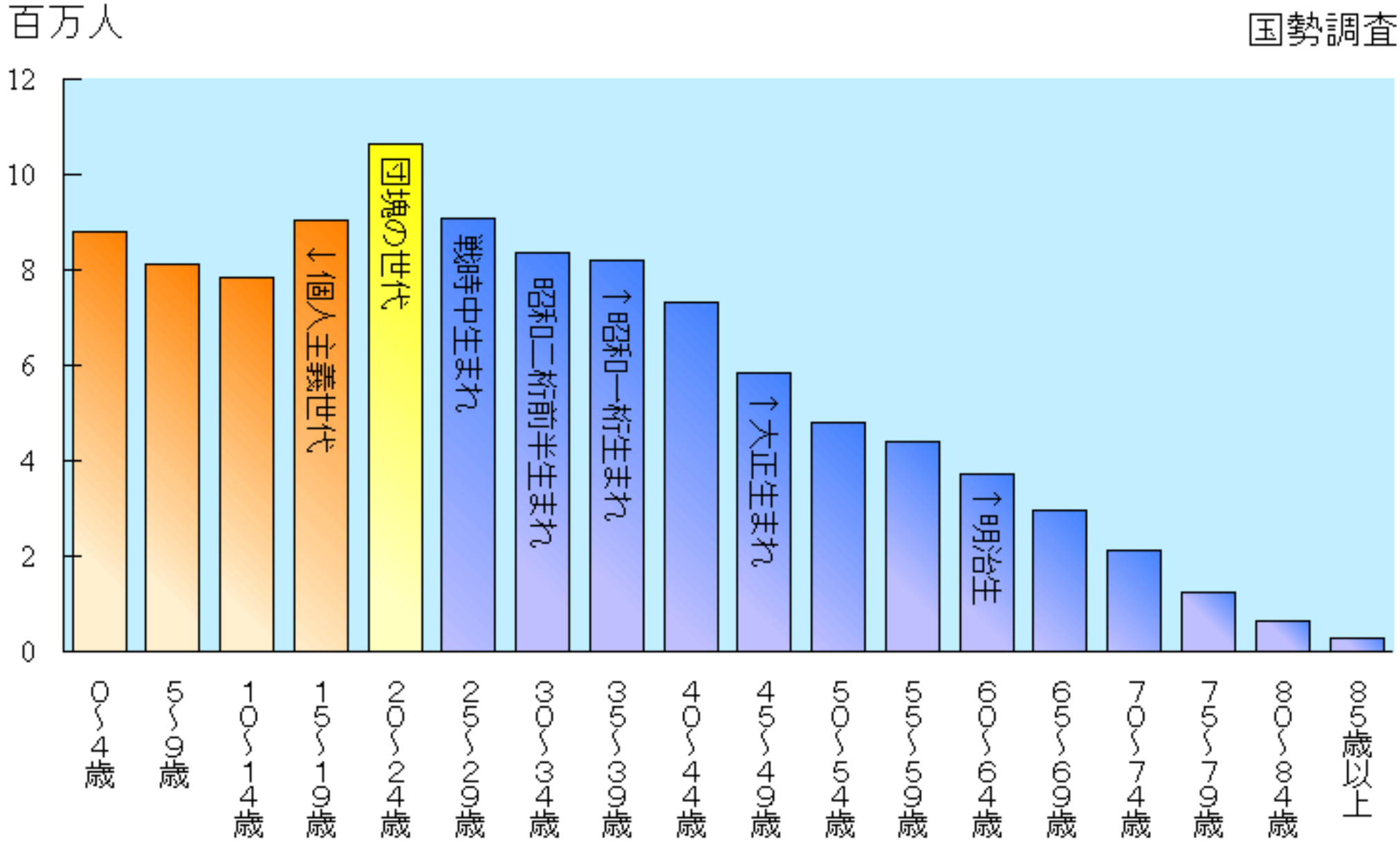
今の日本：乳幼児が45年で半減

何歳の人口が多いのか：2020＝現在



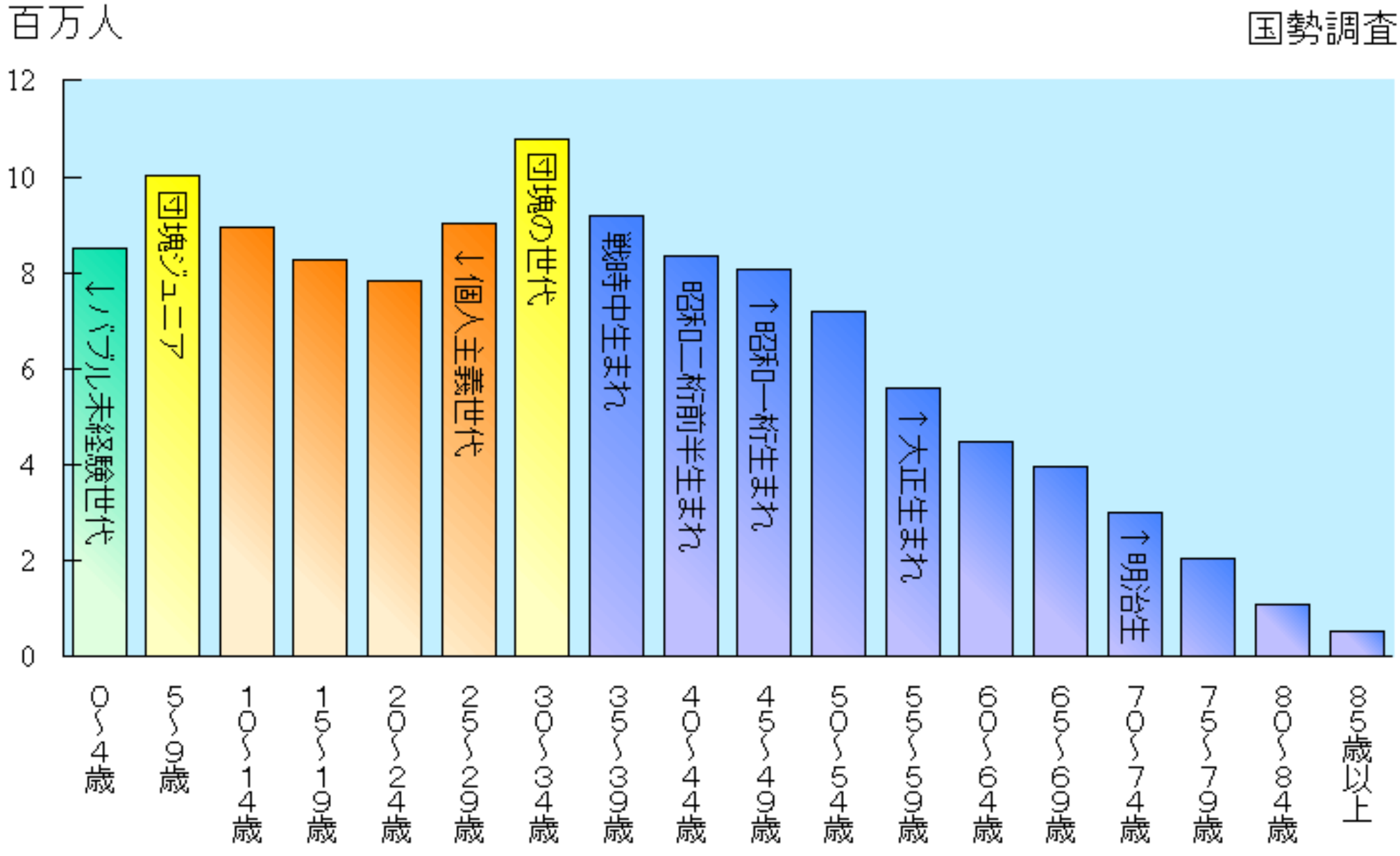
50年前の日本：高度成長期

何歳の人口が多かったのか：1970(S45)＝50年前



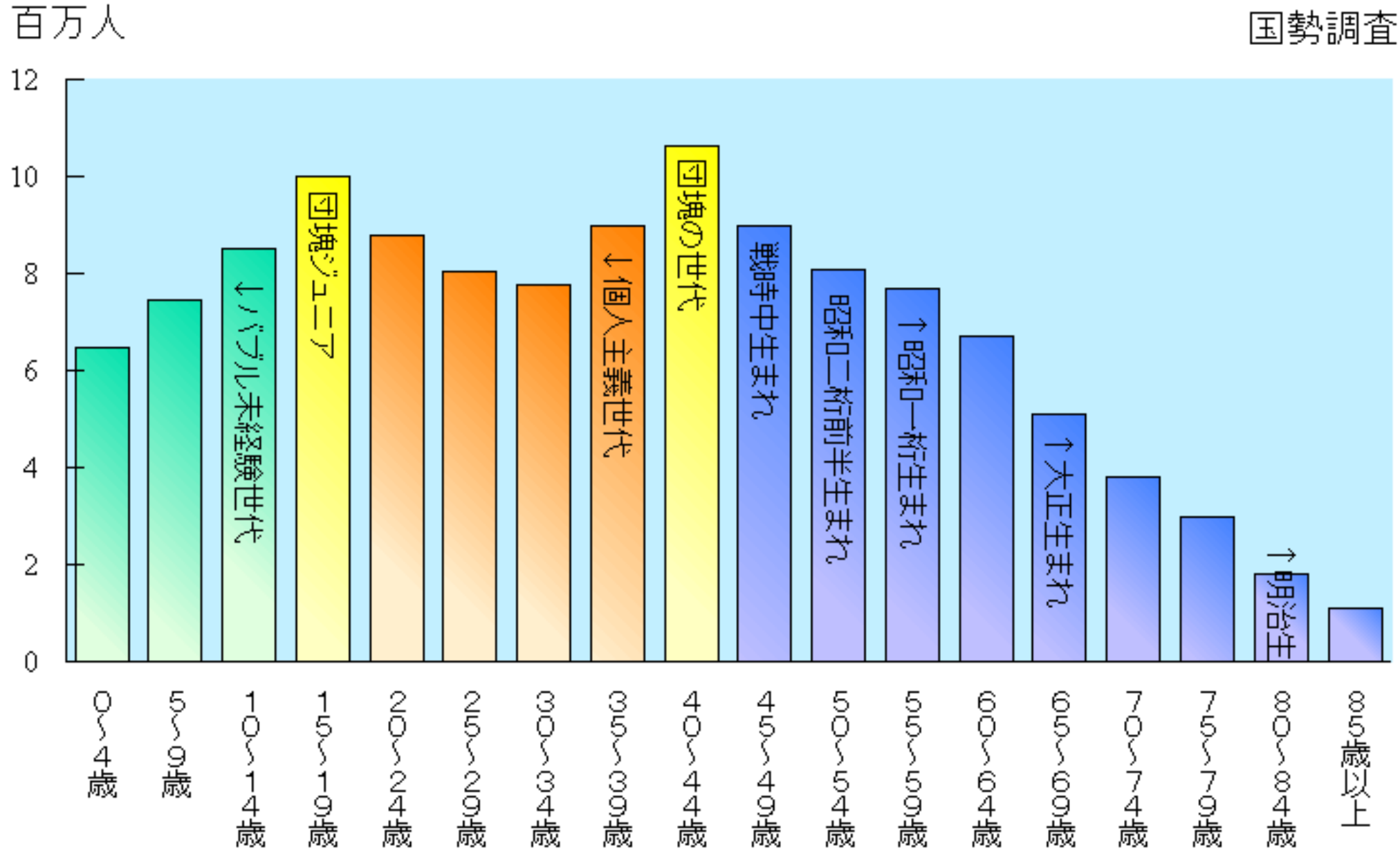
40年前の日本：安定成長期

何歳の人口が多かったのか：1980(S55)＝40年前



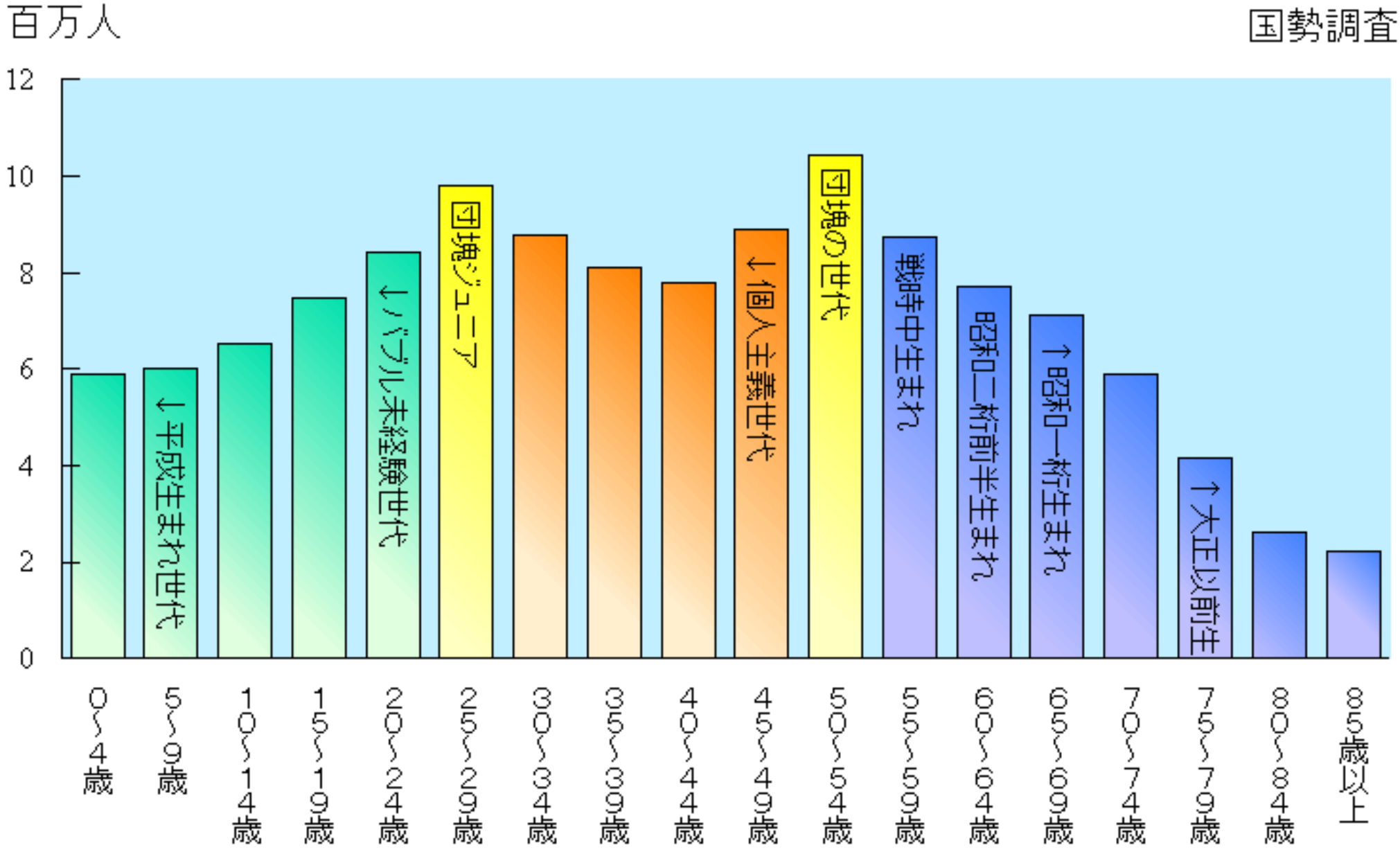
30年前の日本：バブル期

何歳の人口が多かったのか：1990(H2)＝30年前



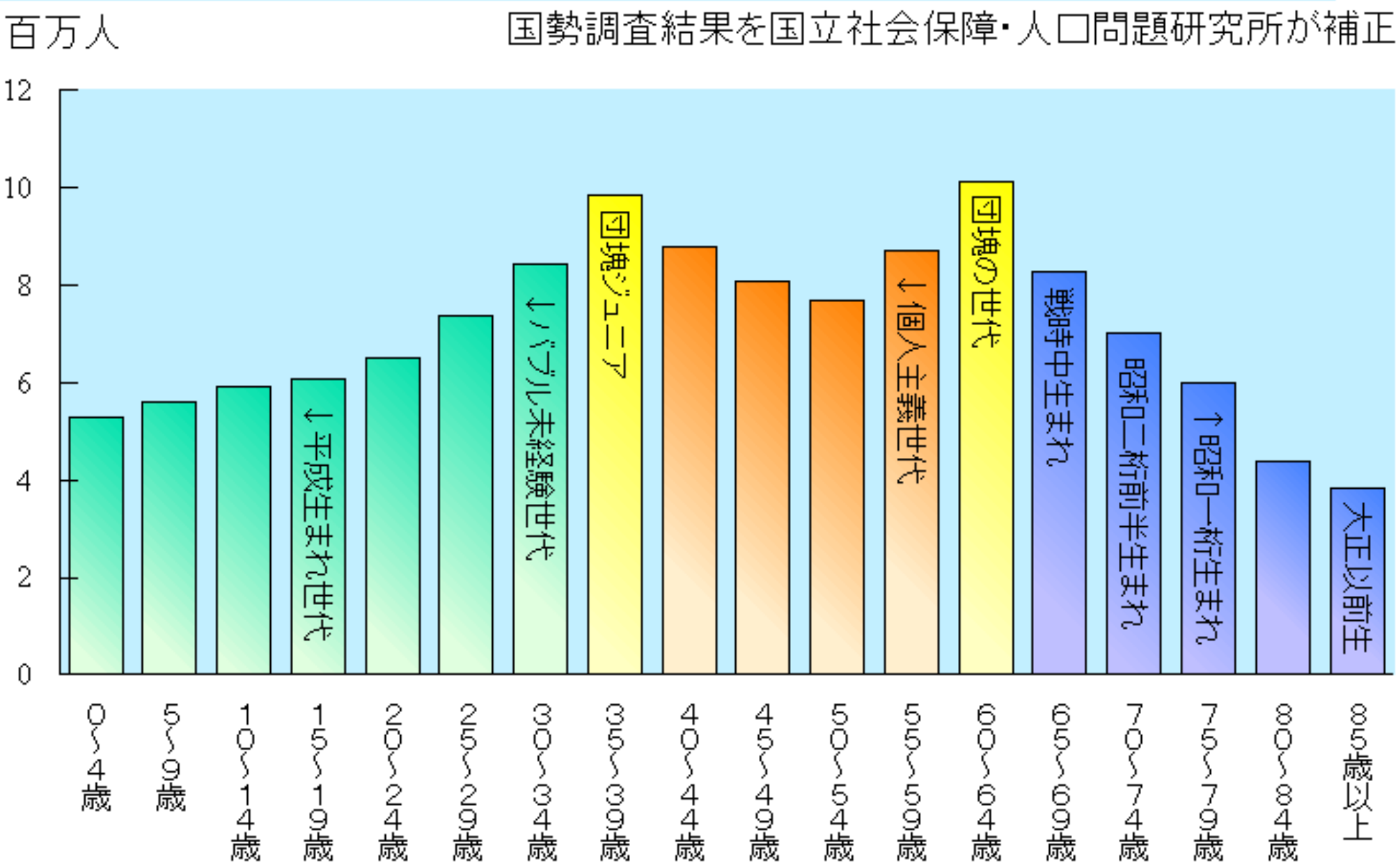
