

各 位

平成 30 年 12 月吉日

経 済 講 演 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 11 月 8 日（木）に福岡で講演を致しましたので、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～日本経済と不動産の今後～」

メンバーは、別紙の通り、全国の分譲マンションや戸建住宅を販売する経営者です。

来年の予測の結論は、企業業績、不動産のトレンド、株価等のマーケット、全てにおいてピークをうち、調整は続きますが、再来年以降、中長期で繁栄の世界が出現するとしました。日本はこの 30 年間、世界に遅れをとり、低迷が続いた為、悲観論一色ですが、これから世界標準に水準訂正すると存じます。技術、金融、国際秩序の変化が、規模とスピードにおいて史上最大です。今後の御参考になれば幸いです。

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 11 月 8 日（木）

一般社団法人 全国住宅産業協会

ホテルオークラ福岡

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上昇要因や危機のシナリオが反映されていない。
- (4) 経済データに表れない資産効果、逆資産効果を無視している。
- (5) 政治、経済、文化、国民の意識等を捕らえた全体性がない。

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) 国際秩序の変化から世界経済を読み取る。
- (4) 新興国の新たな消費者層の増加から世界経済をみる。
- (5) IOT、AI、フィンテック、ブロックチェーン等の技術革新から経済をみる。

2. 世界 経 済

- A 低金利とカネ余りの世界経済
- B 技術の進化のスピードと規模は過去最大
- C 世界中の都市化のスピードと規模も過去最大
- D 世界中で反グローバリズムが進んでいるものの
中長期でインターナショナリズムは進展する

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

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10年上昇が続いたが、今後2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。長期上昇局面入りした。
- D 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。
- E 仮想通貨・・・無国籍通貨で、いずれ仮想通貨の時代はやってくる。ビット・コインの誕生に、FRBが関わっている。

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) 企業の不動産取得意欲は衰えず、今後、高齢者と並んで不動産市場の主役となる。
- 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ている。
 - (3) 全ての銀行の選別融資の姿勢が一段と強くなる。アパートについて全面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。

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) 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。
- (5) 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。
- (6) 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) 危険よりも機会にフォーカスしよう。
- (5) ノブレス・オブリージュ（高貴の義務）を果たす。

C マンション分譲業

- (1) 完成在庫は価格を見直し、早期完売へ。
- (2) 駅近や病院や商業施設の充実地域等、分譲エリアの絞り込みを。
- (3) 用地仕入れルートが多極化。銀行、税理士、弁護士、業者、個人、法人地主。
- (4) 収益物件の取得で安定収入を目指す。
- (5) 住宅建築は減少し、リフォーム市場は拡大する。
- (6) 地方圏では、「総合不動産業」を目指す。

【1日目】講演会

講師：西村 和芳 プロフィール



西村 和芳 (にしむら かずよし)

第一不動産株式会社 代表取締役

不動産経済アナリスト

昭和22年4月3日 北九州市生まれ

北九州大学を卒業後、土地家屋調査士事務所（区分建物表題登記）40年、

第一不動産株式会社（収益不動産仲介・管理）35年、九州財産ドック株式会社

（経営コンサルタント）30年、銀行頭取経営顧問5年 上場不動産会社会長経営顧問20年

著書は「東京不動産投資ガイドブック」 第二海援隊発行（共著）

講師歴は過去30年間、90年バブル崩壊、金融危機、リーマンショック、

アベノミクスバブル等、日本経済と地価のトレンドを的中させた。

主に経営者を対象として、世界及び日本の経済情勢、株価等のマーケット、

金融面等から、多面的に不動産市況の予測をしている。

実務家が話すマクロ経済予測を、独自の視点で分析、北京大学や日本の経済団体でも講演。

資格：土地家屋調査士 宅地建物取引士

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：日本不動産学会 日本FP学会 日本マンション学会

団体：福岡経済同友会 (一社)九州住宅産業協会 小倉ロータリークラブ

発行所/株式会社 フクニチ住宅新聞社
福岡市中央区今泉2丁目3-19 〒810-0021
TEL092(731)2220(代表) FAX092(752)0479
メール fukunichi@titan.ocn.ne.jp
HP http://fukunichi.jp/
購読料/半年7,000円、1年13,000円(税別)
昭和48年5月12日 第三種郵便物認可

全住協、東住協、関住協、九住協

(一社)全国住宅産業協会 (一社)東海住宅産業協会 (一社)関西住宅産業協会 (一社)九州住宅産業協会

福岡で全住協協会交流会開催



関住協を代表して挨拶する福井正順理事長



東住協を代表して挨拶する馬場研治理事長



全住協を代表して挨拶する小尾一理事・総務委員長



幹事協会の九住協を代表して挨拶する橋本大輔副理事長

九住協が幹事協会に

全国住宅産業協会(全住協) 神山和郎会長、東海住宅産業協会(東住協) 馬場研治理事長、関西住宅産業協会(関住協) 福井正順理事長、九州住宅産業協会(九住協) 諸藤敏一理事長の一般社団法人4団体による「全住協協会交流会」が、8・9日に福岡市内であった。福岡都市圏で注目度の高い分譲マンションや戸建団地の見学会と講演会、懇親会のスケジュールで、4団体から合計約140人が集まり、交流を深めた。「5面に住宅見学会掲載」

