

人口とバブルとアベノミクス

2013.7.15

不動産鑑定士

山口 和範

「アベノミクス」とは？

⇒三本の矢

1. 大胆な金融緩和
2. 機動的な財政出動
3. 成長戦略

「大胆な(異次元の)金融緩和」とは？

⇒日銀の量的・質的金融緩和

物価安定の目標は「2%」

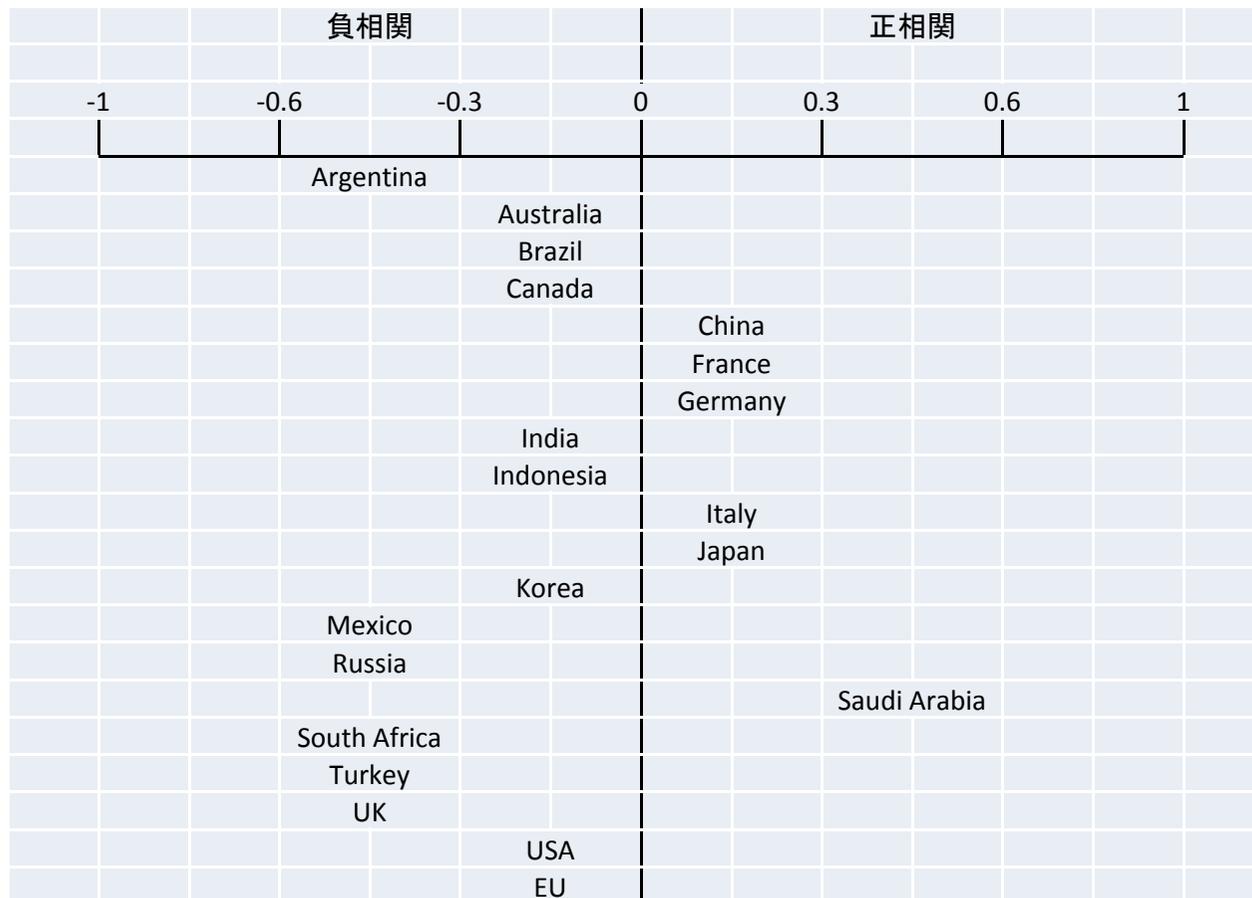
