

# 不動産を考える

トピック三題

へその一〇今後の地価動向について。

先月20日に「地価調査」の価格が発表された。地方都市岡山は、今月七日一日価格時点、昨年より鈍化したといえ全国的にみても上位に属する上昇率を示した。

ただ、要注意は、タイム・ラグ（時間的ずれ）があり、一本調子ではない。

商業地は、ほぼ横ばいであったが、最近はどうも雲行きが怪しくなってきた。長引く不動産不況のため、際立った現象は具現していないものの、値崩れが起こり始めている模様。特に年末にかけて、次の三層の動きが活発化するはずだから留意の程を。

## 最近の不動産事情

### 景気下降で深刻化する不動産のゆくえ

（株）馬場総合鑑定所

馬場 勉

（不動産鑑定士、不動産カウンセラー）

これら三分類される不動産物件が、複雑な動きをするだろう。余資のある人は、これから年末にかけてが買いのチャンスかも。来年以降は、バブルもはじけ、大型倒産もあって地ならしが出来、公定歩合の引き下げ、総量規制の緩和などの効果が予測されるため、値上がり反転する可能性もないとは言えず、一寸先は闇という状況。

へその二〇ついに岡山にも大型倒産。

恐れていたことが現実になった。一年以上の長引く不動産への貸出し規制が、ジワジワと真綿で首を絞めるように攻めてきたため、体力の弱い新興勢力は、息切れしてしまふ。日夜働いて税金と金利に持つていかれ、気がついたら、借金のみしか残っていないかっという、泣くに泣けない状態である。不動産業は、



日銭稼ぎをしないうから、繋ぎ融資がうまく行かずショートする場合が起こりうるのも事実。

それにしても、景気は確実に下降している。早急に金融対策を打たないと、深刻な事態になりかねない。

へその三〇不可思議な払下げ。

岡山県議会で、質疑応答のあった「上中野団地」の払下げは新聞等によれば、二億六千万円で売却した土地が、短期間に三十四億八千万円でマンション業者に転売されたとの事。払下げをする場合、道路を市道に移管し、各人に分割して売るのが通常の方式だが、何故か団地ごと一括売却し、なんと十三倍強の転売価格になった。県民の一人として、なんとなく納得し難い。せめて、半値程度の払下げ価格であって欲しかった。

① 投机買いの対象になった物件が放出される。不動産市場の表皮部分だが、値付けの牽引力を持っている機動部隊であり、侮れない層。商業地・マンションが中心。

② 税金の改正で、年内売却を急ぐ物件。かけこみの売り急ぎが出る可能性が大。利に聡い層。住宅地にも及ぶ。

③ 従来からの所有地で、不動産マーケットにおいて、通常の取引をする堅実な層。岡山の場合、大半はこの部類に属し、値を下げてまでは売却しない。実質的な放出はないだろう。

# 不動産を考える

「何事も成るようにはか成らない」。チボリ公園の流転する経緯を見聞するにつけ、その感を強くした。私は、岡山県南広域都市づくりの見地から立地分析をしたらよいのではと思います。恐縮ながら、大胆な提言かもしれませんが、このあたりで発想の転換を試みたらどうでしょうか。

【その一】チボリ公園建設の適地について。

クラボウの跡地がよいと判断される。駅の北側地区は南側から見て、かなり都市化が遅れているのは事実であり、地域活性化のために、再開発（チボリ公園誘致）の必要性が認められる。美観地区との抱き合わせで、昼間は大原美術館等へ、夜はチボリ公園へということになれば、宿泊客が大幅に増加する。素通り客は、お金を落とさない。泊まり客をいかに確保するかの勝負は決まる。お金は、天下のまわりもの」と言われるように、循環するもの。例えば観光事業が潤えば、一般市民へも間接的にまわってくる。夜の公園と言えども、防犯は対応次第で解決される。昼間は広く一般県民に開放して、高齢者等を低料金で優遇すればよい。

