



会員 各位殿

平成29年3月15日

NPOソフトインダストリー研究会

巻頭言

理事長 白石 嘉宏

サンデー毎日の時代へ

あまり先のことを書いても皆から関心を持ってもらえません、でも出版後17年今頃値段の出る本もあります。私の書いた「実験社会への突入」です。アマゾンで検索してください。28,000円を超えています。その反省からこの本年度メの巻頭言ではこれからへ向けて皆様とともに自身にも認識醸成として。

安倍総理が日本の経済を良くしようと3本の矢を2度、6本も放ちました。日銀はお金を大量にばら撒きました。成果は上がりませんでした。

2014年春号の巻頭言で「人の姿は国の姿」を書きました。イソップ童話に、初めは4本足、次に2本足、そして3本足になる生き物は何かというのがあります。4本足はハイハイする赤ちゃん、2本足は働く大人たち、3本足は杖を突いて歩く老人です。今の日本は2本足が減り3本足の時代に向かっています。安倍総理も黒田日銀総裁も2本足の経済を追いかけ続けました。放った矢の先の的がはなから違っていたのです。

3本足の日本は八方塞がりなのでしょうか。いえいえ世界の彩先進国への道を歩むチャンスが来ているのです。私が昔勤めていた財団法人余暇開発センターでは国内消費を活発にするために多くの休日法を手がけました。日曜日と重なった祝日を月曜日に繰り越すなど、今ではゴールデンウィークも秋のシルバーウィークもあります。インバウンドでオリンピックの2020年には来日者4000万人、消費金額8兆円を目標に置いています。しかし、もっと大きな安定した資源があります。我が国はやがて40%が高齢者になると予測されています。

1億2000万人(40%の時はもっと少ないのですが)の40%は約5000万人。

この人たちの多くはサンデー毎日の日々。インバウンドは多くのお金を使うから、とターゲットにしていますがせいぜい1週間ぐらいしか日本に居てくれません。日本の高齢者は1年中日本に居ます。休日だらけの人がいっぱいいる国になって行くのです。

この人たちが持つ時間資源大国になります。 そのための産業が必要です。

SORUCA 通信 contents

- 巻頭言 / サンデー毎日の時代へ / 白石 嘉宏
- 雇用についての考察を試みる / 坂倉 海彦
- 一括借上げ / 野村 明男
- 「見たことしたこと」 白石回想録—9
- 編集後記 / 渡辺 勝範



雇用についての考察を試みる

大方の予想を覆してアメリカ合衆国にドナルドトランプ大統領が誕生しました。「アメリカ第一に徹し国外に流出している雇用を国内に取り戻し、再びアメリカを GREAT な国にする」をテーマにグローバル化する経済の中で賃金が高すぎて雇用を海外に奪われた、アメリカ中部のブルーカラー白人層にアピールしたことが選挙の勝因といわれています。言ってみれば20世紀末期から取り入れられるようになった、「儲けるために国境を越えて安い労働力を取り入れ最大限のリターンをえることが正しい」というグローバル資本原理主義（新自由主義）の考え方に異を唱え、自国中心の経済の強大化を訴えたことがアメリカ人のほぼ半数の人々の心を捉えたということでしょう。

グローバル資本原理主義は世界の先進国に広く浸透しましたから、アメリカ以外の主要国でも今回トランプを支持したような人々は数多く存在するはずで、このような人々が今後どのような政治行動をとるかによって世界の政治、経済の枠組みが大きく変わっていきそうです。日本でもかつて存在した製造工場の海外流出で人口が減り、疲弊の道をたどっている地方が数限りなくみられます。

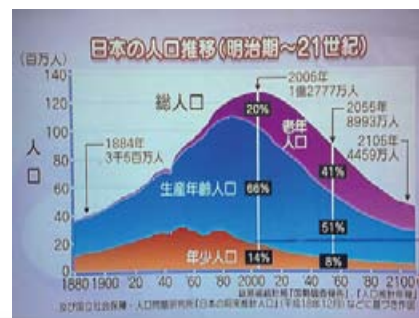
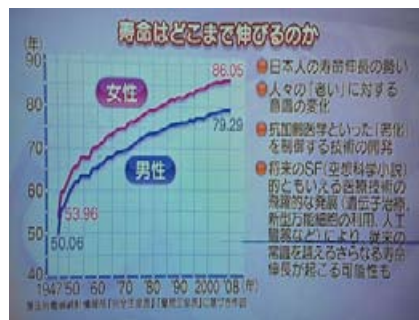
トランプ政権はアメリカにとっての貿易赤字国であるメキシコ、中国、日本を名指して批判しており、今後これらの国に対してアメリカは厳しい条件を突き付けてくることは間違いないところでしょう。ただ現在の米国資本の製造業がこれら3国で雇用してる人数は合計145万人という統計もあります。（野村総合研究所）確かに145万人という人口は莫大ですが、アメリカの総人口3.2億人の0.45%でしかありません。トランプ大統領の言うようにこの雇用をすべてアメリカに取り戻したとしても果たしてどの位の経済効果があるかは大きな疑問の残るところです。

