

平成 16 年 1 月 5 日

ご愛読いただいている皆様へ

株式会社馬場総合鑑定所
代表取締役
不動産鑑定士 馬場 勉

新しい年、平成 16 年の仕事が始まりました。どのような本年の夢（ロマン）を、元旦からいただいておりますか？

私は、

- ① 昨年より手がけている、岡山市と中国定借機構、及びハウスメーカー 18 社の共同事業である「アエル東ヶ丘」のまちづくり志向型分譲住宅団地の完売をめざして、三位一体の体制で成功させること
- ② P F I の研鑽と事業受注をめざして、新規事業分野への進出と、開拓に努めること
- ③ 岡山経済同友会が、本年 6 月から 7 月にかけて、北欧視察の旅の予定があります。ヘルシンキ・コペンハーゲン等に、条件が揃えば行きたいと思っておりますが、どうなることやら……。

本年もどうぞよろしく、ご指導ご鞭撻の程、お願い申し上げます。

草々

お か や ま 財 界

2004年1月5日

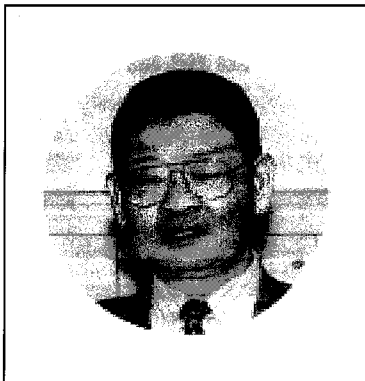
一隅を照らそう

明けましておめでとうございます。良い年でありますように。

最澄（伝教大師、天台宗開祖）は空海（弘法大師、真言宗開祖）とともに、日本人の精神形成に与えた影響は大で、最高の功労者。最澄

の有名な言葉に「一隅を照らさば、これ則ち
国の宝なり」（「山家学生式」から）がある。

「社会の中の一隅に光を与え、護ることので



馬場総合鑑定所社長

馬 場 勉

きる僧であるならば、国の宝である」という意味。現代語訳でいえば
「社会の中において、社会の一隅を照らすならば、この人こそどんな
宝にも勝る国の宝である」ということになる。

まさにその通りだ。誰しも「国の宝」になれる。地方の時代が到来
している。「地方の宝」になろう。住みよい郷土をつくることを念頭に、
岡山のために県民みんなが尽力すべきだろう。地元の「企業や人材」
を登用するシステムを、官・民・学挙げて構築する必要がある。

お か や ま 財 界

快適な“マンションライフ”とは
おかやままちづくりシンポ

住み続ける街をつくるために、をテーマにした「おかやままちづくりシンポジウム」(主催・岡山市都市開発部)が十三日、岡山市駅元町の岡山コンベンションセンター(ままかりフォールラム)で開かれた。写真。市街地中心部の活性化策のヒントを探ろうという企画で、今年が四回目。今回は都心居住のキーを握るマンションの快適ラ

イフについて、「住む人」「つくる人」「支援する人」が一時間にわたって意見交換した。

昨年四月にオープンした六本木ヒルズの開発を手掛け、岡山県建築課長の経験もある森ビル(東京)の野島紀久計画技術一部長をコーデ

イネーターに、萩原誠司岡山市長▽岡田勲・北屋建設社長(二級建築士)▽馬場勉・馬場総合鑑定所社長(不動産鑑定士)▽徳田恭子さん(マンション居住者)▽坂本安輝子さん(同)の六人が参加した。

住む側の立場からは、それぞれの購入動機や近況を織り交ぜながら「各種文化施設に近いことや、都心とはいえ自然がいっぱい残っている点が気に入っている」(徳田さん)、「セキユリテイーの面で安心できる」(坂本さん)などを強調。これを受けて、萩原市長も「マンション



居住者が増えることは都心の空洞化に歯止めを掛ける」との立場から、さし迫った高齢化社会を支えるためにも「人と人との絆、コミュニティがしっかりしたマンションライフ、三世代がバランスよく住める居住空間を推進していきたい」と話した。

