リスク・カウンセラー奮闘記・56

●サブプライム問題で切り捨てられる

２００７年から始まったサブプライム問題は、気が付けばあらゆる金融商品のウイルスとなって米国、欧州を廻り日本、中国へと蔓延しています。

それはホワイトカラーの象徴でもある金融機関や投資家等が異常に加熱した“投資”がやがて“投機”へと変態し、お金持ちだけでなく事業経営者やサラリーマン、主婦、はたまた大学経営者までもが狂ってしまうほどの金融ウイルスでした。

日本でも不動産業界が一気にそのあおりを受けて次々と倒産し、最近では、世界に名だたる自動車メーカーから数千人の解雇者があり、電気、機械メーカーも相次いでそれに追随し、「非正規社員切り」やら「派遣切り」が大きな社会問題となっています。

また、このサブプライムローン問題の影響は失業者問題にとどまらず、投棄され行方のなくなったペットや、手入れが出来ずに放置されたままの状態から生まれた環境汚染問題などは、やがて、更に大きな問題となって私たちの身に降りかかってくることは免れないのでしょう。

●お金の価値は人それぞれの中で…

昨日、本郷三丁目の交差点で中年男性が販売していた『ＴＨＥ　ＢＩＧ　ＩＳＳＵＥ』の１冊３００円の機関誌を購入した。

３００円のうち、１６０円が販売者の収入になるという３６ページの雑誌ですが、表紙には「ホームレスの仕事をつくり自立を応援する」と書いてありました。

ボランティア活動で切り捨てられる人々の自立を支援する人々、次世代を生きる孫子達のために環境問題に取り組んでいる人々、ゴミのように捨てられているペットを保護し里親を捜す人々、そして１冊販売して１６０円の収入で自立への道を模索している人々、それらの一人ひとりが１００円、２００円という小さなお金を大切にしながら、それぞれの活動をしている姿を見て、今の自分に出来ることが何であるかを改めて考えさせられたのです。

債務超過になって自分の道が見つからず投げやりになり、自殺や夜逃げを考えている人と何度も遭遇してきましたが、果たして適切な対応が出来ていたのだろうかとしみじみと考えさせられるものを感じました。

ホームレスの人を出さないようにリスクカウンセラーとして応援することも、それなりに社会の役に立つのだとするならば、私の周辺で活躍しておられる多くの先生方の協力を得て、今以上に積極的に取り組まなければならない経営や家庭経済におけるさまざまな「危機管理」の課題に取り組んでいく決意を新たにしました。

いつもお金を持っている人は、パンを買えない、アパートが借りられないなどという話しを“嘘だ！”とか“貯蓄もないのか…”と、いうように蔑んだ味方をしますが、人によっては５０円、５００円のお金さえもなくなり、子供のミルク代も無くて困っている人だっているのです。

●技を持つ人は…危機に強さを発揮する

人の温情にすがって与えられて経営してきた社長、業界の利権に頼りきって会社経営をしていた人、そして、集金力だけにたけて何の技術も持たずに倒産した経営者は、世の中のマインドが急激に変わったことで倒産の危機を前にしたときには一番うろたえています。そのような経営者には、知り合いにお願いしてタクシー会社への就職を紹介したことが３回ほどありましたが、それとて持久力のなさにより、３年もすれば当てもないまま退職しています。

しかし、そんなときでも頼もしいと思うのが職人さんでした。一見地味であってもコツコツと積み上げてきた技術は、いざとなったら強みがあることがよく分かりました。

きっと、若い頃から叩かれながら身についた技術が、辛くても切り拓く力となって染みついているのでしょう。

“モノ造りは段取り八分”といわれるように、熟練の職人さんは手際よく段取りができるので、安心してみていられるほどです。

“危機に強い社長”と“危機に弱い社長”との大きな差は、社長がこの体験を礎とし自力で危機から抜け出て、新しい事業を立ち上げる「技＝拓く力」が身に備わっているかどうかではないでしょうか。

それは、例え多くの従業員がいる会社の社長であっても、自ら身を粉にして現場に入って働いて得たその技には、計り知れない「創世力」というものが秘められているのかも知れません。

二〇〇九年・新年の夕日に映える富士山のシルエットは、一日の嫌なことのすべてを吸い取ってくれるような優しさがあります。そして、明日に迎える厳かな“日の出”の感動へと誘う静かな助走の始まりなのでしょう。

