

朝夕めつきり凄じやすくな
った。日本の四季は二週間で
随分変わるものだ。

一、蒜山の初秋

敬老の日、親子水入らずで
蒜山へ遊びに行った。県北は
既に稲刈り。スキの穂も美
しかった。人も多かった。
蒜山・大山スカイラインの展
望台からの眺望は雄大な高原
が広がり、蒜山三座、大山等
すばらしい。何度訪れても飽
きないところだ。

売店等の諸設備
も良く行き届き
トイレもきれい
だ。岡山からの
道路はトンネル
が出来て随分改
良された。中国
横断自動車道が
開通すれば関西
方面からのお客
さんも増加する。
岡山の軽井沢に
ふさわしい避暑
地になるだろう。

二、台風の日

久世の町を経
由した。久世の
若者が中心にな
って商業施設を

自分達の力で作り「町興し」を
行っている。ダイエー、イズミ、
アイム天満屋、ジュンテンドー
等がひしめきあうことになる
が、集積効果が期待される。久
世町の商業集積中心地を台風
の目に例えれば、半径四十km
程の周辺市町村を商圏に巻き
込むことになり相乗効果が発
揮され一大都市が形成される。
時代と共に街並みや販売方法
も変わる。時代の変遷に適切
するよう体質改善しなければ
バスに乗り遅れ取り残される。

岡山景気動向

今が踏ん張り時、ガンバレ!!

勉 馬場 宗 定 総合馬場(株)

三、岡山景気討論会開催

先日、日本経済新聞社主催
で行われた。経済に造詣の深
い専門家の討論会のため経済
学の専門知識を持たない私は
十分理解出来なかつたが、全
体の雰囲気から判断すれば、
生き物の経済はハッキリ言っ
て誰も予測が出来にくいとい
うこと。経済活動をスムーズ
に回転させなければ景気は後
退すること。諸施策により活
性化し景気が停滞することだ
けは避けなければならぬこと
と。景気は底を打ってきたこ
となど。



景気の動きが違
うということ。
また岡山は堅実
であるというこ
と等が印象的だ
った。

中銀の大原副頭取の話は具
体的で分かり易く説得力があ
った。なお、「テレビせとうち」
から討論の様子が九月二十七
日(日)午前十一時より約一
時間放映される。

四、継続は力なり

書き始めてから三十回目的
原稿。月二回の割で約一年半
続けて書かせてもらっている。
新聞等の記事を前提にまとめ
たものだが、楽しみに読んで下
さっている方も多いとのこと。
名誉棄損にならないように気
を遣っています。不愉快な
点は御容赦の程を。好き放題
を書いていると軽く読み流し
て下さい。このコラムが御縁で
皆様からの御指導、御鞭撻の
程宜しく御願ひ申し上げます。
(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

朝、事務所へ来るとセミが大合唱で迎えてくれる。暑い夏が来た。夏祭り、高校野球の盛り上がる時、今年はオリンピックが開催中。金メダル一号に十四歳と六日の岩崎恭子さんがなり、喜びと驚きで湧いている。泳ぎ終ってプールの中から電光掲示板を見ている顔が実に爽やかで美しかった。

一、タツチの差

タツチの差で、あるいは微妙な判定により金・銀・銅と差別化される。考えてみると人生すべからくタツチの差で勝負が決まり、一生が左右されるのかも知れない。チヨットのきつかけで職業選択し、運命が決まる場合も多い。一瞬のチャンスを握めるかどうかにかかっている。何事も「ここ一番」という時に全力を集中出来なければ人生にメリハリもなく、生きるということの何たるかも判らずじまいでダラダラと一生を終ることもなる。芥川龍之介だったと思うが、「天才と凡才の相違は、凡才は九九九歩までは行けるが、あと一歩が届かない。天才は一〇〇〇歩行ける。ただ一歩の差である」と言っている。その意味がなんだか判るようになった。

