



OPCTV

オプション倶楽部TV

【売坊流】グレイ・リノ分析（25年2月）

すでに表面化した人口問題で 注目すべき金融商品とは

この番組では皆様の投資やトレードに役立ち
そうなイベント、グレイ・リノ、異常値分析
について紹介していきます！



OP売坊

©2019-2025 OP売坊



OP売坊のグレイ・リノ

サイは普段おとなしいが怒ると、とっても怖いのだ

- 🐘 気候変動による食料価格高騰・食料危機
- 🐘 地政学的リスクの複雑化（ウクライナ・中東・台湾情勢など）
- 🐘 日米欧中の経済政策不確実性上昇・債務増・増税懸念
- 🐘 日独仏韓の政治機能不全で国債格下げも
- 🐘 **トランプ政権の政策（👉 2月17日のラジオで）**
- 🐘 米国債の格付引き下げ懸念と基軸通貨「米ドル」の没落
- 🐘 米国の景気後退入りとインフレ再加速＝スタグフレーション
- 🐘 トランプ政権、グローバリスト、BRICsプラスの勢力争い
- 🐘 **日本の人口減加速による2025・30・35・40年問題**
- 🐘 石破政権の不安定な運営と内閣不信任案
- 🐘 日銀の政策金利引き上げ
- 🐘 日経平均の乱高下（HVとIVの上昇）
- 🐘 中国の不動産バブル崩壊・経済崩壊懸念
- 🐘 **バフェット指数（株式時価総額÷名目GDP）の異常値**
 米国：206.0（2月6日概算）←209.3（1月23日概算）
 日本：176.8（2月6日概算）←183.4（1月6日概算）



米中関係が悪化していけば、米国の株式市場にはマイナスの影響があるでしょう。また、迂回貿易によってメキシコやカナダとの貿易赤字が膨らめば、両国との関税問題がぶり返され、こちらもマイナス要因となるでしょう