達成期間は「2年」

マネタリーベースは2年間で「2倍」に

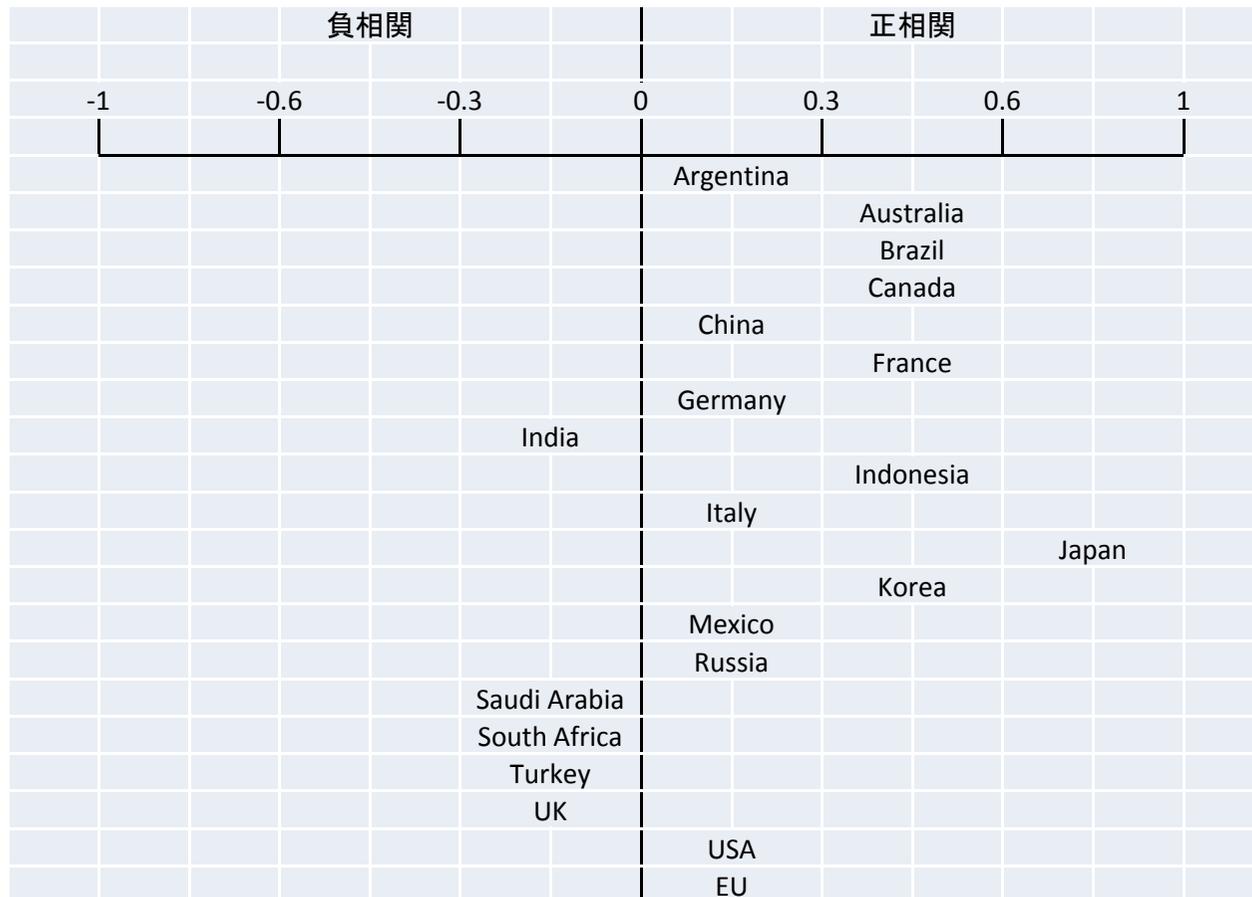
国債保有額・平均残存期間は2年間で「2倍以上」に

物価が上がると、幸せになれるのか？

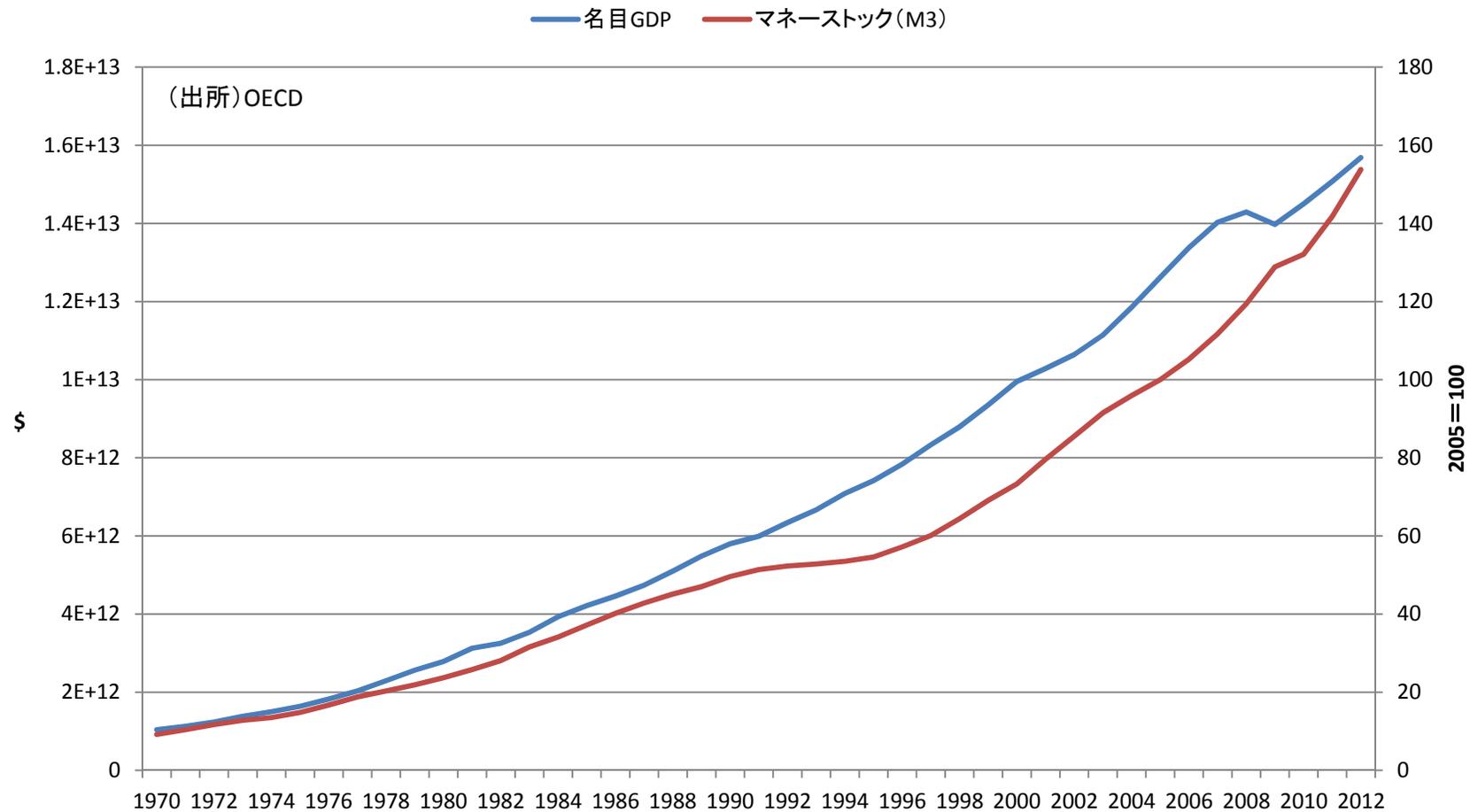
(物価上昇率と実質GDP成長率との相関)



