

情報公開

見られるから美しくなる

70

大型台風26号が直撃。水不足の解消にはなった恵みの雨。情報網と国土が強化され被害は少なかった。

一、美人は益々美しく

①モデル嬢は見られるとゾクゾクする快感を覚えるそうだ。素質がある上に磨きがかかるから益々美しくなる。文章や講演でも他人に見られたり読まれるからこそ、説得力のある綺麗な文章を心掛ける。充実した魅力ある話術に努める。判決文や不動産鑑定書もしっかりである。このコラムも皆さんに見られることが刺激になり、楽しく読んで頂ける文章に努めている。

②学はあっても幼稚な字を書く人がいる。文章の内容まで質が悪いように思われるから不思議。字は四十歳代頃から変わるものらしい。署名のいらぬ個性的な書体もある。一生ほとんど変化のない字体の人は浮き沈みの少ない人生を歩んでいるのかも知れない。

③鑑定眼を養うには本物を真剣に見ることが大切。国宝級の素晴らしいものを数多く見ることが近道。何事も美しくなるためには積極的な熱心さがあるようだ。

二、一〇〇条委員会

①地方自治法第一〇〇条により議会の調査権が認められている。岡山市議会が福田緑道公園買収価額につき、昨年来紛糾していたが、先般委員会の設置が否決された。

しかし、本格的な動きはこれからだろう。

②争点の不動産鑑定評価書の公開については公開条例に基づき現在審議中である。

鑑定書の公表を市当局は拒んでいるが、まだ結論は出ていないから公表される可能性は高い。

③ところで、不動産の鑑定評価とは不動産の価格に関する専門家の「判断」であり「意見」である。大袈裟に云えば鑑定士の哲学あるいは思想の表明であり、何ら公表が出来ない理由は存在しない。ただし、具体的な取引実例などを記載しているから差し支えのあるところは目隠しをして公表するのが良いだろう。

④鑑定士の判断と意見は第三者をも理解させ説得できなければなるまい。公表を拒むことは何か都合の悪いことでもあるのかと無用の勘ぐりを持たれるだけ。鑑定士としては正々堂々と自分の考えが表明できず心外なことである。

⑤官公庁は鑑定評価を公表して鑑定価額を前提に全地権者から公平・平等に買収すればほとんど問題は生じないはず。仮に地権者側に異議があれば自前の鑑定書で以って反論すべきだろう。

⑥裁判所では鑑定書の公表は当然のこと。民間に鑑定書を提出したら最後、転々流通して誰の目に止まっているかも知れない。偽造する者もいる。他人の目に触れても耐えられるだけの鑑定書を書くようになる。不特定多数の者に見られれば美しい充実した鑑定書になる。

都市比較

岡山の良さを再認識

65

空梅雨。極地的集中豪雨。深刻な水不足。天候も政局もままならず一寸先は闇。

一、村山政権

①急転直下村山総理が誕生した。「まさか」という気持ちで過去の経緯とダブって短命と思われている。しかし意外と長く続くはず。自民党が全力でサポートするから。

②操を重視する人からみれば「野合」という評価もあるが、歴史は野合の繰返しかもしれない。過度期には珍しくない現象。いろいろな組合せを試行錯誤して、適者生存に落ち着く。

③解党・離党など珍しくない。党规違反とかで処分をする。むしろ、離党して新党を作り易くするために退職金(財産分与)を賤別として支給すればよい。そうすれば二大政党化が進展する。先に飛び出した方が損をするから、党を出るに出れず不満が鬱積するのではないか。

④「私が全力でお守りします」という旨のラブコールをしたら参るものらしい。村山さんも自民党からのエールに応えた。気の効いた殺し文句を考えておいて、ここぞという時にタイミング良く使う必要がある。そうだ。男女の関係から政治まで難局を交えることができる手段になるから。

二、旅と鑑定

①不動産鑑定業は対象不動産を見るところから始まる。現地に行くことが必要。県内

のみならず全国どここの物件でも評価できるので県外に行くことも多い。旅の好きな人には最適の仕事。北陸方面に鑑定依頼があった。城下町金沢は戦災に遭っていない。兼六園はじめ情緒のある街並みが印象的。加賀料理・加賀友禅など石川県を代表するものは多い。