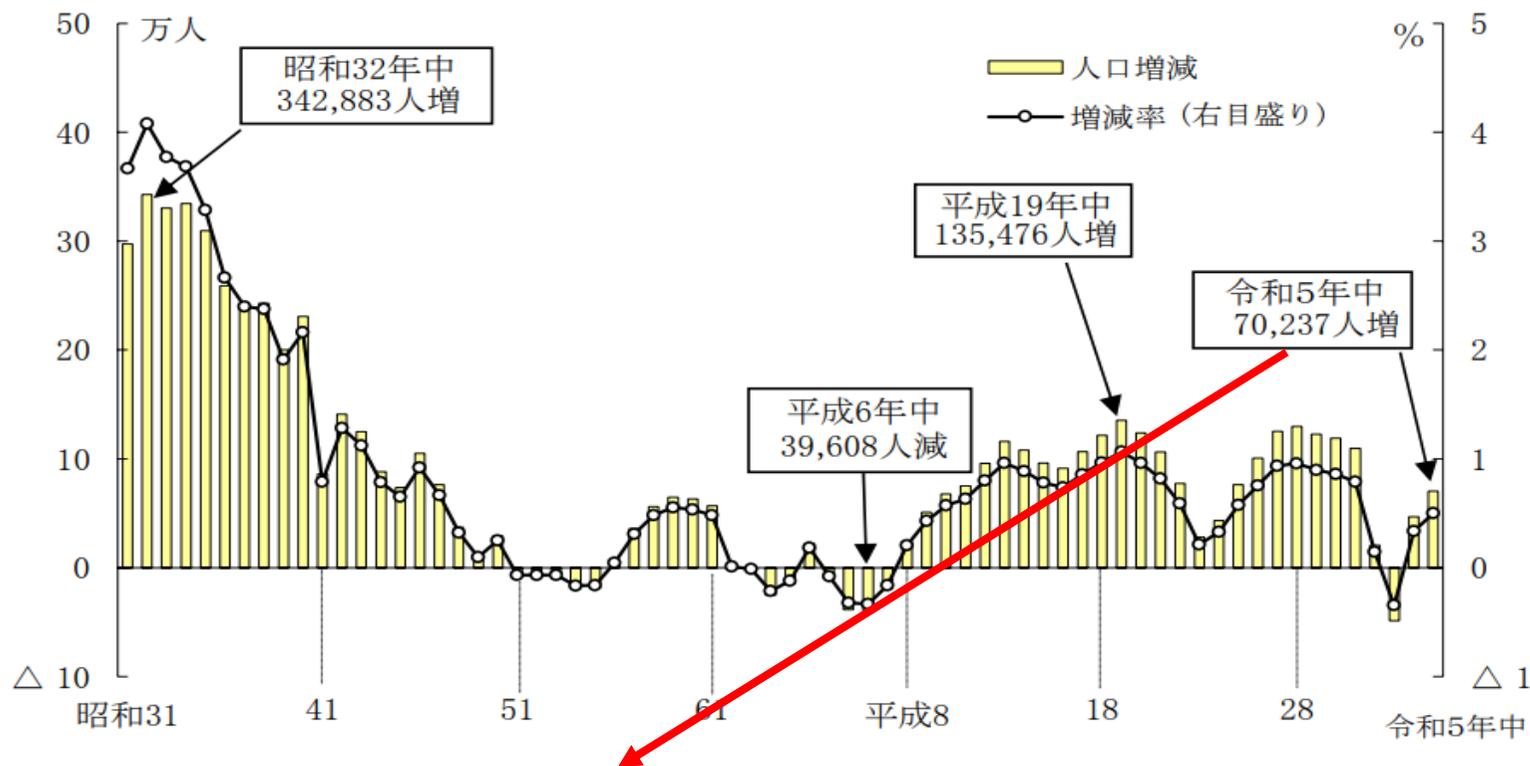
など

グレイ・リノ（灰色のサイ）とは、高い確率で大きな問題を引き起こすと考えられるにも関わらず、軽視されている事象のこと。それが**起これば大きな値幅が出る**ため、OPトレーダーに重要となる。特に**PUT買い**を仕掛けられる可能性や、破産もあり得る**PUT売り**を避けられる可能性が高くなる。



東京の人口構成が変化している

東京都の人口増減・増減率推移 (S31=1956年~R5=2023年)



近年、東京都の人口が増えているとの指摘もありますが、実態を見ると、いろいろな問題が見えてきます。それは日本人と外国人に分けると分かります

東京で生活する外国人が増えていることで財政負担の問題や治安悪化の問題が出てくる可能性があります。日本社会が変わりつつあるということ認識しておくべきです

変動要因別人口増減 (2023年中)