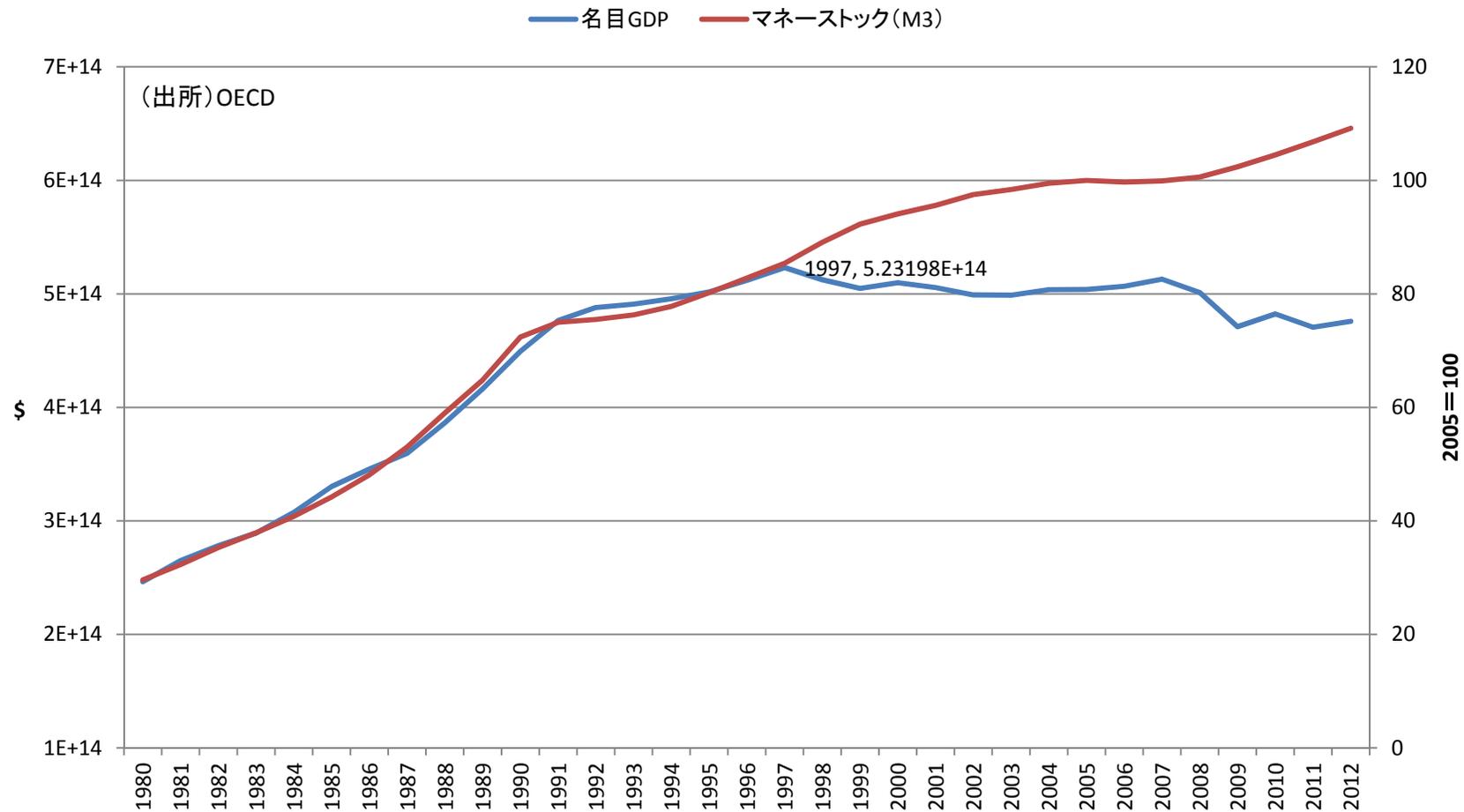
生産年齢人口増減率と実質GDP成長率との相関



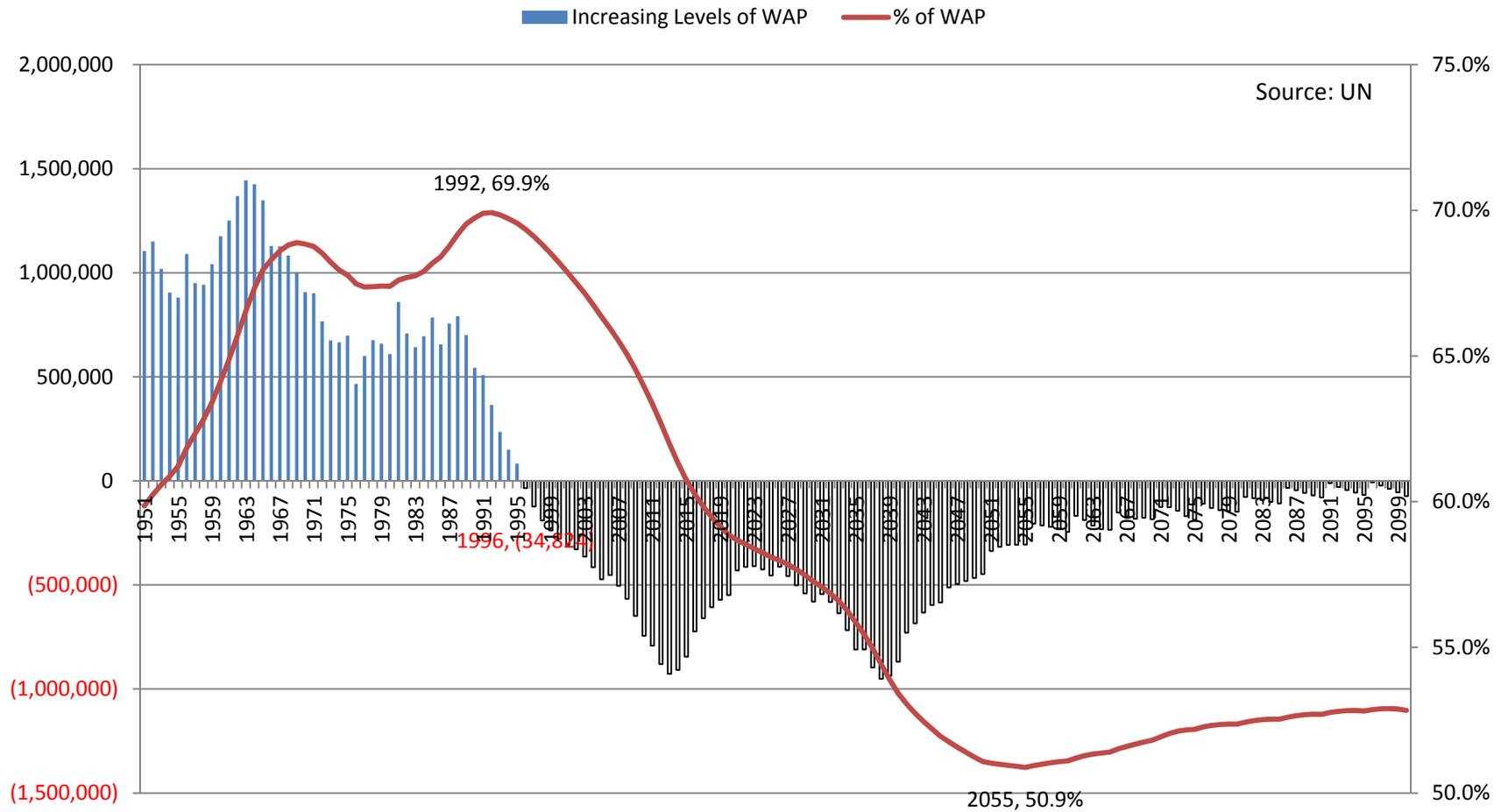
マネーを増やすとGDPも増えるのか？ (米国の場合)



マネーを増やすとGDPも増えるのか？ (日本の場合)

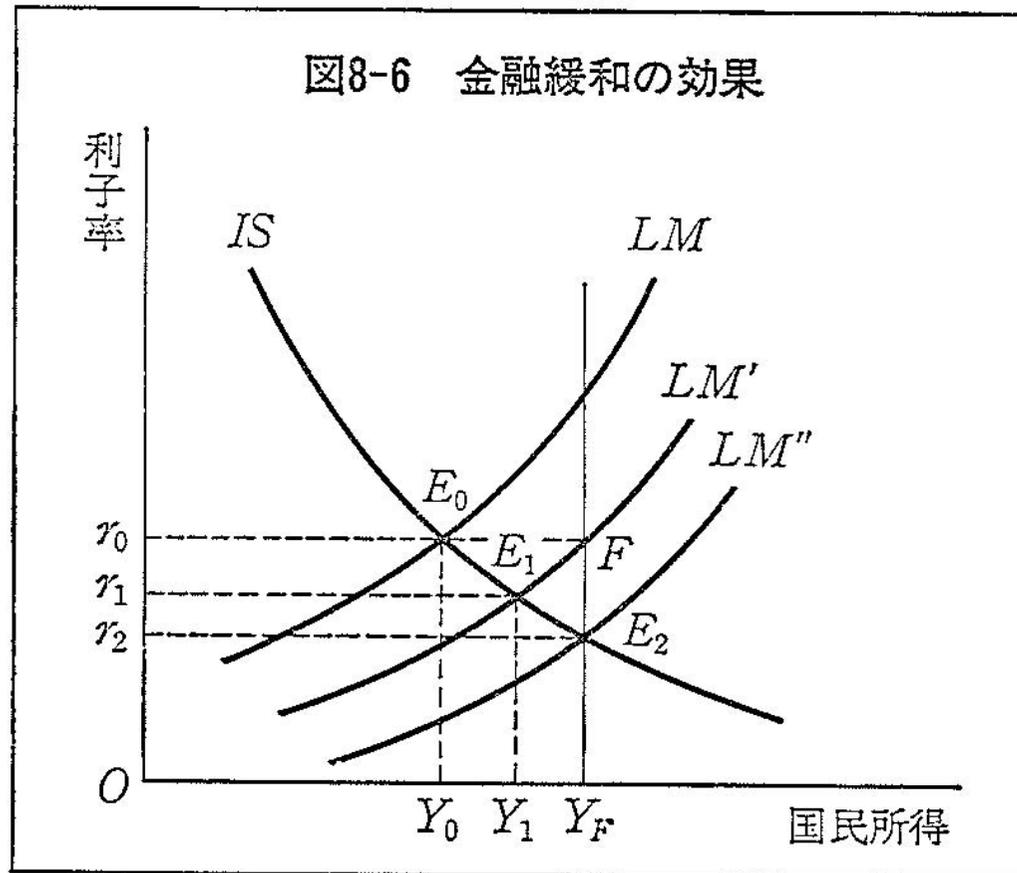


Working Age Population from 1951 to 2100 (Japan)

