

バブル崩壊の現場にて

明海大学 不動産学部 客員教授・不動産鑑定士 森島義博

これは 20 世紀最後のバブル発生とその崩壊時に金融機関に居た私の経験と告白である。

1985 年のプラザ合意によって大幅な円高容認が行われ、円の為替相場は数年で急伸した。その結果、米国債などのドル建て資産に含み損が発生し、資金が為替リスクのない日本国内へ環流した。それにつれて外資系金融機関がこぞって日本に支店を開設し、東京の事務所ビル需要が 3 倍以上になると言う官僚分析が発表されたりもした。一方では、円高により打撃を受けた輸出業界を救済するために大幅な金融緩和（円安誘導）が実施された。これにより国内には資金が過剰に供給されて投機熱が加熱、特に株と不動産への投資が盛んになった。なかでも、土地神話を背景に地価は毎日のように高騰し、個人も法人も不動産投機に走った。不動産業者等は現地を見もせず、電話で住宅地図の場所を示すだけで売買を決定し、当日転売するようなことが行なわれた。銀行は日銀の「窓口指導」によって割り当てられた「貸し出し増加目標」をクリアするために、なりふり構わぬ苛烈な融資競争を繰り広げた。

その時期に私は、不動産業務も兼務する不動産業者向け専門の融資セクションの課長になった。私は不動産の専門家として担保評価は厳しく、特に大量の資金融資が可能な優良融資案件とされていたゴルフ場開発事業には、採算判断から一切応じない姿勢を貫いていた。本部などからはずいぶんと非難されたが、結果としては良かったはずだ。

そのうち、地上げなどに暴力団関係者が介入して社会問題になったり、NHK が 5 夜連続で「地価は半分にすべきだ」と言う特集を放送したりした。私はアメリカにおける不動産市況の悪化や国内の状況などから市場の後退の兆しを感じ、取引先に対して、そろそろ手じまいする準備をするよう勧めていた。そんな矢先の 1990 年に突然、大蔵省から「総量規制」が通達された。これは不動産向け融資の伸び率を総貸出の伸び率以下に抑えると言うもので、本部からは不動産業へのプロジェクト融資が一切許可されなくなった。進行中の多くの不動産プロジェクトがストップし、不動産業者の多くが苦境に陥った。取引先の一部は暴力団員を帯同して来店し、融資継続を強要した。そのうち、月末に金利の入金がない会社が現れた。金利は毎週のように上がった。毎月末、資金の入らない会社が増えていった。土地価格が下がり、資金回収と担保増しの交渉も毎日のように行った。債権者・債務者双方による信じ難いような騙し討ちも行われた。仕事は毎日深夜に及び、翌日は早朝から出勤、前夜のタバコの煙がまだ漂っているような状態であった。そして取引先へ行くと知らない人が対応するようになる。「銀行との交渉を任された。」と言う。いわゆる整理屋の登場である。壁には代紋が飾られ、暴力団系であることは明白。担保物件も次々に暴力団関係者に占拠され、事情を確認に行くと木刀で追い返された。怖い思いもずいぶんした。今考えると、あの当時はなぜあんなに体を張って仕事をしていたのかと思う。臆本には怪しげな権利がベタベタと付いている。建

築中の建物は建設会社により鉄板で囲われ、法的処置も施していた。もうどうしようもない状態である。

告白すると、誠実な会社の社長には、ある程度の隠し金、担保物件の処分、個人の自己破産に、やむを得ず目をつぶったこともあった。背任行為に近いことかもしれないが、現場の人間として国や銀行のやり方に我慢できない気持ちもあった。後に国会に参考人召致された有名なビル保有会社の社長が、「国や銀行からあのようなやり方をされたら、どんなに優秀な経営者でもやってゆけなくなる！」と叫んだ言葉に、そっと頷いたものである。

その後、私は支店から本部の不良債権処理のセクションに移された。他の債権者との交渉を行った上で担保不動産を売却し、少しでも債権の回収を図ることが目的である。不動産価格は50%以上下落し、債権回収は実質不可能となり、苦しい債権放棄の判断が続いた。付き合いのあった不動産業者の3分の2が消えていった。住専問題処理に遅れをとり、1997年には山一証券と北海道拓殖銀行が破綻して、1998年には公的資金が大手銀行などに強制注入された。銀行では生き残りをかけて社員等の大規模リストラや賃金の大幅カット、合併などが行われ、銀行員の受けた傷も大きかった。銀行は注入された公的資金の返済と資産回復のための貸し剥しなどに奔走し、長期に及ぶ不動産価格の下落と景気低迷につながっていった。バブル期における銀行の不見識と、政府・日銀による拙速で強引なバブル潰し策は、後の日本に大きな禍根を残した。

そして今また、大幅な金融緩和が続いているが・・・。