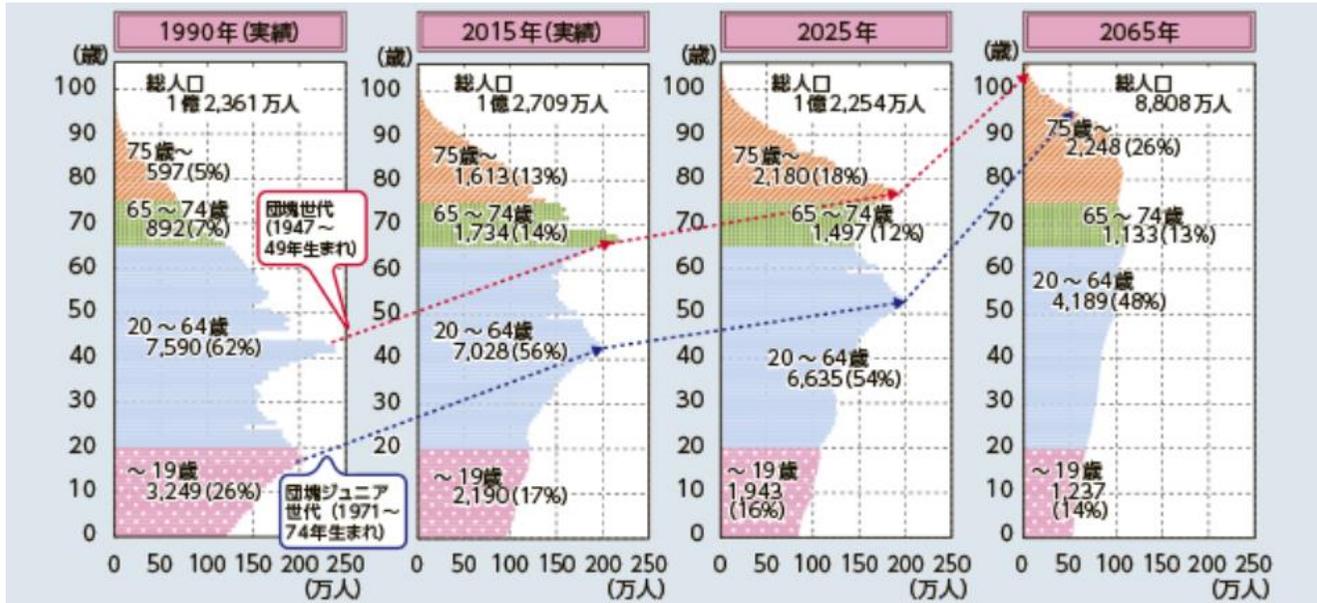
区分	人口増減	社会増減 (他県との移動増減)			自然増減			その他
		増減	転入	転出	増減	出生	死亡	
総数	70,237	65,781	453,424	387,643	△ 48,904	90,206	139,110	53,360
日本人	3,933	56,754	406,139	349,385	△ 51,231	86,743	137,974	△ 1,590
外国人	66,304	9,027	47,285	38,258	2,327	3,463	1,136	54,950

注) この表における「その他」は、都内間の移動増減及びその他の増減の合計である。



日本の少子化は危機的状況

日本の人口ピラミッド（2017年中位推計）

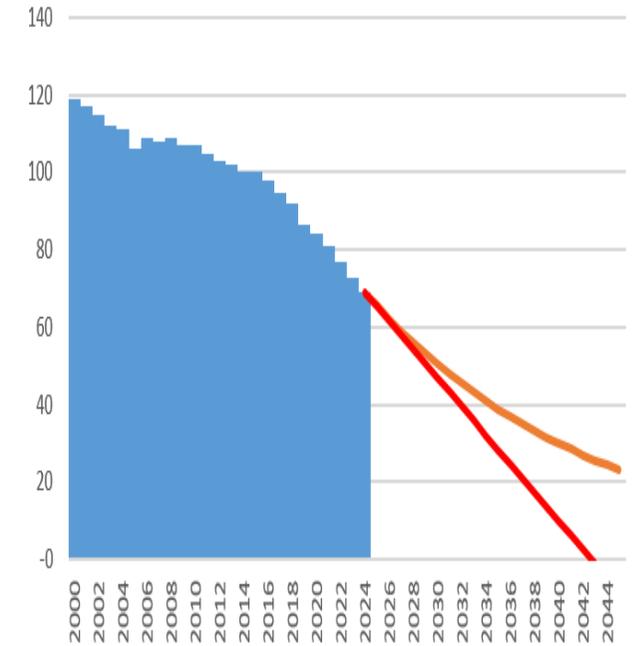


出所：実績値（1990年及び2015年）は総務省「国勢調査」をもとに厚生労働省作成、推計値（2025年及び2065年）は国立社会保障・人口問題研究所「日本の将来推計人口（平成29年推計）：出生中位・死亡中位推計」（各年10月1日現在人口）

（注）1990年及び2015年の総人口は、年齢不詳を含む。

出所）厚生労働省

日本の年間出生者数（単位：万人）



赤：毎年3.7万人減少の場合

橙：毎年5%減少の場合

出所）厚生労働省より筆者推計

厚労省の人口ピラミッド予測は楽観的と考えています。人口問題の年金や健康保険料などへの影響は予測以上に早く出てくるでしょう。また、人材不足から物流やインフラの維持に影響が出てくるでしょう