20年前の日本：内需停滞の開始

何歳の人口が多かったのか：2000(H12)＝20年前



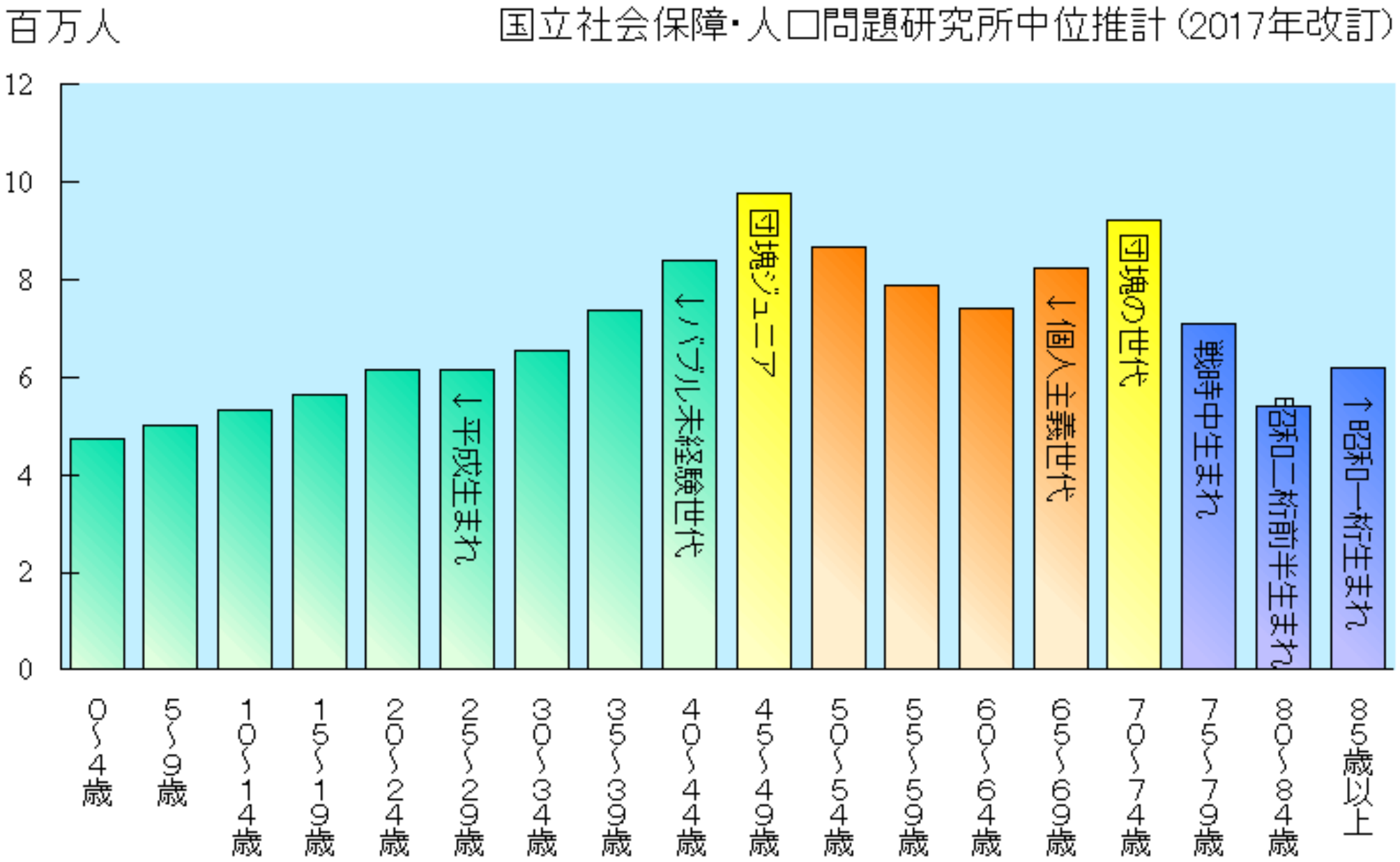
１０年前の日本：内需停滞続く

何歳の人口が多かったのか：2010(H22)＝10年前



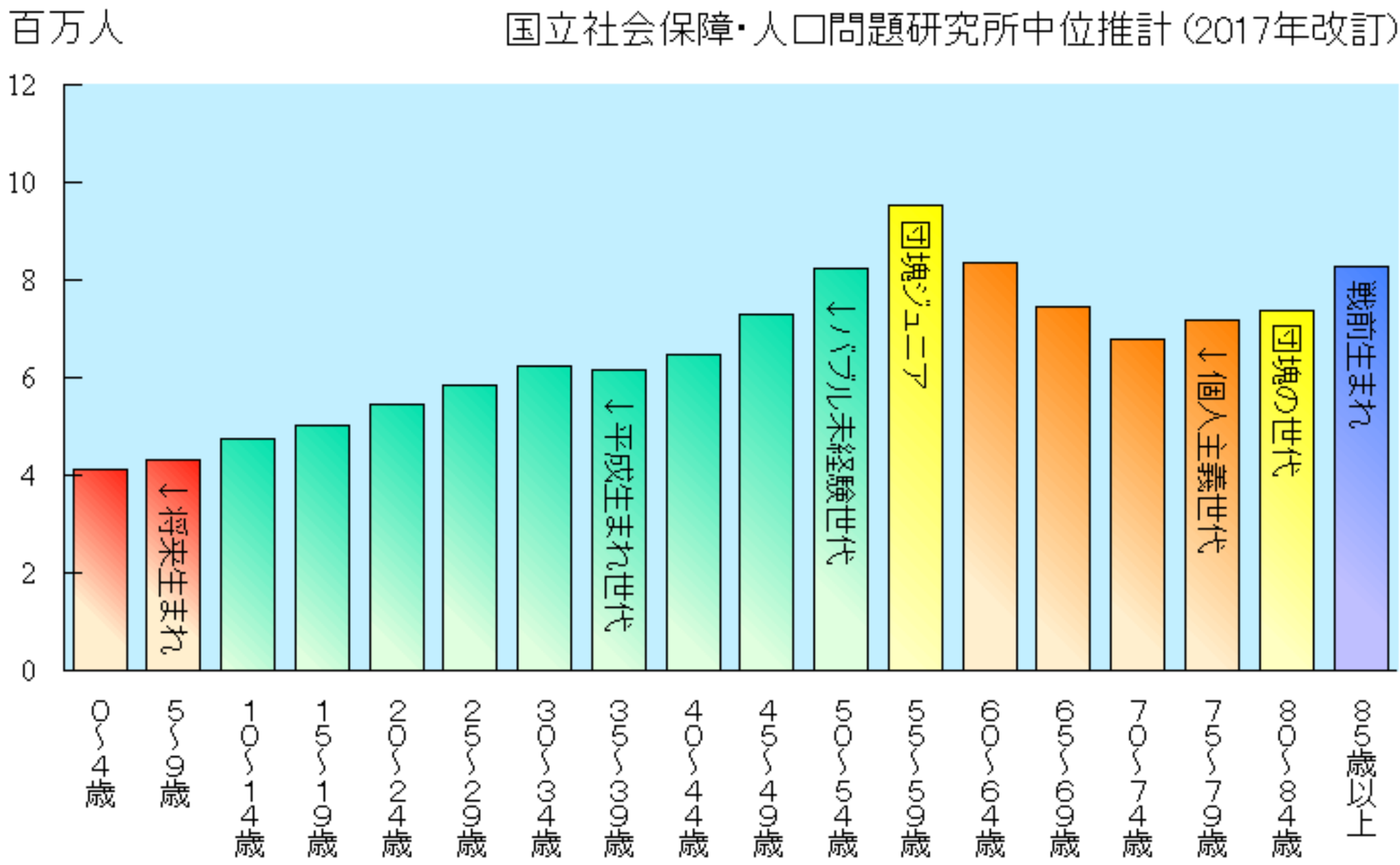
今の日本：アベノミクス祭り終わる

何歳の人口が多いのか：2020＝現在



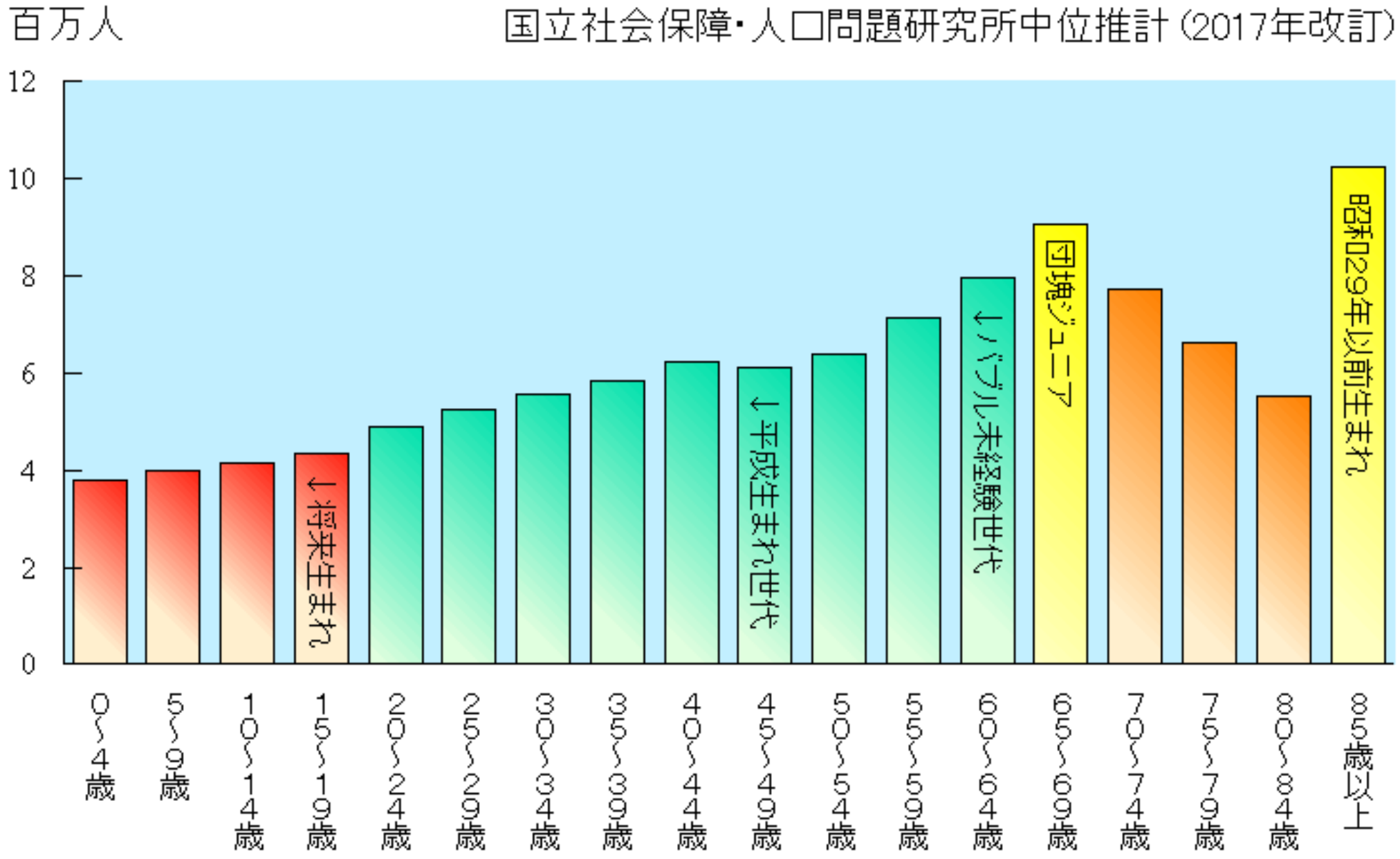
10年後の日本：団塊世代終活へ

何歳の人口が多くなるのか：2030＝10年後



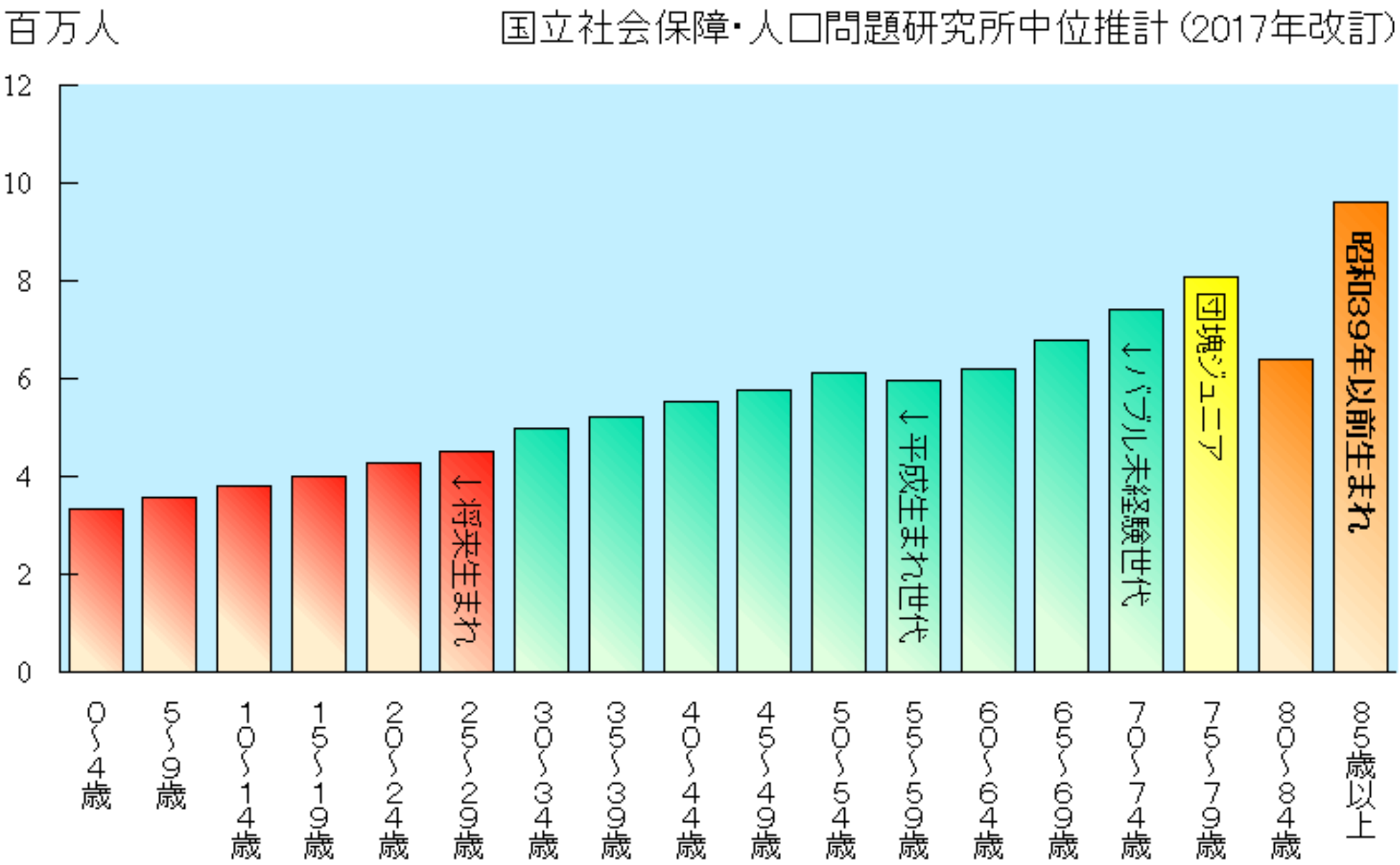
20年後の日本：団塊ジュニア退職

何歳の人口が多くなるのか：2040＝20年後



