


おかげさまで三周年と一ヶ月（笑）。

拝啓。新緑の候、皆様におかれましてはGWいかがお過ごしでしたでしょうか。私？仕事でした（TT）。ようやく第2号を出すことが出来ました。なかなか続けるのは大変ですね。2号目にしてこれですから先が思いやられます（苦笑）。


第2号のテーマは、「今は資産バブルなのか？」です。この号までは敢えて封書でお届けします。結構費用がかかる、ことが分かったので、次号からはメールアドレスにPDFファイルでお送りするつもりでおります。紙資源も大切ですね^^；。

弊社は自宅から徒歩10分、最寄り駅（常磐線馬橋駅）近くのビルにあります。55平米で月の家賃が65,000円という安さです。え〜、坪単価ではありません（笑）。年間で78万円ですから、収益還元法を使って5%で計算すると購入理論価格は1560万円。まあ、こんなものかなあ。というわけで常磐線松戸市付近ではバブルを実感することはありません。

ところが先日の読売新聞（2007年4月16日）では「東京23区の新築マンション、平均価格6000万円

台に」と言う記事を見かけました。6000万円！！！！。何を今さら、と言われそうですが、そこまで高くなっているとは思いませんでした。先ほどの収益還元法を逆に使うと、年間300万円の理論家賃。月額25万円です。私および、私の回りで月間25万円の家賃を払っている人はそうそういません（つき合っている仲間が悪いともいいます）（笑）。記事によると「その売れ行きはきわめて順調」だそうです。

仮に2000万円を頭金（リクルートの早期定年退職金をつぎ込んで）として借金4000万円！現在はかなりの低金利ですが、長期的に見て固定5%、20年で借りたとします。月額の返済額は333,333円、返済し終わるころには私は68歳。手持ちには築20年のマンションとほぼ空っぽのお財布。これって良い買い物ですか？もちろん順調に地価が上がってマンションが値上がっていれば問題はありません。老後の資金を考えると9,000万円近くにはなっていて欲しいですね。70平米前後、築20年のマンションが9000万円、

前回のバブル並みですね。「これはないよな」と感じるのは私だけ？（笑）。

前回のバブルは賃金の上昇を伴うものであったわけですが、今後賃金はあまり伸びないものとして人生設計をするべきでしょうね。そうすると私にはこの「6000万円のマンション」がどうしても「バブル」気味に見えて仕方がありません。貧乏人の僻みでしょうか（笑）？

「格差社会」だそうですから、月額に直したらいくら？なんてことを計算しないで買える人がたくさんいるということなのでしょうね。ビルの高層階から東京の街を見ると、これだけビルがあってどうしてひとつくらい自分のものでなくてもせめて、知り合いのものじゃないのだろう、と、じっと手を見る私です。



(涙)。。。 (日本にも階級社会があるに違いないと思っています)。

都心のマンションからワインへと話はガラッと変わります。

先号のプロフィールの中にも書いたのですが、私はワインが大好きです、ほぼ毎日一本いただいています (飲みすぎ)。デイリーワインですからボックスタイプをはじめとする、新興国ワインです (チリ・アルゼンチン・豪・NZ など)。でもたまにはと思いフランスのブルゴーニュのワインもささやかにいただきます。ところが最近このフランスワインが急騰しています。もちろんユーロ高が大きな原因としてあるのですが、それだけでは説明がつかない高騰です。私も見たことはありますが、飲んだことはない「**ロマ**

ネ・コンティ」。つい二年くらいまでは一本 40 万円 (!) くらいからあったのですが、現在は最低数字が 100 万円に上がっています。「そんなワイン誰が飲むねん？」と、思うのですが、後述する資産層



の人達にしてみればたいした金額ではないのでしょうか。 (写真はもちろん私のものではありません) (笑)。今思えば買っておけばよかった (絶対に買えないけど)

これは見聞きしたレベルでしかありませんが、中国、台湾、インド、中東での引き合いが非常に多く、高い値がついても取引が成立しているそうです。翌日にはすべて「おしっこ」に変わってしまうものに 100 万円！まあ、平均年収の 100 倍を取る人から見ればたいしたことはない金額なのかもしれませんが。ロマネ・コンティとは言わずとも、良年のシャトー・マルゴーは初リリースが 3 万円からスタートだったのですが、今は倍を出さないと買うことも出来ません。どうも、「失樂園」の世界も遠くにかすんできたようで



す (もともとそんな世界には縁がないけど) ←これも「失樂園」、でもミルトンです (笑)

※映画のシーンを載せたかったのですが明確な著作権違反になるのでミルトン様でお許しください。

頼むから「ロマネ・コンティ」は心して飲んでくれよ〜〜 (遠吠え) ㄱㄴㅇ

閑話休題

どうも日本だけでなく世界中で「お金が余っている」ようなのです。得意な分野ではないのですが、世界（65.6 億人）の富の総額は 125 兆ドルだそうです。**大体世界の総 GDP の 3 倍に相当します**。単純計算をすると、一人 220 万円。もちろんこんな平均に意味がないことは御存知のとおりです。

資産階級	所有する不動産と金融資産（構成比）	一人当たりの資産
第一階級 2%（1.3 億人）	7344 兆円（51%）	5649 万円
第二階級 3%（1.97 億人）	2880 兆円（20%）	1462 万円
第三階級 5%（3.28 億人）	2016 兆円（14%）	615 万円
第四階級 40%（26 億人）	2016 兆円（14%）	78 万円
第五階級 50%（33 億人）	144 兆円（1%）	4.4 万円

え〜と、これを階級社会と呼ばないでなんと呼んだら良いのでしょうか。かつ、この格差は年々開く傾向にあるそうです。日本人は第一階級から第四階級に分布するのでしょうか。「格差社会」なんてもんじゃない、



世界は「大階級社会」です。（世界の半分の資産をわずか 2% の人々がもっています）
（ここで使用した数字は吉田繁治氏の「ビジネス知識源 2006 年 12 月 6 日号」から引用）

ワインに投資をする人はそれほどいないとは思いますが第一階級、第二階級の人達が考えることは、「この資産をどうして増やそうか」と言うことだと思います。そういうお金が、不動産や株式や債券に回っていると考えるのは普通のことでしょう。先ほどの**資産の GDP 比は 90 年代以前には 2 倍以下でした**。わずか 15 年で 3 倍に膨れ上がっています。これらのお金が株価や都心マンションの最高値を支えているとしたらそれはバブル以外の何者でもない、のではないのでしょうか（素人考えです、お許しを）。投資のプレイヤーは前回の日本のバブル崩壊を他山の石としてよく知って研究しているでしょう。つまりおっかなびっくり投資をせざるを得ない状況だと考えています。だからこそ上海の株式市場をはじめとする「世界同時株安」なんていう現象が起きる。それでも自分の顧客の資産を増やすためにプレイヤーはバブルを承知で「黒



ひげ危機一髪」ゲームに毎日励まなければならない。とすることで結論。強引ですが、

「世界は資産バブルです」！問題はいつ弾けるかだけ。
（いつ弾けるか、注目すべき指標は長短の金利だと思います）

次回は 5 月下旬くらいにお届けします。ではでは〜（＾＾）/〜〜（不要の方は下記アドレスまで）

株式会社アール・リサーチ 〒271-0051 千葉県松戸市馬橋 1896-1 ヴィレッジ K・I 馬橋 3 F

Tel 047-342-3181 mobile 090-7428-8999 mail : ryubon@kkd.biglobe.ne.jp