ここで雇用というテーマについて簡単な考察をして見ることにします。産業革命以降の工業化社会では、まず人力が蒸気機関、モーター、エンジンなどの動力に置き換えられ、さらに工業技術の発展普及に伴い単純な作業から順に人力から機械に代わっていきました。ハイテク、コンピューター時代になると一部の判断業務や分析業務も機械に置き換えられ始めています。人力から機械に人のやる仕事が置き換えられるのに伴い、生産性は劇的に向上してモノの価格は低下し、モノの普及が進みました。その結果豊かな中間階級が育ち社会の安定化にも貢献してきたといっ
てよいでしょう。このことは実は一定のアウトプット単位の雇用吸収力が技術が進むに従い低下していくことを意味します。そこでこれから先の雇用について大まかな考察をしてみます。

- 1、ハイテクコンピューター時代から、AI(人工知能)とインターネットの時代になるころはさらに人がかかわる仕事が変わっていくことが確実です。機械と人のする仕事の役割が変わり、例えば今は医師がやっている診断は多くが機械化され、医師などは患者の心のケアなど人にしかできないことをする役割に転じるでしょう。このような時代の到来を考えて、雇用というテーマを中心に、教育、社会制度などあらゆることの準備をして行かなければなりません
- 2、富裕層に富が集中しすぎる現在の経済、財政の仕組みを根本から見直し、多くの人々に能力に応じた雇用が提供されるような政策を取り入れていくことが重要です。これは富の偏在故に中間層が力をなくし、消費が拡大せず経済成長できなくなった先進国中心に今すぐに手を付けるべき大きな課題です。
- 3、超長期で見ると雇用力は減少傾向をたどります。すなわち働く時間が少なくなり、働かない時間が増えるはずで、最近の人の長寿化はこれに拍車をかけるでしょう。かのケインズもいずれ人が仕事のために使う時間が激減すると予測したそうですが、理屈上そうはなっていくはずで、1, 2のテーマをクリアしながらそのような時代に向けての展望を開始しなければならないと思います。

トランプ大統領が提起した雇用という問題はよく考えると極めて大きなテーマに繋がっていきます。これを機会に雇用についてより活発な突っ込んだ議論がなされれば新大統領の誕生も多少の意味があるかもしれません。

視点は異なりますが今回のアメリカの大統領選も昨年の英国のEU離脱国民投票も、おおきなCHANGEなのですがいずれも高齢層の支持で起こったことに注目したいと思います。かつては革命、大きなCHANGEは必ず若者がそれまでの硬直化した体制に反旗を翻したものでしたが今回は様変わりです。先進国の人々の高齢化や長寿化も大きな背景の一つと考えられますが、高齢化問題をこのような視点から見ることこそこれからの時代には必要になりそうです。



一括借り上げ

今回は、「物件の困り込み」についてお話をさせていただきました。本誌掲載後、2016年11月2日の日本経済新聞において同様の内容が「手数料にミス」という記事にて掲載されていましたが、お読みになった方も多いのではないでしょうか。どうかして日本の不動産業界体質にミスをいれたいところです。

今回は、「一括借り上げ」についてお話をさせていただきます。

「相続税の対策として、アパートやマンションなどの収益物件を建てませんか。」という話を耳にしたことがありませんか。さらに「建築した建物は、当社で“一括借り上げ”し、管理の上、毎月の家賃は保証させていただきます。」

しかも何十年もなんていう夢のような話を。この“一括借り上げ”とは実際に、どのようなものなのでしょう。例えば、上記のような広告を目にしたサラリーマンで地主のAさんが、大手X社に新築のマンションを施工してもらい、30年間そのマンションを“一括借り上げ”してもらおう契約をしたとしましょう。