日本の年間出生者数と推計を掲載したのは、この推計で出生数が推移すれば、日本の総人口や人口ピラミッドは、さらに高齢化するからです。現在の出生数減少は2次曲線のようになっています。人口減少のスピードは想定以上に進行していると思います



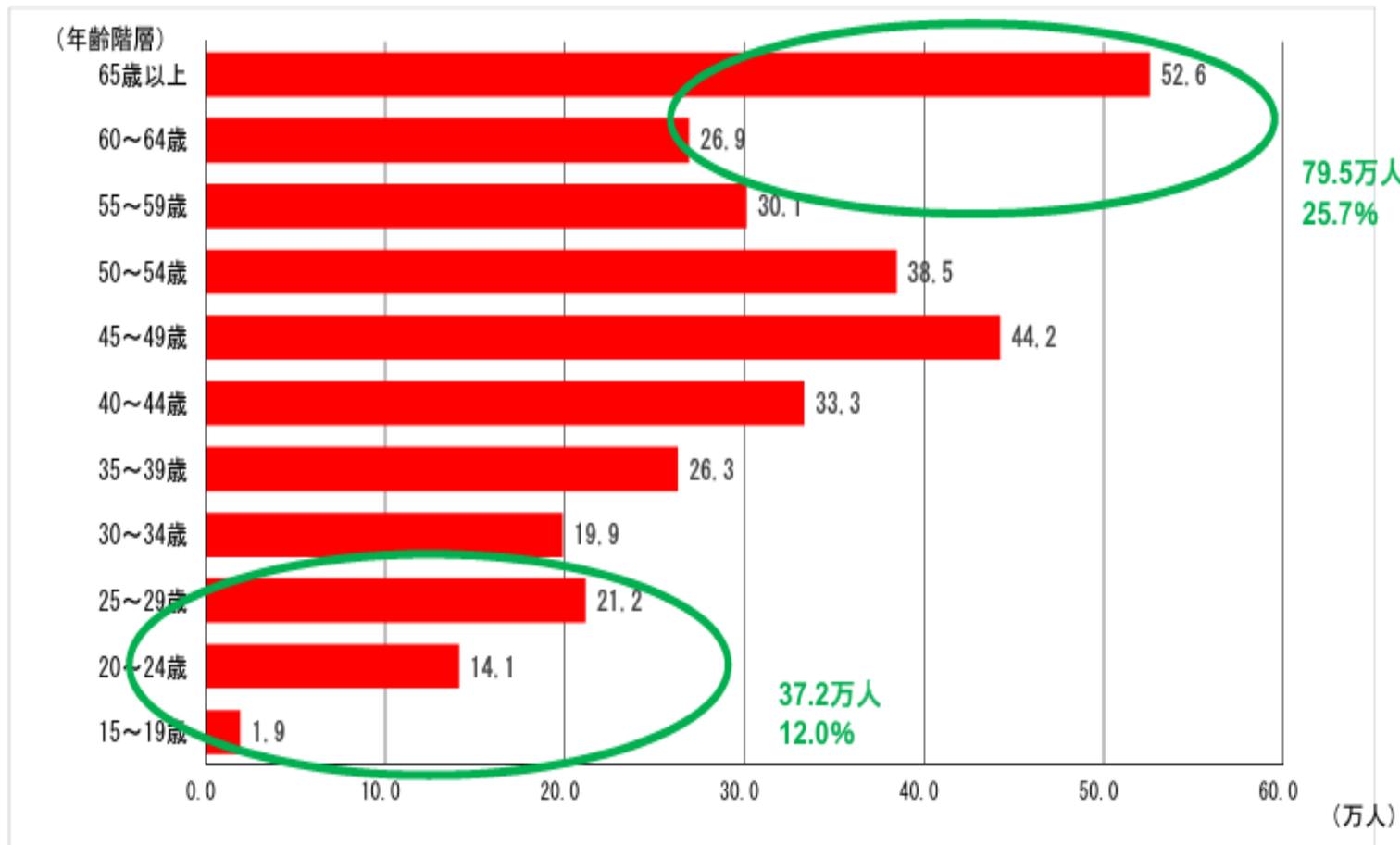
建設業界の人手不足も危機的状況に？

年齢層別の建設技能者数（2021年平均）

○60歳以上の技能者は全体の約4分の1(25.7%)を占めており、10年後にはその大半が引退することが見込まれる。

○これからの建設業を支える29歳以下の割合は全体の約12%程度。若年入職者の確保・育成が喫緊の課題。

➡ **担い手の処遇改善、働き方改革、生産性向上**を一体として進めることが必要



出所：総務省「労働力調査」(令和3年平均)をもとに国土交通省で推計

日本の人口減と高齢化によって建築技能者などの後継者が不足し、建物が建てられない、維持管理できない、という状況が年々深刻化していく懸念があります。この結果、不動産価格などは上昇する可能性があると考えています



