

demography & business (3)

神戸市外国語大学

中国学科 3年

津浦 瑞規

contents

- ブーマバブル
- アメリカへの投資
- 債権への投資
- アジアへの投資
- 2000年代の展望

ブーマーバブル (p84 ~)

- ブーマー(にわか景気)バブル

金融バブル<<1980年代後半～1990年代初頭>>

→バブル崩壊

→失われた10年日本経済不況『失われた10年』<<1990年後半>>

実は・・・株式の長期投資からはかなりの儲けが！

株はハイリスク・ハイリターン

アメリカへの投資（ p87 ~ ）

- 2006年まで40～50代の人口増加＝株式投資盛ん
- 株式投資盛んになる→貯蓄率下がる
- 株式市場が成果を上げ損ねる
＝株式投資盛んじゃなくなる
→ベビーブーマー世代貯蓄したまんま
→家庭の貯蓄率上がる

債権への投資（ p88 ~ ）

- 債権はローリスク・ローリターン
インフレーションに弱い
戦後の高インフレ時代、実は・・・株式投資と債権の利益率
あまりかわらない＝損ではない
- 債権の回復（1990年代初頭）
- 重要な問題
低インフレ→価格安定→デフレ・・・？！
- 1990年代に欧米でインフレ収束
- 政府による債務不履行という危険

アジアへの投資（ p91 ～ ）

- アジア危機
- アジアの驚異的な発展
平均年間成長率は7.5パーセント
- 新興工業国に急成長を復活（韓国、南アジアなど）
- 新興国への直接投資

2000年代の展望

- 人口革命と金融市場
- 結論



第4章 不動産の新しいルール

英米 佐々木 文樺

もくじ



- ・ p.3~p.4...不動産市場について
- ・ p.5~p.6...不動産の新ルール
- ・ p.7~p.9...日本の不動産市場について

不動産市場

不動産：結婚・出産を終えて、初めて家を買う若者が中心

- ・ イギリス 20~35歳
1970~80年代...1/3以上が25歳未満
(23~25歳が購入ピーク)
1990年代初頭...1/4以上が25歳未満
- ・ 大半の国々 25~35歳

不動産市場 2

1970年代の出生率急落



成人人口に占める20~34歳の比率急減



初めて家を買う人の人数が減少



不動産市場の停滞... ?

不動産の新ルール

ルール 1：世帯数の増加

- ・ 年をとれば同居する人数が減る

(英の平均的な世帯の人数 1971年2.9人から1996年2.4人)