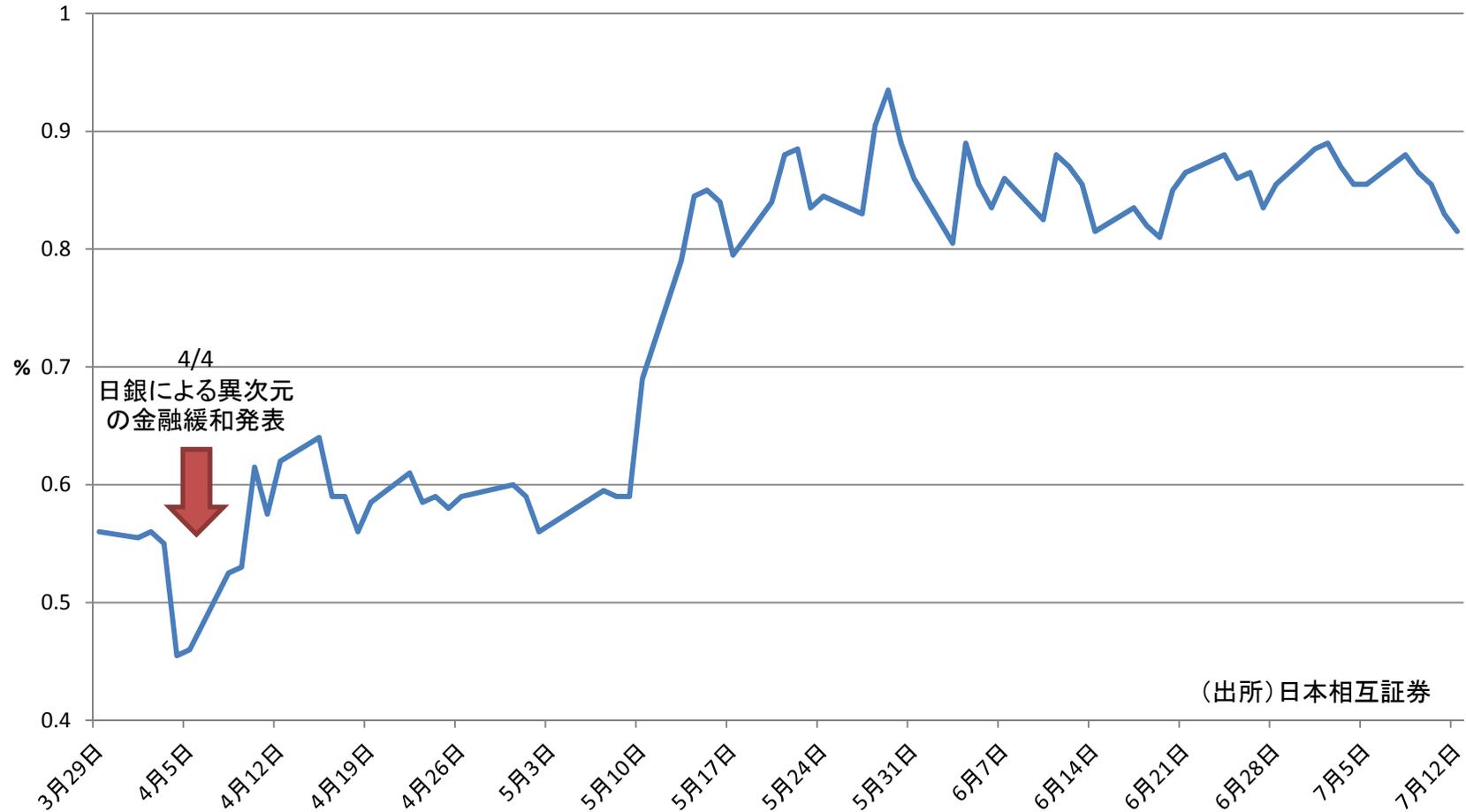


経済学のおさらい①

—LM曲線—



長期金利の推移



経済学のおさらい②

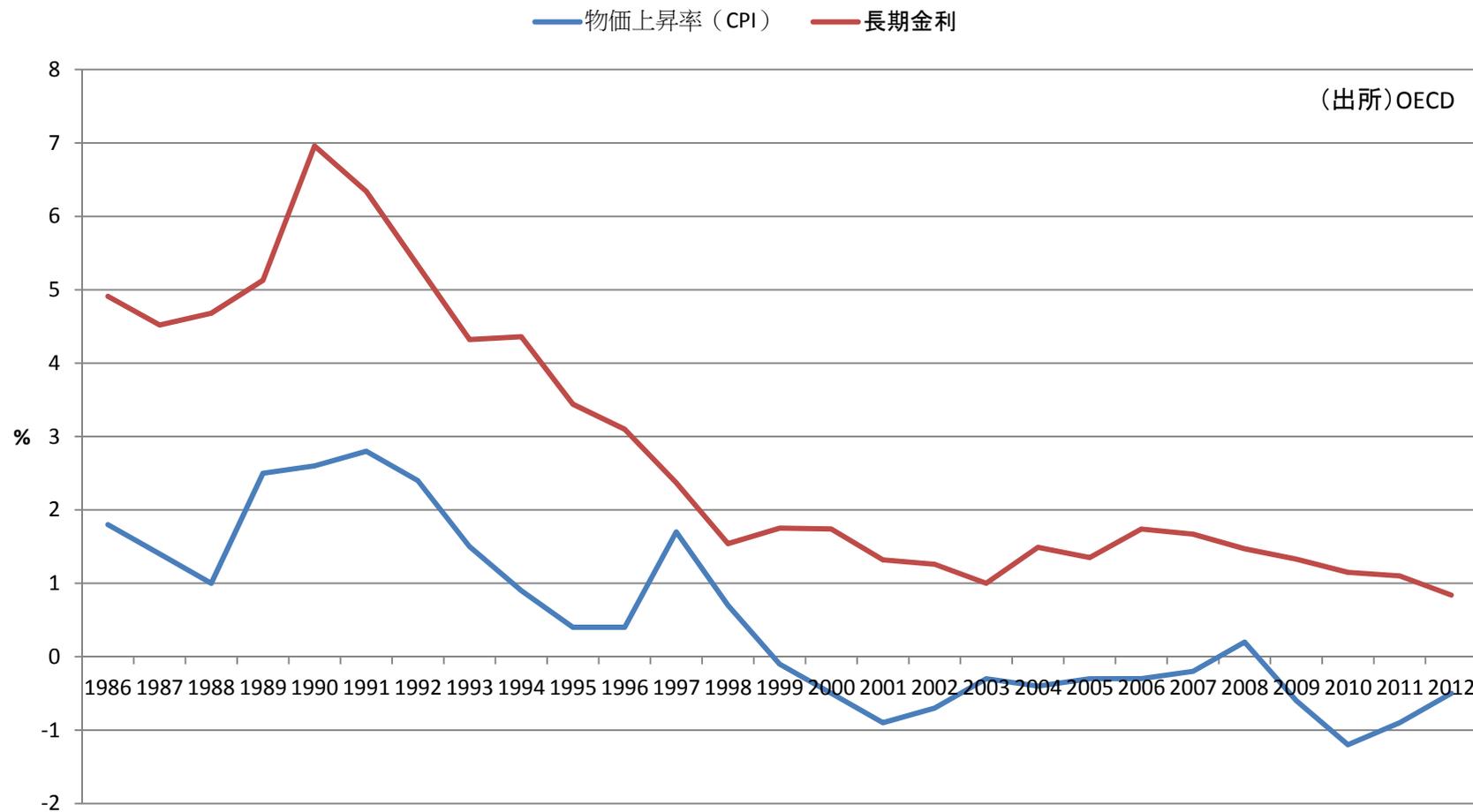
ーフィッシャー方程式ー

名目金利		期待インフレ率		実質金利
i	ー	π^e	=	r

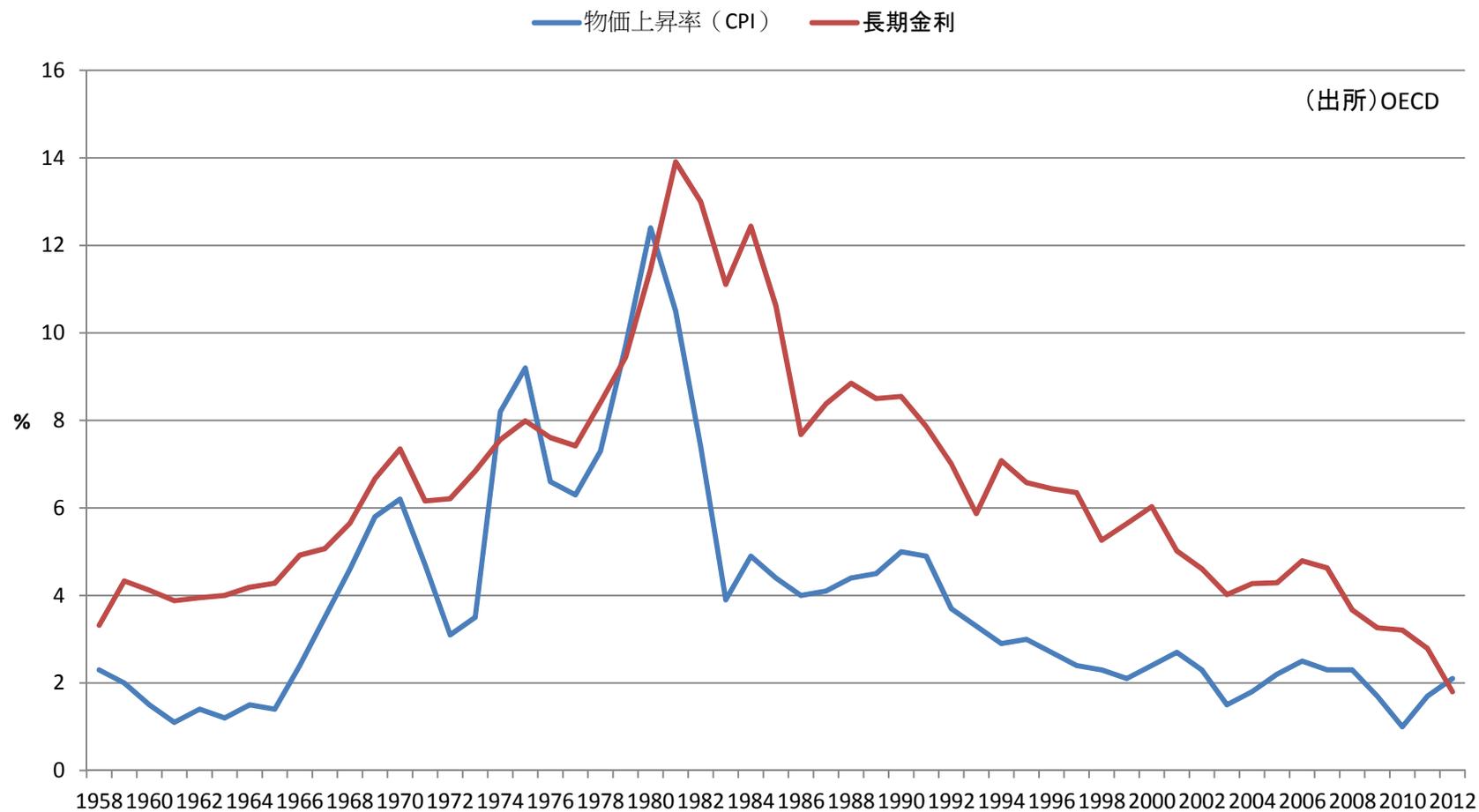
↓(変形)

i	=	r	+	π^e
-----	---	-----	---	---------

物価上昇率と長期金利(日本)



物価上昇率と長期金利(米国)



不動産の価格Pを求める式(収益還元法)

$$P = \frac{a}{r}$$

a : 純収益(賃料)

r : 還元利回り

不動産の価格Pを求める式(収益還元法)

$$P = \frac{a}{r_f + \rho - g}$$

a : 純収益(賃料)

r_f : リスクフリーレート

ρ : (流動性)リスクプレミアム

g : 成長率

例



$$\begin{aligned} P &= \frac{1\text{億円}}{1\% + 4.5\% - 0.5\%} \\ &= \frac{1\text{億円}}{5\%} \\ &= 20\text{億円} \end{aligned}$$

例①(金融緩和)