一方、マンションの供給側からは、岡山市内でマンション需要が急増している背景として、子育てを終えた中高年世代の都心回帰や、外国、東京などで暮らした経験がある人が増えている点などが指摘され、今後は「幅広い年齢層のニーズを掘り起こした上でのマンションのセンサップ」(岡田社長)や「居住空間と商業施設などを有機的に結び付けた回遊性のある街づくり」(馬場社長)が不可欠との声があがった。また、都心全体の魅力アップには、西川緑道公園の活性化策をはじめ、桃太郎大通りや岡山西警察署跡地利用などを「早急に煮詰めるべき」という意見が出た。

実感!

の世界はいろいろ
北欧・ロシアの旅

寄稿

先般、岡山経済同友会の視察団に参加して、フィンランド・デンマーク・スウェーデン・ロシアを8日間の駆け足で廻ってきました。見たこと、聞いたこと、感じたことなどをそのままに、旅行記を書いてみます。恥をしの

び涙ぐましい気持ちで書きましたから、笑いとばして読んでください。ゆめゆめ執筆内容を信じてまねをしないようお願い申し上げます。

馬場総合鑑定所/馬場勉社長



フィンランド中央銀行正面での筆者

1 機内での見聞

片道十時間の直行便の旅。ほとんどが行きは昼間、帰りは夜間だった。ロシア上空を飛んだとき窓から見えるのは、大小の川と湖、赤茶けた大地、それ以外は森林。人の住んでいない気配はない。広大な無尽蔵の資源を秘めた手付かずの領土。なんだかんだと調べてみてもロシアは大国だ。翻って日本は資源が乏しく人口過密。少子高齢化が問題になっているが、適正規模の

2 北欧及びロシアの第一印象

人口というものがあるだろう。私は今の半分ぐらいがちょうどよいのではないかと思う。県庁から職員さんが二人同行された。お付き合いいただき感謝感激。本省からおいでになられていて、私の息子ぐらいの年頃の偉い人がビジネススクラスへ。座席の数に制限があるため、エコノミークラスにまわった者も相当数いるのだが。

ロシアは西端のサンクトペテルブルク(旧レニングラード)のみの旅でした。皇帝やロシア正教などの建物を中心に広場がある。相当広い道路が建物を中心に走り、五階建て程度のレンガづくりのビルが建ち並ぶ。ビルは一階が店舗、二階はオフィス等、三階以上はマンションになっているのが標準的なビルの建築様式。一棟が結構大きな建物である。ホテルや博物館その他が建物群の間に混在しているという構成になっている。二百年〜三百年たっているものが主流のようである。建築自体は補修や塗り替えなどにより維持され、内装工事はよくされている。中身はよく変わるが、外観は昔の状態がそのまま維持されているという事のようにある。

注目すべきは一階は店舗であり、住・商が混在していることである。回遊性をもたせて楽しめるようにまちづくりが形成されていること、大きな広場が多く、銅像等が目立つこと、中心になる建物より高い建築物はないこと、また道路が広いことなど、しかし最近では、中心部から郊外へと移り住む人がいること、大型のスーパリーがかなり存在することなど。確かに古い建物が整然とした街並みは目を見張るものがあり、最大の特徴である。地震のない国々のため、レンガづくりで倒壊しない。

3 若者は同じ

金髪の女性は少なくなっているようだ。くわえタバコをポイと路上に捨てて、乗り物に乗り込む女性がいた。日本とあまり差がない光景だ。また、背中が見えるような上着の女性も日本と変わらない。このような着こなしは、日本がまねたらしい。コペンハーゲンのコンビニでは、夜十時以降ビールなどアルコール類の販売はしていない。何が原因か知らないが厳しい社会だ。北欧の若い女性は特に美しい。見とれるような娘さんも多い。若い時の美しさが邪魔をして、離婚率が高いことにつながっているかもしれない。皮肉なことだが…。