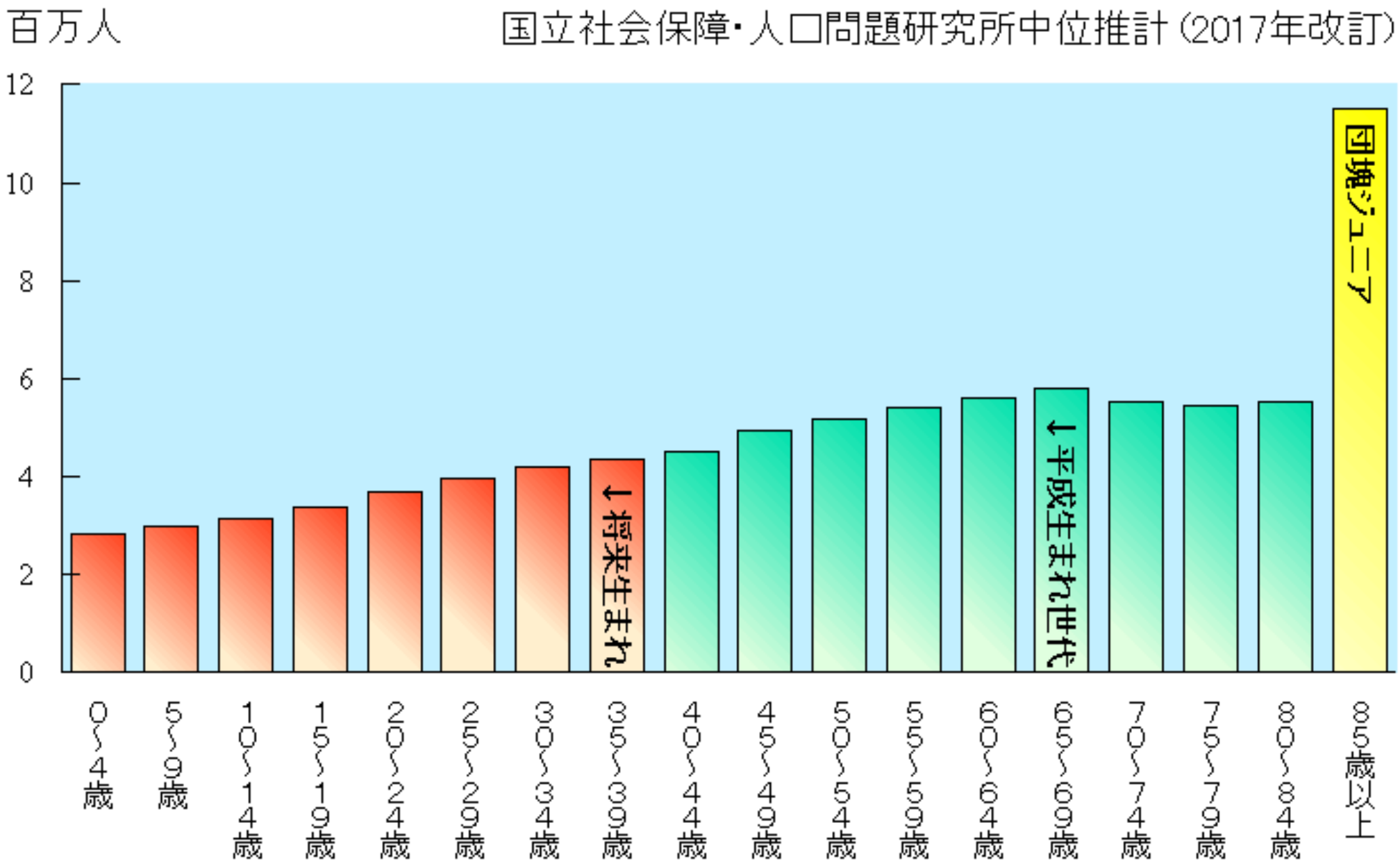
30年後の日本：講師も終活へ

何歳の人口が多くなるのか：2050＝30年後



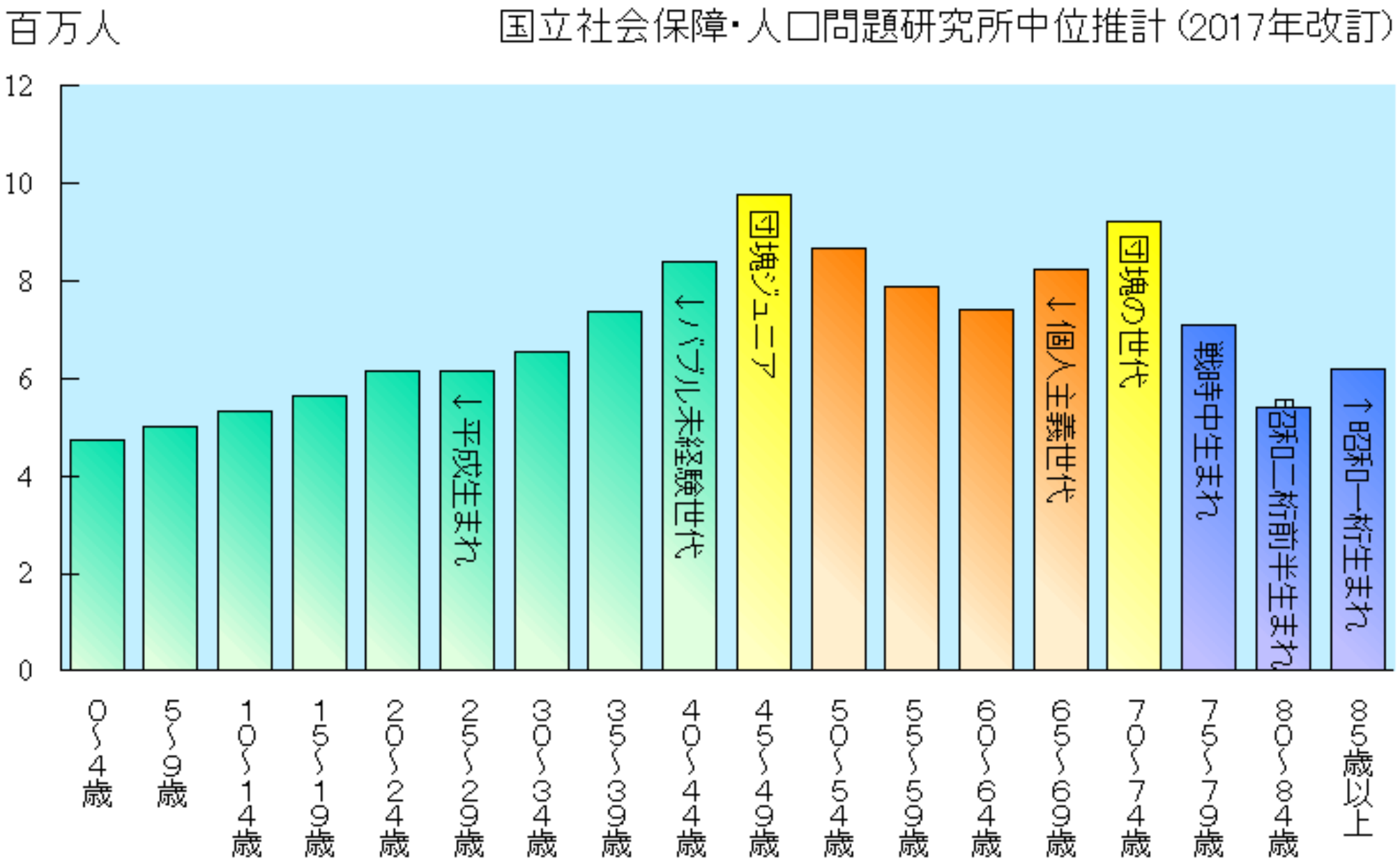
40年後の日本：団塊ジュニア終活

何歳の人口が多くなるのか：2060＝40年後



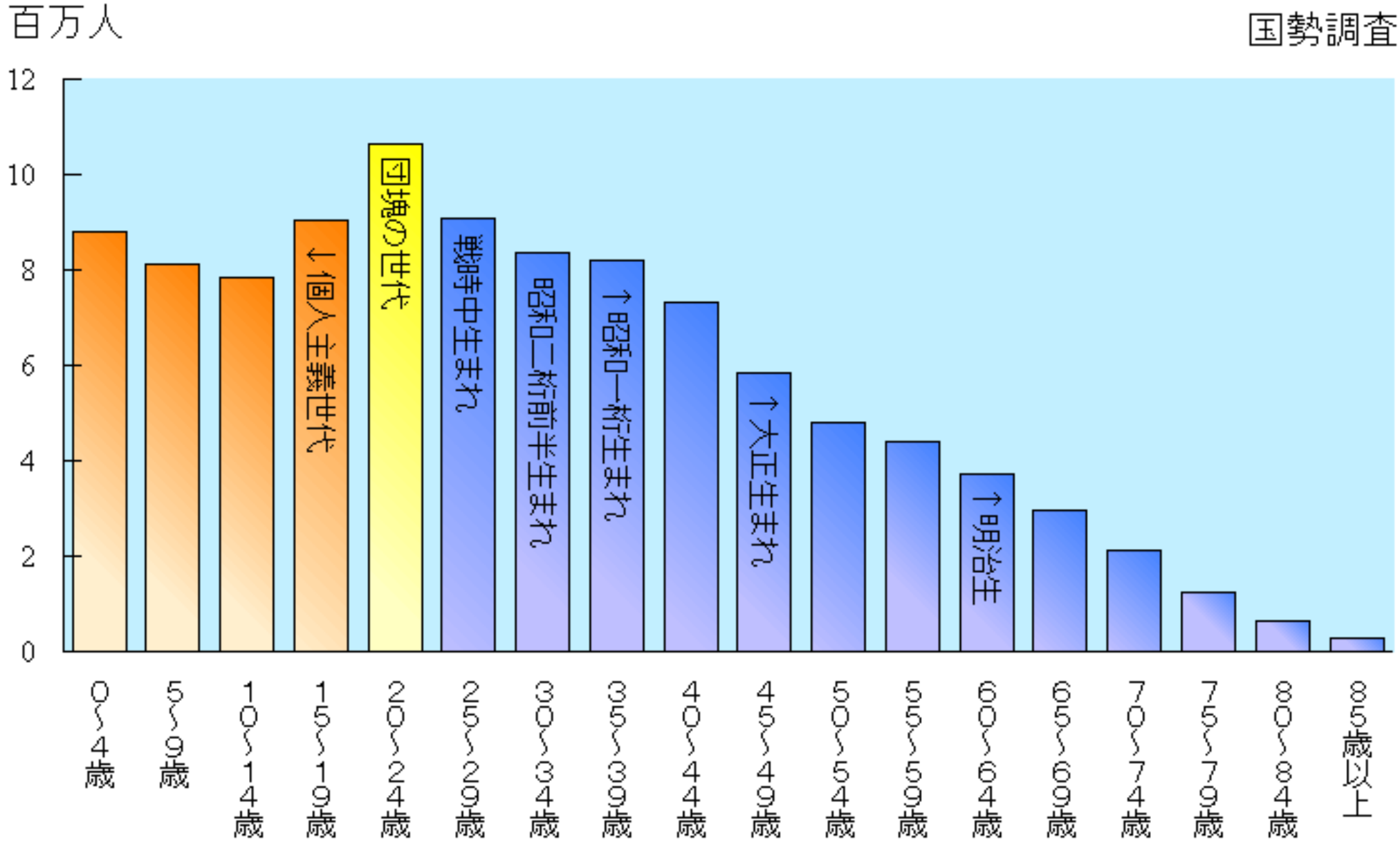
今の日本：45年間に乳幼児半減

何歳の人口が多いのか：2020＝現在



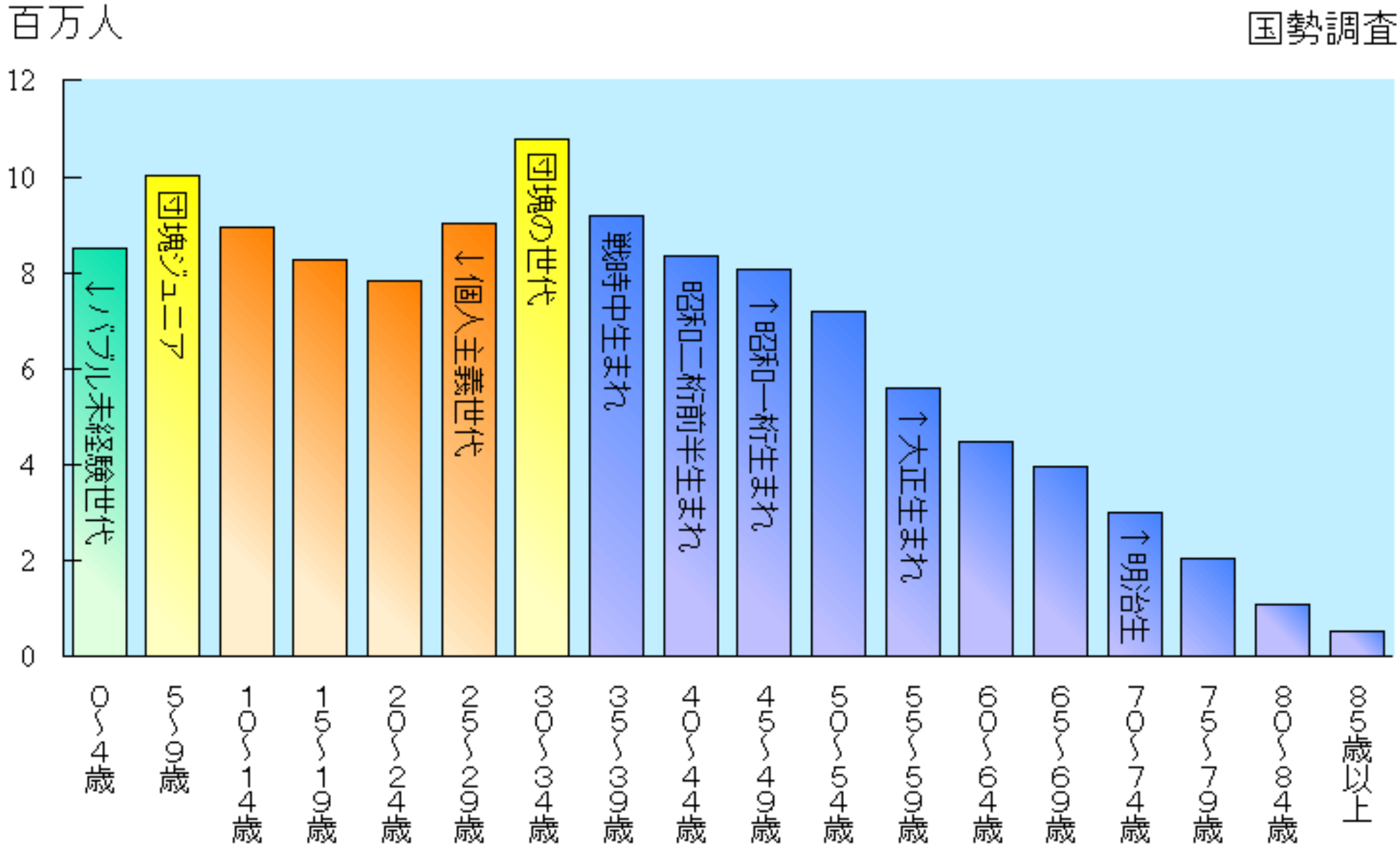
50年前の日本：高度成長期

何歳の人口が多かったのか：1970(S45)＝50年前



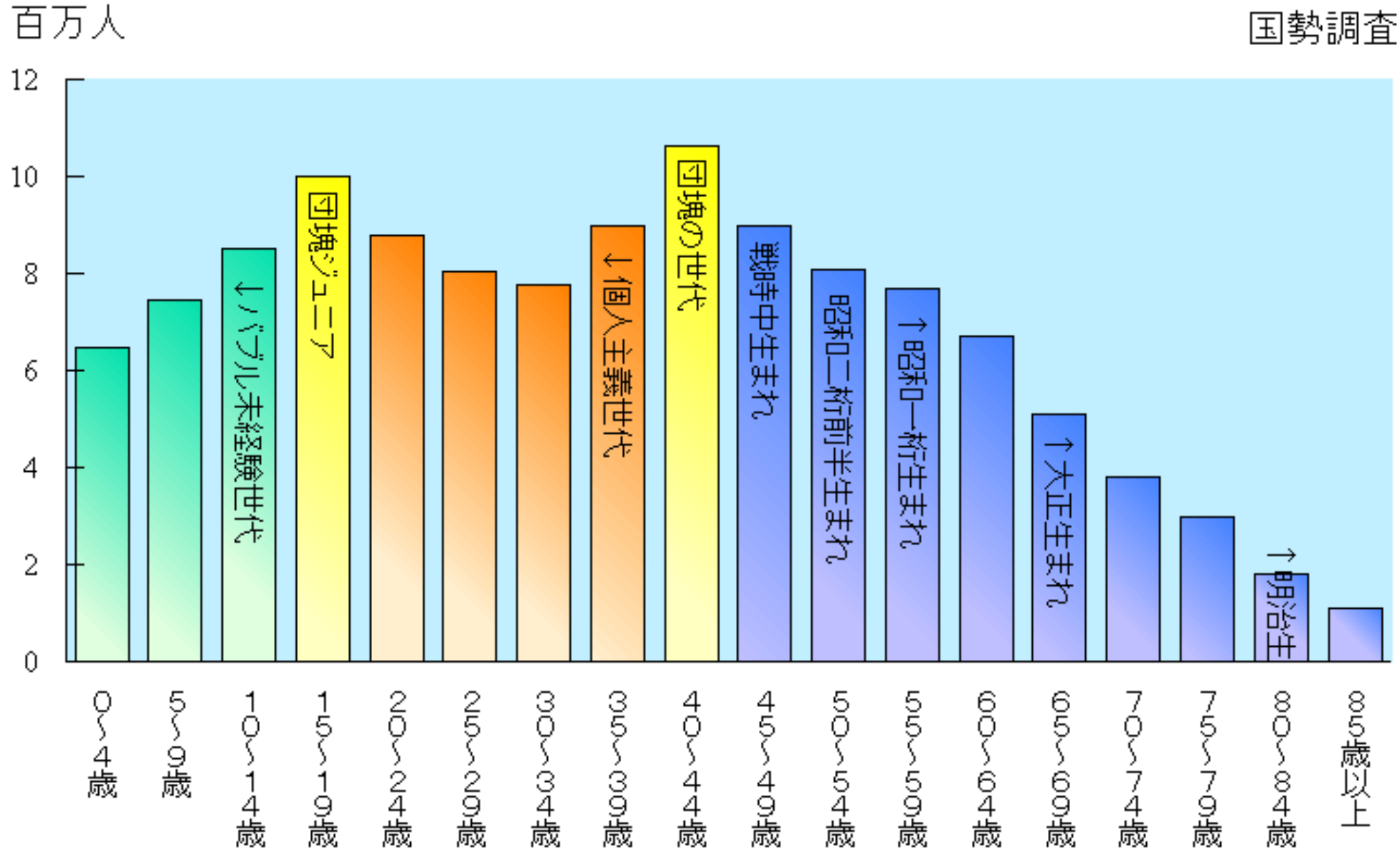
40年前の日本：安定成長期