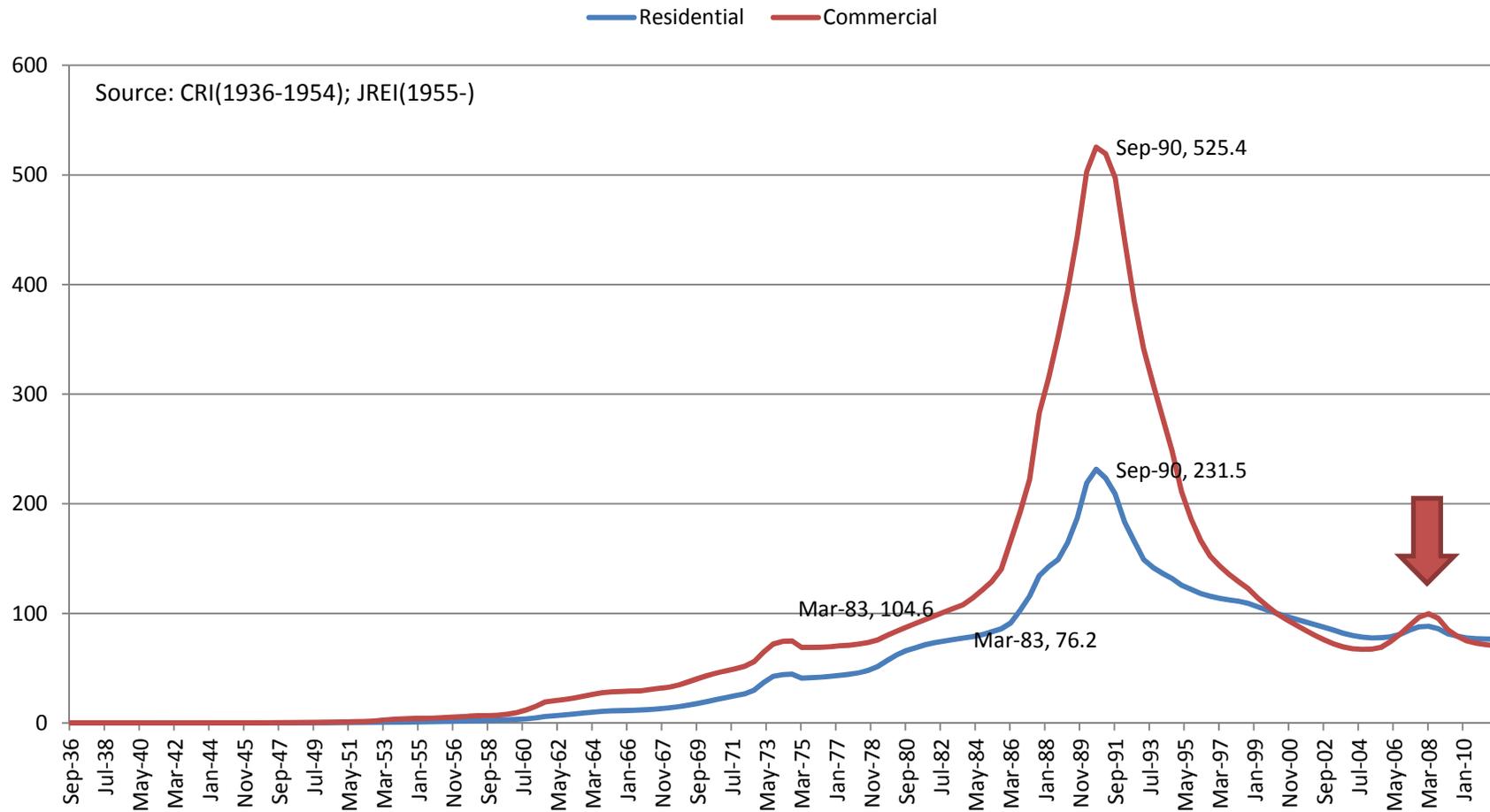


$$\begin{aligned} P &= \frac{1 \text{ 億円}}{0.5\% \downarrow + 4\% \downarrow - 0.5\%} \\ &= \frac{1 \text{ 億円}}{4\% \downarrow} \\ &= 25 \text{ 億円} (+25\%) \end{aligned}$$

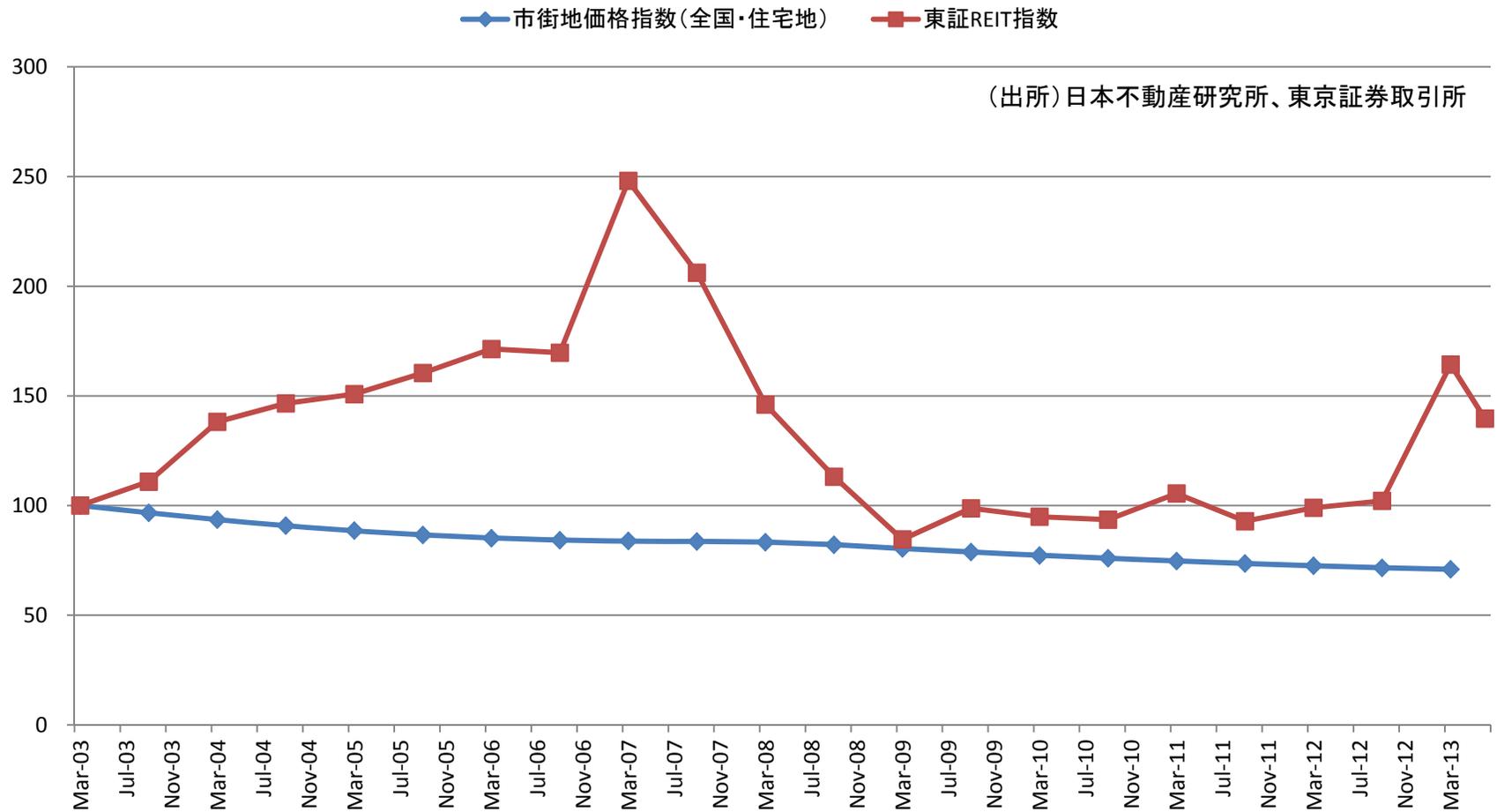
例②(長期金利上昇)

$$\begin{aligned} P &= \frac{1\text{億円}}{3\% \uparrow + 5\% \uparrow - 0\% \downarrow} \\ &= \frac{1\text{億円}}{8\% \uparrow} \\ &= 12.5\text{億円} \downarrow (\blacktriangle 37.5\%) \end{aligned}$$

