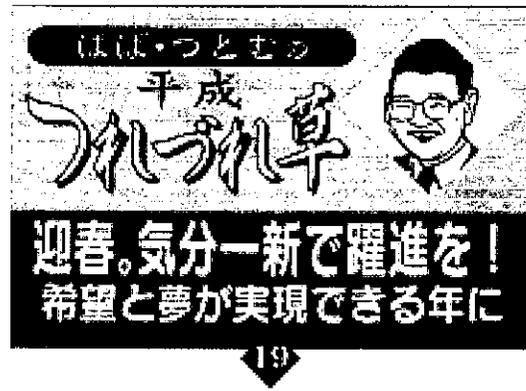


一夜すぎれば、気分があらたまる元旦。神社にお参りして、心願成就を祈願。景気回復・都市再生の元年にしたい。

### 一期一会の心掛けで

「いちごいちえ」は、茶会の心得の言葉だが、日常生活においても、「生涯にただ一度まみえること」と、あるいは、「一生に一度限りであること」の心意気で、常に人に接すべく、自戒の心とすべきだろう。俗にいう定年をむかえる年となると、人あるいは場所など、もう二度と会うことや来ることはないだろうと思うようになることが多くなってきた。さびしい気持ちですが、現実とはそういうものだ。人の名前が覚えられない



のは、緊張感がない、あるいは、一期一会の精神の欠如だろう。いい印象を与え覚えられる顔つきになるのも必要なことだと思うが。

### 生活習慣病の克服

人間の力ではどうにもならない病気もある。数十万人に一人の確率で発生するような運が悪いとしか言いようのない病もある。反面、暴飲暴食や不摂生で、自ら病気になる場合も多い。

酒とタバコは習慣により癖になる典型的なもので、薬物ではないが、怖いものである。別段使用しなければどうということはないが、人間の弱い性により、「分

かつちやいるけど、やめられない」という生活習慣となる。これらの治療のために費やす医療費は莫大なものであろう。

私は、未だ四十歳台の気持ちなのだが、今年は還暦をむかえるそう、少しショック。まだまだやることは多く、夢もある。ボサボサできぬ。時間が、貴重なもののように思えるようになった。定年がないため、常に現役だが、仕事のみで専念することには、少し疑問を持つようになった。「長いようで短く、短いようで長いのが人生」らしいから、仕事と好きな事（興味のある趣味など）をミックスさせることにより、「生涯現役」を楽しく貫く心構えを持ちたいものです。今年は、心機一転、現役の最前線で、頑張りたい。

### 「定借制度」について(その2)

・官庁において、定借を活用して行政を、推進する方向性が打ちだされてきている。今年は、定借制度の躍進の年にしたい。

### 個人消費増大により、景気回復の手段となる「定借制度」

・公共事業で土地を買収した場合、買収金は預金となり、世の中に出回らない事が多く、従来の公共事業は期待するほどの消費拡大への期待は裏切られている。

・しかし、土地にかける初期投資分を、うわものが、広くて豪華な建物を建て、お金を掛けることになれば、建設関連企業への需要が生じ、世の中にあまねくお金がまわる。建物関連は、裾野が広く各種産業が潤い、消費増大へと貢献することとなる。

・経済的には、定借を広めることが、ひいては、消費を拡大し、景気回復にも役立つということになる。(竹中大臣へ！景気回復のけん引力の有力候補は、住宅投資にあるのです。)

（株馬場総合鑑定所、不動産鑑定士、シテイプランナー！）

馬場 勉

正月はいかがお過ごしでしたか？大学対抗箱根駅伝を見ていました。肉ばなれをして走れない状態にもかかわらず、タスキをつなげたい一心で懸命に走っていた姿は感動的でした。年賀状を拝見して、パソコンにより、宛名書きなどの省力化がずいぶん進んだと思う。手書きの年賀状は趣きがあってよい。(亡)岡崎嘉平太さんが、休日を利用して1,500枚の宛名を、「この人は今どうしているだろうか」と思いつつ書いたというお話をお伺いしたが、岡崎さんのような人は昔も今も少ないだろう。“人生の旅の荷物は、夢ひとつ”は本田副知事の手書きの意味深い年賀状でした。今年もお世話になりますが、よろしくお願ひします。

平成14年1月4日記

馬場 勉

正月休みが終わり、新たな気持ちで、仕事に取り組みむころになった。景気は、自らの努力で良くしようではありませんか。政府など当てにしない。口ばかりで、当てにならないのです。

トップの采配に負うところ大

極端な言い方だが、岡山（県・各市町村）だけが良くなればいいのだ。自分たちの地域が活性化し、人が集い、楽しい街になり、昼夜を問わず人が生活している活気ある生活空間になればいいのです。

そういう街にさせる「首長」を選ぶことができるかどうかで、都市や地域間に格差が付き、差別化が明確になるのです。



トップたる者、経営者の感覚で、お金がなければならぬに仕事の手段を考えなければならぬ。従来型の国等の交付金や補助金を当てにするのも一つの方策だが、「地方の時代」が到来しているのだから、軍資金をどのように集め、活用するかは、各々の自治体が考えなければならぬことなのです。

例えば、定期借地権を利用したため、岡山市西大寺地区の新産業ゾーンの流通団地は、いずこにおいても売れないお荷物の流通・工業団地のはずなのに、「岡山市が一人勝ち」になった。

岡山県や他県市が「みんなで渡れば怖くない」と岡山市を見習っているが、先頭を切った者はリス

クを負うものの、早く仕掛けた方が、勝率はよいのだ。

そのためには、旗振りをするブレーンを身近に置いておくことが大切。ありとあらゆる手法を駆使して取り入れ、かつ、創設の新しい施策も取り入れるなど柔軟な思考で行動しなければならぬ。トップの資質及び指導力があるのをいうときが来た。

