



ENSHOW® Newsletter

今月のトピックス：インフレと不動産（前編）

株式会社円昭ホームページ <http://www.enshow.com>

発行人：前田由紀夫 編集人：中村友一

夏の夜の風物詩といえば「花火」です。詳しい歴史はわかりませんが、1733年に隅田川で行われた花火大会がもっとも古い行事のようです。最近では、全国200ヶ所以上で花火大会が行われ、その特徴も様々です。あの、天に広がる大輪の花は本当にワクワクし、その迫力と美しさに感動します。花火は英語でファイヤーワークスと言います。昨今では、その美しさが観客の心にどのように映るかまでを考え、花火を作り、演出を考え出されるようになりました。そして、ファイヤーアート（火の美術）と表現されるようになってきました。



■ インフレと不動産（前編）

日銀がついにゼロ金利を解除した。実に5年4ヶ月ぶりのことだ。量的緩和政策の解除に続きタイミングを見計らったの利上げである。景気判断も「回復」から「拡大」に上方修正を行った。考えてみれば今までの量的緩和にゼロ金利政策というのが異常事態であり、今回の行動はこれから正常な金融政策に戻すための一手にすぎない。市場関係者は、株式市場に対してこのゼロ金利解除は織り込み済みであると言う見方で、株価に大きな動きは見られなかった。さて、不動産業界に対する影響はどうなるのであろう。当然金利が上がれば、不動産購入や建物を建設する資金調達に苦労するわけであるから、大いに将来を案じなければならない。そこで、今回は今後の不動産マーケットがどのような動きをするのかを予想したいと思う。日経平均からみると、バブル経済のピークは1989年の大納会に最高値3万8915円87銭を付けたのをピークに下落に転じ、地価も翌年より低下、バブル崩壊が形

として認識できるようになった。それから地価は約15年間下がり続けたが、ここ数年の好景気も影響してか下げ止まりや上昇に転ずる地域が出てきた。また、指標は違うが株価もそれなりに連動した動きとなっているように思える。昨今の景気回復、地価上昇の要因に将来的な安心を求めてよいのかどうかはわからないが、少なくとも日本人にはバブル期での学習効果がある。よって、同じ失敗は二度繰返さないと期待したい。さらに、政府もデフレ脱却を確信し、日本経済が「潮目」にきていることを伺わせる新聞記事が毎日のように見られるようになった。しかし、このデフレ脱却が大きな問題である。経済は緩やかなインフレが望ましいと言われるが、これからの経済は本当に緩やかなインフレで済むのだろうか。日本が抱える国の借金は800兆円と言われている。そして44兆円の収入に対し84兆円の支出をしている訳だから、毎年40兆円の借財を増やしていることになる。単純に考えれば国が破綻することは小学生でも理解できる。しかし、世の中それほど単純ではなく、高度なカラクリがあり、難しくかつ強引な理論で、「問題は無いのだ」と説明されることもある。だが、今ひとつ理解に苦しむ。もちろん、国も破綻する訳にはいかないのでは何かウルトラCなるものがあると思うが、その中でも、もっとも有力だと考え

られるのがインフレではないだろうか。皆さんご存知の通りインフレとは、好況で財やサービスに対する需要が増加し、需給が逼迫することによって発生する。すなわち経済全体で見た需要と供給のバランスが崩れて、総需要が総供給を上回った場合の現象である。金銭の価値、つまりお金の価値が下がり、物の価値が上がる。良いパターンは消費が増え、給料が上がると、企業の設備投資が増える・・・と言ったサイクルとなる。よって、物が上がれば多少多めに借金をしていても、金銭の価値が下がりそのダメージは少なくなるということになる。例えば、1,000万円の使い道を考える。もし、インフレとなり1,000万円を銀行に入れ3%の複利で5年間運用できたとすれば、5年後利息がついて1,159万円となる。159万円の儲けとなり、現在では考えられないが、素晴らしい安心確実な利殖となる。しかし、インフレが急激なもので、100万円の商品10個を1,000万円を買えたのに、5年後9個しか買えなくなってしまうと、お金の価値は100万円分下がる事になる。これがインフレである。過去の経緯から推測すると、資産におけるインフレは強烈なものでバブル期は不動産価格が5年で200%になるということは普通であったのである。つまり1,000万円の不動産が5年で2,000万円となる計算である。消費者物価指数を見ているだけでは

あまりに緩やかで解りづらいが、地価と株価を追って行くとその関連性が見えて来る。地価と株式は一般の消費者物価指数に反映しないのでこの異常な動きは後にならないとよく解らない。よって、インフレは国の財政難には好都合な状況となる。もちろん、現預金の金利が上がるのでお金を持っている人はそれなりに得をした気分になることも確かだ。しかし、実質価値は低下することをなんらかの指標で感ずることになる。つまり、インフレ経済は金銭の価値を下げてしまうので、お金以外のものに投資をしないと利息は多く貰っているような気がするが実質価値はそれほど上がっていない状態、つまり損をする事になるのである。不動産においてはもう少しよく観察する必要があるが、不動産価格と賃料との関係を見てみることにする。不動産等の資産は一般の物価変動よりも急激に変動する。しかし賃料などは不動産価格と連動こそするが、振幅はきわめて小さいのである。土地の値段が倍になったからといって家賃も倍になるわけではない。インフレ状態でも、資産価値の部分は高騰するが、一般の人が生活に密接に関連するものはあまり大きな変化にはならないと言う事である。ベーシックな部分は先に述べたので、今回は不動産を中心としたような対策が考えられるかを考えてみたい。 前田由紀夫