二、地球はひとつ

全世界が同時に実況放送を見ることが出来る。電話とフ

地域活性化

都市の個性化と魅力が原動力

勉 馬場 総合鑑定所 馬場 勉

アクシミリにより、日本国中とも即座に直通で、意思の疎通が図れる。別段、首都東京にいななくても出来る。地球は狭いという感じがする。

私が、東京の大学に行くことになった時は、遠いところのように思ったが、今は隣組程度の感覚か。岡山は通勤地獄もなく、所得の五倍程度で住宅が購入出来、果物や魚がおいしい等々非常に良い所である。年に数回は用事がなくても息抜きと見聞を広めるために、東京や外国へ行くのが理想のライフスタイルだろう。地場の企業で世界を相手に仕事をしているところも多い。交通・通信の発達に伴い、的確な情報収集を怠らなければ岡山で十二分に実力が発揮出来ることだけは間違いはない。



三、地域活性化と魅力づくり
バルセロナを
世界地図で探す。

地中海に面したスペインの地方都市のようだ。さほど名前の知られてない所で何故オリンピックが開催されることになったのだろうか、文化の香り高い魅力のある都市なのであろう。

やはり地方が魅力を持ち、吸引力を発揮することが地域活性化への近道であり、有効な手段である。地方都市岡山が、中四国の中核都市の要としての役割を自覚し、それに相応する魅力のある個性化された都市作りを目指せば、人口も経済活動も吸引され発展する。東京一極集中からの脱却の切り札でもある。

追伸、新しい借地借家法が八月一日より施行された。
不動産鑑定士、不動産カウンセラー

菜種梅雨、桜の開花、センバツなど春が来た。気分一新、節目の時だが、いっこうに冴えないのが日本経済。追い討ちをかけるように先月末発表された地価公示価格は、全国的に下落したと、センセーショナルにマスコミに書き立てられた。

①地価下落のアナリシス(分析)

一口に言えば、バブル経済の崩壊により、信用創造された部分が泡となって消えてしまったということだ。東京・大阪の過剰流動資金が地方都市へ実力以上に流出した。破綻の結果、反落し土地価格水準の水位が低下した。バブル部分の損失は、最終的に金融機関が背負い込むことになる。岡山にも東京・大阪からの資本の流入があった。

しかし、もともと割安であった土地柄ゆえ、水準訂正へと移行した部分が大半を占め、バブル的な部分は比較的少ない。ただ、投機対象になった幹線道路沿いの路線商業地域・マンションの立地適地・歓楽街などの下落は目立つ。

②岡山県の地価の特徴

京都・大阪が暴落した。岡山とは、県民性・経済規模・実力など諸要因が異なるので一律には論議出来ない。長野県政のもと中四国の拠点性の

岡山の地価動向

地価下落！筋書きのないドラマ

勉 馬場 鑑定所 総合馬場(株)

高まりが顕著。かつ、交通網の整備拡充・吉備高原都市・スペイン村・チボリ公園など多数の大型プロジェクトが進行中。岡山市においても駅前再開発による高層ビル建設、林原の開発事業など目白押し。これらの地域活性化の活力は無視することは出来ない。地価押し上げ要因は大である。岡山は鉄道の支線が多く、ドーナツ現象的に住宅地が広がっていくため、多面的に住宅地の地価が上昇している。この傾向は、鈍化することはない。あっても、あまり変わらないだろう。住宅地は動いていく。



要約すれば、下落した所は岡山市街地の商業地及び高い住宅地など。逆に上昇したのは周辺郊外地域ということになる。岡山駅前の一等地などは広域の見地から価格付けされるもので、押し上げ要因も根強い。

③地価動向予測と対策

大別すれば二層に分かれる。投機目的で買収し抱えている物件、反面、従来から地場の人が所有している物件。前者は安くしてでも早く手放したいが、担保に入っているから、元本割れの売却は難しい。後者は安くしてまでは売らない。時期の来るのをじっと待つことになる。動きが少なく、不動産市場が低迷することになる。

それにしても、下落して泣く者、笑う者悲喜こもごも。需給関係・経済動向・経済的体力の有無、所有者の性格・信用など諸要因が織り成す筋書きのないドラマだ。いずれ落ち着く所に落ち着くだろう。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