### 「定借制度」について(その3)

「定借」を官も民も積極的に他の手法と共に複合的に活用すれば、相乗されることにより経済効果を生むことになる。

定借制度を推進させるために定借機構の役割

◎産・官・学・消費者がスクラムを組む

・定期借地権普及促進協議会を中心にすべての機構が結集。

・中国定借機構の特徴は、ディベロッパーはもちろん行政及び学者の協力をも巻き込んで発足した。会員は、多岐にわたる。

◎定借機構(全国十機構)の結束

・中国定借機構(平成十三年三月二十八日設立)は九番目

・各々の機構が連携して情報交換をしている。

・NPO法人化(近畿定借機構に続き中国定借機構は、昨年十一月二十九日付で認証済みで二番目、すでに法務局に登記済み。

◎行政の積極的な取り組みと機構等との協調の必要性

・法律等にしばられる従来の考え方を換えねばならない。(発想の転換)

・「地方の時代」であり、不況下の経済動向に合わせた柔軟な対応が要求される。(売却より定借を活用)

・みんなで渡れば怖くない。  
・早いもの勝ち。

榎馬場総合鑑定所、不動産鑑定士  
シティプランナー

馬場 勉

どんど祭が終り、つぎの行事は節分の豆まきということになります。正月寒波の時は、今年は寒くなると思いましたが、意外と暖かい日が続いています。天候はやはり、その時になってみないと分からないのですね。「お天気やさん」と揶揄される人の所以ですか？納得しました。

私が代表をさせてもらっています「中国定期借地借家権推進機構」は、マスコミにとりあげられるなど、時代の脚光をあびてまいりました。今は、不動産市場の状況が悪いのですが、悪いなりに今年は商業地においては、物件が動きだすのではという予感がします。私の占いがあたりますように・・・。とにかく経済は回転運動をしなければなりませんから・・・。

平成14年1月12日記

馬場 勉

立春が過ぎましたが年間が一番寒い頃です。今が踏ん張りどころです。とにかくやる以外にないのですから…。

## 1、利権の争い

田中真紀子大臣をクビにした。言った言わないとみえすいた論争をしたが、本当は、ODA（政府開発援助）という莫大な金づるに、民間のNGO（非政府組織）が、介入してシマを荒らされると、不都合が生じる。よって、先陣を切って殴り込みをかけているのが、鈴木宗男センセイという構図。真紀子さんの言動は、リーダーとしての修業は受けてないらしいが、単身乗り込んで強固な体制を切り崩しにかかっていたのに、

## 2、不良債権処理に思う

金融機関は長期延払い方式を採用することにより、企業に融資し、お互いに利益を分かち合うのである。しかし、政府は盛んに不良債権処理を早急にせよと指示して、生き延びられる企業まで潰しにかかっている。アメリカの圧力に屈しているなら、だらしがないし、金融ということが良く分かっていない。バブル崩壊後、「失われた十年」以上が経つが、一向に良くならない経済状態は、存在感があり責任を全うする総理大臣が、いなかったことにも原因がある。不良債権は、減るところが増大している。土地本位制の日本で土地の下落が続く限り、不良債権は、増え続けるだろう。

声高に言えば、日本はすぐ腰砕けになるから、アメリカが不良債権処理を急がせて、日本の不動産を、安く買い叩きたいのが、本心なのではないかとかんぐりたい。不良債権を処理出来れば、景気が良くなると言うのはヘリクツである。

また、最近では、赤字法人には、融資をするなどということらしい。資金ショートをしてつぶれるところも多いはずだ。金融機関は、本業の貸金業務が先細りするため、手数料稼ぎに精を出すことになる。本末転倒である。

どうにもならない不良債権は、箸にも棒にもかからないが、要注程度度の不良債権を抱える企業を強引に倒産させないことだ。失業者が多くなれば、雇用の問題が大変だ。新しい知識・技能を再教育すると言ってみても、雇用できない水準にまで達するのは容易ではない。長期ビジョンに基づいて企業を救うことを考えるべきだ。



腰砕けになってしまった。

それにしても、頼りないのが、小泉総理。大言壮語はするけれど、少し声高に揺さぶりをかけると言動を変える人らしい。靖国神社参拝の時に、その一端が暴露された。抵抗勢力は、揺さぶりをかければ、変わると直感した。だから、お手並拝見と、当座は高見の見物を決め込んだ。

しかし、利権が侵害される事態になれば、だまっておれず、圧力をかけてきたため、小泉さんは心変わりがしたということだろう。自分がかわいいのはわかるが、変人の小泉さんだから、自分の信じるところを突っ走って欲しい。国民の支持が無くなれば、内閣はもたない。

(株)馬場総合鑑定所、不動産鑑定士、シテイプランナー

馬場 勉

備前平野に春を呼ぶといわれる西大寺の会陽が終り、春も近いはずですが、もう一度か二度は寒い日があるでしょう。それにしても、ずいぶん春らしくなり、暖かい日が続いています。やはり、岡山は「晴の国」で過ごしやすいので助かります。

年度末が近づき、何かと御多忙のことと思います。先般、私は、「車上狙い」で、ひどい目にあいました。犯罪が非常に多くなっていますので、くれぐれもご注意を。かなりプロ化した精鋭の専門集団が暗躍していますから、自衛するにこしたことはありません。

今回は、「くらしき宅建」の文章もFAXさせていただきます。特に「中国古典に学ぶ」の項目は、参考になるかと思われますので…。

平成14年2月25日記

馬場 勉

一月は行く、二月は逃げる、三月は去るといわれる。月日の経つのが早い。卒業・入学・入社。別れと出会いのシーズン期になる。

### 1、岡山市の都市再生

発想の転換や行動力等は抜群である岡山市長が、インフラの整った都心に定住者を増大させる施策を練っている。総合政策審査会の都市・交通部会では、岡山市の将来を考え、市の幹部や多数の職員と熱の込められた話し合いをしている。