保険を考える

その9 医療費の自己負担額について

今、テレビを見ると「医療保険」のCMが目につきますが、はたして医療費の自己負担額はいくらかかるのでしょうか？

現在、高額療養費制度により、健康保険加入者の1ヶ月当たり自己負担額上限が定められています。この上限額は2006年10月から引き上げられます。(下記枠内参照)

健康保険加入者の1ヶ月当たりの自己負担額上限

現行：月収56万円未満の健康保険被保険者の場合
 72,300円+（医療費総額-241,000円）×1%
 改正後：月収53万円未満の健康保険被保険者の場合
 80,100円+（医療費総額-267,000円）×1%

仮に医療費総額が100万円とすると、改正後の1ヶ月当たりの自己負担額は87,430円となり、現行よりも7,540円の自己負担増となります。しかし、この医療費の自己負担額は、健康保険組合の6割が赤字であるという現状、今後の少子高齢化社会を考えると、更に増えていくことは避けられそうにありません。

この医療費の自己負担額以外にも、差額ベッド代、高度最先端医療費等、健康保険のきかない出費もあります。差額ベッド代は、病院や部屋によって値段は異なります。以下は名古屋大学医学部附属病院の差額ベッド代の例です。

特別室A	52,500円	1室
特別室B	31,500円	6室
特別室C	15,750円	23室
特別室D	10,500円	96室
特別室E	7,350円	14室
特別室F	8,400円	3室
2床室A	7,350円	20室
2床室B	2,625円	37室

最近急速に医療技術が進歩し、以前は助からなかった病気も、治るようになってきました。ガン、心筋梗塞、脳卒中の三大成人病が克服されれば男性の平均寿命は87歳、女性の平均寿命は93歳まで延びるそうです。しかし、病気を治すためには、多額の治療費を必要とします。

平成16年度の生命保険文化センターの調査によると、1日あたりの自己負担額平均は14,654円、平均在院日数は37.9日だそうです。このため1回の入院にかかる自己負担額の平均は約55万5000円となります。なお、ガンで入院した場合の自己負担額平均は149万5000円と高額の治療費を必要とします。

以上のように健康保険制度に対する不安、医療費の高額化等の理由により、医療保険やガン保険の売上げが伸びています。最近は一生涯保険料の変わらない終身医療保険に人気があるようです。
FP タダシ



軌跡!!

Vol.02

ニッチマーケット

会社として最初に始めた仕事は「企画」でした。その偶然行った企画の対象物が不動産であり、今も不動産関連事業として生き続けています。当時はバブル経済であり建設ラッシュでした。多くの土地所有者、投資家が賃貸マンションを計画し、我々もそのお手伝いとして、マーケティングとデザインを企画する仕事を頂きました。設計者やゼネコンがイニシアティブを握り、企画・設計・建築まで行うのが普通だった頃、我々は独自に建物のマーケティングを行い、あまり必要とされていなかったデザインを提案していました。20年前一般的だった2DK公団タイプの賃貸マンションを、1LDKや1Kに設計変更して頂き、家具や電化製品をリース契約する提案をし、その販促用のパンフレットを作成しました。当時はかなり大胆な発想だったと思います。そこで注意をしたのが「マーケットで成功する弱者の理屈」でした。簡単に説明しますと、大数の中で90%が要求する物は95%あり、10%が要求する物は5%としかないと理論です。我々は10%の需要で5%の物しかないところ、すなわち供給不足のニッチマーケットを狙った訳です。決して強者たる所のない我々にとっては物の余る95%のマーケットでは競争になりません。そこで、弱者にも成功のマーケットがあると考えました。今でもその考え方は弊社の源流になっていると思います。



お勧めの一冊

美しい国へ 安倍 晋三 (著)

文春新書 ¥730[税込]



「ポスト小泉」の最有力候補である安倍官房長官の著書。これを読めば次期の日本の政治が見えてくる気がします。ナショナリズム、靖国問題、日米関係にアジア外交など、最近話題の内容が満載。しかも、内容はいたって解り易いお勧めの一冊です。

株式会社 円昭 (enshow corporation) では20周年企画として平成18年7月1日から平成19年6月30日までの一年間、関係業者様とも協力し、様々なイベントに取り組んでゆく所存です。皆様のご意見ご要望もお聞かせ頂ければ幸いです。

また、メールマガジン、ホームページでも情報を発信致しますので今後ともご指導、ご鞭撻を頂けましたら幸いです。よろしくお願ひ申し上げます。



株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町 3-4-2

TEL: 052-841-2701

FAX: 052-841-4301

mail@enshow.com

http://www.enshow.com