- ・ 結婚率の低下

35~44歳の結婚経験のない男女の世帯

1/3は離婚・別居

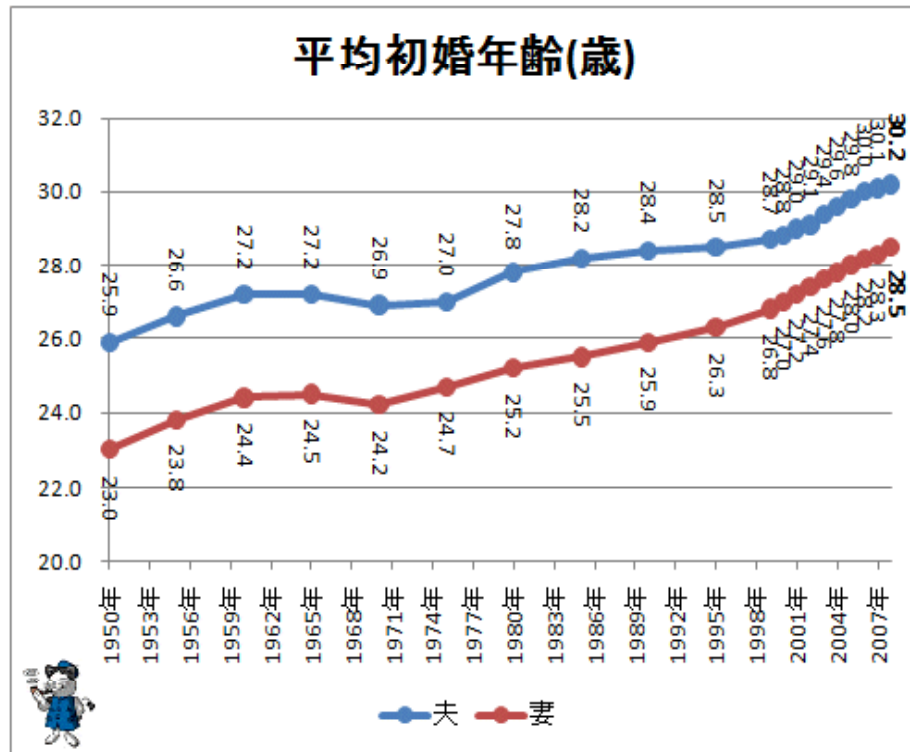
リッチな独身者や離婚者向けのトレンドリーな
ロフトを持ち家として購入

不動産の新ルール 2

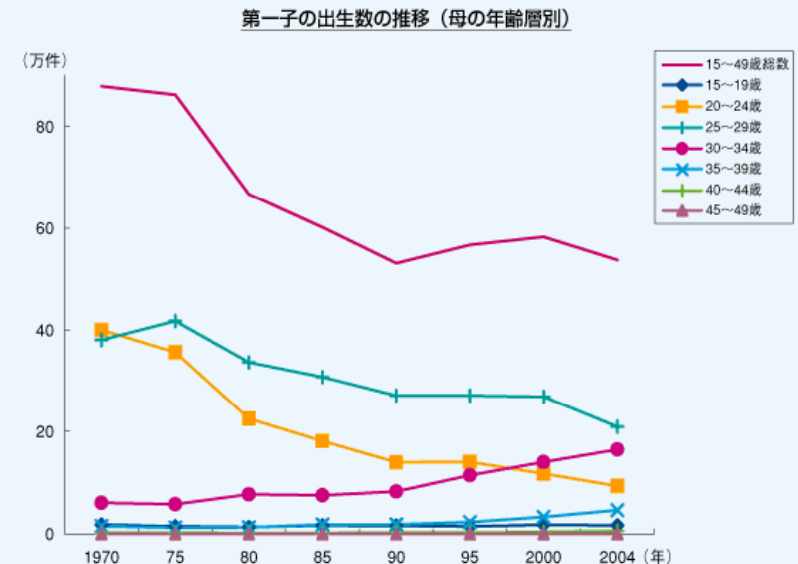
ルール 2 : 買い換え需要の増加

- ・ 夫婦による大きな家への買い換え
(米 1997年の住宅販売の58%)
- ・ ベビーブーム世代の裕福な家庭の買い換え
一等地の高級住宅の値段のせりあげ、
「ホット
スポット」 「ブラックスポット」への二極化