東西の4団体から約140人が参加

住宅見学会や講演会、懇親会で交流深める

バス跡地、青果市場跡地など大規模開発が続いていることに触れた。そのうえで「発展を続けている福岡市を見学会などで触れていたが、今回の交流会も意義のあるものとした」と話した。



金子幸生九住協理事・研修広報部長の乾杯の音頭で懇親会に移った

懇親会

講演会後に懇親会に移り、幹事協会を代表して橋本大輔・九住協副理事長が挨拶した。橋本副理事長は「4協会の交流会は各協会の活動状況や各都市の不動産市況などの情報交換や交流の場として大きな役割を果たしている」と述べた。その後、福岡市の現況について説明し、人口の増加が続いていることや外国人観光客の増加、また天神ビッグバン、九州大学箱崎キャンパスなどの情報交換や交流の場として大きな役割を果たしている」と述べた。

情報交換や交流の場として大きな役割果たす 橋本大輔・九住協副理事長が挨拶

小尾一・全住協理事・総務委員長が挨拶 中小の住宅業者には逆風 会員全員で知恵を出し合い難局に対処を

各協会の代表もあいさつし、小尾一・全住協理事・総務委員長は「交流会はビジネスチャンスとなるものを参加者が得ることができ、中小の住宅業者は人手不足やシェアハウスの拡大などの影響で逆風が強まっているが、会員全員で知恵を出し合ってこの難局に立ち向かっていきたい」、馬場研治・東住協理事長は「中小の住宅業者は高所得者以外の層をターゲットに住宅を販売している。消費税増税も控え、今後住宅の市場が変化することが予想される中、全国に広がるようなアイデアのヒントになるようなものを、交流会を通じて考えていきたい」、福井正順・関住協理事長は

「大阪都心の不動産市況は近年変化しており、地価は数年前までキタ(梅田)がミニミ(道頓堀)を上回っ



懇親会では参加者同士が交流を深めた=ホテルオークラ福岡

ていたが、現在は逆転している。このような情報を交換できる場として、交流会の役割は大きい」と話された。その後、金子幸生・九住協理事・研修広報部長の音頭で乾杯、懇談に移り、懇談では出席者同士の名刺交換や久しぶりの再会を喜ぶ風景が会場の至るところで見られ、交流を深めていた。最後は田中浩和・九住協副理事長のあいさつで中絶となった。

2日目は福岡市のアイランドシティで建設中のタワーマンション「セントラルマークスター」と戸建団地「照葉オーシャンブレイス」を視察した。見学会の様子は5面に掲載する。

主な内容

- 2、3面 ▼福岡県18年上半期 住宅着工状況 商圏・行政区別集計
- 4面 ▼福岡県18年上半期 戸建分譲住宅供給実績ランキング
- 5面 ▼全住協協会交流会 住宅見学会、福岡市内の注目の分譲マンション、岡垣町の戸建住宅団地「せせらぎの郷海老津見学」▼福岡市 善子小学校跡地活用方針まとめ

福岡の住宅開発、活況ぶりを実感5面

フクニチ住宅新聞

350
円

[税込み]
378円

発行所/ 株式会社 フクニチ住宅新聞社
福岡市中央区今泉2丁目3-19 〒810-0021
TEL092(731)2220(代表) FAX092(752)0479
メール fukuniti@titan.ocn.ne.jp
H P http://fukunichi.jp/
購読料/半年7,000円、1年13,000円(税別)
昭和48年5月12日 第三種郵便物認可

「会社が生き残るには最終的には経営者の判断に、

「人類史上最大の転換期が来た」と日本経済と不動産の今後」

第二不動産(株) 代表取締役 西村 和芳氏が講演



講演する西村和芳・第一不動産社長

講演会

講演会は「人類史上最大の転換期が来た」と日本経済と不動産の今後」をテーマに、不動産経済アナリストでもある西村氏が講演した。

西村氏は冒頭、経済予測を当てるためのノウハウとして①不動産価格のトレンド②グローバルマネーの動き③国際秩序の変化④新興国の新たな消費者層の増加⑤IoT、AI、フィンテック、ブロックチェーン等の技術革新の5つの観点から世界および日本経済を読み取ることが必要であるとした。世界経済、日本経済の現況やマーケットの動向についても触れ、不動産市況については需要と供給の関係について人口減少社会を迎えて地価の下落トレンドは全体として終わっていないこと、大都市と地方の地域格差からさらに立地による価格の格差もあって格差は拡大しているとした。西村氏は「バブル崩壊後、生き残った不動産業者

は収益物件を持つ企業で、実需向けのマンション専業で事業展開しているデベロッパーは苦しくなった」と述べた。

地方圏では「総合不動産業」をめざす

マンションデベロッパーが生き残るための対策としては①完成在庫は価格を見直し、早期完売をめざす②駅近や病院、商業施設の充実地域など、分譲エリアを絞り込む③用地仕入れルートの多極化④収益物件の取得で安定収入をめざす⑤住宅建築は減少し、リフォーム市場は拡大する⑥地方圏では「総合不動産業」をめざすの6点をあげた。そのうえで西村氏は「会社が生き残るには最終的には経営者の判断になる。新規事業に着手する時には社員任せにせず、経営者が先頭に立って取り組む姿勢を社員に見せることが重要だ」とした。そして「事業の方向

性が定まっていなくても、ただ人員を増やしても意味はない。個人の給料を上げつつ総賃金を減らし、また土地の取得時などで不要不急の資金を使わないことなどを通じ、健全経営に努めてほしい」とした。