何歳の人口が多かったのか：1980(S55)＝40年前



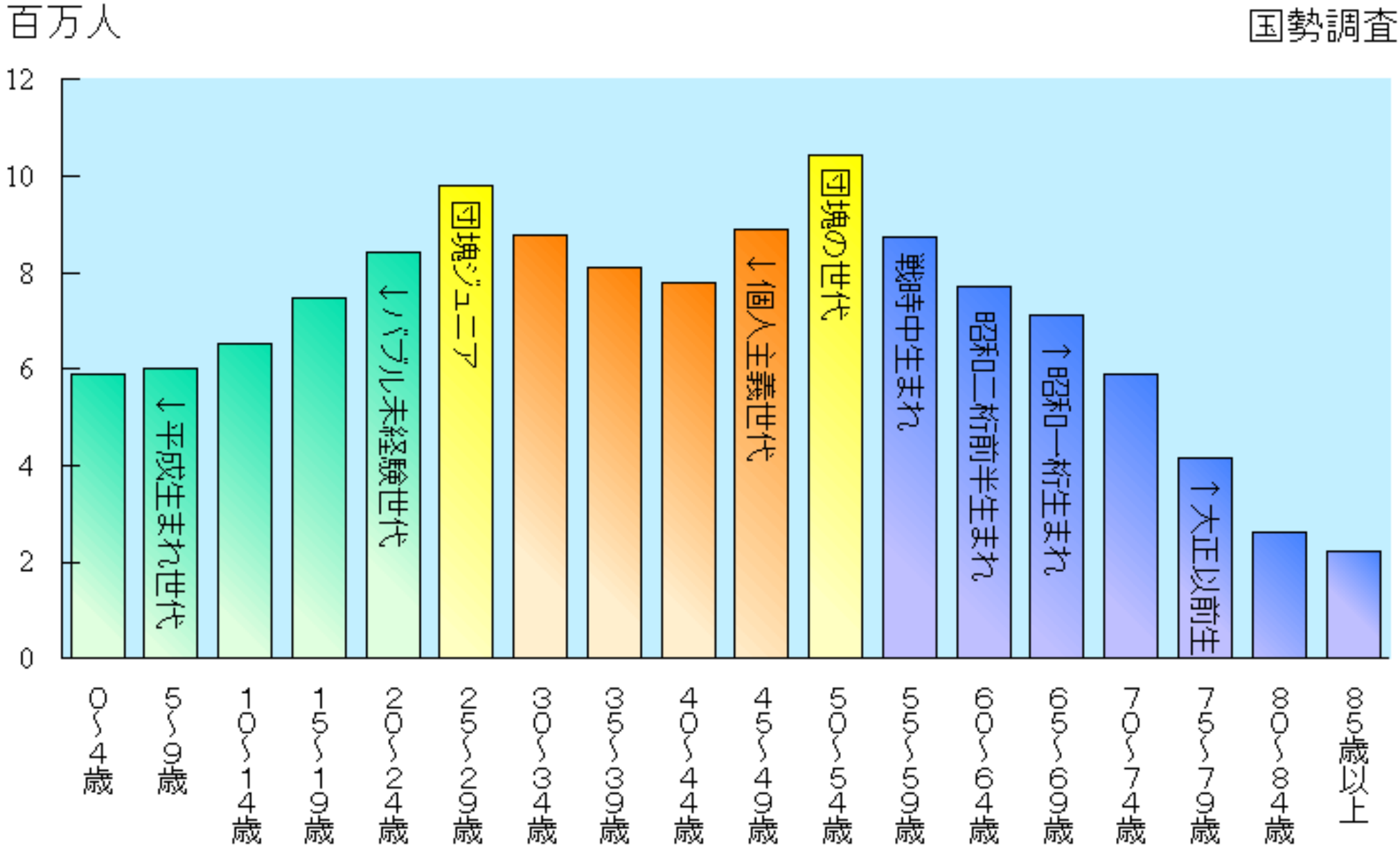
30年前の日本：バブル期

何歳の人口が多かったのか：1990(H2)＝30年前



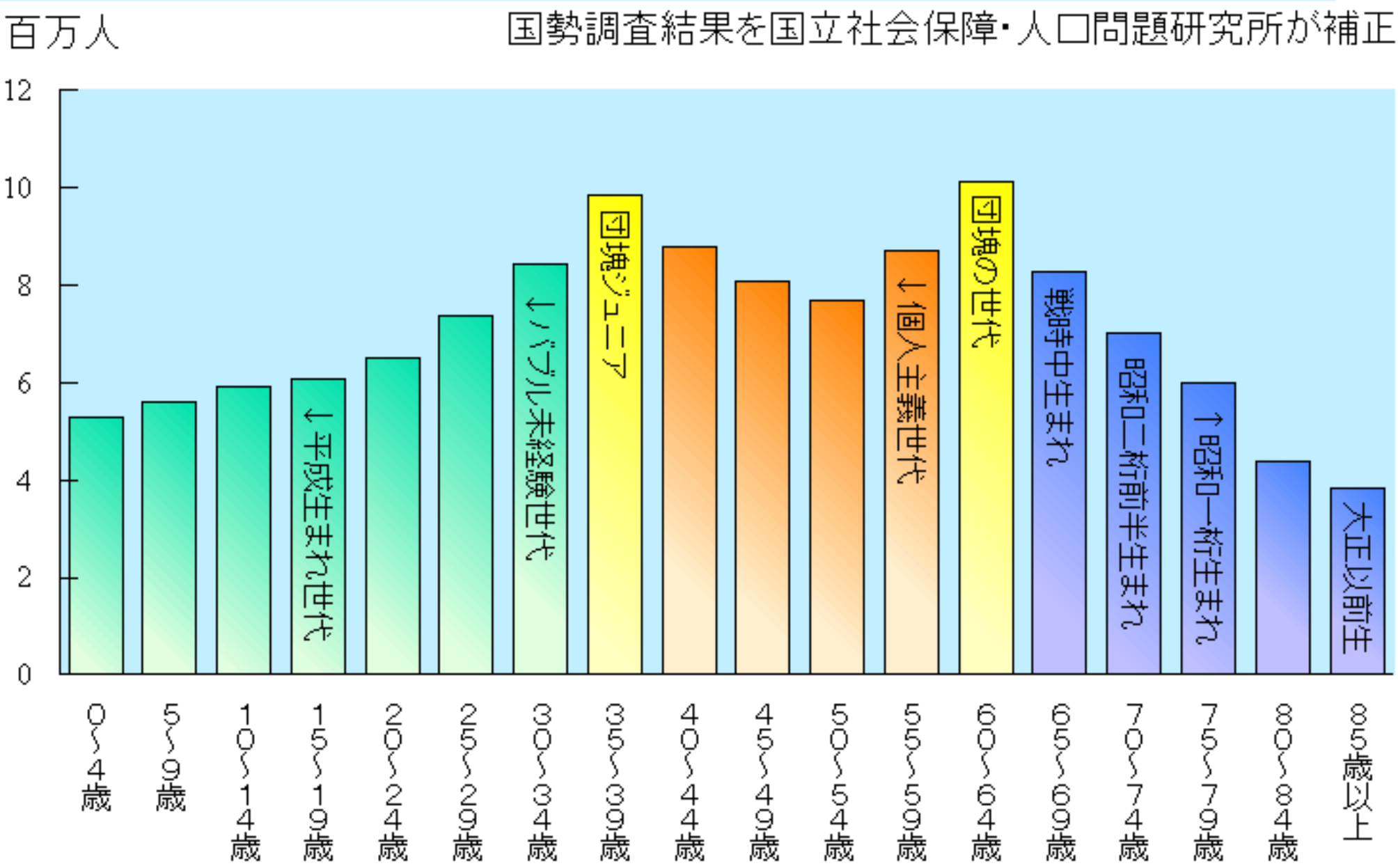
20年前の日本：内需停滞の開始

何歳の人口が多かったのか：2000(H12)＝20年前



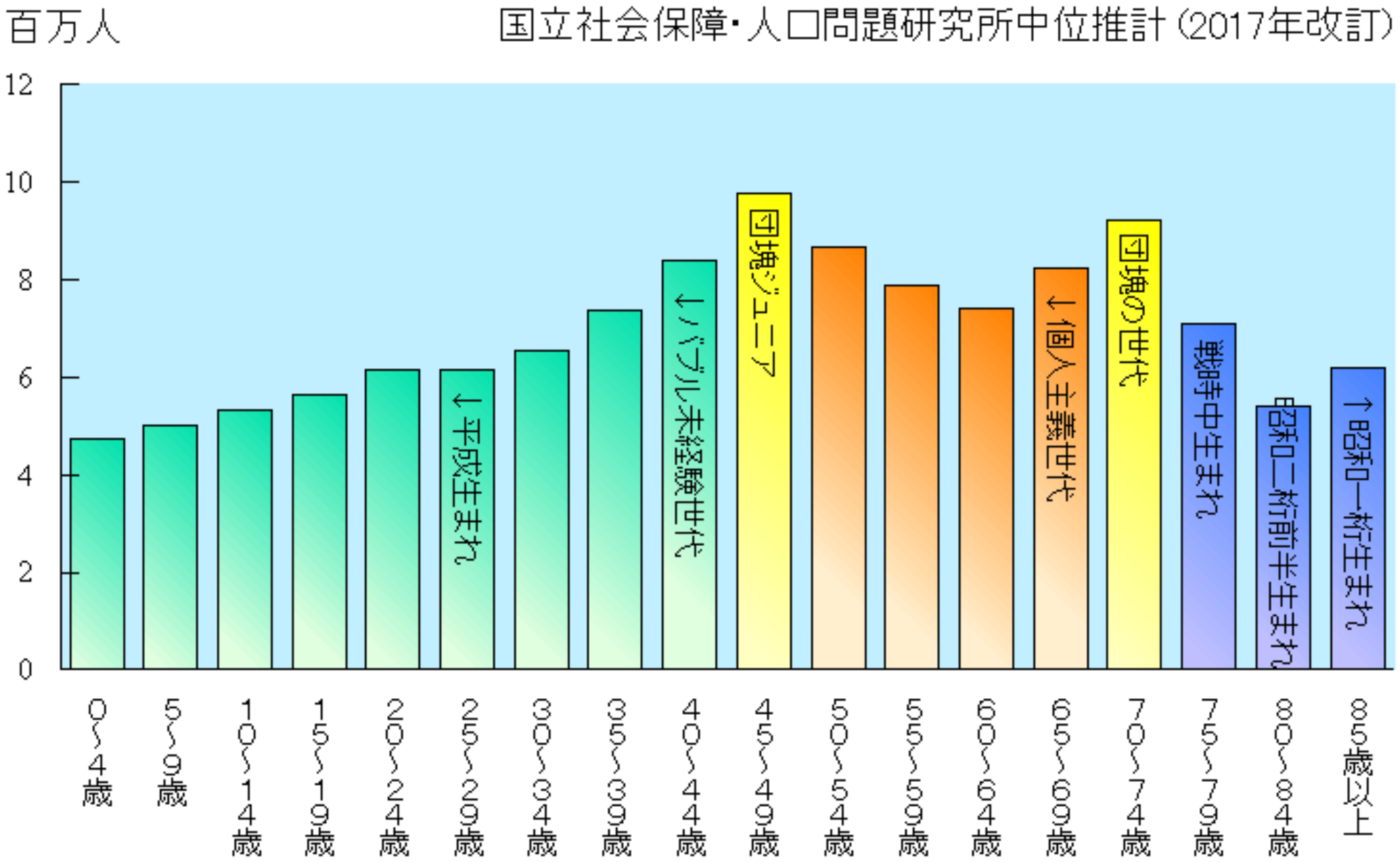
１０年前の日本：内需停滞続く

何歳の人口が多かったのか：2010(H22)＝10年前



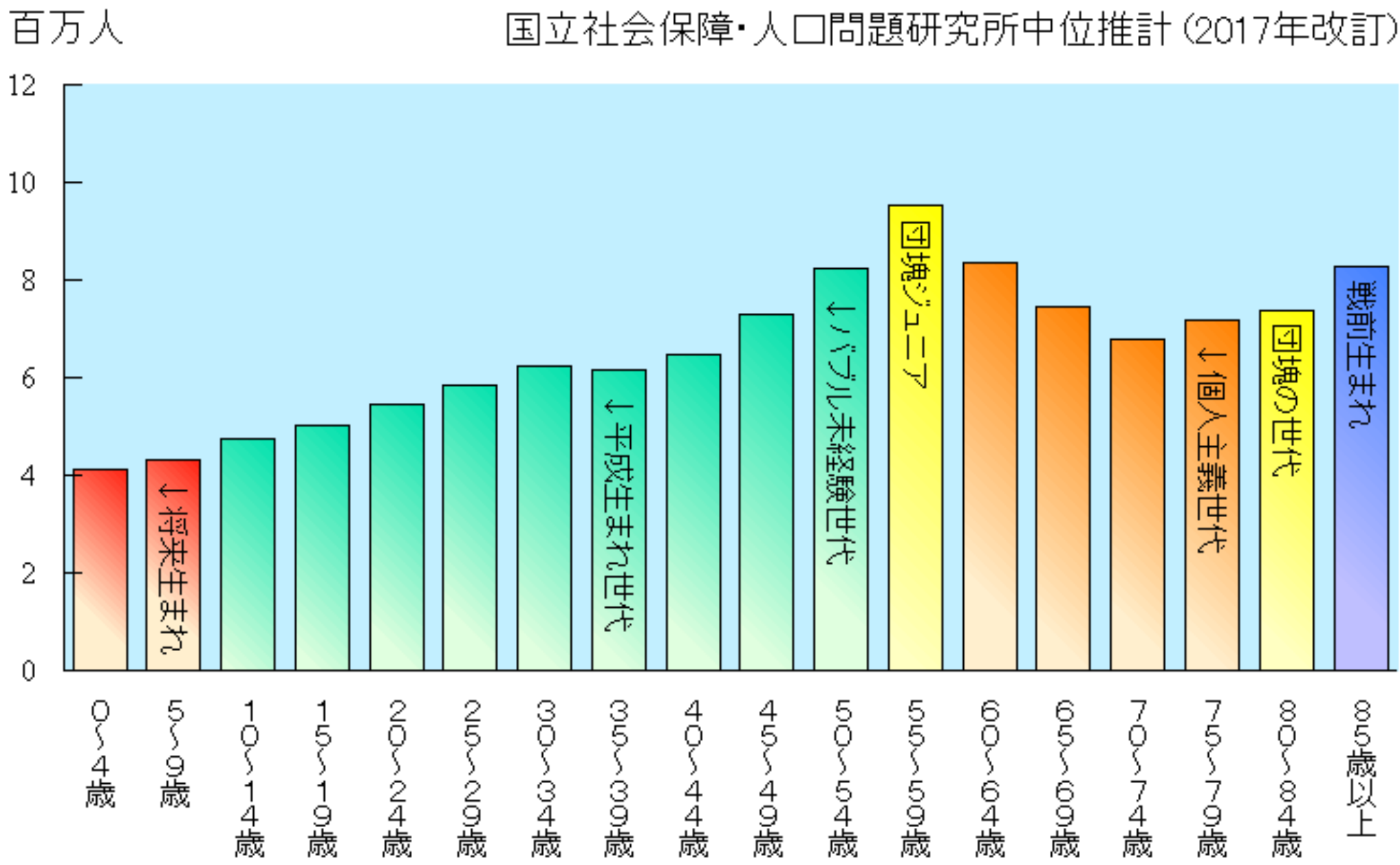
今の日本：アベノミクス祭り終わる

何歳の人口が多いのか：2020＝現在