日本の不動産市場



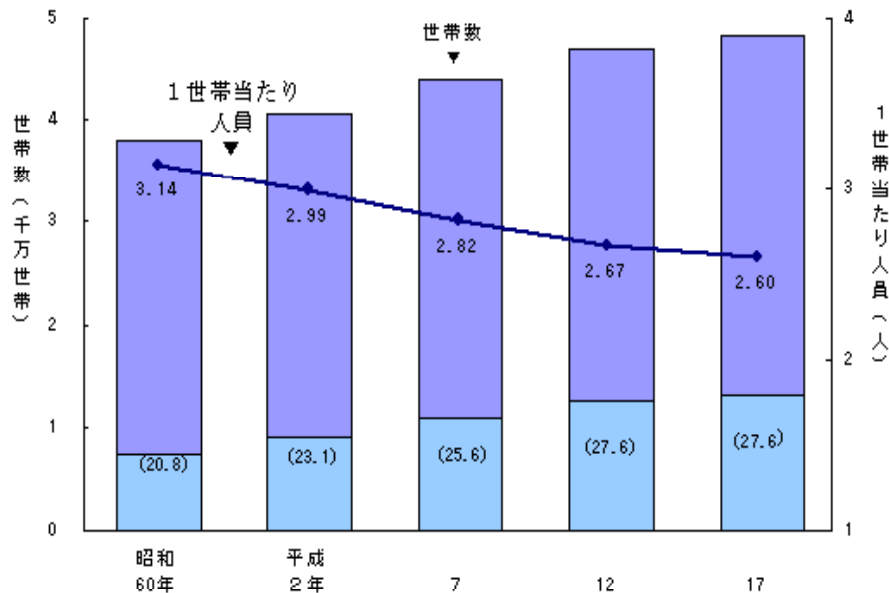
第1-1-11図 初産件数は20代が減少し、30代が増加



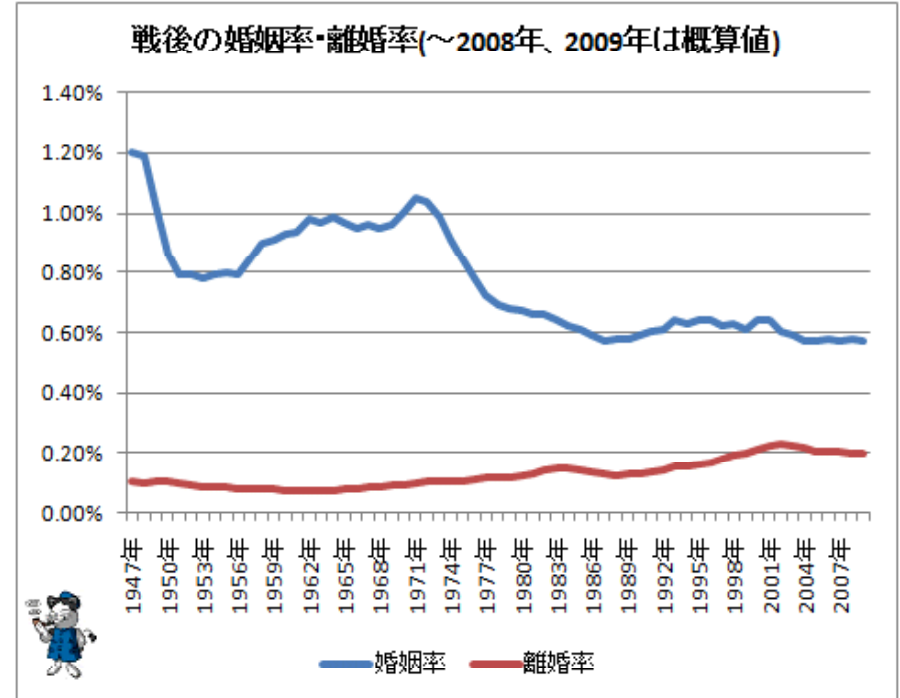
(備考) 1. 厚生労働省「人口動態統計」により作成。ただし、2004年は概数。
2. 母の年齢層別の出生数のうち、出生順位 (同じ母親がこれまでに生んだ出生子の総数について数えた順序) が第一子となる子の出生数。

2009年度の住宅購入の平均年齢 40.1歳

日本の不動産市場 2



() 内の数値は、一般世帯全体に占める一人暮らし世帯の割合 (%)。



総務省 2005年 国勢調査

<http://www.stat.go.jp/data/kokusei/2005/sokuhou/04.htm>

Garbagenews.com

<http://www.garbagenews.net/archives/1219043.html>

日本の不動産市場 3

マンション化ランキング

1位	福岡市	27.76%
2位	横浜市	26.74%
3位	東京23区	26.73%
4位	神戸市	26.57%
5位	千葉市	24.59%
6位	川崎市	24.22%
7位	大阪市	22.91%
8位	さいたま市	18.51%
9位	名古屋市	17.94%
10位	札幌市	17.59%