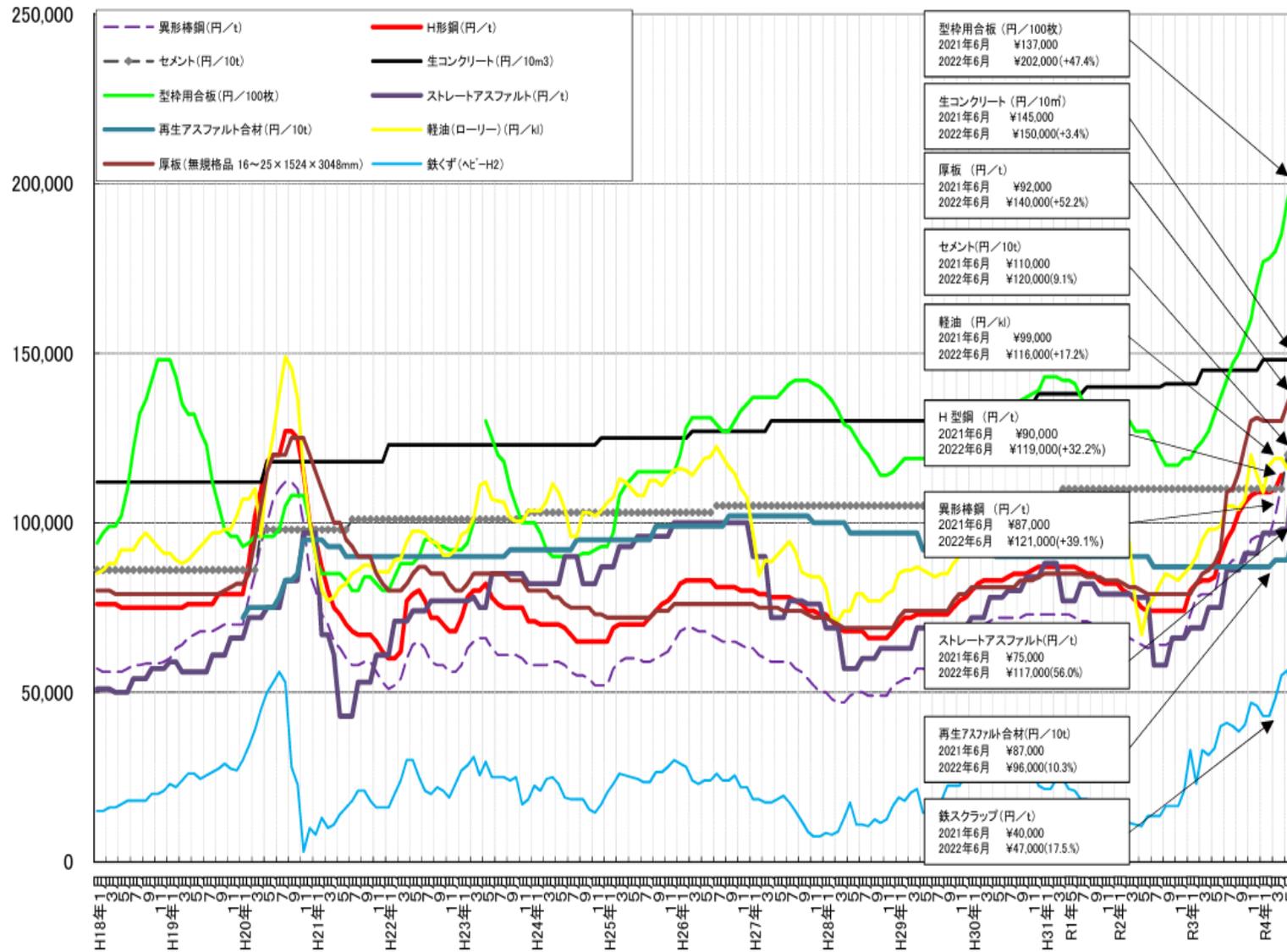
建設資材も高騰中

東京の建設資材価格推移 (H18=2006~R4=2022年)

(円/単位)

価格推移(東京)

出典:「建設物価」(一般財団法人 建設物価調査会)



近年、建築資材価格の上昇が際立っています。不動産の再建築価格が上昇することは、不動産価格の上昇につながるでしょう。その結果、賃料なども上昇し、インフレ懸念が高まるでしょう。日本経済はスタグフレーション（景気後退+高インフレ）の入口に 있다고 考えています

この数字は2022年までですが、円安が進んだ2025年は、さらに上昇していると考えられます



金利高でもJ-REITは堅調に？

東証REIT指数 (2024年2月2日～ 2025年2月10日)



出所) TradingView

NAV倍率の低いJ-REIT (2025年2月10日現在)

REIT平均分配金利回り (%) (前日比)	REIT時価総額合計 (百万円) (前日比)
5.14% (+0.04)	14,363,493 (-114,058)

※インフラファンド、ETFは含まれておりません。

※2024年11月5日より、当ページの更新時間は16時半以降になります。詳細は [こちら](#) をご覧ください。

証券コード	投資法人	2月10日 投資口 価格(円)	投資口 価格 前日比	分配金 利回り (%)	1口NAV (円)	NAV 倍率	時価総額 (百万円)	出来高 (口)	決算期 (月)	運用資産