②高速道が整備されているため、全国どこでも車で手軽に行ける。行動範囲も随分広がった。私は日程の都合で名所旧跡や美術館へ思うように行けないのが現状。単なる物見遊山ではなく、好奇心を持って見聞することにより鑑定の目が肥えてくるし、また紀行文の取材にもなる。

③岡山を再評価しましょう。交通の要衝であり背後地域が広い。各地に特色のある美術館なども多い。現在は、「宝の持腐れ」という感が深い。中心部の岡山市の課題は、例えば後楽園のような後世に残る観光資源を創造すること。道路幅が広く圧迫感が少ないので高層ビルを連坦させるような街づくりを進めること。広域的な市町村の枠を超えた施設や観光ルートの開発などに知恵を出すことなど。

④県外はどこに行っても大半は水洗トイレで清潔だ。残念ながら岡山は美意識が低いのか、鈍感なのか十分とは云えない。高速道の整備に伴って県外のお客様が多く来るようになるから、設備の充実と接待のマナーを向上させて気持ち良くおいでいただくようにしたいものだ。

平成の改革③

公務員の特権意識

(58)

弥生三月。草木に春の息吹をみる。冬来たりなば春遠からじ。もうすぐ春ですな。

一、冬季オリンピック

①ノルウェーのリレハンメルで冬季五輪大会が閉幕した。日本のメダルは予想より少ないが多くの事を示唆してくれた。面白い競技があるものだ。アクロバットよろしく宙を舞う。弾丸のように滑る。高い所から飛び降りる。一〇〇分の一秒の早さを競う。人間の能力の限界に挑んでいる。

②橋本聖子選手からは人生訓を教えられた。咄嗟の受身ができるように鍛錬すること。平素、何が起きても即座に対応できる心構えと修業が必要。何事にもくじけない精神力を養うこと。最後までやりぬく忍耐強さ。徹底的にやれば心残りはない。

③日章旗を振り、かつ顔に日の丸を書き込み鉢巻きをしているのを見ると神風特攻隊を連想する。精神論より科学的裏付けのある実力が本当は大切。揺るぎない自信がどんな状況に置かれても実力を発揮させる。緊張状態にあるからこそ火事場の馬鹿力が出るのだ。柔和な顔に日の丸は異常だった。

④戦争は生死を賭けた異常な行為だが、極限の充実感がある。我々の人生において本当に凝縮かつ充実した時期はごくわずかだ。オリンピックも観点を変えれば戦争である。天国と地獄を分ける勝負である。戦争体験も貴重な財産である。

二、権力犯罪を許すな

①「所」でなく「署」と名称がつくのは、警察署と税務署で捜査権などを持つ国家権力である。元検事がゼネコン汚職で暴行した。「上司に捜査調書を誉められ、増長した」のが引き金になり思い上がる行動に走らせられた。

②最近の実話。税務署の資産税担当が納税者に対して不動産鑑定士の鑑定書は「税務署にけんかを売っている」旨の発言をした。納税者にたしなめられて言い過ぎたと謝った。鑑定書の作成は鑑定士の正当な職務行為である。鑑定書の内容を十分に理解していないのに屈辱的な暴言を吐かれては立つ瀬がない。鑑定士の名誉が著しく毀損された。刑事事件に発展した。

③税務職員は二十数年勤めれば、税理士になる資格があるそうだ。ヤメ検ならぬヤメ税が税理士業界の大半を占め、納税者よりむしろ税務署に顔を向けて仕事をしている。もたれ合いによる癒着の生じる余地が多分にある職域。中立・公正・偏見をなくして世の中の批判を受けないようにするべきだ。

④一般人の正当な言い分や利益を守るため、民間の立場に立って代弁しかつ擁護する「土」族も存在しないと一方的に押し捲られるだけだ。「お上」のいうことは「天の声」だという時代錯誤的な思考形態はもはや通用しない。公務員制度の改革が重要課題だ。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