※東京カンテイ 政令指定都市 マンション化率
2008年（総世帯に占める分譲マンション戸数
の割合）

共同住宅持ち家率ランキング

1位	千葉市	38.80%
2位	横浜市	38.34%
3位	神戸市	35.77%
4位	さいたま市	32.72%
5位	川崎市	28.72%
6位	東京23区	27.80%
7位	札幌市	26.89%
8位	大阪市	23.95%
9位	名古屋市	22.85%
10位	福岡市	22.26%

※総務省統計局 平成20年住宅・土地統計調査 2008
年（共同住宅総数に占める持ち家率の割合 分譲
でない共同住宅も含む）

人口統計が金融市場を動かす

C09037 酒井若葉

- アメリカにおける株式とベビーブーマー
 - 地球規模の株式文化の幕開け
- 日本における人口統計とバブル崩壊
 - 金融「ビッグバン」改革

大人の人生

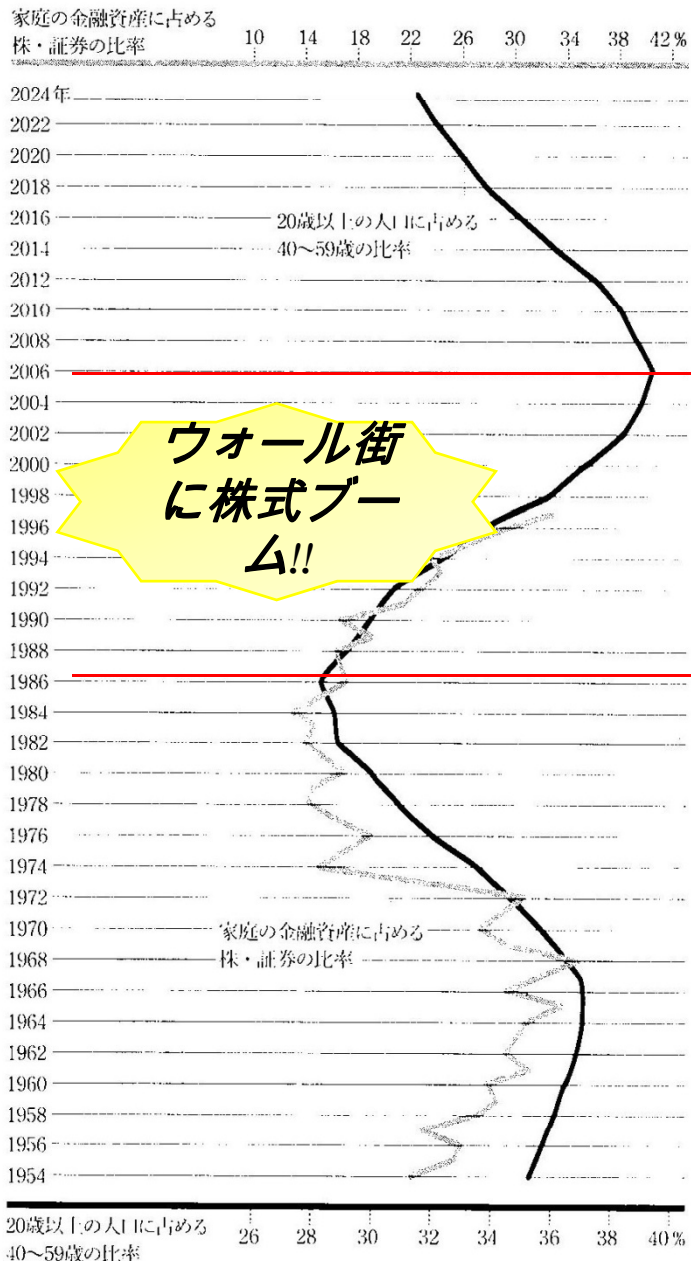
第一幕 純債務者 20～39歳

第二幕 ツインピークス 40～59歳←急増中!!