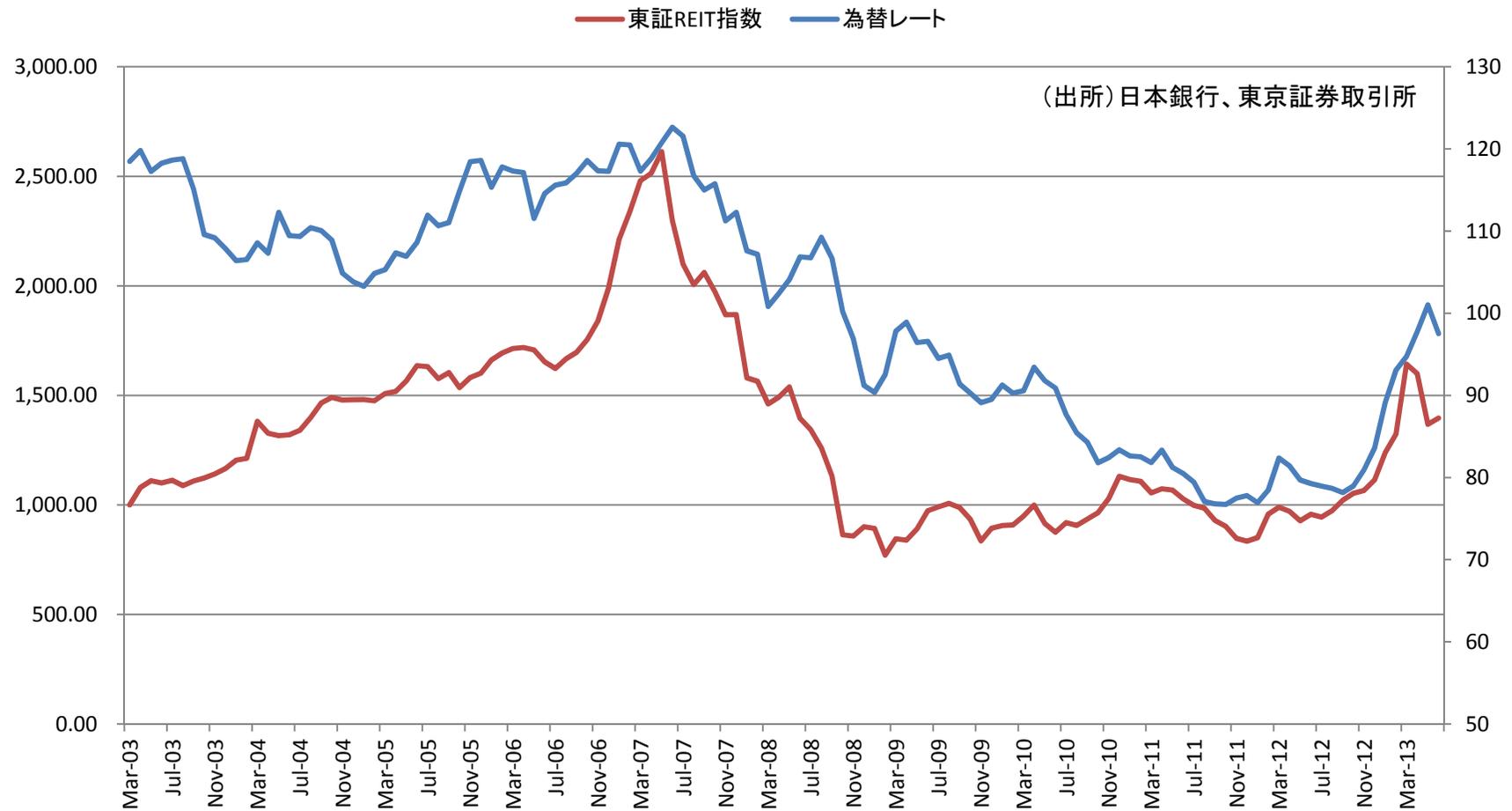
Figure 1 Magnitude of the Japanese Bubble (Six Large City Areas/Mar 2000=100)



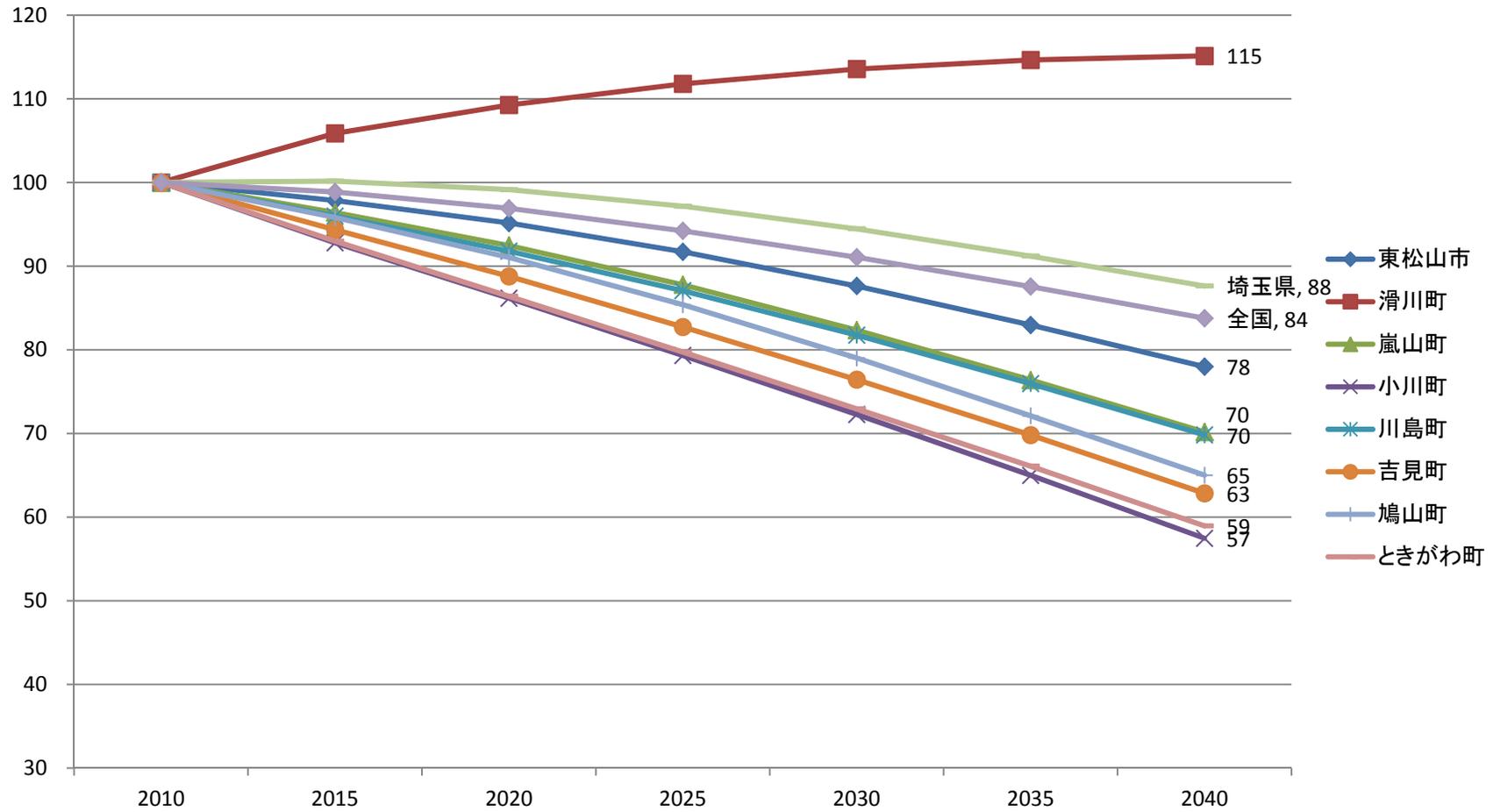
投資不動産と実需不動産 (2003.3=100)



投資不動産と為替レート



総人口 将来予測 (2010=100)

