



# 平成(5)…「全預金者を債務者にせよ」借金漬け戦略と修羅場

## 「借金漬け」にする戦略

プラザ合意で円高。「Japan As NumberOne」とおだて上げ、金融緩和させ借金漬けバブルにさせ最後はハゲタカ買叩き。目障り日本の未来までも撃沈。お見事！

ドンと貸込み突如引揚げて逆に空売りヘッジファンド。タイ韓国をIMF送りにしてタダ同然買叩きのアジア通貨危機、お見事！

貸すだけなら単なるお人好し、「借金漬け」こそが優れた戦略。もっとも他国には厳しい国です。

ペンス副大統領2018年10月4日演説。「中国はいわゆる『借金漬け外交』を利用して影響を拡大しています。」

スリランカでは、価値があるかどうか疑問の余地のある港を中国の国営企業が建設するために巨額の負債を負いました。2年前、その国はもはや支払いの余裕がなく、中国政府はスリランカに新しい港を中国の手に直接引き渡すよう圧力をかけました。

ベネズエラでは石油で返済するという疑問の残るローンに50億ドルを約束しました。中国はベネズエラ最大の債権国でもあり、同国の民主主義が消滅しても、500億ドル以上の債務を抱えるベネズエラ国民を苦しめています。」

## 富士銀行(現みずほ)の戦略

「全預金者を債務者にせよ。」と各支店に指示書を送りました。

1989年10月の日銀検査で発覚です。(日経ビジネス2019. 3. 18.)

意識的か無意識か…立場逆転させ客を支配する借金漬け戦略。

## 平成の30年間…幾度も修羅場、

誰もが「やられた!」と震え…。

近所のタリーズコーヒー「コーヒーマシン故障でコーヒー提供できません。」、吉野家「ご飯が切れて牛丼は出せません。」、銀行は「お金は品切れしました。成仏して下さい。」と一言。

## ①バブル崩壊…「いくらでも貸しますから」…の甘い言葉で

借金漬け債務者にされ1990年の

不動産融資規制、どしゃぶりズブ濡れ男泣き。カラダの芯まで縮こまり、底なしの修羅場へ…。

融資規制当初はまだピカピカ土地神話で「買えれば儲かる」。「うちにはまだ融資が出るから」と農林系から無理やり借りたらもう地獄でした。閻魔大王:三重野日銀総裁をあなどりました。

ただ買えても買えずともバブル崩壊、みな地獄で狩り取られます。サラリーマンも住宅ローン&リストラで巻添え。どれ程の自殺者が三途の川を渡ったか。アホ銀行も仲良く狩られ一蓮托生です。

## ②貸し剥がし…「取り敢えず返済下さい。必要時には必ずまたお貸ししますから」…を信じた正直者の経営者は野垂れ死に。

バブル喉元過ぎ1997年は融資回収が行員ノルマに。他行へ融資押付け、預金融資相殺。銀行に貢いだ挙句捨てられて。これも悲しき世の定め、是非もなし。

不動産はバブル後で仮死状態だったので、まあまあ何とか…。

## ③リーマン危機…「アッ何があったの」…2008年、痛みも苦しみも無いビックリ顔での突然死。死因は瞬時融資凍結でした。

ファンドバブルで一世風靡のカタカナデベは、黒字資産超過なのに資金繰りアウト。全消滅。

## ④かぼちやの馬車…「こんな僕でも何億円」…綺麗な薔薇に弄ばれて。サラリーマンフルローン一棟投資ブーム。可憐な小薔薇はまだ咲き続けています。

その数年前、築古木造アパートバブル。スルガの積極長期融資で生んだ局地限定バブルがありました。唯一の貸手、スルガが突然融資停止し、バブル一気崩壊。地銀1行だけでもバブルを起こし崩壊させるか…当時感動しました。

## 不動産は覚悟と才覚と運

でも修羅場が突然やって来て

誰かが誰かを狩り取ります。

リーマンで新興カタカナデベは全消滅し市場総取りしたのは資本力と歴史の財閥系。今のマンションデベは財閥系ばかり。

サラリーマン破綻物件は大きくは下げず意外。地主資産家には融資が出てソコソコ価格で狩り取るから。資本力と家柄の勝利、これも悲しき世の定め。

当面心地よい適温相場。でも大切なのは心の準備と頭の体操。

## 「俺だけは逃げ切れるから」

は無理というのがバブルの教訓。

融資は一瞬で凍結し買手不在、価格は真空地帯を落下します。

「かぼちや&スルガ」を笑うなかれ。あの壮大なバブルもファンドバブルも歴史的視点で見れば、「かぼちや」と大差なし。

違いは、昔はキャピタル狙いなので融資凍結&価格崩壊で一発処刑、今はインカム前提なのでズルズル無期刑での監獄送り。

## マイナス金利下の収益価格は

収益価格化し金融が不動産支配します。金利下げは価格上げ。

土地神話からの卒業は平成期、つい最近の出来事。マイナス金利にまだウブな不動産債務者達。

マイナス金利は何かの過剰と不足です。需要不足だからとの金利下げで、物件価格だけがオートマチック上昇するという未体験ゾーン。どう理解しますか。

マイナス金利なら幾ら高くても際限なく買え貸貸床急増です。

何が過剰か? 何しろ需要不足人口減がマイナス金利の背景です。「見えざる手」は動くのか?