平成の改革②

病氣・景気は氣持の問題

57

岡山市は八年ぶりの大雪。真っ白い雪を初めて踏み締める気分は壮快で絵にもなる。

一、会社の勢いと合併

① 一步事務所に入れば、会社の様子が分かるものだ。会社の首脳陣と話せば、経営姿勢と会社の勢いも概ね把握できる。社長の影響力は大きいから従業員の行動にも表れる。会社に限らず、あらゆる場面で見られる現象である。

② 岡山市民信用金庫の幹部と話したことがある。会話に迫力があり、経営姿勢が健全で着実に伸びているを感じた。従業員も喜んで仕事に取り組み、生き甲斐を感じているように思われた。

③ 先日の発表に依れば、西大寺信用金庫と対等合併することになった。良いことだ。金融業界の再編が更に現実化されるのは時間の問題。県内の金融機関も、現在の半分ぐらいに統廃合されるのでは？。都銀から組合に至るまで戦前からの経営方針による長年の住み分けが崩れ、金融自由化の大波を小規模な金融機関はまともに受けることになった。

④ 銀行員は体力を鍛え、精神的な逞しさを養うことが必要。入行数年間は靴の底が抜けるまで顧客回りをして、お客様の人情を知ることだ。鉄は熱い内に打て。

二、インフラストラクチャー

(社会資本)

① 岡山県下の公共的インフラは相当に充

実した。特に、幹線道路の山陽自動車道などは開通し、高速道路は一部を残すのみ。アクセス道路に整備の重点が移っている。

② 岡山市中心部は震災復興区画整理事業により区画整理済みで、公共下水道網も完了している。公共投資は少なくて済む。今後は、投資に対応する果実の収穫に力を注ぐべきである。ところが岡山市の事務所や人口の集積が思うように進んでいない。こういう状態では先行投資の元が取れない。

③ 事務所が増加すれば、OA機器をはじめ償却資産が多くなり資産税が増加し市税が潤う。また、働く場も増えるから雇用の機会も多くなり新卒者が郷里で働いて定住するため人口増加につながる。都心部のインフラを最大限に活用し、投下資本を還流させる政策が必要だ。

④ 外延部への公共投資によるインフラの充実が今後の課題。個々独立したものではなく、それぞれ連携を保った広域的な設備投資でなければ効果は薄い。第三セクターによるテーマパークも広い視野に基づく公共的インフラの一環でなければならぬ。

⑤ 例えば、スペイン村は超大型の水族館へ切り替えるとか、チボリ公園は、高齢者福祉の観点から県立福祉公園の色彩を強めるなど発想の転換が必要。時代は変革されている。いつまでも過去に拘泥せず鋭い経営感覚で先を読むこと。そして実行あるのみだ。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

平成の改革

地域活性化策を模索せよ

56

東京は大雪。忠臣蔵の打ち入り、桜田門外の変、二・二六事件など歴史の節目には大雪が脚色して舞台を引き立てている。急転直下の政治改革は歴史上後世に残るだろう。

一、リストラクチャリング

①涙ぐましい血の滲む努力を企業は行っている。NHK土曜ドラマ「銀行」は現代の世相を象徴した優秀作品。最後の言葉「頭取になった者は誰もが合併を考える」は印象的だった。

②金融機関の合併が現実の問題となっている。不良債権の償却が進行中。新しい金融システムの秩序が漸次構築されるはず。共同債権買取機構も本格的に活動中。買手手の立場からの収益性や市場性を充分考慮した評価。物件情報を不動産市場に公表して広く売却したらどうか。特に隣地買収の可能性は大。

二、場外舟券売り場

①駅前が莫大な設備投資により飛躍的に伸びることは確実。それに反比例して表町商店街は衰退するだろう。何とかしなくてはならない。まず人が集まることが先決だ。そのためには集める努力がある。中年以上のオールド・ファンを引き付ける魅力が欲しい。例えばアーケード街に椅子を置いて休めるようにするとか、洒落た公衆便所やお年寄りも入り易いような美容院を配置するなどして、楽しみかつ遊べるような街にする。駅前と客層の住み分けをしたらどう