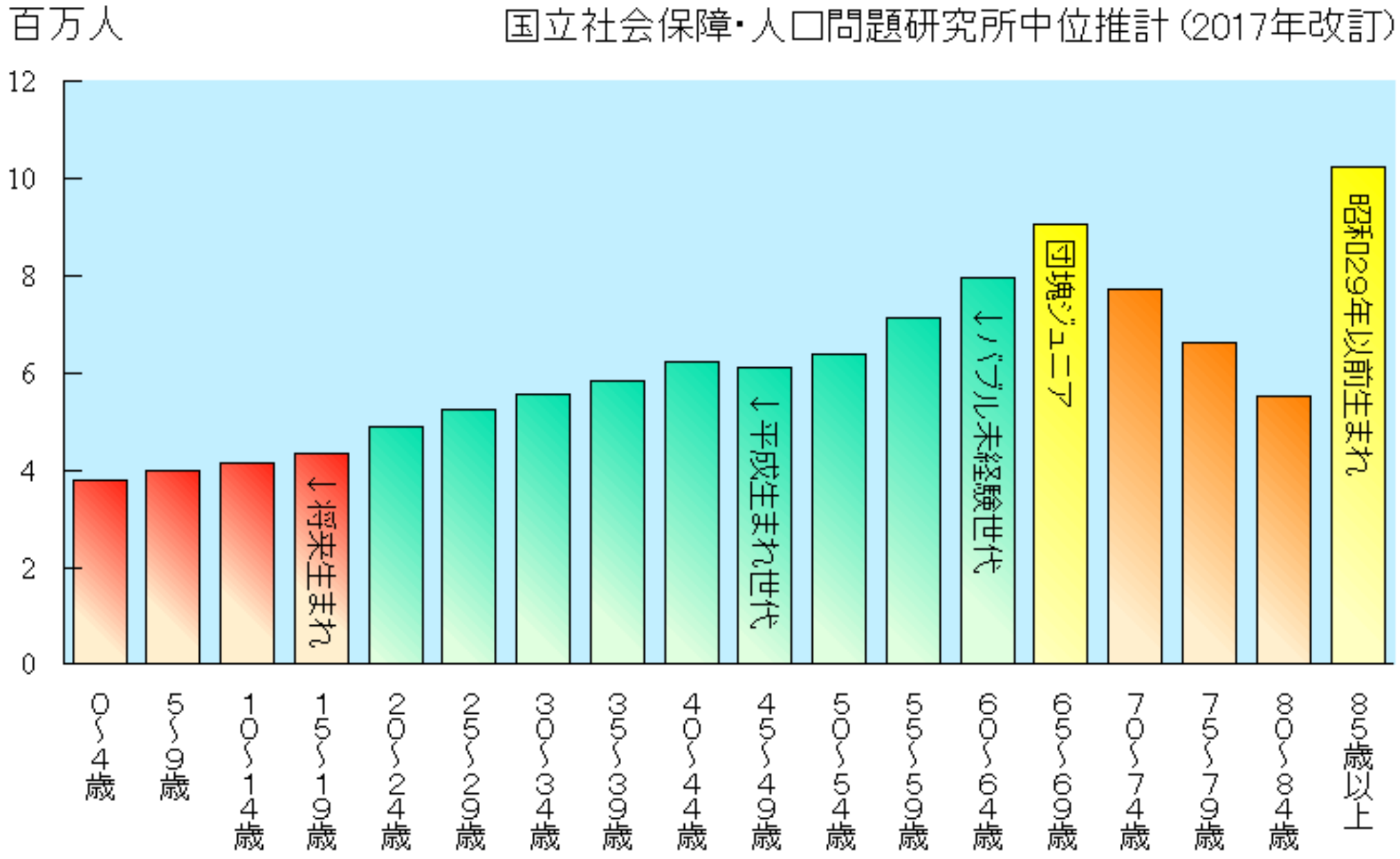
10年後の日本：団塊世代終活へ

何歳の人口が多くなるのか：2030＝10年後



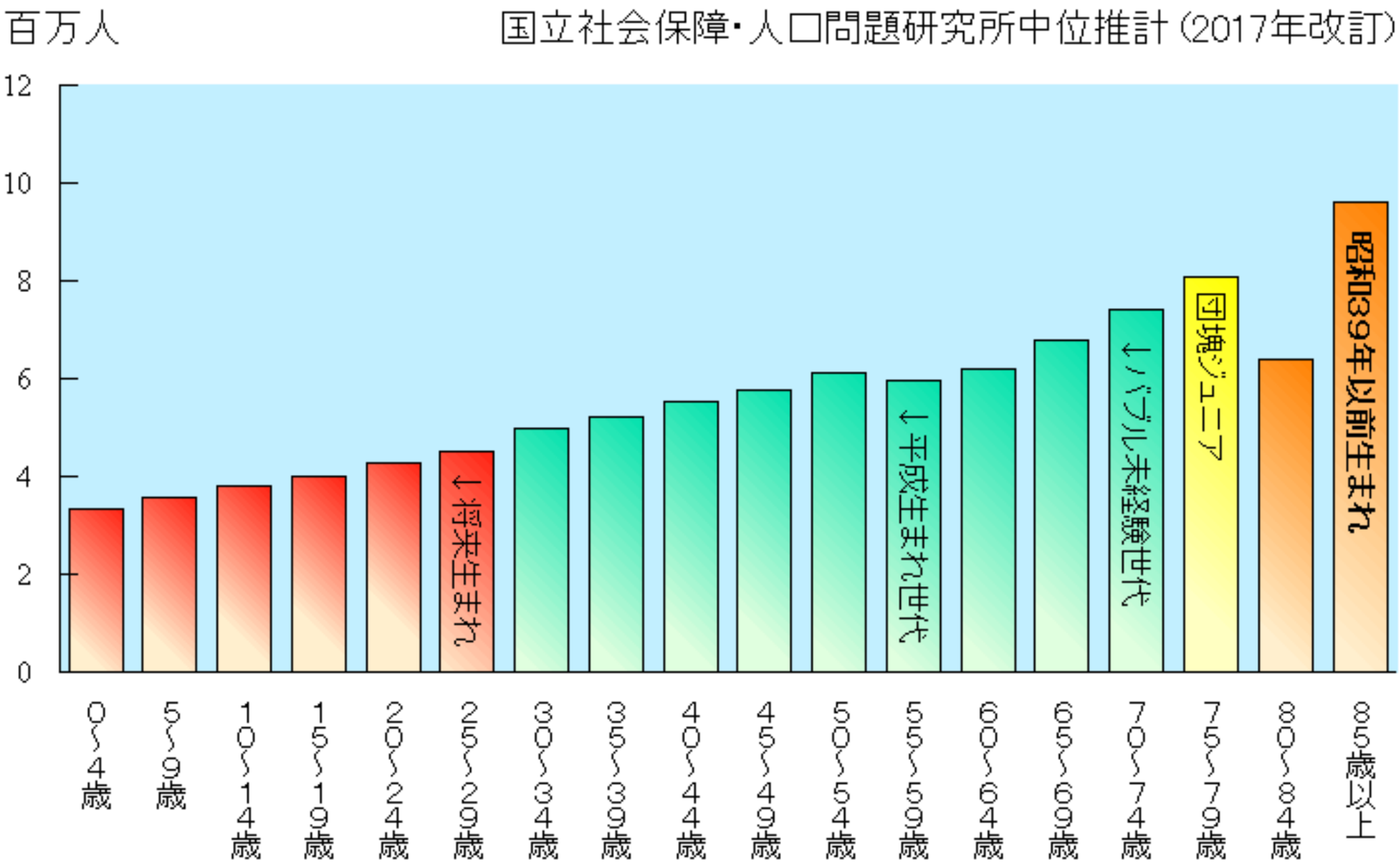
20年後の日本：団塊ジュニア退職

何歳の人口が多くなるのか：2040＝20年後



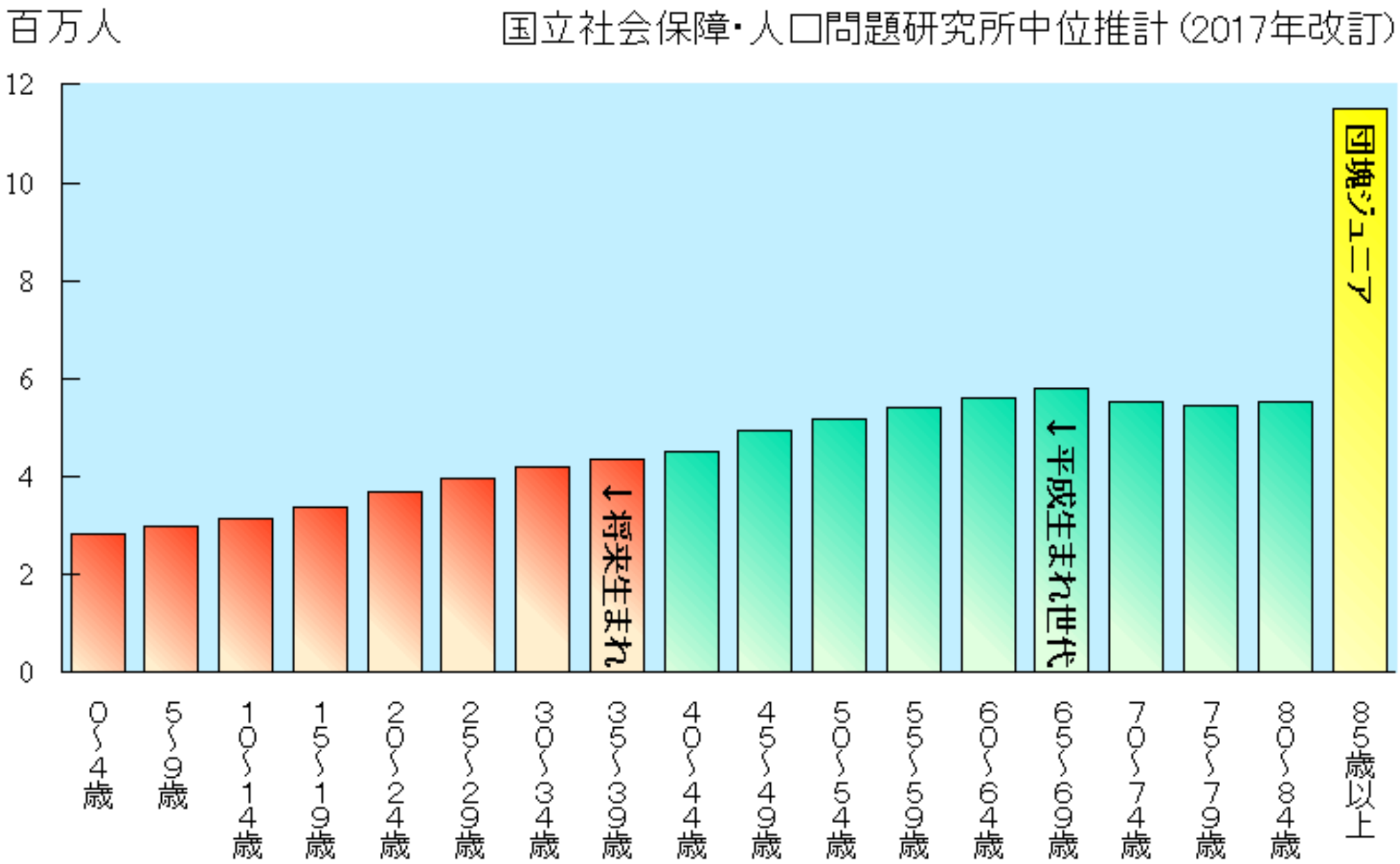
30年後の日本：講師も終活へ

何歳の人口が多くなるのか：2050＝30年後



40年後の日本：団塊ジュニア終活

何歳の人口が多くなるのか：2060＝40年後



中華人民共和国の若者(15～44歳)は2015年→20年の5年間に

× 3千万人増えた

× 横ばい

③ 4千万人減った

ヒント:(国連人口部2019年予測に拠ります)