今のうちなら、岡山市の中心市街地を蘇らせることができる。商工会議所をはじめ、関連機関等との調整や市民の共働参画が必要と思われる。



特に、縦割り行政にあって、横断的に考えなければならぬ多種多様の問題があり、調整・統括する幹部の配置が必要。

萩原市長に進言したい。局長級の全体を束ねる最高責任者が、中心市街地の活性化に本腰を入れる正念場の時がきました。出石小学校の跡地利用や岡山駅周辺の整備など、課題山積だから…。

### 2、いつまでもあると思うな！

公的資金再投入など都市銀行は、おおいに揺れている。しかし、危機感がどこまで浸透しているのか分からない。財閥系の住友と三菱銀行が合併する時代です。

岡山の金融機関は、閉鎖された

り、統合したりで、限られてきています。中小零細企業にも愛の手を差し伸べないことには、地元の銀行としての存在価値がありません。

昨年末は、定期借地権付住宅の制度融資を英断され全国的にも名をはせました。リスクのない商いはないし、行員の意識改革も必要です。また、一等地の低層店舗で、三時閉店では、街の発展が阻害されます。

ところで、都市再開発事業は、割のいい事業ですから、ビルオーナーになって収益力（テナント等）を高めることを先陣を切って実践されるように…。

### 3、キャッシュカード

現金の出し入れができる便利さが売り物。反面、危機が内在している。先般「車上狙い」にあった。キャッシュカード数枚の現金を引き出された。精鋭のプロ集団がいる。カードの暗証番号の読み取り器を持っている。夜九時まで開店している自動支払機（岡山駅前支店）を知っている。短期間に（約一時間余り）の犯行である。

予防対策として、ビデオで正面から顔などを写せるようにすること。時間が勝負だから、警察（交番含む）から、直接、銀行の管理センターに連絡するオンライン・システムを作り、直ちに支払いを停止させる。プロは、一回で引き出すから。ビデオの分析をしても、変装していて、人物特定ができない。犯罪が非常に多くなっている。

警察官が足りないようだから、中高年の雇用問題と絡めて、嘱託の警察官を空き巣対策に巡回させて、予防対策を考える必要がある。こういうことには、しっかり予算付けすべきだ。

（株）馬場総合鑑定所、不動産鑑定士  
シティプランナー

馬場 勉

今年は、暖かいため、桜の開花がかなり早くなる模様ですね。気候が良くなれば、年寄りも外に出やすくなります。外の空気を腹一杯吸い込むことも大切でしょう。

「元気で生きて活躍する」のは、考えようによっては、大変なことなのだと思います。友人が先目癌で亡くなり、すでに、人生レースの戦列から離脱した人も目立つようになりました。「健康則幸福」を念頭に仕事を楽しみに精を出したいものです。私は、まだまだ現役を続けたいと考えています。コラムが書けている間は大丈夫でしょう。

平成14年3月11日記

馬場 勉

桜が早く咲いた。「嗚呼、玉杯に花うけて、緑酒」の心境になれる余裕を！存在感のある総理の出現を待望する。

## 1, 金融の大激動

前号で、住友・三井が合併と書くべきところを住友・三菱と書いたため、東京三菱銀行さんには、大変失礼をしました。お詫びして訂正致します。

それにしても、都市銀行、証券、生保が、四大グループに大別され、離合集散を繰り返してきた。金融通でない限り昔の銀行名で、すぐ分かる人は、少ないのではないのでしょうか。



## 2, 金融庁の責任は重い

少しオーバーな言い方をすれば金融庁のサジ加減次第で、銀行の行く末は、どうにでもなると言うことだ。

自己資本比率なる大義名分のもと、不良債権を分類し、金融機関を絞めつけている。土地・株価の下落により担保力が弱っているため、担保不足により、融資しなくてはできない状態。

現在、日銀には、五兆円の預金残高が銀行全体であるそうだ。市中に出回ることなく、日銀にストックされたままで休眠状態なのである。景気回復は夢のまた夢。

私の考えでは、いろいろな不景気の要因はあるだろうが、不良債権処理を急がせ、中古不動産市場確

立を迫る米国の圧力に屈している日本の姿勢が問題。

金融庁は、あまり性急になることなく、事を進めないとい角を矯めて牛を殺す」ことになる。

## 3, ペイオフと土地売買

預金が拡散、かつ、集中し、実力がある銀行に、雪だるま式にお金が集まり、金利負担に耐えられないので、預金金利を限りなくゼロに近づけるそうだ。いっそのこと預かり代を請求したらどうだろうか？

外国人による荒っぽい手口の金庫破りが、発生しているから安心はできない。銀行が預かって、安全を保障するのだから保管料をもらってもよい。民法の原則にもマツチする。

ところで、そんなに分散させるのにお困りの諸氏は、土地の価格がそろそろ底値になりつつあり、処分される土地は増大しますから、そこそこの値段で買うことをお勧めします。

ペイオフの副産物として土地流動化現象が起これば、これにしたことはないはずで。

## 4, 犯罪予防対策

検挙率が二〇%を割っている状態。エリートによる犯罪が顕在化している。国民みんなが疲れて刹那の快楽に走っている。犯罪は多様化し、被害件数も、うなぎ登り。

ところで、犯罪予防の為に岡山県警は、千人規模の嘱託職員を採用して、岡山県警と書いた赤タスキをし、二人一組により、市内をパトロールしたら、空き巣や少年の不良行為、落書きなどずいぶん少なくなる。