◇発行者　株式会社 ホロニックス総研
◇責任者　代表取締役･リスクカウンセラー　細野 孟士
◇連絡先　〒113-0033 東京都文京区本郷１-３５-１２
TEL.03-5684-0021　FAX.03-5684-0031
http://www.holonics.gr.jp
【ホロニック】
（英：Ｈｏｌｏｎｉｃ）全体（ホロス）と個（オン）の合成語。
すなわち組織と個人が有機的に結びつき全体も個人も生かすような形態を言う。生物は個々の組織が自主的に活動すると同時に独自の機能を発揮する一方でそうした個が調和して全体を構成する　（小学館「カタカナ語の事典」より）

NEW! R.F.C+M Report

リスク・ファイナンシャル・カウンセリング＋マネジメント　レポート　＝＝＝＝＝＝ 2009年01月号

リスクのクスリ

自ら進んで下した決断は“有終の美”を飾り
優柔不断の結果は…“憂終の日”を迎える

◆再び増加している競売手続き

政府が発表する中小零細企業に向けた資金援助対策とは裏腹に、個人、法人の不動産の競売の申し立てがかなりの数で増加している。

景気悪化の環境で法人が急激な売上減少になり経営悪化による所得の減少により借入弁済が長期にわたり滞っていることがあります。

サブプライムローン問題により建設着工件数が大幅に減少し、土地や建物の需要が減り地価が大きく下落したことで、担保価値が大幅に下がったことで、金融機関から見た与信度が大きく低下していること。

個人の住宅ローンにも問題がありました。昭和５７年から平成１７年までに【ゆとりローン】で借り入れていた人が、当初の１０年間を過ぎたことで元の金利に戻すということだったので、収入は減少しローン支払いが増加するという事態が発生していますが、右肩上がりの経済成長を見込み、ゆるい与信度による融資が今になって問題を引き起こしています。これもサブプライムローンとあまり変わらない制度だったのかも知れません。

不動産関連企業では、保有不動産からの収益が激減したため、弁済に充当する資金が回収した賃料から支払うことが出来なかったり、仕入れた商品（土地･建物）が予定通り売却できず、結果として金融機関への弁済が出来ないといった状況が起きています。
売りたくても売れないから“競売により売却”と言う結果をもたらしています。

◆権利関係の状況把握はできているのか

不動産の専門家なら法務局で“不動産登記簿謄本”をとってその内容を見ることは日常的なことなのですが、一般には馴染みの薄いものです。

抵当権のはずが根抵当権であったり、妻の知らないうちに担保設定されていたり、自宅や会社所有の不動産の登記簿謄本は、ことあるごとにチェックしてみることも大切なことです。

時には、周辺の実勢価格と比較して自己所有の不動産の“時価評価”をして置くことも必要になります。時価がどんどん目減りしていく状況の中で、場合によっては所有し続けることよりも売却して現金にして持っていることの方がいい場合だってあるのですから、不動産を手放すことを身を剥がれるように思っていると大きな失敗をすることだってあるのです。

不動産に住宅ローン会社や金融機関の抵当権がついているということは、もうすでに、その債権者のものになっているという認識を持っていなければなりません。

◆早い決断こそ…再起への開道が見つかる

中小零細企業の経営者が債務超過に陥り、弁済の見通しが立たなくなった時、どのように対応するでしょうか。

何とかして仕事を続けたいという気持ちは理解できますが、自分の仕事への熱意を理解してもらえれば資金繰りは何とかしてもらえるだろうという「他力本願」の経営者。そんな経営者を債権者は「自己中」で忠告や提案をしても聞く耳を持たないので、催告を経て競売の手続きをしてもそれでも分からない人と見ています。

一方、自分の会社の問題点をしっかり把握して、積極的に金融機関に相談に行く経営者は「自力再生」が出来る経営者とみられます。金融機関の提案や助言の不言の言を読み取ることの「察知力」をもっているので、競売になる前に任意売却の申し入れをすれば、むしろ金融機関の協力が得られる状況もあり得るのです。