① 中国の人口は15→20年の5年間に3千万人増えました。

② 一人っ子政策は、15年に廃止されています。

中華人民共[illegible]～44歳）は2[illegible]に

なぜ中国の15～44歳は減ったのか？

最近5年間に8千万人が15歳を超えたが、
1億2千万人が45歳を超えた。

新入生8千万人ー卒業生1億2千万人
で、4千万人の減少

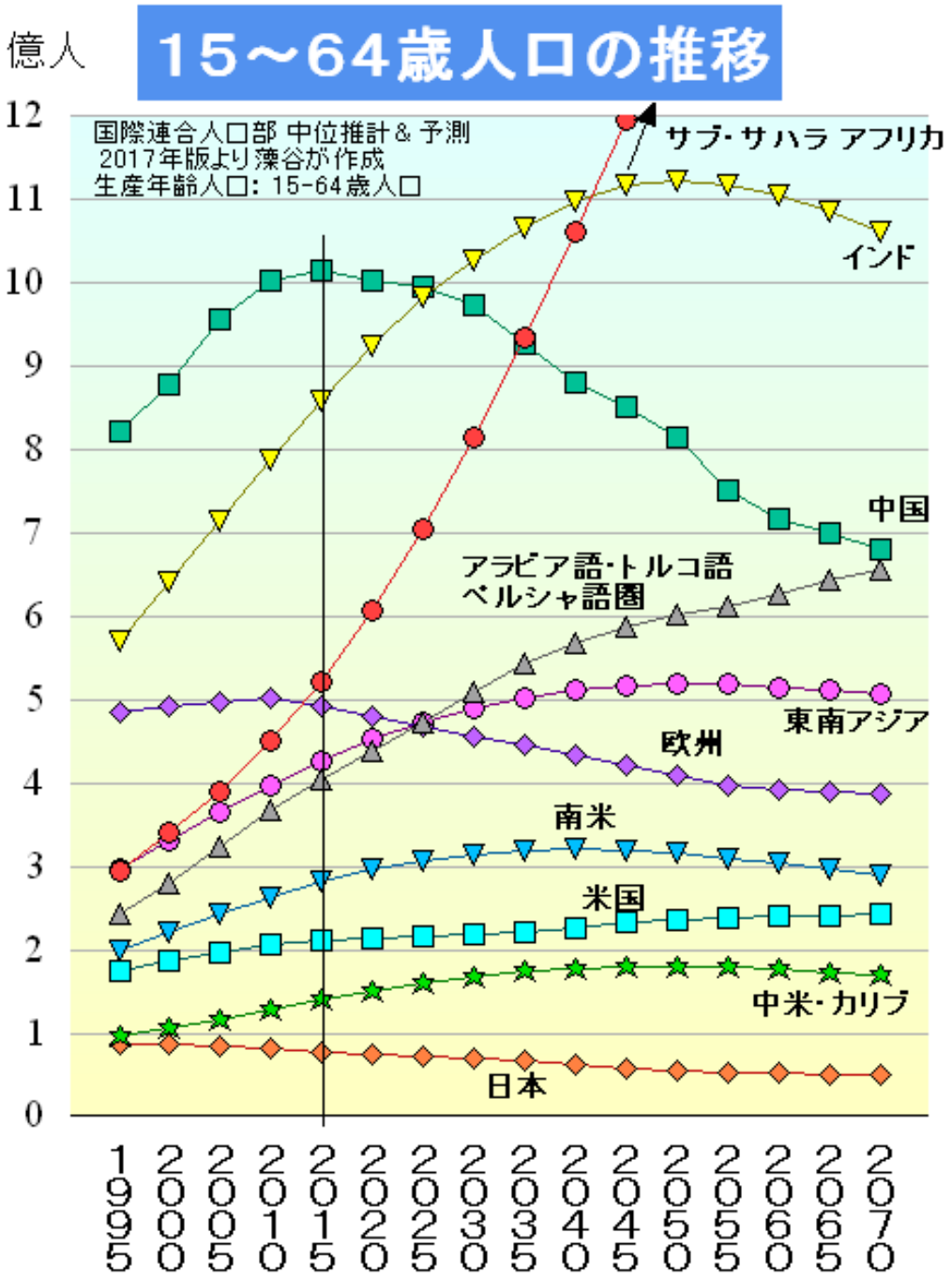
その一方で70歳以上は2千万人
も増加…（22%増）

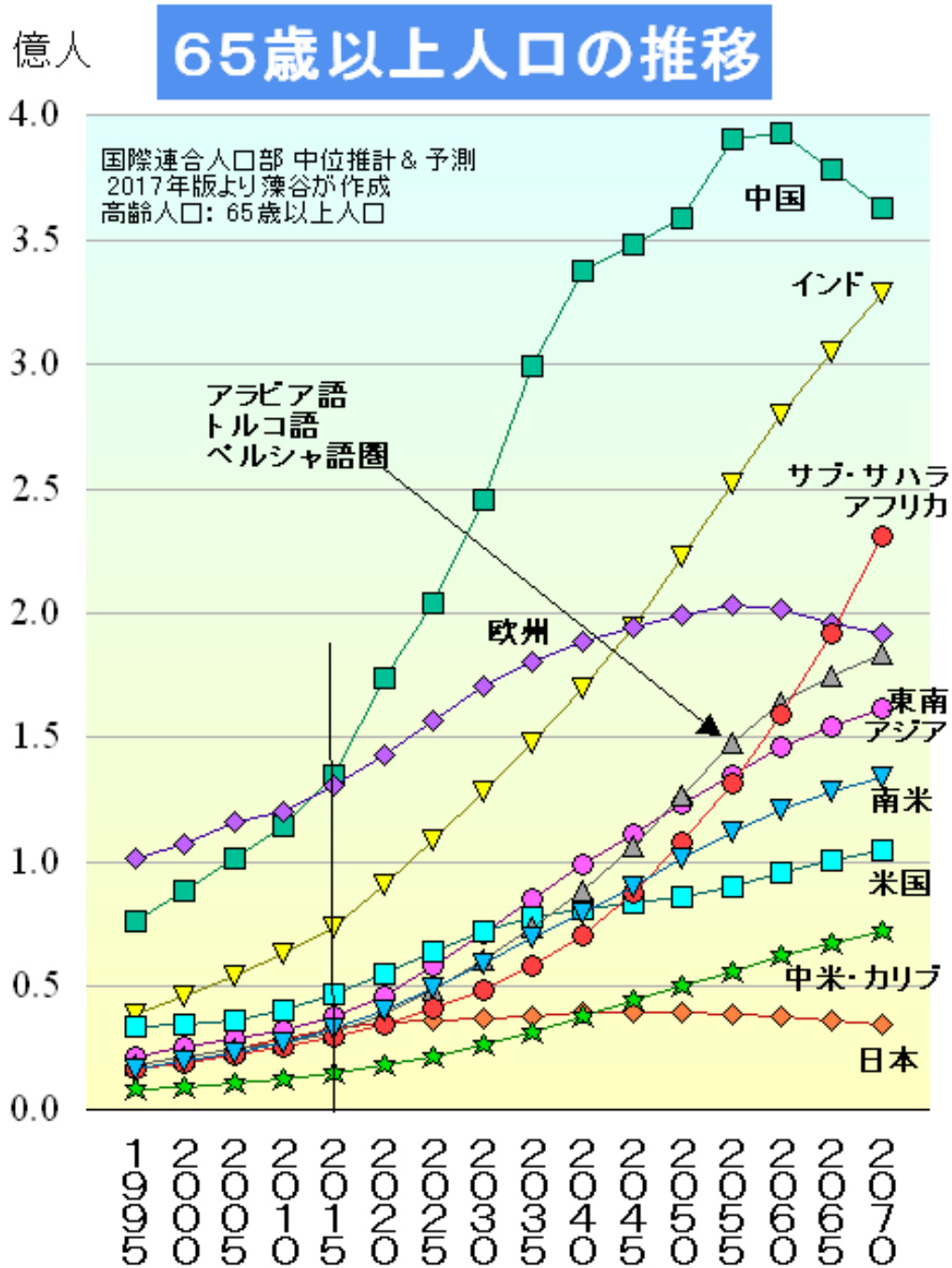
ピ[illegible]

① 中[illegible]人増[illegible]