社会防衛と治安維持のためにも実現させたい。雇用やボランティアの側面からも、いいことづくめだと思えますが…。

榎馬場総合鑑定所、不動産鑑定士  
シテイプランナー

馬場 勉

まだ、種類によっては、桜がみられる。結構、期間は長いものですね。新緑の候も間近く草花が、咲き誇るよい時候になりました。

日本は、国会・銀行など、どうも、冴えない。テレビで「みずほファイナンシャル」グループの前田社長の国会でのお姿を拝見したが、私は、ガッカリして失望した。日本を代表するメガバンクのトップとしては、頼りなく、これから本当に指導力を発揮してやっつけられるのかと心配した。役所の課長さんというところ。中国古典によれば、人物評価は、①顔付⇒②発言（話し方）⇒③行動（経歴）によって判断すれば、まず間違いなさそうです。岡山の経済人の方がずっと顔付や発言において優れていると思いました。日本の行く末を案じ、不安な気持ちになっています。しっかりして下さい！本当に、たのみます。

平成14年4月10日記

馬場 勉

騒音と排気ガスがひどい、大供交差点の植え込みに、七星テントウ虫と蝶を見つけた。なんだかほつとした気持ちになった。

## 1、休暇の使い道

ゴールデンウィークは、どうなされましたか？休日が多くなったため、時間を費やすのにひと苦勞。日本人は働かなくなつた。人件費の重圧からのがれるため、リストラをせざるを得なくなる。不況の主な原因は、労働と賃金のアンバランスによる高コスト体質にあるのかもしれない。検討すべき命題だろう。

遠出ばかりもできないから、手軽に、チボリ公園や三丁目劇場を利用するのも一計だ。



先日、和気町の藤公園に行ったら満開だった。藤の下で花見の宴もおつなもの。ほのかな上品な香りを漂わしていた。藤は、桜に勝るとも劣らない。古来から歌に詠まれてきた。納得した。

## 2、意識改革の成果

公務員に対する風当たりは、厳しさを増している。過日、岡山市のゴミ収集に対する不当給与支払問題が、特別監査で、問題になった。

担当局長はじめ関係者は、大変な苦勞をして、組織改革に取り組んだ。ゴミ収集を民間に委託することになれば、たちまちにして、公務員を解雇してしまうとい

う危機感が、現業職員を軌道修正させたといえる。

その結果、良い方向へと改革され、かつては、三人乗務で収集時間もルーズだったが、現在は二人乗務で時間はほぼ厳守され、汚れていたなら、ほうきとチリ取りで掃除をしていく。私の自宅前にゴミステーションがあるので、変わりようが手に取るようにわかる。やればできるのだ。

## 3、なんだか、おかしいのでは？

岡山県は、「新世紀おかやま夢づくりプラン」を策定し、中期的な行動計画を示し、実現に向けて一歩を踏み出した。インターネットで、取り出したらかなりの分量がある。

私が変わらと思うのは、石井知事が担当部長と契約(協定書)を結んだこと。知事は県民が選んだ行政の最高責任者です。知事の任命により部長等はその職務についているのですから、知事は、仕事を指示してやらせる職務権限があるはずだ。

宿題をやつてこない子供には、いついつまでにやれと指示をすればよいのです。先生と生徒が指切りげんまんをして約束をしたようなものです。県庁職員は命令されただけでは、仕事をしないのでしょうか。逆に、県知事は、念書(決意文)を提出させるべきなのです。仲がよいようですが、あまやかした体質とします。いかがでしょうか。

各振興局ごとに選定し、大型焼却施設を造るという広域計画の話がありました。地元の反対にあつてトン座しています。中期ビジョンには、明確にうたっています。

ゴミの問題はどのようになれるのでしょうか。重要な政治課題だと思ふのですが、臭いものに、蓋をするということでは困ります。

櫛馬場総合鑑定所、不動産鑑定士シテイプランナー

馬場 勉

遅くなりましたが、5月11日号を送信させていただきます。うっとうしい日が多いように思います。春が早く来たので、梅雨が前倒しに早まったのかな？そんなことはないはずですが・・・。国は国民を、県は県民を守ってくれるものと思ってきましたが、最近の分けの分からない対応を見聞する限り、「お上」をあてにできないと思います。だとすれば、自分は自分で守る以外にないということでしょうが、個人では、どうにもならないこともあります。国益のため、県益のため、あるいは市益のために“毅然たる態度”で立ち向かって欲しいものです。優柔不断のことなかれ主義者は、退場して欲しいものです。

平成14年5月16日記

馬場 勉

カラツユ?天候不順が続いています。地球温暖化やヒートアイランド現象の影響かも…。

### 1、何のための情報収集か

防衛庁に情報公開を求めたら、請求者についての個人情報調べあげて、庁内の情報通信網(LAN)に掲示して、閲覧に供したことが、問題になっている。

私も似たような経験がある。「青少年問題を考え、行動する一〇〇人委員会」において発言者が全然いないと報告書が書けず、困るとの話だったので、学校の教師は「一割高い月給をもらっている一人三役の気持ちで教育に情熱を燃やすべきだ」という主旨を述べた。そうしたら、当時の知事室



長(現在、農林水産部長)が、発言者(馬場勉)は、どういう人物か、と問い合わせをかけた。疑えばきりが無いが、県庁内ランのリストに載せていたかも知れない。大変に不愉快な思いをした。県庁は、少し違う意見を述べるとけしからんという、浅はかな考えだが、だいぶおかしいのではないか。

### 2、県庁は人材不足?

先号で、知事が知事部局の各部長と副知事を立会人にして、議定書を締結したのはどうかと思う、というような内容を書いたところ、大変な反響になった。正確な情報によれば、岐阜県が協定したので、岡山が見習った。公安委員

会(警察)及び教育委員会(教育庁)にも声を掛けたが、筋が違うと蹴られた(断られた)。…とのこと。

私が残念に思うのは、幹部の人達の中で、知事殿それはまずいですよといって、協定をやめさせる勇気のあるものがないことだ。イエスマンか思考力が停止した人達により、県の舵取りが、補佐(サポート)されているとしか思えない。相手が知事であろうと、主張すべきは主張しなければならぬ。