## 平成(4)…ベルリンの壁崩壊30年・武蔵小杉・マイナス金利

### 壁崩壊で「土地の輸入」

平成元年11月9日「ベルリンの壁崩壊」。崩壊する壁の映像を見て「凄い何かが起っている…一体何なのか」それは社会主義に対する民主主義の勝利でした。

それが30年前。西が東を呑み込みグローバル化、中国も天安門事件を経て「世界の工場」に。

ユニクロは工場(製造委託)を中国に。日本工場なら日本人給料月20万円。中国ならば給料月2万円。出来る商品は同品質です。

日本の消費者が、例えばユニクロを買えば、それは中国東からの低賃金「労働力の輸入」。

武蔵小杉で10億円の土地に工場。中国工場なら土地代1億円？土地代も商品価格の一部です。それが中国からの「土地の輸入」。

安価良質なユニクロを日本の消費者が買う度に、日本の雇用は消え、工場土地は売り一色に。

日本工場は中国に敗れて閉鎖売却。タワマン林立の武蔵小杉の風景は、壁崩壊の成果です。

壁崩壊で社会主義に勝利したのは民主主義、そしてその仲間の自由主義。自由主義とは…。

### 「自由を認めろ」と自由主義

自由主義とは個人の自由。200年前フランス革命での主人公。

それ以前は封建社会。貴族の子は貴族、農民の子は農民、昨日も今日も変わらない事が美德。

封建社会は成長も進歩も嫌い。100円の物は100円のままがいい。カトリックは金利を禁じました。

市民は成長し貴族を経済で凌駕しても、貴族は「成長するな」。

市民は「自由を認めろ」、ルイ16世を断頭台に送り、江戸城を無血解城、近代の幕開けです。

### 今日より明日、それが金利

金利10%とは今日の100円と明日の110円が同価ということ。それは10%の「成長」です。「金利」と「成長」は表裏一体です。

借金で今日100円仕入れの商品が明日110円で売れるから借入金利10円。逆に金を使わず他人に100円預ければ預金金利10円。

自由主義を成長と金利が支え、その先には資本主義が見えます。

さて東での自由主義の勝利は、まだたった30年前の出来事です。

### 金利消滅とは成長の消滅か

30年後、その金利は消滅しゼロ。そしてマイナス金利。壁崩壊級の「凄い何か起っている」。

これだと個人金融資産も年金もぶっ飛び、財産追求するはオロカ者。壁崩壊も自由主義も意味を失い、時代は断絶するのか。

あのとき東西両陣営が共有したのは、自由主義を信じる高揚感だった。人権と民主主義を尊び誰もが分け隔てなく暮らせる新時代を期待した。あれは幻想だったのか。今の世界を覆っているのは目に見えない新たな「壁」である。…あのとき自由主義は「勝った」のではなく新たな試練の起点に立たされていたのだ。(朝日新聞2019. 11. 10. 社説)

ゼロ金利はゼロ成長の裏返し。100円で仕入れても売価100円なら、金利ゼロしか払えません。そしてついにマイナス金利です。

不動産価格を決めるのは金利です。金利下落は価格上昇、マイナス金利とは際限ない値上り。

### 常識が根底から崩壊しそう

借入金利マイナス10%なら家賃利回りマイナス5%でも買い。

現実に欧州ではマイナス金利の住宅ローンです。自宅を買うと金利がもらえて生活は豊かに。

きっと何かの過不足です。カネモノの過剰？投資先や需要や欲望や夢の不足？成長が消えて現れたのがマイナス金利です。

成長への欲望が自由主義を高く羽ばたかせましたが、モノは溢れ何も欲しくない低欲望社会。

消去法で保守主義の勝利のようです。勝利したはずの自由主義は没落し自由寛容も消えます。

保守主義は伝統歴史をそのまま守ること、トランプもブレグジットも新たな壁の建設です。

平成日本も立派な保守でした。議員の子は議員、大卒の子は大卒。「失われた30年」で世界に先駆け成長拒否し、30年前の100円を今日も100円に保ち続けます。

成長は格差を生みますが、ゼロ成長の平成日本は皆苦しくともそれなり平等で心地良いぬるま湯社会。もう成長なんかいらぬ。何も変わらない今がいい。(それとも単なるゆでガエル?)

人類史上初、マイナス金利は一瞬の白昼夢か、現実の革命か。

毒か蜜か酒か。緩やかな進行なので体感できませんが、不動産にも「凄い何か起っている」。

壁崩壊は平成の武蔵小杉を生み、30年後、令和の金利は令和の不動産の歴史に何を刻むのか。