3472	日本ホテル&レジデンシャル投資法人	65,800	+1.54%	5.98	100,481	0.65	20,465	918	5 / 11	複合型
8979	スタートアップリート投資法人	167,100	-0.89%	5.61	245,242	0.68	47,202	681	4 / 10	住居主体型
3287	星野リゾート・リート投資法人	203,300	+0.69%	4.73	293,635	0.69	119,100	2,096	4 / 10	ホテル主体型
8976	大和証券オフィス投資法人	285,200	-1.25%	4.85	400,359	0.71	269,924	1,382	5 / 11	事務所主体型

出所) www.japan-reit.com

金利上昇懸念で利回りからみてJ-REIT (東京証券取引所に上場する不動産投資信託) の魅力が低減したため、2024年の東証REIT指数は右肩下がりとなりました

しかし、NAV (不動産価値) で考えれば、妙味があると個人的には考えています。NAV倍率 (REIT価格 ÷ NAV) は株式でいえばPBR (株価純資産倍率 ÷ 解散価値) が1倍割れの銘柄です



一緒に資産運用の達人を目指しませんか？

4月開講の第12回会員20名様限定募集

充実の180日間!!

(2025年4月～2025年9月末)

米国株OP戦略やFX-OP戦略なども紹介

Find Your Options!

