

各 位

平成 30 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 30 年 6 月 8 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「人類史上最大の転換期が来た～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。

世界経済の予測の結論は、規模とスピードが技術、金融、国際秩序の変化において史上最大であり、短期では、リーマンショック後の世界的調整が完全否定できないものの、長期では、繁栄の世界が現出するとしました。また、日本の不動産は、直近で全ての分野でピークを打ち、しばらく調整し、更なる二極化、多極化が進むとしました。

音声の中で、全世界の交通事故の死者は 120 万人と言うところを、1,200 万人と言い間違えています。

CD は合計 60 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。車の中でもお聴き頂ければ幸いです。

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

追伸 当社のホームページにも貼りつけましたので、パソコン、タブレット、スマホでもお聴き頂けます。

第一不動産、北九州、西村のキーワードで開くと、すぐに出て来ます。

# 人類史上最大の転換期が来た

～日本経済と不動産の今後～

平成 30 年 6 月 8 日 (金)

九州牟田かよう会

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) 合成の誤謬に陥らないように識者は注意する。
- (3) 国内要因を重視し、海外経済の見通しや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。
- (4) 新興国の新たな消費者層の増加から世界経済をみる。

# 2. 世界 経 済

- A 低金利とカネ余りの世界経済
- B 高まる新興国の存在感
- C 技術の進化のスピードと規模は過去最大
- D 世界中の都市化のスピードと規模も過去最大
- E 世界中で反グローバリズムが進んでいるものの  
中長期でグローバリズムは進展する

# 3. 日 本 経 済

- A 日本の個人金融資産 1,800 兆円、負債 400 兆円
- B 企業の金融資産 1,200 兆円、負債 500 兆円
- C 政府債務残高 1,300 兆円
- D 政府対外純資産額 350 兆円
- E 国民総資産(個人、企業、政府) 1 京 500 兆円  
国民総負債(個人、企業、政府) 7,100 兆円  
国全体の正味資産(国富) 3,400 兆円
- F 日本経済は、製造業からサービス業へと構造転換しており  
労働生産性が低下している。

## 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・・・アメリカの株価は、2008年10月から9.5年上昇が続いたが、今後2.5年以内調整が始まる。長期では、グローバリズムにより上昇する。
- C 金 利・・・アメリカの長期金利が今年4月25日、3.03%を突破し、35年続いた長期下落局面の「2番底」が完成した。長期上昇局面入りする。
- 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「立地」による価格の格差が生まれ、格差は拡大している。
  - (3) 不動産市場は「利便性」重視の姿勢から既存物件への関心が高まり、新規供給からストック活用の時代へ。
  - (4) 住居、オフィス、店舗ともに、あり余る時代に。
- 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。
  - (4) 銀行による不動産業貸出残高は100兆円。

## 6. 日本経済の政策論

### A 統治機構の抜本的変更

### 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。

### D AI時代のベーシックインカム論

## 7. 対 策

### A 企 業

(1) 金融情勢の変化をしっかりと把握する

(2) 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。

(3) 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。

(4) IOT、AI、ロボット、フィンテック、ブロックチェーン等のソフトウェアを理解する。

(5) 20世紀の経営資源は、人、モノ、カネだった。

21世紀の経営資源は、人、人、人。

(6) 今年は金融情勢の変化でピンチとチャンスが同居する事。

(7) 時代の転換点に立ち会う「ときめき」を。

### 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) これまでの経験に基づく自分の直観力をリセットしよう。

(5) 危険よりも機会にフォーカスしよう。

(6) ノブレス・オブリージュ（高貴の義務）を果たす。



## 略歴

氏名	西村和芳 昭和22年4月3日生
講師歴	経済団体、銀行、保険会社等で講演。 バブル経済崩壊後、1994年、「資産デフレは更に進行する」と題して講演、2001年まで一貫して景気動向と地価の下げトレンドを的中させた。日銀の量的緩和以後は、二極化ながら資産インフレの可能性を示唆し、今回のミニバブル現象を指摘した。2006年10月28日北京大学にて「日本経済と不動産」を特別講演。過去5年、中国、インド、ロシア、中東、アメリカ等を歴訪し、銀行、企業、不動産の現地調査を実地した。 2007年8月以降のサブプライムローン問題発生後は、グローバリゼーションの調整が続き、長期間、世界的な信用収縮が起きることを予測した。 2008年8月6日、東京講演でアメリカ金融危機第二弾（リーマンショック）を予測、その後、講演活動休止、その後、世界のマネーは縮小から拡大の方向へ動き、各国の過剰な資金供給により資産インフレ発生を予測した。現在は、アメリカの金融緩和縮小により、アメリカ、日本、ドイツ等、先進国へマネーが回帰すると予測している。
著書	We are 不動産プレイヤー 週刊住宅新聞社発行（共著）
学歴	北九州市立大学卒業
資格	土地家屋調査士 宅地建物取引士 土地区画整理士 賃貸不動産経営管理士 登録番号（1）009608 公認 不動産コンサルティングマスター 登録番号（4）第10016号
学会	日本土地法学会 日本不動産学会 日本FP学会 日本公共政策学会
団体	（財）日本賃貸住宅管理協会（社）再開発コーディネーター協会 福岡経済同友会 小倉ロータリークラブ
会社	西村和芳土地家屋調査士事務所 代表 昭和52年11月設立 第一不動産株式会社 代表取締役 昭和54年8月設立
事業内容	1.土地建物調査・測量及び表示に関する登記（区分・表題等） 2.不動産売買・仲介及び不動産賃貸管理 3.不動産有効活用及び財産相続に関するコンサルティング 4.金融機関及び不動産会社の顧問 5.不動産経済アナリスト

# 参考図書

1. 国際秩序  
ヘンリー・キッシンジャー著  
日本経済新聞出版社
2. マッキンゼーが予測する未来  
マッキンゼー・アンド・カンパニーの  
経営および世界経済研究部門著  
ダイヤモンド社
3. シャルマの未来予測  
これから成長する国沈む国  
ルチル・シャルマ著  
東洋経済新報社
4. ブロックチェーン革命  
野口悠紀雄著  
日本経済新聞出版社