### 3、産廃処理税について

六月の県議会に、県が独自に課税する条例が上程される。

地方の時代にふさわしく、産廃をはじめとするゴミについては、自分のところで発生したものは、自分のところで処理するというのが大原則だと思う。

同じ課税をするにしても、県内と県外では、課徴金に差があつてしかるべきであろう。県が税金を取って、その財源を何に使用するのかもよくわからない。

そもそも、処分場を造るとなれば、地元同意や維持管理などにお金と人手がかかるものであり、その苦労たるや大変なものである。岡山市山上(やまのうえ)の処分場を造るには、苦労と涙ぐましい努力があつた。

県は、地元の反対にあえば、手を引くようであるが、それでは、各地方振興局ごとに大型処分場を造るといふ、政治命題の達成は霞んでしまう。中小企業に対する配慮とか、景気動向も考えて実施すべき点など、議論すべき問題がある。他府県の事例を参考にし、より、岡山県に見合った内容の条例を制定すべきであろう。はじめから課税ありきでなく、慎重な審議をお願いしたい。

株馬場総合鑑定所、不動産鑑定士  
シティプランナー

馬場 勉

四国八十八カ所めぐりをバスで、巡礼するお遍路さんが結構多い。ブームのようだ。山の中のお寺が、水洗便所を造ったり、立派な建物が新築されたりで、お寺さんは、どこもずいぶん裕福になっているようだ。瀬戸大橋は、使っても使わなくても百年の寿命である。安くするかあるいは無料開放すれば、人や物の交流がもっともっと激しくなり、経済効果は計り知れないと思うのだが、公団の頑固で片意地なところも良しとしますか。21世紀の最大の命題は「少子化対策」です。すべての施策は人口問題対策につきます。梅雨時に入りますから、健康には十分に留意しましょう。

平成14年6月10日記

馬場 勉

今年も、折り返しに入った。W杯のサッカー放送時間の多さにはうんざりしたが、国民の興奮は、玉砕を連想させた。ナショナルリズムが、戦争へかり立てる。

## 1、透けあう地域であること

市町村合併が、行政の重要課題となっている。メリットとデメリットがある。なにわきでおき、市町村の首長が、地域の将来の発展を期して、自らの首を差し出す決断ができるかどうかである。わしが、わしが、と思っている人達である。合併すれば首長は一人である。あぶれる人が必ず出る。その人たちの心情を思えば、「小異を捨てて大同につく」ことができるかどうかである。



また、隣接市町村を合併させるという安易な試案もあったが、そう単純なものではない。市町村には、それぞれ長い間の歴史があり、隣接地とのつながりがある。主要なものは、交通・道路・人的交流・商圏などにより昔から結ばれている点がある。

岡山市を例に取れば、宇野線沿いの灘崎町と玉野市が合併を前提に話し合いを始めている。

また、津山線沿いの御津町、山陽本線沿いの瀬戸町が合併話に加わる。いずれも鉄道で結ばれ、人物往来の交流もある。こういうケースの合併は、成功する可能性が高い。

人口が七十万人以上あれば、「政令指定都市」になり、地方の

時代にふさわしい権限の委譲があるものの、財源との絡みもあって、すべて万事よろしいということにはならないから、やっかい。広域化されれば、行政規模の器が大きくなり、定期借地権等の事業手法により、解決できる事業も当然生まれる。

主要な政治課題であり、選挙の争点にもなる問題であるから、多面的に、問題点を公開してもらい、選挙民の選択に誤りなきようにしてほしい。

## 2、質の高い社会の実現を

少子化が進み、高齢化社会が進むとどうなるか？

これからは、交通・住宅・公共下水道・水道・教育・学校など、生活するために必要なインフラすべてにわたって、少子・高齢化社会を念頭にいれて、開発行為を抑制し、自然環境などの維持に努める必要がある。

例えば、住宅地の場合、少子化により住宅需要は減少する。高齢化により、年寄りインフラが整備されていて、生活環境の整った市街地に住む傾向が、顕著になるはずだ。

そうなれば、周辺地域の住宅地は、人口比率に対して、宅地は過剩気味になる。分譲地は、価格を安くしても量は足りているから、安かろう悪かろうではダメ。質を良くしないと売れないだろう。良いところと悪いところの二極化現象が顕著になる。

また、市街地にマンションが多くてきているものの、売れ行きは、もうひとつのようである。立地性、環境、質、広さ、資産価値などが選択の条件になる。良いものは、値段が高くても、それなりに不動産市場を形成するはずだ。

（株）馬場総合鑑定所、不動産鑑定士、シテイプランナー

馬場 勉

梅雨明けは、間近いでしょう。台風は、岡山地方を避けてくれた。たいしたことにもならず、今年は、水不足にならないでしょう。宣伝になりますが、岡山はいいところ。住みやすく、住みたいところです。

アメリカは不正会計で、巨額の報酬を手にする最高経営責任者がいる。日本は、世間の目が厳しいので、だいそれたことはしない。アメリカ通の竹中大臣は「よくあることだ」と反省の弁なし。日本経済を悪化させている張本人の言動は許しがたい。なんでもかんでも、アメリカがアメリカがとアメリカナイズさせ、かつ、日本流のやり方を強引に変更させて、経済等を混乱させているのに・・・。これから、アメリカは、米国型経営が行き詰まり、バブルがはじけて、日本と同様の後遺症が始まるでしょう。