●終わりの日は…始まりの日なのに…

経営者の債務整理に立ち会っていつも感じることは、優柔不断の結果「もうこれが最期だ…」と破産して意気消沈し絶望感に憂いている経営者と、自ら進んで下した決断によって破産させた経営者は「いつから新しい仕事をしていいのですか？」と、これで新たな一歩を踏み出せることが出来たと喜んでさえいる二つのパターンがあります。

“逢うは別れの始めとは…”と、事業を始めたことにも終わるときがあるのです。そして、一つの課題が終わることによって次の課題に取りかかれるようになるのですから、決して絶望的になることではなく、新しい一歩の始めの日なのですから“祝う日”なのかも知れません。

「終わりよければすべて良し」と言う言葉のとおり、早めに決断し、サッサと次のステップに進んでいく…、そんな思い切りの良さが、**“門出の日”**となるのでしょう。

直前に危機が迫ってきた経営者は、二つの選択肢の中から終わりを看取ってくれる弁護士に相談するのでしょうか？それとも、新たな旅立ちの準備をお手伝いし、目的地への道のりが決して険しくないことを丁寧にガイドをしてくれるリスクカウンセラーを選ぶのでしょうか。

ちょっと歳時記

我が家にある小さな鉢植えの金柑（キンカン）は、五十センチ位の丈に伸びて、今年はビッシリと実を付けてくれた。

キンカンの原産地は、中国で日本に渡来したのは鎌倉時代の末頃だが、今では日本各地に広まっています。風邪や咽喉によい果物だと言うので、鉢植えの実は観賞用として、食べたくなったときにはわざわざスーパーに買いに行きます。

砂糖漬けやシロップ漬けもありますが、やっぱり生がいい。ポケットにそっと忍ばせ、散歩の時にはゴミが出ないようにガリガリと種まで食べてしまうのです。

別名は「姫橘」というしゃれた名前があるようですが、金色の柑橘だから「金柑」と命名されたようです。白い小さな五弁の花が咲き終わるとつの間にか小さな実になっているのがうれしい。

経営者が変わらないと、業績も変わらない

経営コンサルタント　二見道夫

●お人好しだけでは、ただの甘ちゃん経営だ

「丸くともひとカドあれや丸木橋」という警句があります。

人柄が丸いのはいいが、ただ丸くて円満だけじゃダメだ、という意味である。

いまは倒産したが、埼玉県下の町議会議長も務め、同時に住宅会社を経営する社長に、Ｇさんがいた。議会をとるか経営をとるか、どちらか一つという私の提案に、Ｇ社長は決断が下せない人だった。そしてお人好しで、とても甘い甘い人だった。

ある日、「いい土地を地上げ屋が、持ってきたので買います」と言う社長。

事前相談せずに失敗してから、どうしましょうと持ちかけるくせのある社長。

この土地の仕入れも相談なし。契約書は交わしたが、支払いはまだという。唯一の救いだ。

そこで私は、電柱の地下に埋める避雷用の真鍮棒(約1メートル)を調達し、社長を伴って土地のある現地へ向かった。そして、先端がとがった真鍮棒を１０個所ほど突き刺した。

真鍮棒の刺さり具合を見せた上で、Ｇ社長に尋いた。

「社長、この土地の前歴は調べましたか?」

さらに、このようにも尋ねてみた。

「この真鍮棒、スイスイと地中に深く刺さりますね。どう思いますか？」

Ｇ社長は、ようやく何か異常を感知したらしい。

「地盤が柔らかいようですね・・」

この土地は、埼玉県の松原という地域で、この一帯は沼地が散在していたところだ。

私の説明を聞きＧ社長もようやく、つぎのことが理解できたらしい。

この土地は地盤軟弱。実際に宅地にするには、表層地を入れ替える必要あり。元は沼地だった可能性が高い。土地入れ替えで、ハイコストになり、利益は出せない土地。この土地だけは契約不成立にして、損失を免れたが、甘い甘いＧ社長。

その後とうとう手形詐欺にひっかかり、会社を潰してしまった。

カドのない丸木橋は、いずれ転がって、事故を起こすものである。

●肉親溺愛で“異常社長”が育った

先代の社長と信頼関係を築いていた私は、先代急逝により、息子の依頼で経営を支援することになった。ところが最初にこの息子を、「この若社長はおかしいそ?」と思ったのは、こんな一件だった。