不動産を考える

桜の開花が待たれる時期になった。年度末で多忙な時期でもある。バブル経済崩壊後、後始末の処理に追われる検察、警察はご苦労様です。

新聞等を賑わしている諸事件が世の中に非常な悪影響を流布している。日本の国全体を毒している。空前の疑獄事件に発展しかねない東京佐川急便事件は、色々なことを示唆している。金が湯水の如く、

寄付、献金、ブックマネー(ヤミ資金)などへ消えて行った。人脈として集まったのは暴力団と政治家その他の虚業家達だ。金のある所には独特の臭覚で集まってくる人々だ。巨額の金を誰が軍資金として調達、かつ供給したのか。それが問題だ。

日本を代表する都市銀行数行を中核に多数の金融機関が、債務保証を担保に競って資金を注ぎ込んで行った。銀行を中心とする経済構造は、どの様に世の中が変遷しようと、資本主義社会において変化はない。その点の認識が不十分ではなからうか。銀行は、現在冬の時代と言われている。確かに、同情の余地はあるが、知恵を出して新規性のある融資先の開拓に努力すべきではないか。例えば、個人を対象にした融資商品を多様に開発して、リスク(危険)の分散と

東京佐川急便の教訓

何が、優良企業をそうさせたか？

勉 馬場 勘定所総合馬場

顧客の獲得に尽力するのも一方策だろう。

即ち、与信業務の多面的な分散化ともいえる。諸悪の根源は都市銀行(特定の有名銀行)ではなからうかと、一般の人々に想われないようにしなければならぬ。幸いにも地場の地方銀行である中国銀行、トマト銀行、その他の金融機関は堅実で問題になるような心配はない模様。東京、大阪で問題が発生すれば、マスコミにより日本全国で問題が多発しているような錯覚に陥り、それが現在の景気の後退へとつながっている。銀行不祥事として取り上げられることにより、金融機関全体が迷惑を受けることにもなる。また、甘い蜜に群がった政治家は、戦々恐々の日々。金のかかる政治がけないのか、かかる国民がだめなのか。いずれにしろ、利権の絡む問題で根が深い。



一方、暴力団はいわゆる暴力団新法の施行により、取締りやすくなった。岡山県警の首脳部は、ヤル気充分である。兵糧攻めが一番効果的だから資金源を絶つことだ。不動産にまつわる問題は多い。例えば、起訴されているロージユマン創和の事件も暴力団絡みである。企業舎弟と思われるグループが、合法的に不動産を動かしている。住民、行政、警察などは暴力団追放に立ち上がって成果を得ている。しかし、国税当局は暴力団への強制査察などはお嫌いな様だが、所得のあるところに課税するのは当然であるから、積極的な取り組みを期待する。(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

モテモテのきんさん・ぎんさんが、日本国民に百歳まで元気に活動できるという、「希望と勇氣」を与えた功績は非常に大きい。「国民榮譽賞」に値するのではないか。

人生八十年を人生百年に訂正しなければならぬ。長生きしても恍惚の人になったり、闘病生活が長いと本人も周りの者も辛い。やはり元気で長生きすることだ。

双子であったから互に掛け合い漫談ができ、家族関係も良好なのだろう。本人の生命力が基本であることは勿論だが、生活環境も大切だ。

核家族への願望が日本の流れであった。昨今は少しずつだが、大家族(二世帯、三世帯同居)へと変わりつつある。即ち、親子及び孫が一緒に生活するパターンである。都会から田舎へのUターン現象も変形の一つであろう。

土地の高騰により、若いサラリーマン層には購入が難しくなったこと、子供の小さい時は家を傷めるからアパートや借家で生活し、潮時を見計らって家を二世帯住宅に建て替えて親と同居する。家の延床面積も当然広くなる。車、台所・トイレ、玄関も複数ということになり三階建住宅の需要がある。同じ屋根の下に

きんさん・ぎんさんに学ぶ

大幅利子補給の住宅政策を望む

馬場 勉 (株)馬場総合鑑定所

住んでいけば、自ずと親子の対話もあり、意思の疎通もはかれる。きんさん・ぎんさんではないが、楽しく長生きもできるというものだ。所謂、スリープの冷めない間隔での暮らしである。

