

各 位

平成 29 年 7 月 吉日

経 済 卓 話 録 音 C D 送 付 の ご 案 内

時下益々ご清栄のことと拝察申し上げます。

小生、平成 29 年 6 月 9 日（金）に福岡で卓話を致しましたので、当日の録音 CD とレジュメを不躰ながら同封送付申し上げます。

テーマは「世界経済から日本の今後を予想する～日本経済と不動産～」

メンバーは、私が所属する経営経済勉強会・九州牟田会（中堅企業経営者）の会員及びその幹部社員です。

予測の結論は、長期ではグローバリズムは進展するものの、中期で海外要因として ABC ショックが起こり世界的なバブル崩壊が起こりうる、また日本の不動産は全ての分野でピークを打ちつつあり、この秋以降、株価も調整し、来年以降の景気に水を差す、4～5 年続いたアベノミクスの宴の終了を迎えつつある、としました。

音声の中で、中国の住宅需要が減ってくる時期 2020 年を 2030 年と言い間違っていますし、日本の江戸時代の主な藩校 30 校と言うところを 300 校と言った数字の間違いがあります。また、最後の質疑のところではマイクなしで質問した人ははずし、回答のみ編集しています。

CD は合計 76 分ですが、5～6 分おきにトラックを入れておりますので、途中で停止しても 5～6 分戻る程度で最初に戻ることはありません。また、トラックの早送りも可能で、車の中でもお聴き頂ければ幸いです。

厳しい内容になりましたが、強みをより強くし、更なる二極化の中で、業種による一番を目指して頑張ってゆかれますよう祈念致します。

益々の御活躍を祈念申し上げます。

〒802-0002

北九州市小倉北区京町 2-7-8

小倉ビル 3 階

第一不動産株式会社

代表取締役 西村 和 芳

nishimura-2468@daiichi-fudosan.co.jp

世界情勢から日本の今後を予想する

～日本経済と不動産～

平成 29 年 6 月 9 日（金）

九州牟田会

不動産経済アナリスト

西 村 和 芳

1. 序 論

A 経済の予測が当たらない理由

- (1) 表に出ている話と真実が大きく乖離している。日本のメディアは事実より公式発表を重んじる。
- (2) 国内要因を重視し海外要因に基づく危機のシナリオが反映されていない。

B 予測を当てるノウハウ

- (1) 不動産価格のトレンドから日本経済をみる。
- (2) グローバルマネーの動きから日本経済を推論する。
- (3) 地政学的リスクから経済を読み取る。

2. 世界経済 ……人口減、デレバレッジ、反グローバリズムが進んでいるものの長期ではグローバリズムは進展する。

A America

アメリカ経済は現在強いもののトランプリスクにより景気後退局面に入る。

B EU

Brexit をきっかけにEU離脱に動く国が表れ、EU崩壊の危機が発生。

C China

中国の株式、不動産、シャドーバンキングのトリプルバブルの崩壊が始まる。

3. 日本経済 ……国富たる総資産は9,700兆円、総負債は6,600兆円、正味資産は3,100兆円である。

- A 日本はデフレ脱却が遅れ、成長率は平均で0%台にとどまり、「失われた30年」が続く。
- B 政府債務残高は増加基調で推移する。
- C 経常収支は財政赤字幅が拡大することで2020年頃は赤字に転じる。
- D 日本経済は製造業からサービス業へと構造転換してきたことによる労働生産性が低下しており、所得と消費が伸びないまま推移する。

4. マーケットの動向

- A 為 替・・・現在の為替は「日米長期金利差で動いている」ためドル高円安だがトランプはドル安政策を実行する。
- B 株 価・・・2008年10月から9年続いた上昇トレンドは「トランプラリー」に引き継がれ第四コーナーがスタートしたが、夏から秋までに調整する。
- C 金 利・・・日銀によるマイナス金利は当分続き、長期金利は低位で推移するものの、その後上昇に向かう。
- D 原 油・・・原油は世界的な供給過剰から不足に転じる。
- E 金 ・・・インフレにもデフレにも強い無国籍通貨で、有事にのみ上昇するが仮想通貨にとって代わる可能性。

5. 不動産市況

- A 需要と供給の関係
 - (1) 人口減少社会を迎え、地価の下落トレンドは全体として終わっていない。
 - (2) 大都市と地方の地域格差から、更に個別の地点による地点格差が鮮明になり大都市の中心部で発生したピンポイントバブルが崩壊しつつある。
- B 金 融 面
 - (1) 世界の主要都市で下落が始まっている。
 - (2) 金融庁と日銀は不動産の融資に注意を払い始めた。
 - (3) 全ての銀行が不動産融資先の選別を始め、ストップする地銀も出てきた。

6. 日本経済の政策論

A 統治機構の抜本の変更

B 税 制

(1) 資 産 課 税・・・5,000兆円 × 1% = 50兆円

(2) 付 加 価 値 税・・・500兆円 × 10% = 50兆円

C 個人金融資産をいかに引き出すか

いざというときは国が責任をもって面倒をみますと宣言する。

7. 対 策

A 企 業

(1) 残存者利益すなわち他社が事業撤退した後、残った市場を獲得する。

(2) バブルはピークを過ぎ、当面、不要不急の資産は売却しておく。

(3) 経営、経済を勉強をした人で倒産した人はいない。

(4) IOT、AI、ロボット、フィンテック等のソフトウェアを理解する。

B 個 人

(1) 選別された収益不動産、ETF、グローバル・インデックス・ファンド、
中長期でドル、有事の金、仮想通貨を保有する。

(2) 強みをより強くし変化を楽しむ。

(3) 第4次産業革命時代は、突出した個人が巨富を生む。

(4) ノブレス・オブリージュ（高貴の義務）を果たす。