4 ホテルでの失敗

◎ 日本と違うのは風呂の文化だろう。日本では風呂につかって温まり体は外で洗う。北欧及びロシアは、風呂は湯船のなかで全てを済ませる。シャワーが主流のようで、マリリン・モンローが泡立てた風呂の中でニコリ笑うような悠長なものではなさそうだ。従って風呂桶の外で体は洗わないことと、サウナが主流ということのようである。

私はロシアのグランドホテルヨーロッパで、つい外で洗ったところ、洗面場とトイレのタイルの床がプールになってしまった。朝まで待っても排水溝がないので抜けていなかった。添乗員に頼んだら二人のメイドさんがバケツと雑巾で手際よくふき取ってくれた。どうも、よくあることらしい。少なくとも私が初めてではなさそうである。ツリストの方にとっては当たり前のことでも、お客さんにしっかり事前に説明すべきではないか！習慣の違いを見せ付けられた。

◎ 風呂と洗面所のように日本の和式の便器のようなものがあつ

た。何に使うのか分からず、頭を洗うのに使用した。後で事情通の先輩いわく、女性が使うビデだと説明された。なる程と思つたが、大きなものだった。それにしても日本の風呂文化の方がゆとりがあつてよさそうです。アパート生活が中心のため、水は豊富にあるので湯水の如く流しても、土地(部屋の広さ)がないということか。

5 食事

やはり、味噌汁と米がいい。パンとチーズとサーモンなどを毎日食べるとこれはかないません。ロシアでは、日本料理店が約百五十店あるそうで、日本ブームだそうですが、日本人の経営者や日本人の板前はいないんだそうです。やはり日本食は日本がいいですね。しかし、あちらは水がいいようです。ビール・ワインはおいしかった。日本のビールもあつたが、あちらのものに慣れたらやみつきになるかもしれないません。フィンランド機内のワインもおいしかった。飲み放題でした。食べることは、旅の重要な要因であることに心すべきでしょう。

6 テレビ

お国事情が違うらしく、こちらでは二十四時間、ポルノを三局くらいでやっている。日本のようにボカシがはいり有料というのではなく、そのものずばりを、タダで放映している。みはじめて間もない時は見入っているが、すぐに飽いてくる。ストリーは日本の日活ポルノの方が優れているように思われる。私は長い間ポルノ映画を見ていないので比較は怪しいですが…。

7 通訳

北欧は英語が通じるが、ロシアはダメ。添乗員さんと現地通訳、それに心強かったのが会員

さんの手取り足取りの案内でした。従って基本的には旅行は困りませんでしたが、日本語以外通じない私でも生きていくだけは出来るという自信はつきまじた。片言の言葉で指差しし、お金を手の上に乗せれば買い物等はできます。通訳は不足しているようです。日本に行ったことがないという学生さんが日本語をうまく話すのには感心した。日本人のガイドさんがいましたから、安心した。フィンランド航空のステュワーデスに日本人の方で美しくできのよさそうな娘さんがいました。ホッとしました。

長い間北欧で生活している人もいる。第二の人生はヨーロッパで過ごすのもよいと思つたが、はたしてあちらで何が出来るかである。言葉は生活がかかれば早く覚えられようだが、今からでは難しいだろうから無理。チボリ公園で通訳していた日本人の女性は、蝶ネクタイで板についていた。どこの国に行っても日本人は住んでいるし、日本人同士で親密に仲良くやっていると、外国で日本人に会うと懐かしく親しみを覚えるから不思議なものです。

8 本場チボリ

コペンハーゲンで宿泊したホテルの前がチボリ公園でした。夜と昼の二回入場して散策しました。少しがっかりした。すごくいいところのような話が流れていたのですが、規模が小さくチャイナタウンかと思うような中国料理店などが建ち並び、ベンチも少なくどうしようもなかった。ひいきめでみるのではありませんが、倉敷のチボリの方がよろしい。倉敷チボリはあと数年もすれば木が大きくなりよい公園になると思う。パントマイム・大道芸など、お客様に楽しみが生み出されるものを素人がボランティアで積極的をやつ

(第3種郵便物認可)