ここで初めに声を大にして言わなければならないのは、最初に契約した家賃金額が30年間も維持・保証されることは無いということです。そもそも家賃金額というのは、契約内容にもよりますが、ほぼ2年間ごとに見直しになります。

もしも新築後2年間のうちにそのマンションに空室が多かった場合は、2年後の契約更新時に、満室時の家賃を保証できる収益率のあるマンションではないと大手X社が査定し、当初契約した家賃金額よりも下がった家賃金額でなければ、“一括借り上げ”契約を更新してもらえなくなってしまうのです。

それでは、空室が多い場合に大手X社は、どのように入居者募集を進めていくのでしょうか。大手X社は、新築マンションが所在する地域の不動産業者Y、Zの2社に客付業者（借主を募集する不動産業者）として、入居者を募集させます。

本件の“一括借り上げ”契約前に際してAさんは、大手X社の事前調査で、「Aさんが新築するマンションの1部屋の間取りを少し広めの1LDKにして、リッチな独身から、子供の小さな新婚夫婦までをターゲットにすれば、Aさんのマンションは借り手に困らず、家賃収入は続きますよ。」と言われていました。ところが実際に不動産業者Y、Zが募集していた入居者募集の広告では、子供がNGになっていたりするので。これでは、入居者対象範囲が少なくなってしまい、Aさんの権益が減少してしまいかねません。

当方のような不動産業者なら、Y、Z社がどのような入居者募集をしているのか気になって、確認してみようという気になりますが、サラリーマンのAさんは、ご自身の本業が忙しいから余計な手間を省くために、大手X社に一任したはずで

また、大手だから安心して大丈夫だと思っていたはずですが。
さらに、一括借り上げ更新5回目の10年後の頃には、大手X社は、「Aさんのマンションの近隣は、マンション等が増えて、借主を獲得する競争が激しくなってきました。はっきり申し上げてAさんのマンションは競争力がなくなってきました。そのため空室が多くなっているのです、ここら辺りで建物に手をいれてリフレッシュすれば入居者が戻ってくるかもしれませんが、手をいれなければ家賃保証の契約自体を解除していただかないといけないようになるかもしれません。」などと言ってくるのです。蓋を開けてみれば、近隣には大手X社のマンションだらけなんていうこともあります。

そもそも、新築マンションの“一括借り上げ”のシステムは、大手X社が建築費をAさんに負担させ、同社にとってマンション在庫をかかえるリスクをAさんに転嫁しているシステムだとお考え下さい。Aさんが金融機関からローンを組んでマンションを建てていた場合は、当然Aさん所有のマンションに金融機関が抵当権を設定するのですから、Aさんが金融機関に返済ができなくなって、金融機関が抵当権を執行したとしても、大手X社は痛くも痒くもありません。

困るのはAさんだけなのです。

上記のように、金額の大きな不動産取引だからこそ、大手が安心だという決めつけ・思い込みは、決してなさないで下さい。企業が大きくなるには、それなりの理由があるのです。不動産関連の取引には、どこかに必ずリスクが潜んでいると思っていただいた方がよいかもしれません。消費者である皆様が、それをきちんと把握し見極めていただくためには、正確な情報を入手し、面倒がらずにじっくりと時間をかけて検討・検証することが大切だと思います。

2017年2月吉日

野村 明男

リプロパティ・ディベロップメント株式会社



「見たことしたこと」白石回想録—9

ブラジルでは市内の真ん中にある中央市場（メルカード）のすぐそばのシリア人の家に下宿しました。食べ物の想いでは灰色の崩れた豆腐のような羊の脳味噌の料理、スクスク、4つに開いた鶏の足のスープなどです。鶏の足のスープは食べ方がわからなかったのではばらく眺めていたら、下宿のオーナーのドナ マリア（ブラジルではポピュラーな名前）がゴストーズ（美味しい）と言って開いた4本の足についている黄色いうろこ状の皮を口に含み吸い込むように皮だけ器用に食べました。スイカを食べて種を吹き出すように骨だけをお皿の上に出しました。ブラジルでは週末どこかの家でシュラスコのパーティが開かれます。一人当たり1キロの肉が用意されますが、着いた当時は頑張っても600グラムぐらいしか食べることができず、現地の人からこの程度が食べられないなら結婚はできないよ、と言われました。実際小柄な若い女性が体に似合わずこの量を食べます。昨年この会報と一緒に作っている渡辺・長谷川さんと「いきなりステーキ」というステーキ専門店に行きました。私は600グラム食べましたが、今でも赤肉ならあと200グラムぐらいは食べることができそうです。