それは、客用の駐車場(スーパー)の使用に関して。

ある朝９時頃、買い物に便利な客用の駐車場に、もう１０台ほどの車が駐車している。

「開店前に駐車するのは、一体だれだ？」

調べてみると、なんと従業員である。なんというサービス精神の異常であることか。

駐車してもいちばん端にすべきだ。このことを社長に話したら、その反応は異常そのもの。

「従業員が駐車して、何が悪いんですか？」

私は、社長のこの一言で、支援の価値なしと手をひく決意をした。

それから２年ほどしてこの若社長が、長野県小諸の異常な信仰集団〝紀元会〟の幹部だったことを知った。

そして、異常な臭気のする〝紀元水〟を、すでに学生時代に学友にも勧め、学友たちも離れていった・・などということも知った。

先代社長は毎月、せっせと不自由しないだけの金を、東京の大学で勉強中の、この息子に送っていたのは知っていた。

しかし息子が勉強していたのは、なんと、異端のオカルトだったのである。

よい後継者を育てるのは、後継者への過信を取り払うことだ。過疑もよくないが、こんな結果を招いた原因は、子供への限りなき溺愛だったようだ。

ありがとうの思い出－12

愛誠病院の松原先生にありがとう。

五年ほど前に体に不調を感じ、いつも比較的に空いている近くの愛誠病院に行ってみてもらった。検査の結果、血糖値＝180、中性脂肪＝325、総コレステロール値＝260、HbA1c＝6.4と異常に高い。診断してくださった松原先生は結果データを見ながら「このままの生活をしていたら間違いなく糖尿病です。いや、すでに糖尿病なんです。治す気はありますか？」矢継ぎ早にそう説明すると、糖尿病外来の日に来て、糖尿病用の食事メニューや生活習慣の改善方法をしっかり身につけるように、かなり強い語調は私には宣告のように感じた。

「まずは、手始めに自分で出来ることから始めてください。体重を減らしましょう。一日四〇分以上の散歩を心がけてください。」と、テーマを与えられたのです。その後二ヶ月ごとに検査をしても一向に改善されない検査数値に、これでは「松原先生に叱られる…」とまるで子供のようと思いつつ松原先生の外来診察の日を避け、病院に行くようになっていました。

「ほかの先生はもっと優しくしてくれるのに…」などと勝手なことを考えてコッソリ検査と診断を続けていました。「もちろん、毎日四〇分以上の散歩は欠かさないように心がけ、いつか四年の歳月が過ぎました。

最近の検査の結果はずいぶん改善され、血糖値＝114、中性脂肪＝139、総コレステロール値＝179、HbA1c＝5.9と標準値の範囲内になっています。糖尿病外来にかからなかったけれど、何とか自力で改善できたことを、少しばかり自慢したかった。

先日、松原先生の診察日に外来に行って看ていただいた。「ずいぶん良くなりましたね。でも、油断してはダメですよ！すぐ戻りますからね！」褒めてはもらえなかったけど、お陰さまで健康を取り戻すことが出来たのです。松原先生、あのときは厳しく言って下さってありがとう。これからも、しっかり健康管理をしていきます。

賃貸住宅の入居者が自殺
貸主、借主、連帯保証人の立場は？

不動産コーディネーター　豊田泰幸

◆失業の影で起きた賃借人の死…

史上空前の失業者が発生するのではないかと危惧されている影で、失職して収入がなく、夜逃げする賃借人も多くなってきていますが、時には、少ない年金で食料品も買えず、老齢の身で医者にも入れず死亡していたり、失職し失望の余り思い余って部屋で自殺していたという事件も出てきています。

賃貸借契約において、室内で自殺するという行為は賃借人の「善管注意義務」の対象になるものとして、その部屋で自殺したことによって被った損害金を連帯保証人に請求できるという判決があります。

損害金とは、将来に向けて得られたはずの賃料が自殺という行為によって得られなくなった「喪失賃料」をいいます。

また、通常の契約満了による退出であれば、リフォーム後にすぐに入居者の募集をすることが出来るのですが、その部屋で自殺したとなると２～３年間は入居者が無いことも考えられるので、オーナーとしては大きな痛手となってきます。

◆自殺したことの告知義務はない

自殺した当時にいた他の部屋の入居者に対する保証は告知の義務はないものの、いざ、その後、他の入居者が入れ替わった後、自殺のあった部屋の募集もさることながら、他の部屋の入居者募集においても、賃貸人は告知する義務はないというのも判例としてあるようです。