このようにみえてくると、卑近な例では公共施設(図書館、岡山シンフォニーホール等)や娯楽施設(将来的にはスパイン村、チボリ公園等)をパラエティク化して高齢化社会に対応させる。また、住宅政策として住宅金融公庫などの融資を拡大すると共に超低金利政策、例えば貸出し金利を二―三%程度にし、政府が利子補給する。一般住宅や二世帯住宅などにも大幅に適用する。減税効果は抜群だろう。



住宅産業は、日本経済全体に与える影響が非常に大きい。裾野の広い産業だから、新築に拍

車がかかれば「風が吹けば桶屋がもうかる」式で好景気になる。自然増収も当然伸びる。金利差約三%程度の補填は税金として充分吸収できる。それ以上の増税が見込める。私の試算では、例えば年間百万戸新築し、一戸当り二千五百万円の住金等の融資をすれば二十五兆円になり三%の金利差の補填で約七千五百億円を利子補給することになる。国の予算規模では大きな比重を占めない。

車と住宅産業(不動産を含む)は日本経済の二本柱である。住宅は個人における設備投資であり、ひいては企業の設備投資につながる。公定歩合の大幅引き下げをして景気浮上を計るべき時だ。

不動産鑑定士、不動産カウンセラー

西大寺会陽が盛り上がる冬本場。備前平野に春が訪れるのはすぐだ。もうすこしの辛抱。

冬は空気が澄んでいるので、遠い所がよく見える。私の事務所のKSB会館の十一階には展望台（出入は自由、年中無休）がある。四方ガラスの展望台からは昼と夜、また春夏秋冬の四季それぞれに景色が変わる。岡山市の市街地がよく見渡せる。昨今、特にめだつ建物は、岡山シンフォニーホールと中国銀行本店。中国銀行本店は、ギリシャ神殿を思わせる風格のある建物。田町・中央町界隈は、丸に十の赤い印の三幸実業の中山ビルで埋め尽くされた感じがする。歡樂の不夜城かつ幻想の世界が広がっている。

岡山の冬景色

ビルが林立し、中核都市へ躍進中！

馬場 勉 (株)馬場総合鑑定所

岡山駅方面は住友生命ビルをはじめ高層ビルの密度が高い。駅前周辺は、高層ホテルや榊林原の都市再開発が予定されているため、大幅に変貌するだろう。未だ大きな敷地でありながら低層ビル・木造しか建っていない所も散見される。再開発のできる場所はかなり多いように感じられる。北西部は、まだまだという地域。操車場跡地あたりを公園として整備する計画だが、一日も早く方向づけを

するべきだ。岡山市はチボリ公園から撤退したのだから、潔く、県庁などと相談して現状打開をしなければならぬ。

土地代二百五十億円、金利六%として一日の金利だけでも四百万円以上になっている。民間企業の取引であれば損害賠償を請求されてもやむをえないはずである。手におえない案件をいつまでも、もんじやくつてはいけないのではないだろうか。百条委員会や市議会で自己主張するのはそれなりに意味がある。しかし岡山市全体の発展を考えないと取り残されてしまう。県庁所在地は倉敷市ということになりますぞ。



天満屋デパートは視界に入らない。私は小学校の頃、天満屋の屋上から岡山市街地をよく見に行った。

高い建物はほとんどなかったから大学病院の水道タンクを見て、自分の家はその前辺りにあると感激した記憶がある。時代は変遷するものだ。岡山市いや岡山県全体が伸びてきたことの証であり、今後も益々発展することが期待される。

山陽自動車道など広域交通網の整備も概ね五年以内には目途がつくだろう。岡山市の政令指定都市への昇格は、十年以内に現実の問題として実現されるのではなからうか。長期ビジョンを策定して前進すべきだ。市街地は経済力に相応して高層化し規模が拡大する。岡山市が中四国の中核都市として行政・経済の拠点性が高まるトレンド（傾向）に相応する対策を考えなければならぬ段階に来ている。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)