第三幕 老年期 60歳～

図 3-1……アメリカのツインピークス比と家庭の株経験

(出典：米国情勢調査局、連邦準備銀行)



エコブーマ世代が
純債務者に

ベビーブーマーが
老年期に入る

ベビーブーマーが
ツインピークスに

ツインピークス
＜純債務者

1980年代
若者ショックの終焉
→インフレが収まる
→国債から株式投資に移る

1960年代後半～1970年代
《若者ショック》
ベビーブーム世代が成人
→経済に参入→インフレ

地球規模の株式文化の幕開け

ミューチュアルファンド

- 所有する家庭の半分以上がベビーブーム世代
→この世代がツインピークスに入るためこれからも増加する
- 金融資産が占める比率はX世代 > ベビーブーム世代
- 退職後資金の貯蓄目的

1978 ~ 1998年

- ミューチュアルファンド資産が銀行資産と互角に

401 k (確定拠出型の年金基金)

- U S で急成長中の退職金積立制度
- 雇用者が保険料の支払いを保証するが、管理は個人で行う

★401 k の功労

- 貯蓄を配置換えし、新たな貯蓄を生み出してきている

日本 ～失われた10年～

- 1980年 日経株価指数が急上昇
...株式時価総額がウォール街を上回り、世界の41%を占める
- 1990年 大暴落← 3つのD + Demographics
...下げ幅は世界恐慌時のUS株式市場を上回る
- 1990年代 余剰貯蓄が国債に注がれ、利回りダウン
余剰貯蓄 > 投資機会 = 経済低迷

↑高齢化する人口は退職に
備え金融資産を貯蓄したい

↑生産年齢人口(資本を提供する相手)
が減り投資への需要引き下げ

高齢化にともなう経済危機への対策

- 今まで：日本の経済・政治システムは陳腐！
 金融再建を！（銀行の閉鎖、不良債権の償却etc.）
 - 改革：1998年 銀行システムの見直しに着手
 - これから：
 - ①製造→サービス経済に / 生産者経→消費者経済に
 - ②貯蓄と投資を減らし利益を高める
- ビックバン改革 = 独立した金融システム

金融「ビッグバン」改革

～ 金融自由化へ、フリー・フェア・グローバル ～

- 1996年11月に第2次橋本内閣が提唱した金融制度改革。
- 目的：金融市場の規制を緩和・撤廃し、金融市場の活性化や証券業界の国際化を図り、2001年には東京市場をニューヨークやロンドンのような国際市場にする