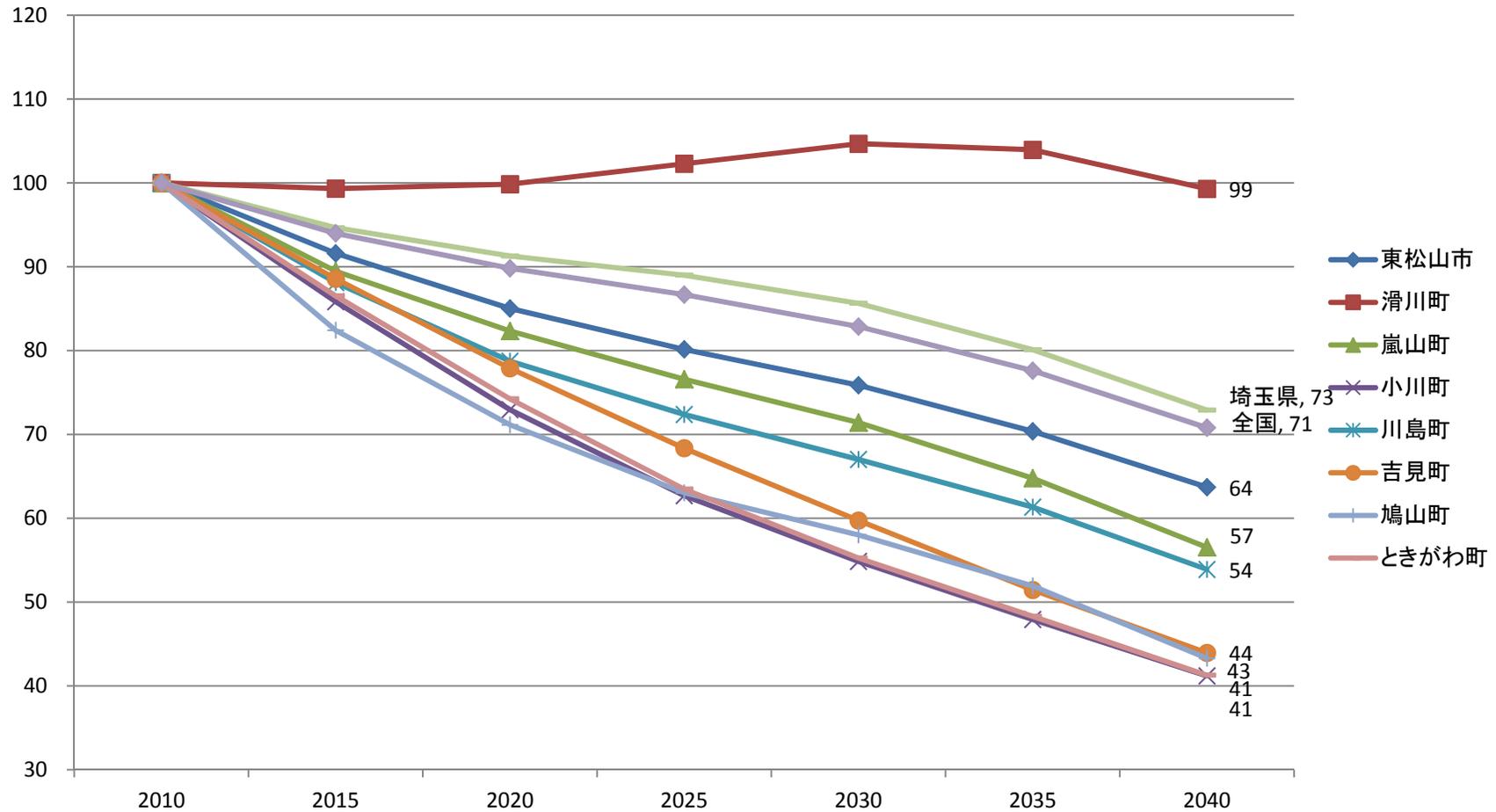


人口増減が大きい市区町村 (2010年から40年までの増減率%)

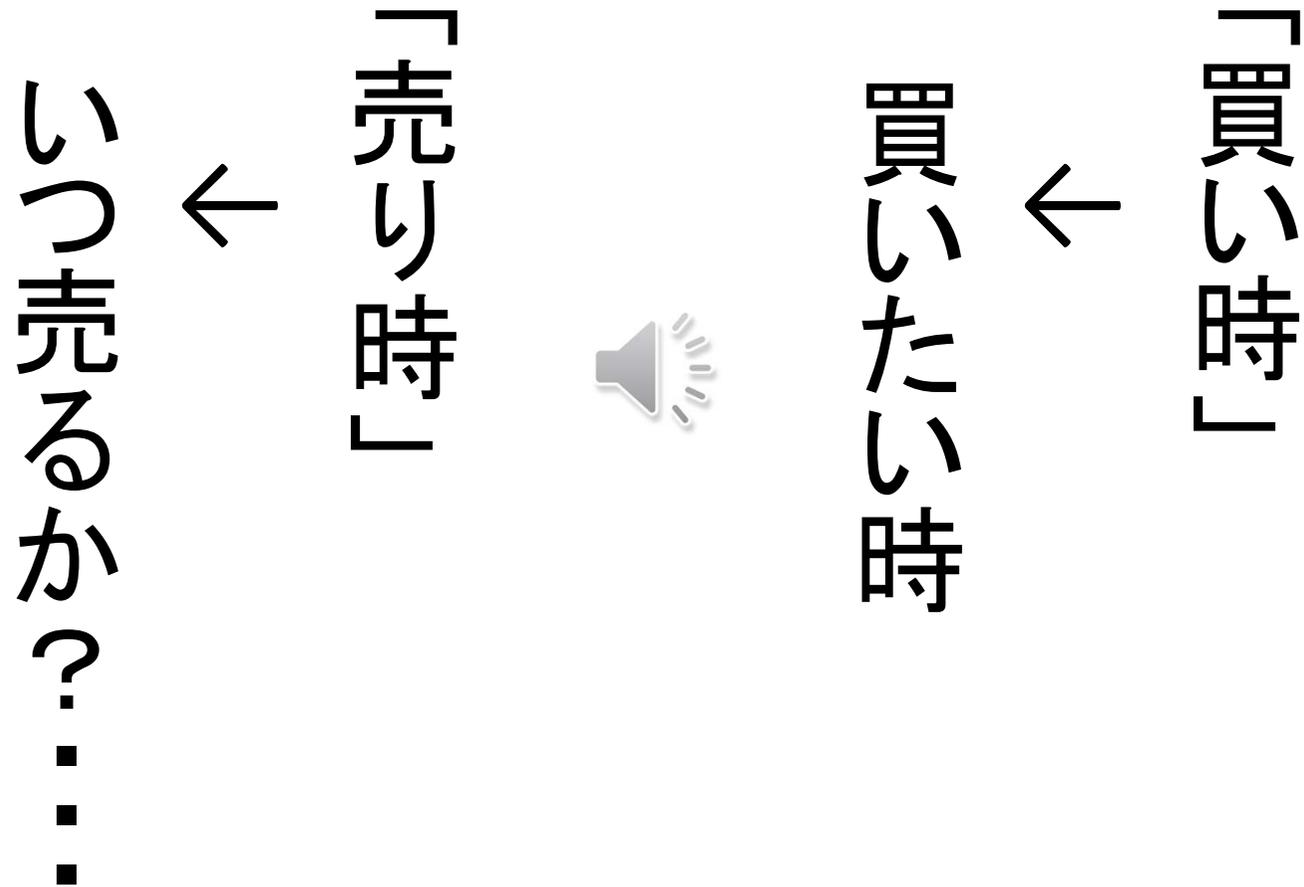
増える	1	福岡県粕屋町	29.8
	2	石川県川北町	24.8
	3	宮城県富谷町	24.4
	4	沖縄県豊見城市	23.7
	5	愛知県長久手市	22.2
	6	愛知県日進市	16.5
	7	京都府木津川市	15.5
	8	埼玉県滑川町	15.1
	9	群馬県吉岡町	15.0
	10	熊本県菊陽町	14.6
減る	1	群馬県南牧村	▲71.0
	2	奈良県川上村	▲67.9
	3	群馬県神流町	▲66.8
	4	奈良県東吉野村	▲65.8
	5	高知県大豊町	▲65.3
	6	北海道夕張市	▲64.4
	7	長野県天龍村	▲64.0
	8	北海道歌志内市	▲63.3
	9	山梨県早川町	▲63.2
	10	北海道三笠市	▲61.3

(出所)日本経済新聞 2013.3.28 朝刊

生産年齢人口 将来予測 (2010=100)



不動産売買のタイミング



お問い合わせ

有限会社 山口不動産鑑定所

〒355-0021

埼玉県東松山市神明町2-4-18

T 0493-22-0567

F 0493-22-1179

kazunori@yamaguchi-rea.co.jp

www.yamaguchi-rea.co.jp