



川崎中央プランナー NEWS

“ 謹賀新年!! ”



NO.26 2023年1月号



代表取締役 木村真教 (きむら まさのり)

皆様、あけましておめでとうございます。2022年は、コロナウイルスや不安定な海外情勢、円安など、色々なことがありました。不動産業界では、首都圏を中心に地価が上昇を続け、川崎でも商業用地、住宅用地共、**市場価格が大きく上昇**したと感じております。一方で、都心では既に賃貸物件の賃料は頭打ちの兆しが出てきました。今後は賃貸物件も、近隣の他の物件と違う魅力を持つ、差別化の考え方が必要です。また、インターネットの普及により、不動産業界外の方々も高度な知識、情報を得やすくなったことから、不動産をめぐるトラブルも高度なものに変化してきています。川崎中央プランナーは本年、弁護士、税理士、司法書士と連携を強め、特に**4つのテーマ**（相続対策、借地、賃貸用物件の価値向上、外国人の居住支援）に注力し、社会に貢献できる企業として更に一段階成長したいと考えております。昨年は更に2人メンバーが増え、現在役員含め**12人**となりました。皆様に寄り添い、他社にはないサービスを実現できるよう、誠心誠意頑張っ参ります。本年もよろしくお願いいたします。



専務取締役 木村朝教(きむら とものり)

今年は勉強をより重ね、よりお客様の立場に立った提案をしていきます。宅建協会では**総務委員会**



副委員長、東田商店街の**理事長**等を務め、幅広い知識と最新の情報をいち早くキャッチできるようになりました。この知識と経験を活かし最新のご提案ができるよう頑張ります！また、**趣味の自転車**が昨年はあまり乗れなかったので、スポーツをして心身共に健康で過ごしたいです。

取締役 村田将人(むらた まさと)

今年は賃貸管理チームの**統括責任者**として、社内チームの結束を強め、めまぐるしい時代の変化にも



対応できる柔軟なサービスを心がけて行きます。賃貸管理の困りごと、ご相談ください！皆様に納得して頂くまでお付き合い致します。なお、プライベートの趣味！**少年野球**では、旭港子供会野球部で川崎区リーグ戦優勝を目指します！！本年も宜しくお願い致します。

会長 木村教義(きむら のりよし)

新年あけましておめでとうございます。コロナ禍の中で仕事も生活も大きく変化し、あらゆるところで影響が出て



います。このような中、お陰様で川崎中央プランナーも、創立**33年目**を迎えます。私も**会長職**につきましたが、今年には東海道川崎宿設立400年にあたり、地域の活性化にも取り組み、**街の賑わい創り**に貢献したいと思ひます。今年も宜しくお願い申し上げます。



“ 本年も宜しくお願いします! ”



《“NTT 神話 & バブル”の崩壊！！》



《NTT株の狂乱》

今回は、私のバブル時（1990年 前後）における株式投資の話をしていきます。私の株式投資は、日本の株式史上にその名を残すあの『NTT株』のビギナーズラックから始まりました。1986年 日本の株式市場に歴史的な出来事が起きます。国の財政再建の切り札として『NTT株』の**第一次放出**です。バブル経済の始まりです。

《バブル経済の幕は開かれた！》

当時大蔵省は、苦しい財政を立て直す為、少しでも高く株を売りたい現実がありました。**1986年9月**、価格を決めるために、日本株式市場初の競争入札が実施されます。事前の予想では、一株80万円ぐらいが妥当だとのことでしたが、NTTとの取引を望む機関投資家などが、高値で応札します。結果は**119万7千円**でした。この価格をもとに、165万株の一般の申し込みが始まりました。国は申し込みを、国民1人1株に制限しました。当時は『国が売り出すものだから、絶対に損をさせるはずがない』『二次、三次を成功させるために、株価は上がるはずだ』そんな話が何処からともなく広まりました。

手数料を得るため、証券会社も決死の営業活動を展開します。申し込み総数1085万5244件、**6.4倍**の倍率でした。我が家も家族4人の名前で申し込みました。赤ちゃんの名まで動員した家も多かったようです。結果は、ラッキーなことに、2株も当たってしまいました。当時、私や母は、株を買ったことがありませんでした。抽選に当たった時は、払い込むかどうか？かなり迷いました。しかし、世間の噂や、テレビの報道を繰り返し聞くにつれ、NTT株は必ず上がるのではないかとと思うようになりました。



《3か月で360万円の利益・・・》

そして、**1987年2月9日**、NTT株は新規上場されます。買い、57万株に対し、売りは、たったの1万株で値段がつきませんでした。結局、前場は、130万円の買い気配。後場も、140万円の買い気配。初日は、とうとう値段がつきませんでした。**NTT株神話**の始まりです。翌日の10日、買い気配で値段がつかず、取引終了間際、ようやく**160万円**で初値がつきました。株価はさらに上昇し続け4月の初めには、僅か3ヶ月で**300万円**を超えてしまいました。私は2株を300万円を手放し、計360万円の利益が僅か3ヶ月で、転がり込んできました。当時、私は29歳。年収400万円。年収分の利益をつかんだことになりました。

《神話の崩壊。そして、・・・》

ところが、**1987年10月19日**、ブラック・マンデーでニューヨーク株が大暴落します。これを受けた翌日の東京市場も大暴落！ 午前の終了時、NTT株は売り気配で終了しました。そんな中11月9日の**第二次NTT株放出**の売り出し株価は、**255万円**に決定します。当時の4大証券会社（大和・山一・日興・野村）は価格を維持するため買い支えをしました。ブラック・マンデーに怯えた個人投資家のキャンセルは約10%でした。売る側は、大成功。2回の放出で国は、7兆3471億円の収入を獲得し、証券会社は781億円の手数料を得たと言われています。

年が明けた1988年はバブルの全盛期で、日経平均は、年初の2万1千円から年末には3万円を超えていました。でたらめに株を買っても、誰でも2～3倍の利益が得られた時代でした。更に、日経平均株価は急上昇し続けます。そして、ついに！1989年の大納会（12月29日）には、最高値**38,915円87銭**まで株価は上昇しました。しかし、その日をピークに、年明けの**1990年1月**、突然暴落に転じます。まさに、バブルの崩壊、日本経済が長いトンネルに入る始まりでした。そして、株価は**2009年3月**、**7,054円98銭**まで下落。バブル崩壊後の最安値を記録しました。NTT株に関しては、二次放出価格の無理がたたって、**1992年**、**45万3千円**の最安値をつけ、NTT株神話は、完全に崩壊してしまいました。

※（参考文献）国が騙した—NTT株の犯罪 斎藤貴男著 文芸春秋
(株)川崎中央プランナー 長倉連治