現実的には、入居者募集をする不動産業者としては入居後のトラブルを懸念して直ちに入居者を募集することは出来ないことになるであろうし、入居者からの「心理的瑕疵」として訴えられたら、仲介業者としては、そのトラブル処理に関わる二次的損失の方がはるかに高くなり、安易に募集できないことになります。

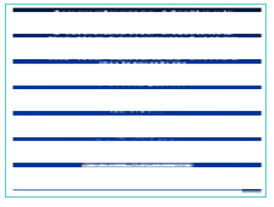
◆大家といえば親も当然…？

大家さんが同じ長屋に住んでいる落語に出てくるような大家と店子の関係は、賃貸人と賃借人という形態になったことで、至って他人行儀になっています。

賃借人の連帯保証人だって、親や親族ではなくなり、連帯保証人システムを売る業者であったりすると、大家と店子が会話する人間関係ができあがっていないから、失業したことは大家も分からないし、連帯保証人会社も実家の両親も知らない場合だってあり得るのです。

不景気が頂点に達すると、空室率が高くなるのはやむを得ないことなのかも知れませんが、賃貸物件の収入から不動産ローンの返済をしている場合など、安易に募集できないことを、どのように回避したらいいのかを考えておくようにしましょう。

World Now
＝サブプライム問題後の差し押さえはいかに？＝



１月７日、ロイターから次のニュースが発信されました。

「ＣＮＢＣによると、オバマ次期米大統領は７日、住宅差し押さえ対策を向こう１―２カ月以内に発表する、との方針を明らかにした。ＣＮＢＣとのインタビューで述べた」

昨年来の金融危機を機に、住宅の差し押さえは急増し、深刻な事態に発展したようです。

今月は、差し押さえに関するデータをSCAG(Southern California Association of Governments)のWebサイトから紹介したいと思います。

(http://www.scag.ca.gov/housing/pdfs/trends/ForeclosureOutlook_GatewayCities100108.pdf)

(ブログからリンクしてご覧いただけます)

◆差し押さえの悪循環が見えてくる一覧です。

◇金融業者も投資家も、差し押さえによって利益を得られない。
◇経済的価値の20～60％が失われる。
◇推測値１：差し押さえ１件に対し、金融会社が負担しなければならない費用平均は、58,800ドル。
◇推測値２：差し押さえ１件に対し、近隣0.2kmの住宅価値が0.9％下がる。
◇差し押さえ執行費用が不良貸付に結びつく可能性がある。
◇住宅資産の保全や維持のために費用がかかる。
◇空き家は、犯罪を誘発したり、近隣の資産価値を下げたりする。
◇行政は、差し押さえ１件あたり平均7000ドルの費用を負担することになる。

ここまで説明されると、オバマ大統領、ぜひ早く差し押さえ対策を実施してください、という気持ちになります。

この資料を公開しているのは、南カリフォルニアの組織です。今回の金融危機によって、差し押さえ発生件数は、米国西南部とフロリダ州に集中しており、南カリフォルニアは、すっぽりと米国西南部に入ってしまいます。

大きな理由のひとつは、高騰していた住宅価格の下落です。たった１年で半分近くまで下落した地域もあります。

◆一部の都市の価格変動の抜粋です。

	2007年8月	2008年8月	率
ロサンジェルス	$550,000	$380,000	−31%
リバーサイド	$394,523	$247,450	−37%
サンベルナルディーノ	$360,000	$215,000	−40%
サンディエゴ	$475,000	$350,000	−26%
ベントゥーラ	$575,000	$400,000	−30%

都市部のほうが住宅価格が高騰しやすく、下落も大きいという状況のようです。日本においても、都市部ほど下落が大きくなる傾向があります。

金融投資家の不謹慎な投機熱が「自分の家を持ちたいと思う庶民の夢を大きく膨らませておきながら打ち砕く…」それがサブプライム問題が生んだ罪なのですね。

正常な精神を持った投資家による金融投資の市場が、悪質な考えを持ったほんの一部の金融ブローカーの企みによって狂気的投資熱が蔓延してしまうのですから恐ろしいものですね。

それも…１００年前を再現しているとは…悲しいです。