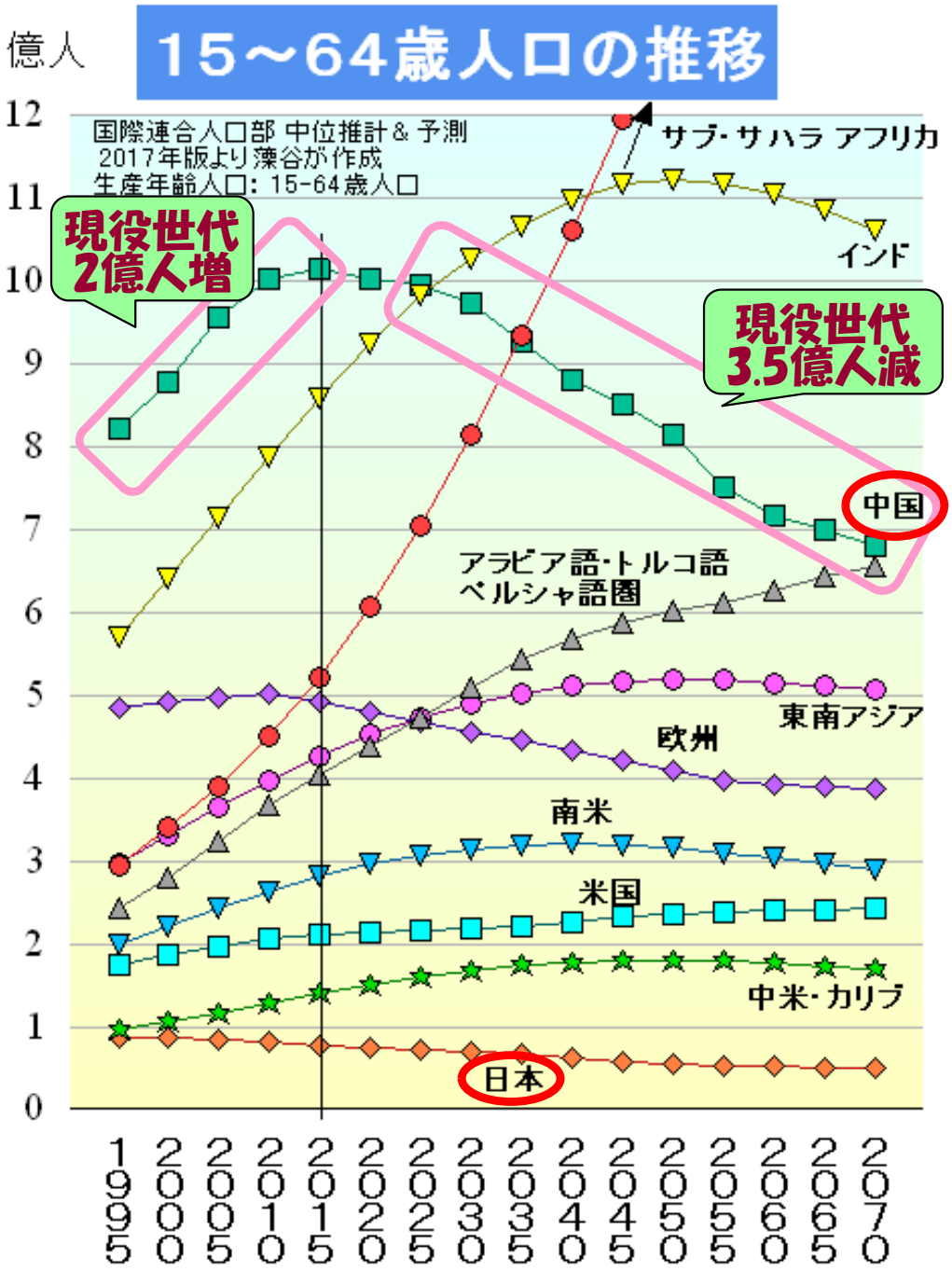
② 一人っ子政策[illegible]されています。

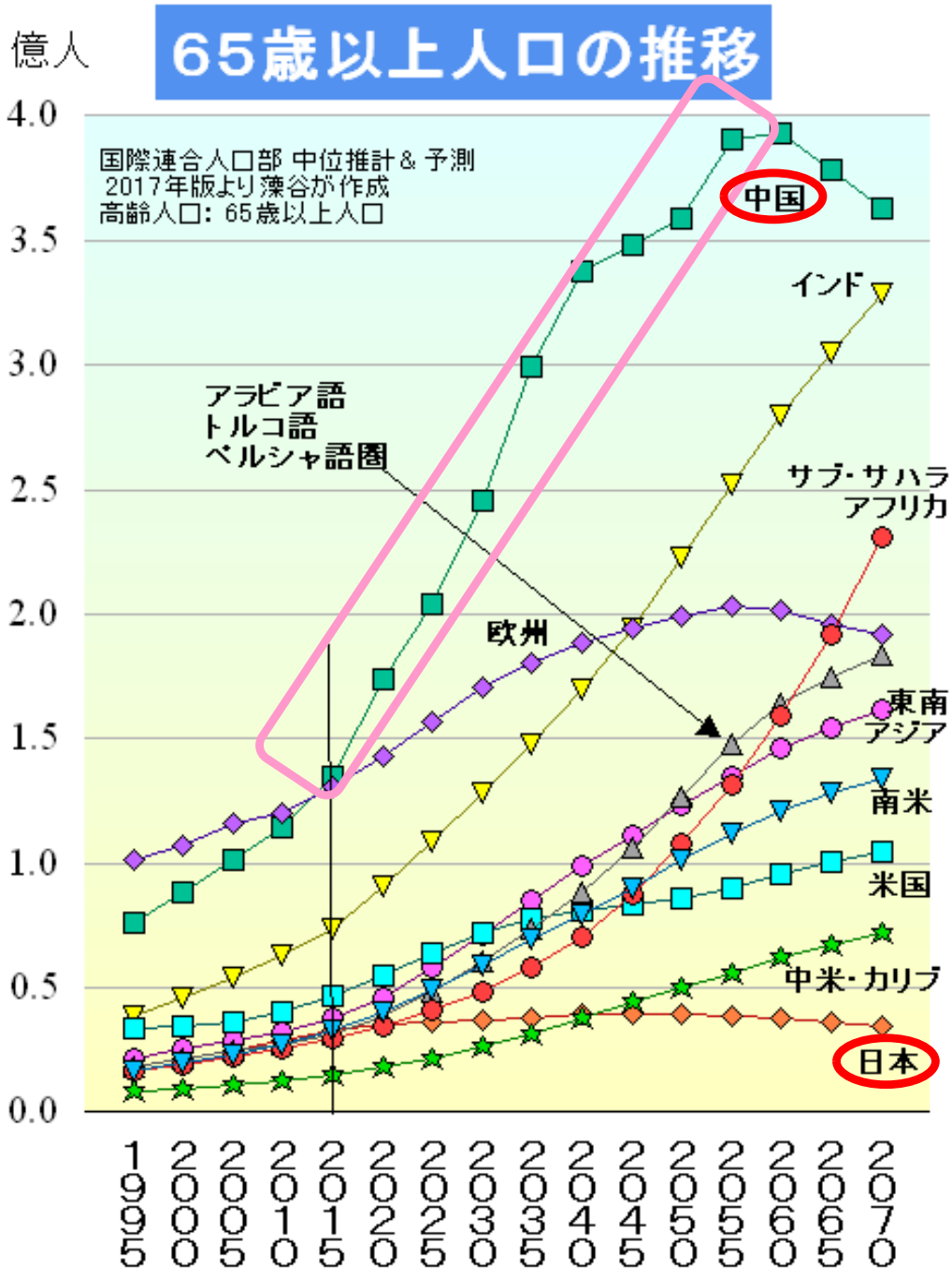
日本の後を追って高齢化する世界



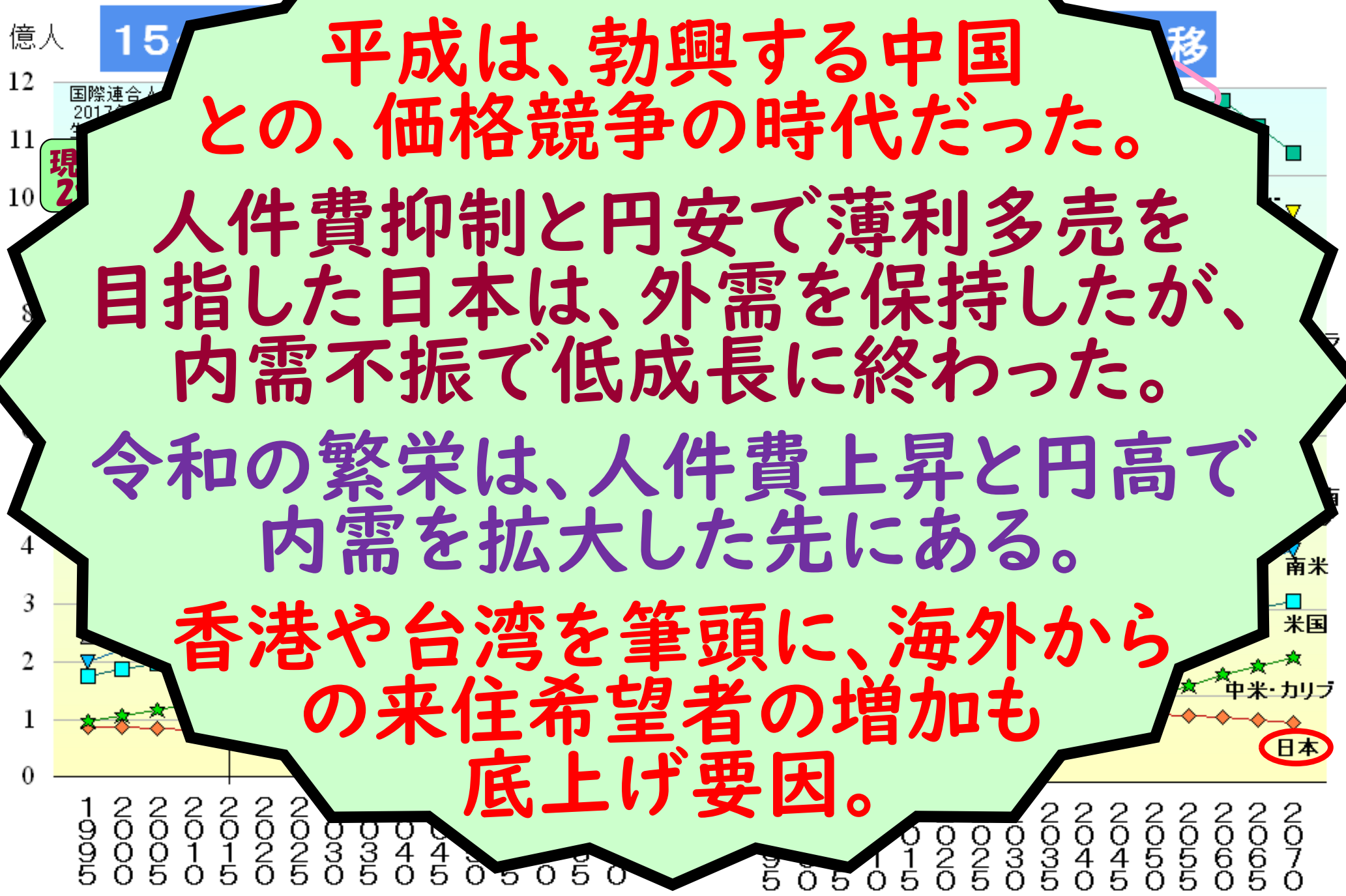


日本の後を追って高齢化する世界





日本の後を［illegible］する世界



平成は、勃興する中国
との、価格競争の時代だった。

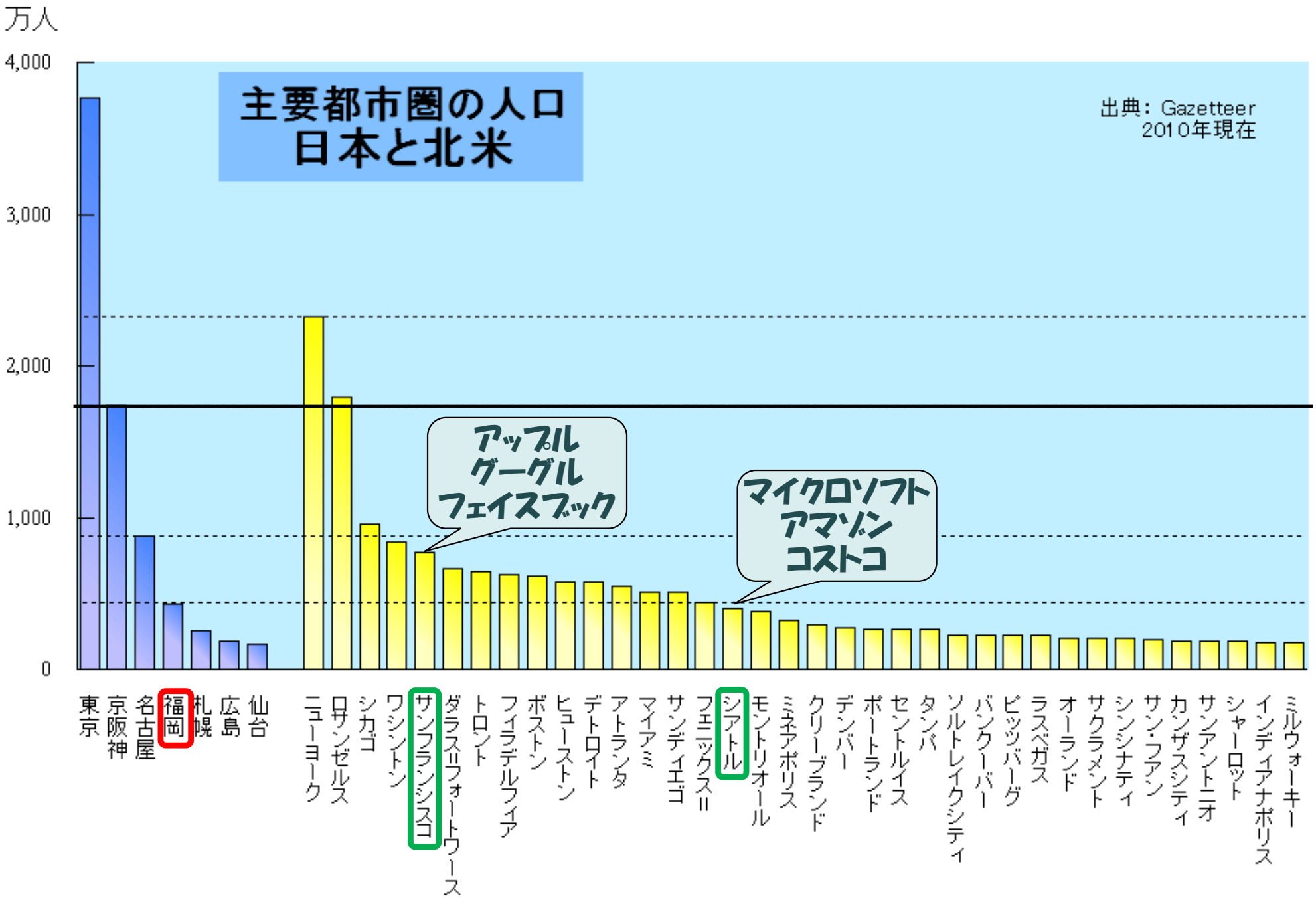
人件費抑制と円安で薄利多売を
目指した日本は、外需を保持したが、
内需不振で低成長に終わった。

