

バードレポート・トピックス版 2015.5.28.

バードレポートは第 1. 2. 3. 4 の月曜と木曜発行。

バード財産コンサルタンツ 電話 03-5389-0988

http://www.bird-net.co.jp/ FAX 03-5389-0933

建築家黒川紀章氏の事業承継と民事再生

国内外で博物館や劇場、スタジアムなど 500 件を超える建築を残した著名な設計事務所、黒川紀章建築都市設計事務所が、2014 年末に 5000 万円の資金繰りができず、民事再生を申し立てました。

所員数は契約社員を含め 14 人、売上 2.4 億円。設計業務なら破綻などなさそうに思えます。帳簿上の資産 9 億円中で未収金が 7 億円余。その未収金が回収不能。回収不能はロシア 2 件 5 億円、カザフスタン 4000 万円、中国と日本とマレーシア各 1000 万円、国内外の未実現案件 1.4 億円。また負債は 12 億円。

黒川紀章氏(2007 年没)は採算より社会的意義のある仕事に挑み、利益はため込まず、新案権獲得のためにつぎ込みました。都市計画のような巨大プロジェクトは上下水道など設計領域を超えることが多く外注費が膨らみます。番頭格の所員にとって、行き過ぎた経営をいさめるのが最も大変な仕事でした。

社長は黒川紀章氏の長男ですが、一級建築士ではありませんでした。「代表者が建築士でなく、経営にも詳しくなかったことで、設計事務所を経営することは難しかったのではないか」。建設コンサルの日本工営がスポンサーとなり新会社として再建します。(日経アーキテクチュア 2015. 5. 10.)

「過去の不動産ブーム期にみられた過熱感」

5 月 6 日に米連邦準備理事会のイエレン議長が株式は「かなり高い」と漏らしたら、世界中で株価下落です。イエレン議長は「現時点ではリスクは高くない」と総評したにも関わらず、下落です。

(日経ヴェリタス 2015. 5. 10.)

国内では 4 月 22 日の日本銀行の金融システムレポートが不動産市場の潜在リスクを指摘しました。しかしほとんど注目されません。そのまま引用します。

「…以上みてきたように、最近の不動産市場では、景気の回復等に伴って、取引や金融活動が徐々に活発になってきている。不動産価格については、現状、過去の不動産ブーム期にみられた過熱感は、全体として窺われないが、オフィス物件を中心に取引金額が高めの水準にあること、海外投資家など投資家の

不動産投資スタンスが積極化してきており、J-REIT 価格が上昇していること、不動産向け貸出が徐々に伸びを高めており、低信用先の資金調達も増加傾向にあることなどを踏まえると、先行きの不動産市場の動向については、注視していく必要があると考えられる。」

さて一部は「今のうち」とばかり、売りに回っています。一方都心マンションでは業者間の「転売コロガシ」が始まっています。昭和バブルは「永遠値上がり」土地神話下の「転売コロガシ」でしたが、今は「いつ終わるか」「バブルの何合目に達したか」とドキドキしながら買い上がります。

日銀は「オフィスは随分高くなったし、先行きをよく注視してもらわないといけないけど、まだ昔のようには過熱していないね。」と言っているようです。

ただし、『不動産実物投資の対 GDP 比率』が『緑』から『赤』に転じ、過熱方向に変化した。これは、不動産市況の改善などを背景に、不動産業者による投資が半年前と比べて増加していることを反映したものである。」また、「もう 1 つの不動産関連指標である『不動産向け貸出の対 GDP 比率』は『緑』のままである。」とあります。

民間生保の年金支払い先の安否チェック

50 年前に死亡した両親が生きてるように装い、年金を 5000 万円も不正受給していた 86 歳の女性が詐欺等で逮捕されました。50 年分のうち訴えられたのは 7 年分だけ。あとは既に時効です。

両親の死亡届は市役所に出していましたが、年金機構は「現況届を受け取った以上は基本的に信用するしかない。」生きていれば両親は 110 歳以上でした。(週刊文春 2015. 5. 21., 日経 2015. 5. 8.)

民間の生命保険会社にも終身年金…死ぬまで年金が支払われ続ける商品があり、今後は民間生保の年金支払いも増えます。公的年金の年金機構なら住民基本台帳ネットワークで死亡チェックできても民間には使えません。今回のようなケースや、独居老人の死亡や行方不明を、自力確認するしかありません。

第一生命はヤマト運輸の配達網を使い、離島や山間部に住む契約者を訪問し、確実に保険金の請求を受け、支払えるようにする(日経 2015. 3. 9.)…そうですが、終身年金受給者の安否チェックにも使われるのでしょうか。過去に年金を売りまくった生保はそのフォローに苦勞することになります。