お か や ま 財 界

たらよいと思えますが…。十年ほど前のデンマークのチボリ公園はよかったそうです。今は変革を通り越して変質しているということでしょうか？

9 地価高騰

日本はバブル崩壊後、いつまでたっても一部の都会を除いて地価がプラスに転じない。岡山も相変わらずモタモタしている。北欧はただいま土地高騰に沸いているようです。お金持ちの諸氏は外国に乗り込んで、不動産投資をしてひともうけされてはいいかがでしょうか。すごいらしいですよ。市民生活では「環境」にはかなりうるさいようで、車を通さないようにするために、オアスン橋の高速道の通行料を高くする(ヨーロッパでは通常、高速道はタダです)ということも行なっているようです。瀬戸大橋の場合とは理由が違います。

11 街頭広告・通貨などなど

街中に結構日本の企業のネオンサインが多く見られた。日本は自信を持つ。外国のはげたかファンドに荒らしまくられ、元気が無いように思われたが、本場の日本を思い知らされた。見直した。日本の商品も名前が少し違うようだが出回っていた。富士フィルム・リコーなどは目立った。残念ながら買い物には使えない。国が隣同士でも各国で違うので通貨が大変だ。大抵はユーロと米ドルのみ使用価値があった。両替ができるので慣れればそんなに不便さの問題はなさそう。カードは万国共通の通貨として使用可。宇宙衛星を利用した携帯電話をリリースして持参した。離れていても国内とかわりなく話ができた。普通の携帯電話は日本国内だけが通話可能で外国との会話には使え

消費税がやたら高率のようです。福祉が充実するのはいいのですが…。

10 トイレに選ん

北欧に行つて驚いたのは男の便器がやたら高い位置にある。閉口した。その理由はなぜか？要するに、体格や身長が一・三倍あるから便器の高さも一・三倍あるということ。単純な話です。女性便所は分かりませんが、便所で水を流すとき日本では一般に押すのですが、あちらでは引く張る方式が多かったようです。便器は日本の方が進んでいるのではないのでしょうか。お湯でやさしく洗い流してくれるし、温風で温めて乾燥させてくれます。そういうのは無かった。やはり日本の方がよさそうです。日本人は身体に対するやさしさが根底にあるのでしょね。

ない。NTT等は日本と外国が相互に使用できる電話の開発をして欲しい(使用できる方法もあるようですが…)。山陽新聞がFAXでとどいた。また、携帯電話で情報が入ったので、岡山の台風など逐一わかった。日本のホテルでは、色々の身の回りの必需品をサービスとして用意してくれているが、あちらでは基本的には最低限のものしか備えていないものと考えて、準備しておく必要があるようです。

あわただしい旅、少々疲れましたが、それでも会員の友情はありがたかった。色々教えてもらいながら酔っ払って失敗しながらも、楽しい旅でした。お金は勿論必要ですが、仕事をほうりだして時間がとれる職場の環境が必須です。また、どこか遠くへ行ってみたくないか。誰か連れて行ってくれないかな。お願いします。

九月二十八日 記



お弁当のことなら なんでも 三好野!

おかやまミヨシ 702-8002 岡山市東野1-31-6 086-200-1717

えきまえミヨシ 700-8552 岡山市駅前町1丁目3-3 086-232-3344

くらしきミヨシ 710-0824 倉敷市白楽町408-3 086-425-1133

フリーダイヤル 0120-35-3355

総合印刷業(企画・デザイン・印刷・加工)
デジタルメディア(HP作成・モール運営・メール配信サービス)

コーセイカン

〒701-0112 倉敷市下庄1126-6
Tel 086-463-2500 Fax 086-464-0064
http://www.ko-seikan.co.jp
E-mail ko-seikan@ko-seikan.co.jp

情報満載インフォメーション&ショッピングひろば

aiaiひろば
http://www.aiai-hiroba.com

●ご宿泊 ●ご宴会 ●お食事
●フィットネス ●文化教室 ●コンサート



岡山テルサ
都窪郡早島町矢尾793 TEL.086-292-3900(代)

いいものを 真心にのせて

暮らしの素材からベターライフ商品まで

イトヨーカドー
岡山店 TEL.086(233)1001(代)