平成14年7月12日記

馬場 勉

夏セミのオスが、ミーミーシャーシャーとせみしぐれを奏でています。メスを呼ぶ恋の季節が、ちよūd、夏の盛りの頃にあたるようです。

### 1、私の心に触れた人

誰でも、感動を受けた経験は少なからずあるはずだ。伝記物が、読まれるのも、同じルートによる流れだろう。

私が、感銘を受けた人の名は「永島旭」中国銀行頭取さん。

岡山経済同友会をはじめ、各種の講演会などで、「一緒にさせてもらえる機会があるのですが、いつも感心するのは、他の聴講者と話を聞き、ときどきはメモをとり、質問は一番に手をあげて疑問、



あるいは、再確認などされる真摯な態度に、見習うべきところが大謙虚に、何事にも、手抜きせずに対応し、グローバルな見識のもとで、質問され発言されるのは、並大抵のことではありません。こういう姿勢は、中銀の行員さんのためにも、非常に良いことだし、岡山県にとっても、岡山を代表するリーダー級の人が、「先達」を示すことは、一般県民には、目指す理想像が、身近に見えるので、非常に意味深く、良いことである。岡山は必ず間違いなく良くなる。

### 2、迷うのは当たり前

市町村合併について、どのよう

な合併が、自分達の将来の市町村の在り方として、最高の結論になるのかと、思い巡らし、思い悩むのは当然。

特にトップにある首長は、判断に迷っていることだろう。残された時間も限られている。

あくまで、市町村の自主性に任せるべきである。住民の意識動向も大切な判断材料となる。

いずれにせよ、非難したり、牽制したりしないで、市町村の考えを最大限尊重して行動すれば良い。合併の選択が成功すれば、地元から名首長だったと、未代までいわれることを、リーダーである首長は、認識した上での行動だからである。

### 3、隣接県は仲良くしましょう

岡山県の最北端に、上斉原村はある。人形峠のトンネルを過ぎれば鳥取県である。昭和三十年代、原子燃料を求めて、人形峠一帯を試掘した。紆余曲折はあったが、現在、岡山県側の上斉原村に、核燃料サイクル開発機構の人形峠環境技術センター(研究機関)がある。

上斉原村には、固定資産税や交付金などの収入がある。

問題は、鳥取県側にある試し掘りをしたときの「捨て石」がそのまま残っていて、その処理をめぐり訴訟になって控訴中。

それぞれに、言い分はあるのだろうが、訴訟当事者でないからと、岡山県は、捨て石の持ち込みを拒否している。具体的な解決方法を、なぜみんな知恵を出し合って考えないのだろうか。

一連の流れの中の産業廃棄物であるが、自然界にある石ころで、放射能は低レベルである。

現実的な処理方法を考えなければ、覚書の法律論ばかりをやっている、どうしようもない。

岡山県南は朝方、雷鳴が伴う激しい雨に見舞われました。少しは涼しくなった気配がします。明日からお盆休みに入ります。岡山代表の玉野光南高校が、1回戦は勝った。どこまでいけるか楽しみです。例年になく暑さがこたえています。ゆっくり休みたいのですが・・・。経済レポート8月11日号及びくらしき宅建8月8日号が重なりましたので、両者を送付させていただきます(全4枚)。弊社は、ようやくホームページを発進することになりました。一度覗いてみて下さい。  
<http://www.babakanteisho.co.jp> お気付きの点をご教示下さい。

平成14年8月12日記 馬場 勉

榎馬場総合鑑定所、不動産鑑定士  
シテイプランナー

馬場 勉

秋の気配がしてきた。実りの秋。残留農薬が心配。食べ物心安がる。悪化する。検査体制強化。

## 1、だました企業は墓穴を掘る

雪印が問題を起こして子会社が解散に追い込まれてから半年足らずの間に、出るわ出るわ日本ハム、東京電力など超一流企業においてさえ問題隠しでトップは退陣せざるをえなくなった。現時点は「非常時」である。大小を問わず企業内において隠し事や問題点が無いかを内部告発される前に発表して、ごんげしなればならない時である。



雪印が表面化したとき、岡山経済同友会の代表幹事武田修一さんは「やって良いこと、悪いことのけじめを明確にしないと企業はもたない」という主旨の発言をされていたが、今思うに、その通りだ。中国古典の勉学をされているため、さすがに読みが深い。やはり、企業の姿勢としてやってはいけないことはやるべきでない。ノルマに追われ誘惑に弱い人間の性が、みんながやっているあるいは、隠せるものならば隠すなど、変な方向に走らせるのである。

しかし、それに歯止めをかけて、断固中止させるのが社長をはじめトップの行動でなければなるまい。

## 2、国の基幹インフラ

高速道路を民営化するとかで、中央と地方のバトルが激しくなった。地方を切り捨てる、しつぺ返しがありますよ…。

道路は、本来、税金で作るべきものである。しかし、お金が無いために、借入金で財源にして、造っているだけのこと。

### Ⅱ 私の主張Ⅱ

◎ガソリン税等を支払っている車が通行するのだから、本来には無料であるべきだ。高速道路に利用料を支払うのであれば、二重取りになるからだ。

◎閑散とした高速道路では、料金所の精算人の人件費の方が高つくのではないか。むしろ、フリーパスにした方が安くつく。

◎正月やお盆の渋滞は、料金の精算業務によるのが主な原因である。お金を取らなければ、目立った渋滞は起こらない。

◎高速道路を使用した方がガソリンの燃費が良く、地球温暖化やガソリン消費の無駄が少なくてすむ。

◎交通事故が、一般道路に比べ格段に少ない。保険料の国民負担が安くてすむ。国民経済のメリットが大きい。

◎使っても使わなくても耐用年数は百年程度である。使わないのは宝の持ち腐れである。

◎交通料を無料にすれば、観光・物流等の往来が激しくなり、物価は安くなる。経済効果は大きく、不況が好況に転換する。

◎約四十兆円の債務だ。国の規模からすれば、たいした金額ではない。泡と消える公的資金を金融機関につき込むくらいなら、高速道路を買い上げる方がよっぽど効率がよい。後世に資産として残り、地域振興に大変役立つからだ。地方の発展なくして、国は栄えない。