①外国為替管理の廃止

②金融機関の業態間の仕切りを取り除く

（銀行と証券会社、生命保険と損害保険など）

③企業年金基金の投資に対する規制の排除

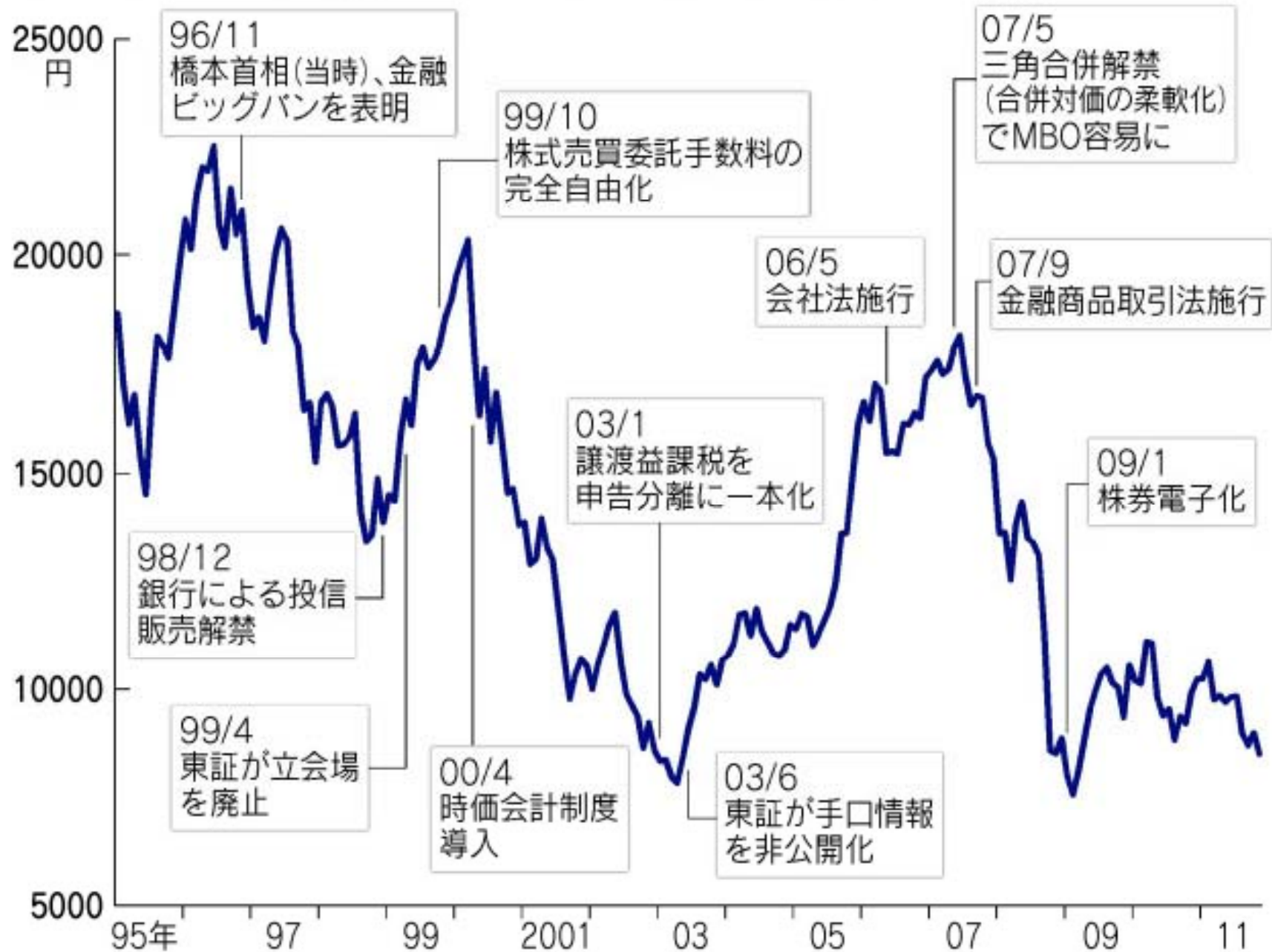
④証券化：

企業の資金調達方法：銀行借入れ→株式や社債の発行

個人の貯蓄方法：預金→投資信託や株式などの商品

日本の金融システムの間接金融から直接金融への移行

金融ビッグバン表明後の日経平均株価と主な出来事



- ミューチュアルファンドは、米国の一般的な投資信託の通称で、複数の投資家が資金を提供し、共同で運用を行う、オープンエンド型投資信託のこの法制度により、1940年代の投資家の間で「ファンドの投資家は損益を均等にシェアする」という言葉が使われたことに由来すると言われている。

一般に、ミューチュアルファンドには、「会社型（コーポレーション型）」と「契約型（トラスト型）」の2つのタイプがある。会社型においては、ファンドの運用目的のために設立された投資会社（株式を組織で経営）に出資する形式となっており、投資家はそこの株式を買い、株主としてファンドに投資することになる。一方、契約型においては、投資家、販売会社、投資信託会社、信託銀行などの間の契約のもとに運用される形式となっており、投資家とファンドの設定者との間では、契約により受益証券を買い、仕組みとして、日本では契約型が大半を占めている。（iFinance 金融経済用語集より）

- 401 k 企業が契約者となる自己積み立て式の個人年金