令和の繁栄は、人件費上昇と円高で
内需を拡大した先にある。

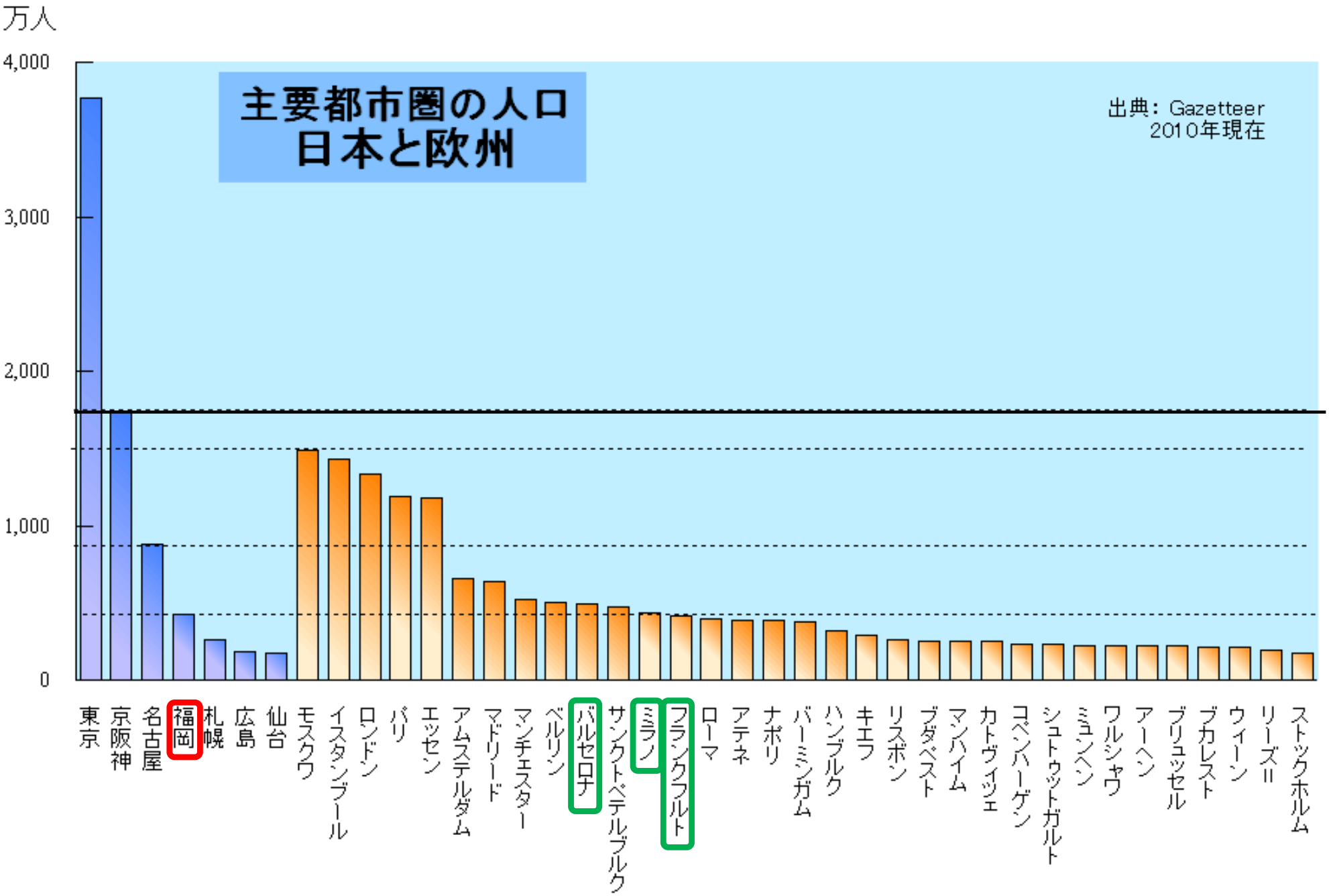
香港や台湾を筆頭に、海外から
の来住希望者の増加も
底上げ要因。

コロナ明けに
福岡の進むべき道

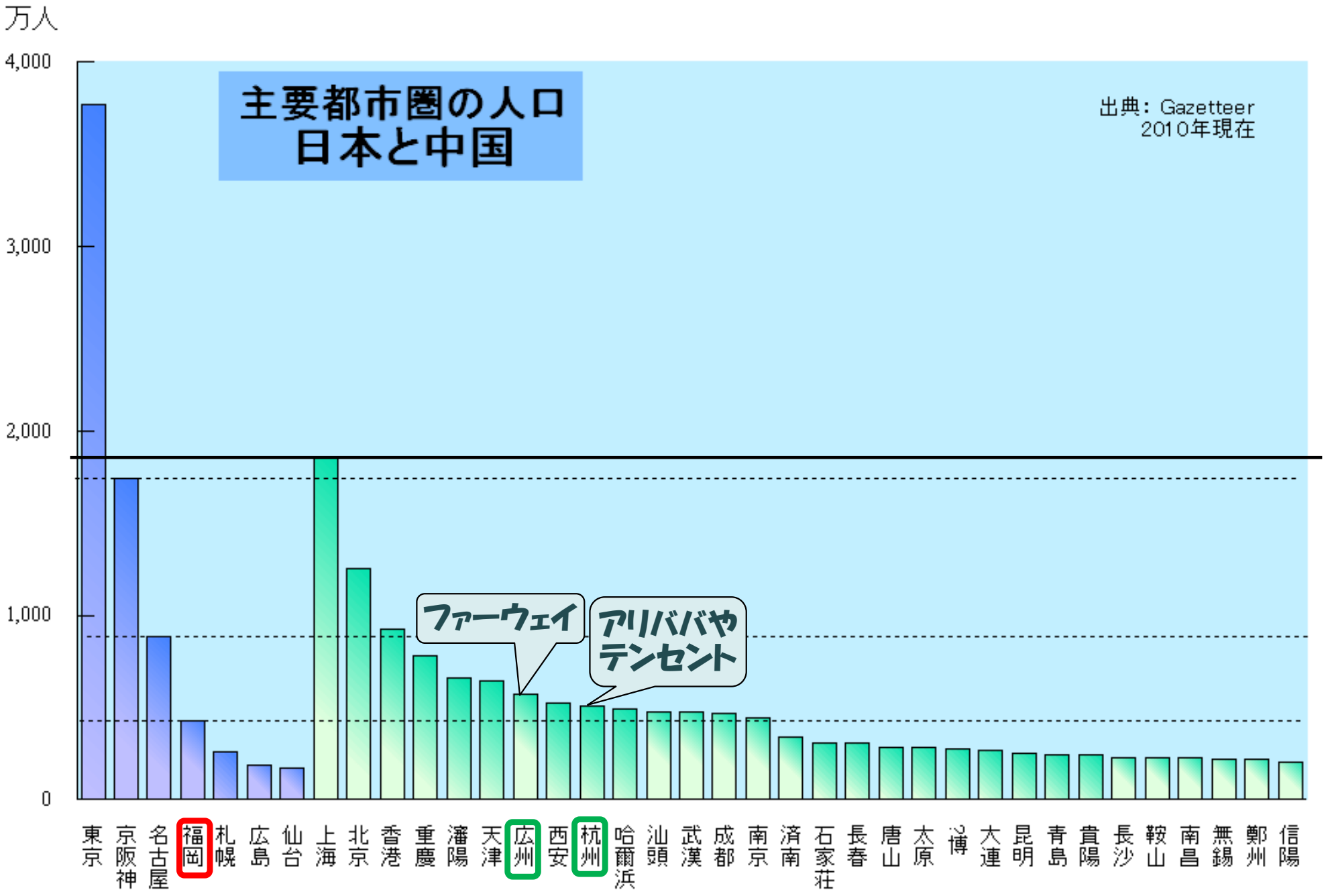
福岡は国際都市たりうる大きさ



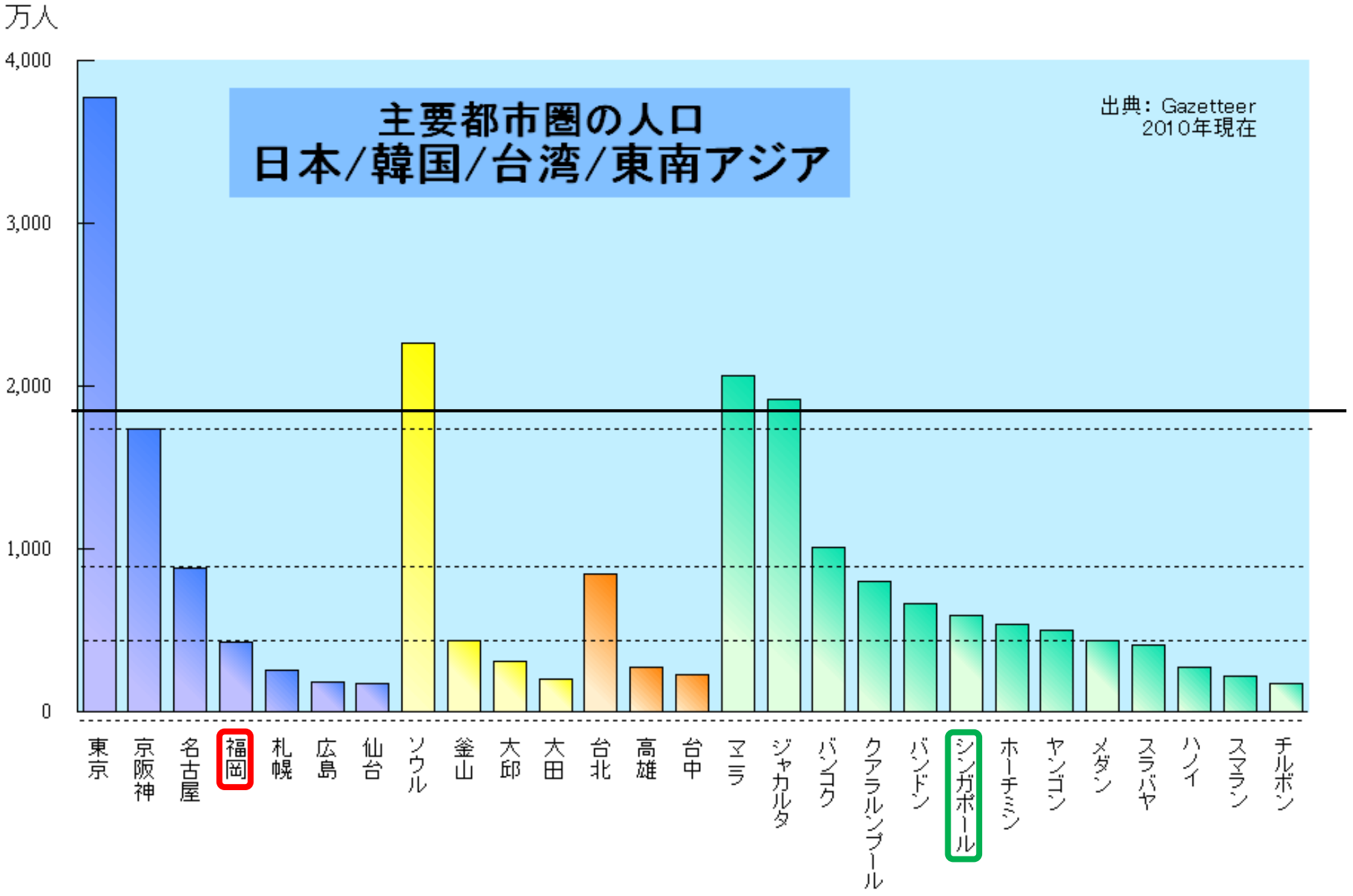
福岡は国際都市たりうる大きさ



福岡は国際都市たりうる大きさ



福岡は国際都市たりうる大きさ



福岡は　　大きさ

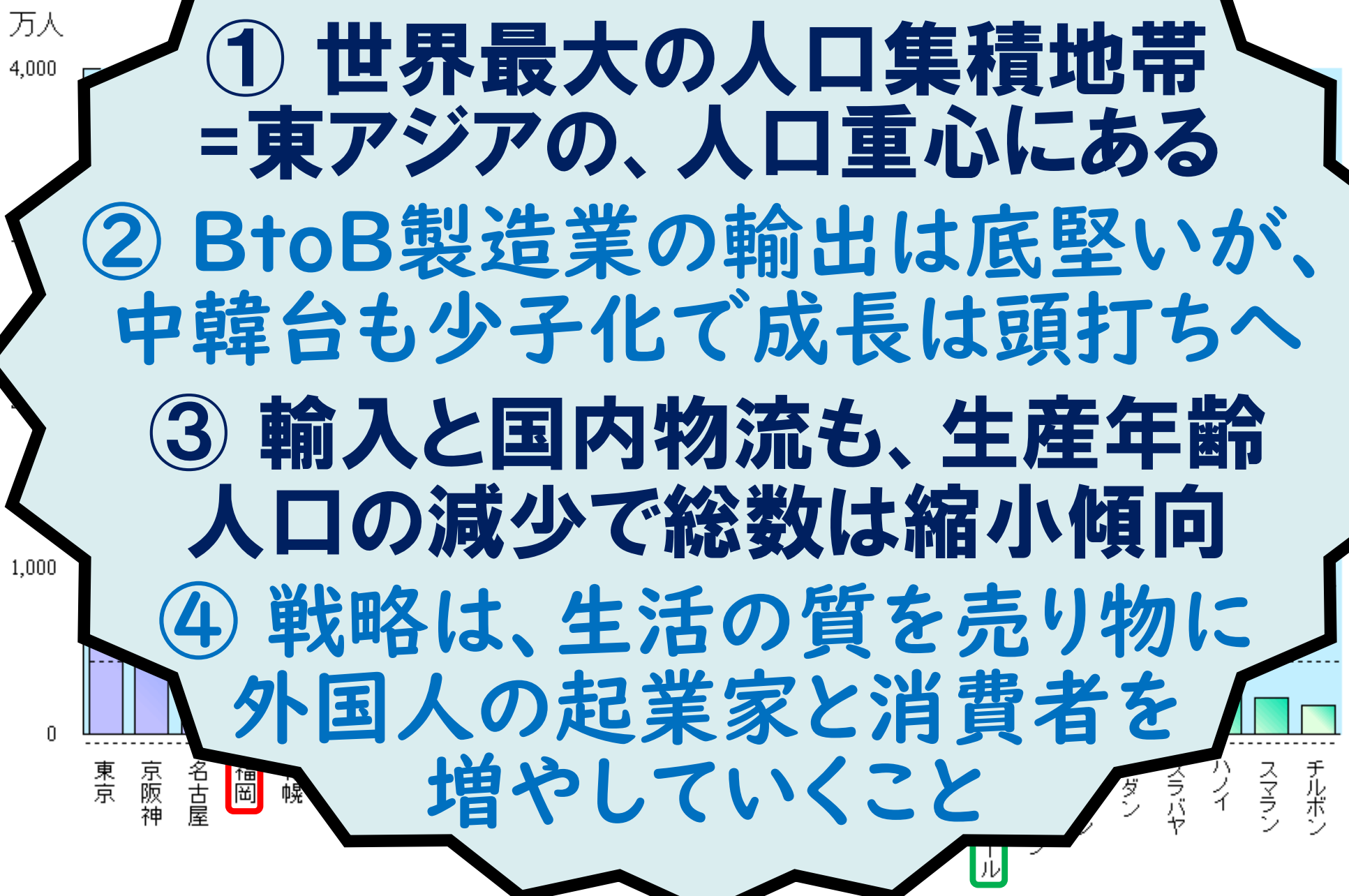
福岡・九州は

① 世界最大の人口集積地帯
＝東アジアの、人口重心にある

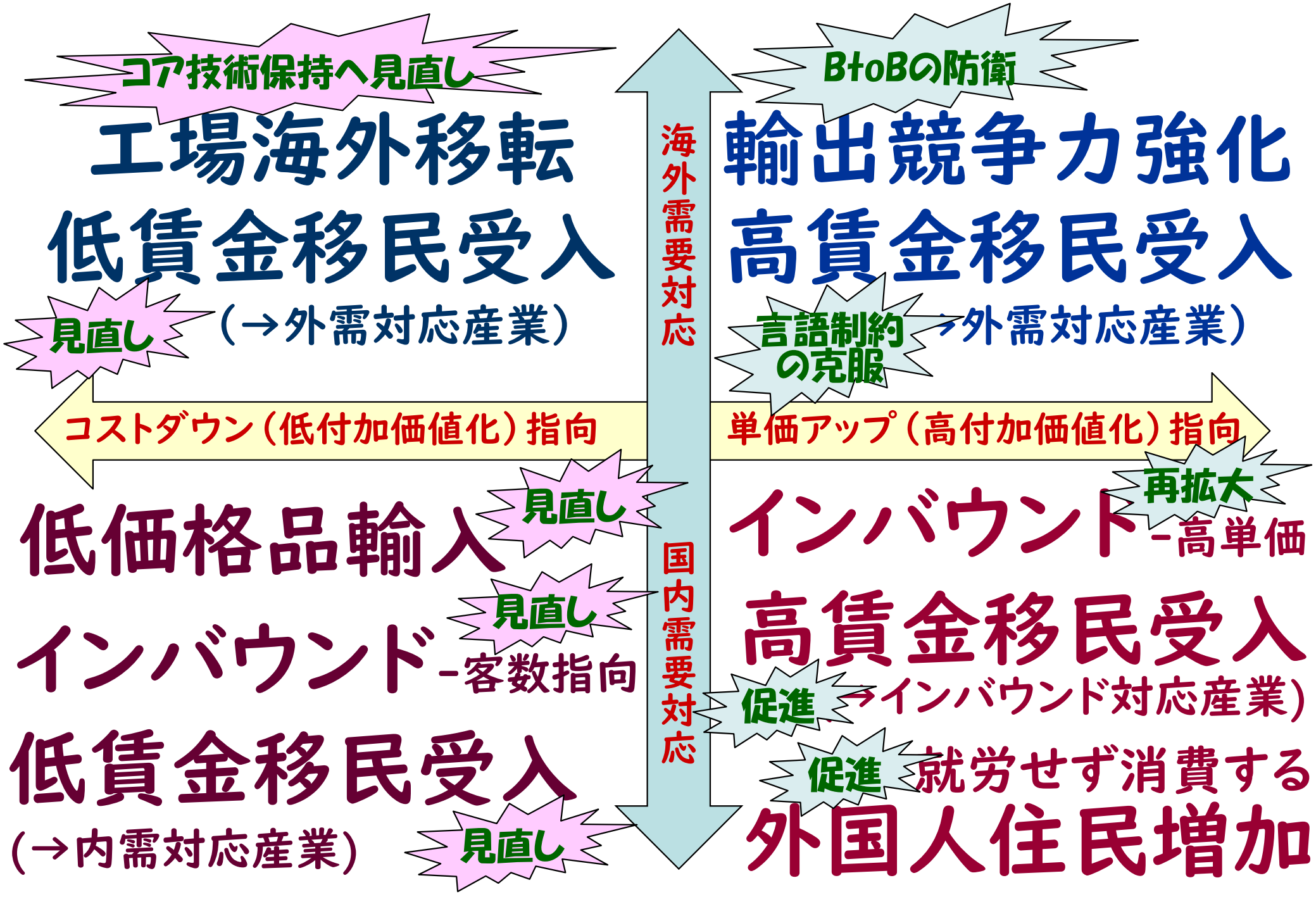
② BtoB製造業の輸出は底堅いが、
中韓台も少子化で成長は頭打ちへ

③ 輸入と国内物流も、生産年齢
人口の減少で総数は縮小傾向

④ 戦略は、生活の質を売り物に
外国人の起業家と消費者を
増やしていくこと



グローバル化の何が見直されるのか



2019年の訪日客数を比べると…

○ 一年間に日本に来たアメリカ人は、米国民187人に1人だった。

？ 中国からは？ … 人に1人

？ 韓国からは？ … 人に1人

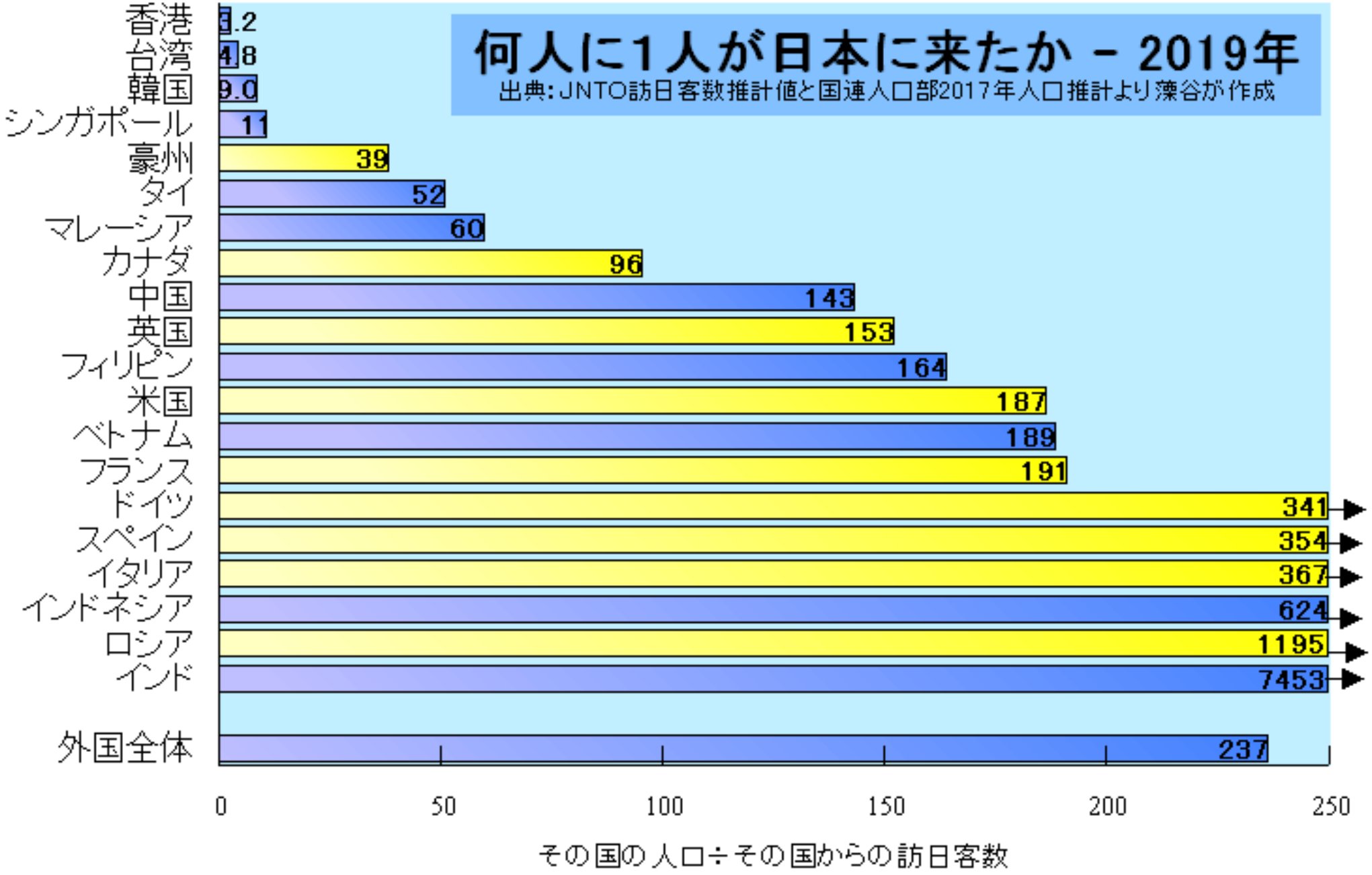
？ 台湾からは？ … 人に1人

？ 香港からは？ … 人に1人

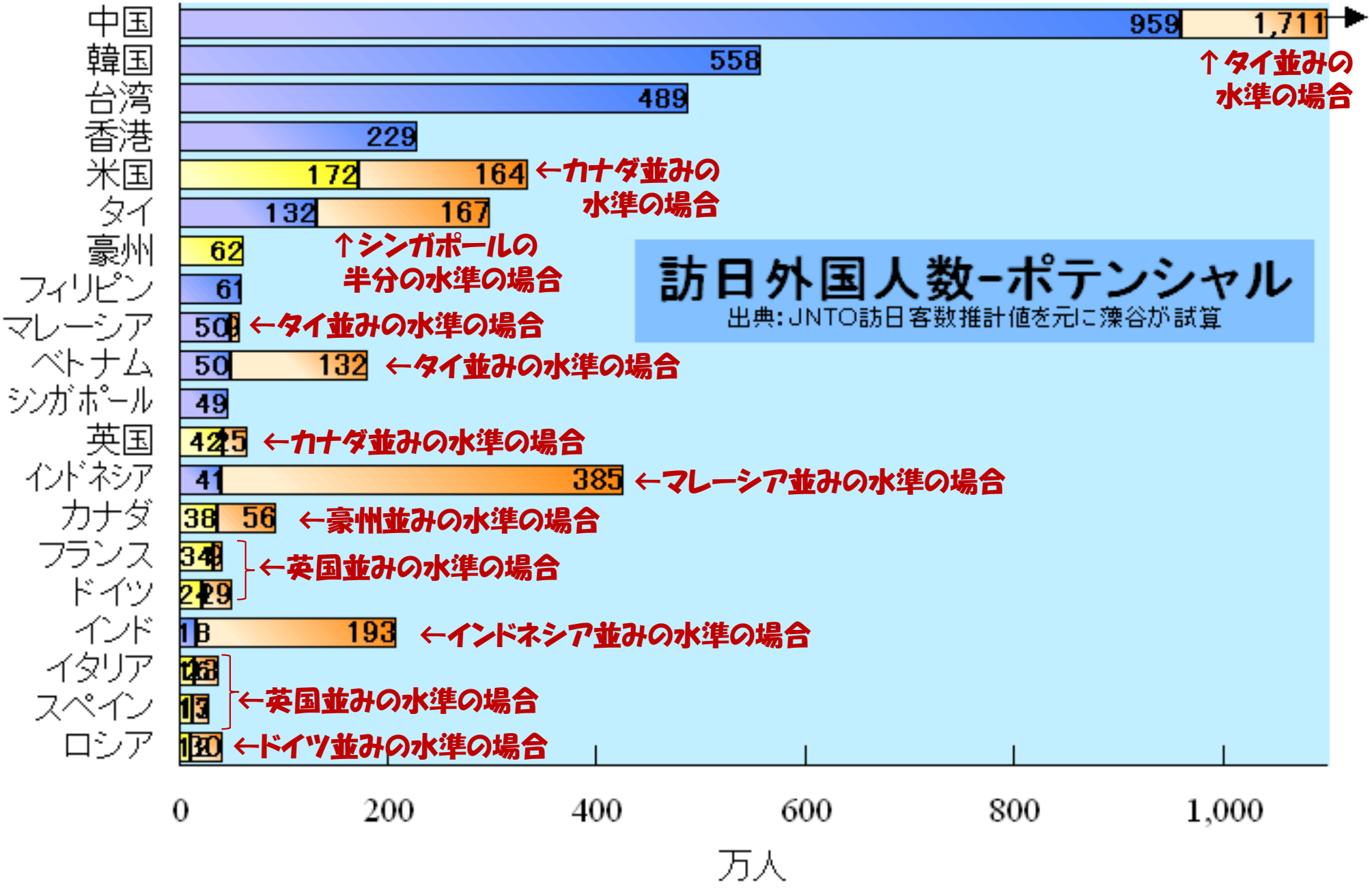
？ 豪州からは？ … 人に1人

…中国客や欧米客はまだまだ増えるだろう

日本旅行好きの国はどこか？



訪日客はどこまで伸びるか？



インバウンドは再生せざるを得ない

☆ 真横にある巨大市場を無視できない

- 日本は四季折々に綺麗な“お庭”であり続ける
- 来るなといっても向こうから来る

☆ しかし売り上げは上下する

- 天災、疫病、戦争のたびに需要は蒸発する
- そこを生き延びられる事業者しか残らない

☆ 高単価で少数を相手にする戦略へ

- 好調時にキャッシュを貯めないと不況で死ぬ
- 客数は増やさなくていいので、1円でも高単価に

インバウ… 得ない

☆ … い

☜ … る

国際観光復活は
欧米インバウンドからになる

名所巡り→リピート→長期滞在
というサイクルが進んでいく

↓ ↓ ↓

名所よりも、疑似住民として
暮らせる場が重要になる

滞在しやすい施設、飲食空間、
公共交通が重要に。

☆ … 入

☜ 好調… 死ぬ

☜ 客数は増… 行でも高単価に

インバウ… 得ない

☆ … 生

☞

クルーズ船で客数増の
“国際観光”はもう卒業せよ。

九州・福岡の目指すべきは、住んで
楽しめる、ポートランドやシンガポール。

仕事をしにではなく、短期定住しに
来る外国人を増やし、消費を活性化。

①町家再生、②水辺ライトアップ、
③オープンカフェ、④交流行事
をどんどん増やそう。

☆ … 入

☞ 好調… 死ぬ

☞ 客数は増… 行でも高単価に