

旧年中はひとかたならぬご愛顧にあずかり、誠にありがとうございました。昨年後半からの金融問題が世界経済を震撼させ、先行き不透明な世の中であるなか、これからの時代にマッチしたビジネススタイルを考え、ゆっくりではありますが、着実な成長を目指してゆく所存でございます。本年も一層のサービス向上を目指し、スタッフ一同誠心誠意努める覚悟でございます。なにとぞ本年も旧日のご支援のほどお願い申し上げます。

2009年1月発行  
発行：前田由紀夫  
編集：(株)パピルス  
株式会社円昭 HP  
<http://www.enshow.com>



## 2009年の不動産のゆくえは不透明。 今年の世界経済を凝視し、日本の不動産のあり方を考える年となりそうです

### ■世界的な金融危機に至るまで：

昨年9月のリーマンショックがきっかけとなり急激に世界的な金融危機、景気後退が加速していき、今回の世界的景気後退の原因は、アメリカ発のサブプライムローン(信用力の低い個人向け住宅融資)が主役となっているようです。

このローンは信用力の低い個人に貸し出すローンですが、審査も甘く少々高めの金利でも容易に住宅ローンを借りられます。ローン契約をした2〜3年間は低利の固定金利ですが、その後金利は高くなっていきます。住宅価格が上昇すれば数年後に金利が上がったとしても担保価値も上がっているためローンを借り換えたり、住宅を売却したりすれば問題解決できます。しかし、住宅価格が下落すれば売却しても返済は不可能になります。

ではなぜこのようなハイリスクなローンが世界を驚愕させるような事態に発展していったのでしょうか。

ひとつは融資の斡旋の仕組みに問題があると言われています。米国では住宅の融資を斡旋するブローカーが存在します。

ブローカーはうまく契約させれば金融機関から手数料がもらえます。これまではなかったため、適当なリスク開示で、良い住宅だと思ったら所得に関係なく購入をすすめてきたのです。そして最終的に返済ができない場合は対象不動産を売却すれば清算できると提案していました。

次に、サブプライムを売った金融機関はその住宅ローン債権を証券化して投資家に売ってしまっています。ここまでの段階なら、このローンがいかに危険かが分かるのですが、そこから先は一般の住宅ローンやその他の商品と束ねられて再証券化され、もはや格付け会社にはその実態を見抜くことはできない金融商品となっていました。

一昨年から住宅金融大手が経営破綻し、大手証券会社に飛び火しました。このころやっと大手格付け会社が住宅ローン担保債権の格付けを下げ始め、巷でサブプライムローンという言葉が聞かれるようになりました。その後、米証券大手のリーマンブラザーズが破綻し株価は急激に下落。世界的な金融危機となっていきました。

### ■金融危機が日本の不動産に与える影響

「金融⇄ファンド⇄不動産」という構図は最近の日本でも「REIT」(不動産投資信託)に代表する形でポピュラーになってきました。米国のサブプライムローンから始まった金融危機は日本の不動産市場にも大きな影響を与えています。米国の住宅ローン担保債券で痛手をこうむった国内の投資家は、J-REIT市場においても資金を回すことができなくなっているからです。また、J-REITに投資していた約30%の外国人投資家が市場から消えてしまっている事も大きな痛手となっています。これら外国人投資家ですが、一昨年から金融不安を受けて、売りに転じて利益確定に入っている様子がありません。と

いうのも金融不安により投資家自身の資金力が低迷しているため、不動産投資信託にお金を回せない状態に陥っているのです。また、この市場は一般の数多くある私募ファンド(プライベートファンド)の出口として利用されるため、J-REITにお金が集まらないと、一般の不動産にも悪影響を及ぼすことは避けられません。あ

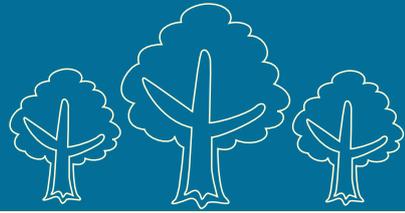
わせて、横文字のファンド会社や外資系金融機関の日本国内不動産の撤退などで冷え込みは一層増してきています。

2009年の不動産のゆくえは不透明ですが、もはや日本だけではなく世界の金融システムと連動している事がうかがえます。今年の世界経済を凝視し、足もとの日本の不動産のあり方を考える年となりそうです。