（馬場総合鑑定所、不動産鑑定士シテイプランナー）

馬場 勉

水には恵まれているはずの岡山だが、台風がすべて迂回してしまって水不足になり、ついに渇水対策本部が設置されることになってしまった。今年は、雨が少なく、秋の味覚の果実はもうひとつのようです。何事も、すべて、いいようにはいかないものだ。

ところで、先に「おかやま財界」の9月5号で、特集、路線価下落率で全国一、“なぜ下がる、岡山の地価”というタイトルで4人による座談会を行いました。全8ページにわたりますので、希望の方にはFAXします。また、ホームページにも載せましたので、開いてみて下さい。現在、つれづれ草No.19号を作成中です。なお、ホームページは、<http://www.babakanteisho.co.jp>です。

平成14年9月11日記

馬場 勉

しのぎやすい秋。八十八力所巡礼の旅をしたくても通行料が高過ぎて…。チボリ公園や三丁目劇場等々の近場へ足繁く通いましょう。

## 1. 真剣さの欠如

不良債権を処理するのに公的資金を投入することになりそうだが、既に株価は最低になった。誰の不良債権が、前提になつていいのか？一部の大口の不良債権が、処理できれば景気の回復はできると思うのは間違い。

氷山の一角であり、地銀をはじめとする健全銀行が、地価下落や株暴落により、不良債権が増大し



て、貸し倒れ積立金の調達に四苦八苦している。

国際公約を主張するのならペイオフは約束通り実行すべきなのに延期する。このままでは、ますます経済は行き詰まりどうにもならなくなるのではないか。責任ある立場の人は、発言の重大さを認識して、慎重に！

学者は、過去の実績から現在を判断して論評し、机上のプラン作りをすれば事足りるが、しかし、企業経営は将来を見据えた先見性を持ち、信念をもって、設備投資をしなければならぬ。国の方針も同じだ。今のようなやり方をする限り、間違いなく、小泉内閣は、持たなくなるのではないか。金融機関には、甘えがあると思う。金利と手数料稼ぎがメインだ

が、駅前の一等地に持っている土地などを高層化して有効利用するなど、「資産運用により利益力を高める」などの方策を講じた上で、救済を仰ぐべきだ。困ったら国が助けてくれるというのは甘い。企業も債権放棄を求めたりせず、死に物狂いで頑張ってみるという姿勢が足りないのではないか。

個人においても、失業保険や年金などあてにする生活は放棄すべきであろう。行政も企業も個人も必死で頑張るという気持ちが必要なのではないかな…。

## 2. 公共事業の必要性

今年台風が例年になく日本列島を襲ってきた。しかし、多少の被害等があったが、ひと昔前の甚大な被害からみれば比較にならない。治水のためにインフラ投資が行われ、また、気象庁の天気予報の充実やマスコミによる報道の迅速化などのためのものである。交通インフラも同じで、まだまだ国土の発展のためには、建設整備をしなければならない。

そもそも、日本の官僚体制は、薩摩・長州・土佐・肥前藩による藩閥政府が基盤になっている。いづれも、田舎の下級武士の出身者になる。地方の人材が、首都東京に行き、田舎は食料の供給地にされてしまった。

しかし、今はITの時代である。時間と距離は解消した。地方にも人材はいる。公共事業への非難は、族議員の暗躍の場であつて、談合が行われた構造的体制の問題がある。

公共事業はいらぬというのでは不毛の議論。インフラの充実に努めるべく透明性を高め、国土の保全・治山・治水・道路などを整備充実させる必要があるのは当然だ。

（馬場総合鑑定所、不動産鑑定士、シテイプランナー）

馬場 勉

朝夕寒いぐらいになりましたが、昼はまだ暑い日もあり不順です。体調を崩さないようにしましょう。  
昨日は、本当に嬉しかった。ノーベル賞は大学のえらい先生か、著名な作家等の独占場と思っていましたが、企業（島津製作所）に勤務する43才の研究所主任が受賞したことです。立派な業績には、諸々の圧力に関係なく授与するというスウェーデンの王立科学アカデミーの対応は大変に立派です。もし日本ならばそういうことができるのでしょうか？名もない若い研究者達への最高の贈り物です。  
さて、10月18日（金）に別紙の通りの記念無料講演会を開催します。興味のある方、時間つぶしに困っている方など、ぜひおいで下さい。特に多忙な方が時間を作って来られるだけの内容の話が聞けると確信しています。

平成14年10月10日記

馬場 勉



## 日本を、ハゲタカファンドに売る気が株安と不動産の下落をもたらすもの

(株)馬場総合鑑定所、不動産鑑定士、シティプランナー  
馬場 勉

急に寒くなったが、まだこのまま一直線ということにはならないだろう。天気だけは、数日程度前の当たる確率が高いが、長期予報は来てみないとあてにならない。

### 1. 「商い」と「飽きない」の相関関係

久しぶりに、なるほどと思った。50年問も飽きもせず、離婚もせずに、また、35年間倒産もせずに、祝賀会を迎えることができたというのは岡山グランドホテルの桑井正雄社長のあいさつ文。さらに、本人いわく、「ホテル業が好きだ」。確かに、「好きこそ、ものの上手なれ」といいますから、好きなことが長続きの秘訣でしょう。また、商いに熱心になれるから、仕事に飽きないのです。だから「商い」は「飽きない」に通じるということです。いいことを言いますね。