ブラジルでは蚤がどこにでもいます。立派な映画館に入ると厚いじゅうたんの中が蚤の住まいで、映画を見ている足がかゆくなって落ち着いてみていられません。下宿では床板の間が蚤の住処です。これを退治するためにDDT（殺虫剤）を買ってきて床にまき床板の間が白い線に見えるぐらいにまきました。翌朝周りから怒鳴り込まれました。私たちの部屋に居た蚤が周りの部屋や廊下に避難したとのことでした。みんな仲良く蚤を分け合おうとのことでした。尾籠なことですが、「ウンコ」日本人のウンコはトイレの水に沈みますがブラジル人のは沈みません。腸の中の出来が違うのでしょうか。日本から持って行ったトイレットペーパーはすぐになくなりました。オーナーのドナ・マリアが自分が使うほかに小さい子供のお尻をふくのに柔らかくて良いとのこと自分の持ち物のように私たちの部屋に入ってきてその都度もっていってしまうのです。仕方がないのでトイレットペーパーを買いました、ピンク、ブルーなど綺麗な色のトイレットペーパーなのですが紙質が悪くかたいのです。でも、これしか売ってないからしょうがなく帰国する船に乗るまで使い続けました。

現地での実習は、三井物産の紹介で薄荷を扱う長岡実業の現地法人にお世話になりました。私の仕事は生産地に薄荷を買い付けに行く人に計算の仕方と当時としては最新の機械式計算機、タイガー計算機の使い方を合わせて教えることです。この課程が一段落した時、長岡社長のご厚意で実際に薄荷の買い付け現場へ出張をさせてもらえることになりました。サンパウロから飛行機でパラナ州の首都のクリチーバへ、そこからブラジルではテコテコ（雀）と呼ばれている小型飛行機（セスナ）に乗り換えマリंगाという開拓の拠点になっている町へ、そこから今度はジープでカンポ・モロンという集落から村へと人が集まり始めているところまで。ここが長岡実業の薄荷買い付けの拠点となっていました。此処には銀行はなく当然ここから先も銀行はありません。薄荷の買い付けも何もかも全て現金取引です。ですからお金を扱う人は西部劇のようにピストルを携行しています。38口径のレボルバーが必需品です。

現地で感心したのはドイツ人移民のたくましさと計画性です。24歳の青年が人を雇い薄荷畑を切り開き、そこで薄荷の収穫、オイル作りを一貫して行うほかコーヒーも同様豆の収穫・乾燥・選別まで。水車を利用したの製材所もやっています。農家・農業というより農産物取り扱い企業という印象を受けました。現地の写真をいくつか紹介します。



マリंगाの飛行場草の生えた平地にプロペラ機



長岡実業最前線、カンボモロンのボスたち
中央の椅子は市長



先々のホテルはこんなものです。
毛布が油でギトギトで臭い。



リオ・コルコバードにて



温泉地ポソソスデカルダスにて

< 編集後記 >

トランプ氏がアメリカ大統領に就任して1か月が経った。世界の政治、経済が建前の議論から本音のぶつかりあいの時代に代わってきている。危うい中国共産党、溶解する韓国、崩壊寸前のEU体制、どれも自国の独立と自国の歴史に対する認識がゆがんでいる。日本も安全保障の問題、憲法改正の問題、年金、健康保険、いろいろな課題をごまかしの手法で上塗り、上塗りしてきている。既得権益者を守ろうとする勢力が今、民意の嵐に吹き飛ばされそうになっている。もう嘘や、誤魔化しが通らなくなってきている。時代の変化は確実に転換点を越えた。(渡辺)

SORUCA のホームページの画面です。 <http://sorca.p2.weblife.me/>



「特定非営利活動法人ソフトインダストリー研究会」 広報誌
SORUCA 通信 (2017年早春号)

発行責任者 白石 嘉宏
発行所 NPO ソフトインダストリー研究会
東京都新宿区矢来町 47 番地
TEL: 03-3266-1769
FAX: 03-3266-1764
<http://sorca.p2.weblife.me/>
編集人 渡辺 勝範・長谷川 毅
発行日 2017年3月15日



発行元 :NPO ソフトインダストリー研究会