か。高齢者は意外とブランド志向で金持。マーケティングを再検討したらどうだろう。②千日前の衰退は顕著。日限地蔵を組み入れた下町の雰囲気を出したらどうか。場外舟券売り場を陳情中。とかくこの種の事業は難航する。

(イ) 現代は価値観の多様化が著しい。自分の主義・主張で他人の楽しみを奪うことなかれ。

(ロ) 都市計画に基づいて商業地域・住居地域などに用途区分されている。商業地域は商業施設の集積を目的にしているため環境が悪化するという論法とは相入れない。

(ハ) 嫌悪施設とは言い切れないから地価が下落するという仮定は的外れ。むしろ人が集まれば繁華性が高まり地価は逆に上昇する。

(ニ) 教育上よくない、不良が増えるという。しかし子供の頃から歓楽街の雰囲気の中で成長すれば、免疫が出来て雑草のように強くなる。新宿や池袋で育てば子供が不良になるかといえればそんな相関関係は立証されていない。

(ホ) 不法駐車が増える、町が汚れるなどは臨機応変に対応できる問題。

③地域の再生は、市や住民の活性化への積極的な取り組みと意欲に成否が掛っている。混乱の最大の限因は市長の優柔不断な政治姿勢にある。岡山市を発展させるのだという確固たる信念のもと強力なリーダーシップを発揮して欲しい。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

平成ルネサンス(再生)

## 不動産は天下の回り物

55

新しい価値を模索する年が始まった。激動の過渡期の真っ只中。

### 一、年賀状

①「戌は歩けば棒に当る。人間は歩けば健康になる」と名言を友人は書いてきた。不況で時間を持て余すからしつかり体力作りに精進するとともに、充電に努めよう。

②脳を研究されている教授からのメッセージ。ボケないための三方条。(イ)趣味を持ち、好奇心が旺盛なこと。(ロ)休日をゴロゴロしないでスポーツなど体を動かすこと。(ハ)欠損歯を補綴などしてよく噛み顎を使うこと。

③大変な感銘を受けたことがある。岡山県出身の大学生の会合(昭和三十八年頃)で、当時全日空の社長だった岡崎嘉平太氏が曰く、日曜日ごとに終日年賀状をみずから一枚ずつ宛名書きをしながら「この人は今どうされているのだろうか」と思いつつ約三千枚を手書きすると話された。私は偉くなる人は何事にも心掛けが違うんだなあと思った。

④文章・文体など拝見すると個性が滲み出て面白い。きれいな字を書きたいものだ。三筆の空海の名品「風信帖」を手本にしながら六十の手習いを始めよう。人間的進歩を書体の変化で表現したい。

### 二、予想は嘘よ

①「逆引き広辞苑」という辞書がある。「うそよ」を逆引きすると「よそう」とあ

る。あらゆるシンクタンク、政府の省庁などの昨年の経済予想は、悉く外れてしまった。評論家全盛時代だが、同じような内容の話で当てにならないとなると、聴講するのが時間の投資に比例せず、そろそろ飽きられるのではないだろうか。

②原理・原則や経験則などを前提としたオーソドックスな手法・論法による予想では、バブル崩壊後の経済・政治の動きは変動要因が多すぎて、十分に説明しきれない。常識が常識として通用しなくなった。ベルリンの壁が取り払われた頃から価値観の瓦解が始まり、現在は新しい価値を模索し、さらに創造・形成する道程にある。現象面から新しい原理・原則を再構築しなくてはならないのではないか。発想の転換が要求される時代だ。

③不動産市場も怪しい。商業地と住宅地は異なった動きをしており、区別して考えることが必要。問題は商業地の不動産市場がどうなるかである。政策・税制などの側面からの後押しも必要だが、安くすれば売れるという市場原理が働くことを忘れないことだ。昔の金持から今の金持へと不動産が流転する。いつの世も同じだ。

④商業地もぼつぼつは動き出すはず。持ち堪えるにも限界がきた。資金を流動化させるためには少しずつ換金している限り焼石に水でどうにもならない。起死回生は思いつき切りが大切かも知れない。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)