私ごとになりますが、やはり不動産鑑定業が好きで自分には、向いているようです。さらに、その延長線上に「まちづくり」があるのかもしれない。

不動産を鑑定する前に、人間の鑑定ができなければ、本当の鑑定

士とは言えないでしょう。人情の機微を理解し、人間を観察することにより、真実は何かを知る努力がいるようです。物の価値判断より、人物評価の方が難しいように思えます。

### 2. 老舗の倒産にショック。

アメリカにかぶれた竹中大臣が、何がなんでも不良債権処理に走ることになれば、日本経済の再生はあるのだろうか？良く分からない。

バブル崩壊による不良債権処理はおおむね終了している。今は不況型倒産なのである。経済の回復ができないままで、さらに処理を加速すればどうなるのか。株安と不動産が大量に市場に出回り下落を続けることになり、不良債権が増大することは予測するに堅い。ふたことめには「総理が...」と言う。大臣なのだから自分の判断でやるべきだ。「虎の威を借る狐」と同じ。アメリカに日本を売ることになるのは自明の理だ。ひと山なんぼのただ同然で手にいれた土地に建物を建て不動産証券化により小口債権に分割して売り抜けて金

をたんまり儲けている外国資本がいる。これを称してハゲタカファンドと呼ぶようだが、ますますその気配がしてきた。

最近、老舗が不況により行き詰まって倒産（民事再生手続申請を含む）するケースが多い。

そもそも、金融機関は、長期延払いさせることにより企業活動を支援してきたのであり、この原則は、堅持してもらわないと困る。貸し渋りや貸しはがしなど銀行等が自己防衛のためにやると企業は倒産の道しかない。日本型慣行を基礎からダメだということになれば、日本の経済は成り立たない。平面的な考えのみで進むのではなく、複眼的な見方で不良債権を処理しなければならない。いつの時代でも不良債権は発生するのであり、完全になくなることはありえない。あるのが当たり前で、程度の問題だ。竹中大臣は、このあたりがボンボン学者で、実務経験がなく、理解できないらしい。

年末あるいは来春3月の年度末には倒産の発生が心配だ。

今年も一ヶ月足らずになりました。すでに来年のカレンダーが届いています。

随時、送付させていただくようになりますが、もし失念するようでしたら、ぜひ御連絡下さい。

今回から、当該経済レポートが、A4版の横書きになりました。本の体裁も含めて新陳代謝を常に心掛ける必要があるでしょう。私も向上心を旺盛にして、興味深くかつ面白い記事を書いてみたいと思っています。

向寒の候、お互いに身体には注意しましょう。



## 自爆テロが起こらなければよいが 混沌とした不満の時代

(株)馬場総合鑑定所、不動産  
鑑定士、シティプランナー  
馬場 勉

もういくつ寝るとお正月という時期になった。元気の出るような話は少なかった。来年は国民に希望と勇気を与える年にして欲しい。

### 1. ぶれない市政運営を

岡山県政については、よく書いたが、今回は岡山市について書いてみたい。市全体の職員間における意思の疎通が十分でない気がする。

たとえば、西大寺にある高校に市有地を払い下げの件で、決算委員会において不動産鑑定書の公開がなされなかった。同校の代表者は教育委員長の要職にあるそうだから、なおさらのこと透明、かつ、公正さが求められる。

不動産鑑定書の公開は、既に岡山市では全国に先立ち行われている。丸之内中学校を岡山県に売却した際に公開に踏み切っているのだから、矛盾する対応で、納得がいかない。委員会でも紛糾したそう。そもそも不動産鑑定士は資格者として、報酬をいただいて鑑定しているのである。裁判所の競売では、ずっと以前から評価書は

公表されている。もし公開されるのがいやなら不動産鑑定士は、受託しなければよいのである。

本来、鑑定は鑑定であって叩き台である。高くするか安くするかは行政の判断であり、最終的には政治責任に帰着するのである。

鑑定価格をうんぬんするより、背後の問題にこそ論点があるように思う。

あえて言うが、不動産鑑定士は自己責任のもと信念に基づいて仕事している。

### 2. 歴史は繰り返す

1930年代日本においては、5・15事件や2・26事件が起こった。暗い世相を背景に不満分子がクーデターを起こしたのである。また、1人1殺主義で政・財界の要人暗殺を企画したり実行したのである。

現在の日本を見るにつけ血気盛んな若者は少ないようだが、リストラによる失業や企業倒産、日本を外資に売る政策などが続く限り、思い詰めて何をするか分からない中年層の人が出ないという保証は

ない。

世界的に見れば、樂園とされているところで政治・宗教の対立による爆弾テロが盛んに行われているのではないか。

日本でも、政界で狙われやすい立場の人もいるように思う。警護をしっかりとする必要はある。

信念を持って事に当たるのはいいことだが、自分は正しくて、抵抗勢力の言うことは間違いだと主張するのは、よろしくない。

学者は自説が絶対であるから、それはそれでよいが、政治は相対的なものである。立場が違えば、考えも変わる。お互いに譲り合っただうするのが国民の為になるかを、考えなければならないのである。どうも独善的な主張や行動が目立つように思えてならない。

今後一層、資産デフレが長引き、景気が後退する限り、一揆が起こりうるし、極端になれば、特攻隊のごとく、自爆テロを行うものが出ないとも限らない。

恐ろしい社会が、来るような予感がする。早いところで、手を打ってもらいたい。

(14・12・6)

今年の世相を表す漢字は「帰」でした。貴兄の場合はいかがでしょうか？ 私個人は、さしずめ「早」というところ……。ただいま、年度末の事務処理等に追われていますが、事務所の体制固めもひとまず整いましたので、来る年は、さらに事業を飛躍させたいと密かに狙っています。その節には、ご協力の程お願い致します。行政は、市民オンブズマン的発想を担保に住民本位の方向づけで、前進する必要があります。今年振り返ってみて、率直にそのように思いました。

本年は、お世話になり本当にありがとうございました。感謝申し上げます。