# 知識の泉

今号のテーマ  
『森林の話』 環境問題で注目されている  
森林の話。洞爺湖サミットを終えて



## 循環型社会で見直すべき資源・木材

地球における森の役割とはCO<sub>2</sub>削減である。では、地球に対する海、陸そして森の割合は、海70%、陸30%、森10%。地球上で10%を占める森林がCO<sub>2</sub>を吸収し、環境を守り、水を貯え、土砂災害を防ぎ、我々の生活を守っている。そして、良質な木材を育て本丸御殿のようにすばらしい建築物をつくる。

森林は地球の肺 地球上の森林面積は?

$$\text{森林率} = \frac{\text{森林面積}}{\text{国土面積}}$$

日本は世界3位の森林大国

1位	フィンランド	74.5%
2位	スウェーデン	70.2%
3位	日本	68.2%

そして、京都議定書では1990年代の排出量よりもCO<sub>2</sub>をマイナス6%にすると決めた。その削減分の内3.8%は森林吸収分としてカウントされることになった。森林をしっかりと整

備しなくてはこの目標は達成できない。最近、間伐材という言葉を目にするが、これは森林整備中の育成林によるマイナス分を補うため、林野庁が多額のお金、07年度765億円、08年度306億円を間伐支援策として打ち出しているから。我々と木材の関係は、これらのことからもっと身近になってゆくだろう。

(3.9木使い運動＝国産材や間伐材を長く大切に使い、循環型の地球にやさしい生活をしよう!→心にも優しい運動)

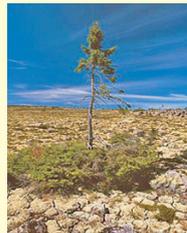
## 世界の木:最大・最高・最古

(レッドウッド・セコイア・プリッスルコーンパイン・トウヒ)

### \*世界最古の木はどこにあるか?

今年(H20)4月18日、スウェーデンで見発見されたトウヒは9,550歳。

それまでは、アメリカのインヨー国有林のプリッスルコーンパインで4,700歳。屋久島の縄文杉は7000年とも2000年と



も言われているが…??

### \*世界最高の木は?

カリフォルニア州レッドウッド国立公園にあるレッドウッド、樹高115.2mで最高。しかし、上の方が折れたとの情報もある。過去にはオーストラリアにマウンテンアッシュという樹高140m級があった。



### \*世界最大の木は?

カリフォルニア州セコイア国立公園のセコイアデンドロンシャーマン将軍の木 高さ83m、直径11.1m、周囲31.1m、1487m<sup>3</sup>



## コ・ラ・ム

### リサイクル法を考える①

地球環境と切り離せない身近な法律がリサイクル法です。しかし、これらの法律も昨今の経済危機や技術の進化で内容を変えなくてはならない局面に来ているようです。今回はまず二つの法律を紹介します。

1. 容器包装リサイクル法 対象はガラス瓶、ペットボトル、紙、プラスチック容器などです。2000年4月に施工され、2006年6月に改定されました。消費者が分別排出、市町村が収集、事業者がリサイクル費用を負担するという3者の役割分担ができています。海外への資源輸出などの経済的な問題も抱えています。
2. 家電リサイクル法 対象はエアコン、テレビ、冷蔵庫、洗濯機などです。2001年4月に施工されました。対象品目を小売店に引き取ることを義務化し、メーカーや輸入業者はそれをリサイクルすることが義務化されました。

## お勧めの一冊

### 孫子・戦略・クラウゼヴィッツ その活用方程式

著者:守屋 淳  
出版社:プレジデント社 ¥1,400(税込)

我々は生活の中で様々な行動をします。そしてあらゆる局面で戦略が必要となってきます。この本では中国古典の考え方「孫子」、そして19世紀の陸軍将校クラウゼヴィッツの名著「戦争論」を対比させながら、戦略とは何かを読み解いて行きます。また、彼らの教えを非常に解りやすく記してあるので、初めて孫子やクラウゼヴィッツを知る人には入門書としても最適です。戦略書としては読みやすくこれからの時代を戦略的に生き抜くのに役に立つ一冊です。



みんなで止めよう温暖化  
チーム・マイナス6%

チーム・マイナス6% <http://www.team-6.jp/>

株式会社 円昭 (enshow corporation) では地球温暖化防止のためCO<sub>2</sub>排出量削減に取り組む「チーム・マイナス6%」に参加しています。京都議定書では、地球温暖化を防止するために、2012年までに1990年比で6%の温室効果ガス削減を約束しています。しかし2005年度における日本の温室効果ガスの排出量は、7.8%上回っており、温暖化対策をより強化する必要があります。微力ですが、将来の地球のためにできることから行動することを宣言します。

株式会社 円昭

〒466-0031  
名古屋市昭和区紅梅町3-4-2  
TEL: 052-841-2701  
FAX: 052-841-4301  
mail@enshow.com  
<http://www.enshow.com>