<実践を支える7つのコンテンツ>

- ① 学習プログラム（動画：全9編76回）
- ② 週次レポート（日米市場分析・今週の戦略など）
- ③ 月次セミナー（オンライン生配信とオンデマンド配信）
- ④ アラートメール（暴騰・暴落注意報など）
- ⑤ 個別質問掲示板（スレッド形式で過去の質疑応答も閲覧可）
- ⑥ リスク管理エクセルシート（225OP用・米国株OP用・FX-OP用）
- ⑦ 入門テキスト（PDF：索引付き）

一人でも多くの会員様に運用者として自立してもらえるよう初心者から経験者まで多様なニーズに合わせてコンテンツを作成・用意しています！



詳細は <https://www.tradersshop.com/bin/showprod?c=2011462600002>

オプション倶楽部

検索



売坊流OPトレード入門セミナー

3月22日(土) 10時~ (オンライン開催)

不透明な時代、OPで運用の幅を広げてみたい方のために

🎁特典1 受講前に『売坊流OPトレード実践Q&A』を進呈!!

🎁特典2 受講後に『入門テキスト』を進呈!!

講演内容 (予定)

- 1. 日経225CALL売り戦略の基本原則**
なぜOPは「売り」が優位なのか
なぜ225OPは「CALL売り」が優位なのか
なぜ利益よりも確率なのか
- 2. 米国株OPとFX-OPの入門戦略**
米国株ホイール戦略
FXカバード戦略
質疑応答

*Find Your
Options!*



早期割引中!!

詳細は <https://www.tradersshop.com/bin/showprod?c=201146250005>

オプション倶楽部 検索

最後までご清聴、誠にありがとうございました。

OP売坊ブログ『実践オプション教室』

<https://www.jissennkop.blog.fc2.com>

OP売坊公式X『@OP49431790』

<https://x.com/OP49431790>

Copyright © 2019-2025 OP売坊 / Pan Rolling Inc.

All rights reserved. This report is for authorized recipients only and not for public distribution.

免責事項

- オプション倶楽部TV（以下「本動画」）で使用した図表・数値などは、信頼できると考えられる情報に基づいて作成しておりますが、その正確性・信頼性・完全性を保証するものではありません。
- 本動画に掲載された情報・図表・資料は、あくまで金融知識の向上と情報提供を目的としたものです。証券など金融商品の売り買いを提案・勧誘するためのものとして、また証券など金融商品について助言・推奨するものとして、利用・解釈しないでください。
- 本動画は一般向けに編集されています。特定の投資目的・特定の投資環境・特定の投資家を一切考慮していません。事前に専門家の適切な助言を受けるべきですし、最終的な投資判断は、個々人が個々の状況を考慮して、自らの責任で下すようにしてください。
- 本動画に基づく行為の結果、発生した障害・損失などについて講師およびパンローリング社は一切の責任を負いません。
- 本動画に記載されたURLなどは予告なく変更される場合があります。
- 本動画に記載されている会社名・製品名は、それぞれ各社の商標および登録商標です。



水曜22時から YouTube で配信中!!

3つの視点で日本株・米国株・為替など市場を大きく揺るがしそうな材料を分析します

第1週目



政治経済
イベント分析

第2週目



グレイ・リノ
分析

第3週目



異常値分析

第4週目



ワンポイント
解説

※祝日や暦などで配信週が変更される場合があります。

ラジオNIKKEI月曜16時からの
『キラメキの発想』に出演した場合
その週の水曜配信は、お休みします



プレミア公開です。チャット欄へのコメントをお待ちしています。私も参加していることが多いです!

専用ページ <https://www.panrolling.com/tv/opctv.html#/>



売坊先生のYouTube動画を何倍にも楽しめる

解説資料の入手リンクや補足Q&A記事などを配信しています！



- 日米**“実質”**利回り差とドル円の相関が高いのは、なぜですか？
 - 裁定取引の**“手口”**から、どのようなことがみえてくるのですか？
 - 日本銀行に**“暗黒の水曜日”**が起これるのは、なぜですか？
 - 米国が陥っている**“政策金利のジレンマ”**とは、何ですか？
 - 個別株を安く買いたいなら**“PUT売り”**が有効なのは、なぜですか？
- ……など

お気軽にご登録ください！



登録はオプション倶楽部のポータルサイト
<https://www.optionclub.net/>
でメールアドレスを入力するだけ!!



オプション倶楽部

検索