美観地区とチボリ公園の組み合わせは相乗効果が大きく、予期以上の結果を生むと思わ

## 操車場跡地利用

### 県庁移転・都市公園化して副都心に

勉 馬場 勘定総合馬場株式会社

れる。用地を賃貸（地代徴収）すれば、借地する方は土地代（頭金）がいらぬので、長期の地代（リース料）により運営しやすくなる。

【その二】操車場跡地は副都心へ移行。

公的機関への売却が前提とすれば、国鉄清算事業団も、二階にあげられて梯子をはずされたということになり、困るのは当然。私は、まとまった土地だから最有効に利用しなければならぬと考えている。県庁は、行政事務量の増大等により事務所スペースが狭くなっている。駐車場も不足している。ゆったりしたオフィスを確保とともに、分散されている出先機関を合同させることは、能率アップにも役立つ。さらに、残地に都市公園を併設して



都庁と新宿公園の關係の如く、副都心化させることである。全体像の設計は、広く一般から懸賞募集して、後世に残るような傑作を作るのが良いのではないだろうか。

現在の県庁の利用方法は色々考えられる。公文書館・図書館・岡山地方振興局・県警本部など、諸官公庁の入居した合同庁舎が考えられる。みんなで知恵を出しあつて考えれば良い。

【その三】チボリ公園建設への提言

リゾートの側面を持っている。第三セクター方式を採用するにしても、ノウハウを持っている大手民間企業を中心になって事業を進めるのがベターなのではないでしょうか。民間と役所とは、本来的に存立の体質が異なるからです。

（不動産鑑定士、不動産カウンセラー）

経済(不動産)の見通しは、台風の進路予想と同様に難しい。色々な要因が複雑に錯綜し、かつ、突発事件が発生するからである。私は、暑くなれば不動産は活発化するだろうと予測していた。ところが、証券・銀行の不祥事が新聞・テレビ等でセンセーショナルに報道されたため、嫌気がさして買い気分が萎縮してしまっただよう。活発化するには、少し時間がかかるようだ。軌道修正をさせて頂きます。

反面、いざなぎ景気”に並ぶ好景気とはやしたてられているが、かなり苦境に立たされている企業もある模様。秋口には、公定歩合の引き下げがあるはずだから、もう少しの辛抱。

証券は、国営ギャンブルの側面があるため、どのような規制・制限が出来るか、ある程度起ころうるのはやむを得ないといえる。しかし、銀行の世に与えた影響や、経済界を混乱させたことは罪が深い。幸い地方都市岡山では、バブル経済による大きな不祥事は出なかった。金銭感覚が東京・大阪と比較して、一桁も二桁も違うのも事実である。

現在では、バブル経済の膿がほとんど出尽くした感がある。今後は治癒と着実な経済の発展を望みたい。急速回転

## 経済の見通し

### バブル経済の終焉、再生の時代へ

(株)馬場総合鑑定所 馬場 勉



している経済活動をいきなり、例えば、不動産への総量規制というような非常手段で急ブレーキをかけるのは、経済を混乱させるのではないだろうか。ゆるやかに減速し、順調な回転運動を持続させる政策にすべきだと思う。比喩的に言えば、独楽(コマ)は回転している間はまっすぐ立っているが、回転を止めるとコケルのである。まさに生きものである経済においても、同様といえる。バブル経済というような、汚名のついた経済活動でなく、秩序を保ちながら好景気を長期間持続させる知恵を望みたい。

来年度から地価税が導入される、地価を下げるためという理由だが、果たして下がるだろうか。私は、地価税分だけは、値上がりするのではないかとと思う。資産家(企業)の気持を分析すれば、自ずと理解される。すなわち、プライドを持っており、実質的に安くしてまで売りません。当然にかかった費用だけは上乗せします。

さて、鑑定を通じて感じる最近の地価動向は、住宅地は地価上昇の機運が根強い。中心部の商業地は、動きがほとんどないため、横這い状態と考えればよからう。ただ、値下りしたとは言えない。ただし、買うには金融の引き締めで金がない。売る方は安くしてまで売ることはない。相互に牽制しあつて対峙している。実需が少なく外部からの参入が少ないため緊張感がない。当分の間、膠着状態が続くでしょう。

(不動産鑑定士、

不動産カウンセラー)