

町興しの手本

人生 意気に感ず

54

不景気の中での忘年会。パットやりましよう！しんどい話ですが、まあいいでしょう。

る。不景気の中での明るいニュースである。よかった！涙。涙。

一、手作り地域活性化

二、岡山の自然

①苦節十年。遂にやりました。久世町の若者達が町の将来の発展を考え、独自の力で町興しを企画した。障害を乗り越え、多くの協力・支援により「久世ロマンチックタウンアルティ」が十二月三日にオープンした。

①島国の日本はどこに行っても似たり寄ったり。山と川と海が見られる。岡山は自然が残っていると宣伝材料に使われるが、特別に際立って自然で飯が食べられる程ではない。

②核テナントはダイエー系列だが地元資本。大規模な売場面積。安くかつ楽しければ必ず集客力は高まる。超大型ショッピングセンター・遊び場が出来た。津山市に匹敵する商業施設の中核が落合・久世地区に誕生した。

②新聞報道によれば新庄村の毛無山の大规模森林を長年の買取交渉がようやく実を結ぶ段取りになった。自然保護の観点から貴重なブナ林などが残されることは大変喜ばしい。結構なことだ。

③世知辛い世の中でも、まんざら捨てたものではない。若者の心意気に感動して、自分の土地を担保に提供してくれる奇特な人もいた。住友生命は移転に協力。陰に陽に多くの人が協力を惜しまず助けてくれた。岡山商科大学はシンポジウムを久世町で開催し盛り上げた。

③私は第一線の不動産鑑定士として現場にいる(このコラム執筆は余技)。県立美術館が水墨画(玉潤の「廬山図」)を十億円で買取した。門外漢だが価値付けに興味があく。新庄村の山林についてはここ数年当該地域を担当したことも手伝って分かる。一九一ヘクタールの山林を約二十億九千万円で買取する予定。単純平均一㎡当り一、〇九四円である。内訳は裸地・立木・その他の経費に分かれるようだ。契約締結後は価格の内容を公表したらよい。全額県費で支払われる。県民の合意が必要だろう。

④自分達の力でやるという情熱と意気込みが住民の心を動かすことを立証した。岡山の商業人は地域発展のために心を広くして、県外の資本を積極的に導入したらどうだろう。岡山商工会議所などもリーディングスタディーとして㈱コアプランニング社を採用したらどうか。参画した私は大規模事業に関与した人達の艱難辛苦がよく分か

④自然保護課が大々的に発表した以上、価格の内訳を公表するのは当然。同僚の不動産鑑定士が鑑定評価しているのだから価格に問題はない。自信を持って開示して情報公開制度確立への先鞭をつけて下さい。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

バブル時代の悪事

なぜ被害届を出さないのか？

53

正倉院展をみに奈良へ。御物の中に鍵があった。いつの世も変わらぬ人情の機微に触れた。愛嬌だ！。

一、現代版ゲバルト

①テレビを見てみると昭和43年の新宿騒乱事件などの映像が流れ当時の闘士達が酒を飲みながら話し合っている。会話が過去への郷愁のみで感動するものが少ない。残念だ。もっと大衆を引き付けるリーダー的言動が欲しい。

②ゲバ棒は形を変えて今も生きていると思う。検事等は信念に基づいて不正と闘っている。ゲバルト精神は健在だ。単に仕事だと言いつつ切れないものがある。社会正義を振り回している訳ではない。人間の生き方の問題だろう。

③五十歳前後の人達の心の中には学生運動の洗礼を受け反体制精神が脈々と流れている。処世術の形態はいろいろある。基本は人生に対する真剣な生きざまでであろうと思う。

④新聞を見ればゼネコン汚職・国土法違反等の記事ばかり。バブルがはじけて数年経った。これからこの種の事件は増大するだろう。岡山も事件が露呈している。刑事事件にならないのは立証が難しいだけのこと。ペンにより悪と対決したい。そうすることが岡山を良くする一歩であると確信している。オジサンはゲバルト精神を若い人は分かるかな？。

二、藪蛇

①刑事部長は県議会の委員会で「S社に対して土地対策課が便宜をはかったのではないか」という旨の質問に対し調査すると約束した。公約した以上、事情聴取中と思われる。納得のいく回答を期待する。土地対策課は県庁内で最も利害関係の絡む部署である。誘惑も多いはず。

②金融機関（主としてノンバンク）は、S社が不勧告通知書を偽造（公文書偽造）して持ち込んだのに対して騙され融資をした。詐欺罪に該当することは明らかである。にもかかわらず、告訴はおろか被害届も出さない。メンツがあるからだろう。

③いわゆるノンバンクは都市銀行等々の子会社である場合が多い。融資の代役を果している。実質的にS社は破産しており回収の見込みは立っていない。不良債権は膨大だというのに。被害意識が希薄なのだろうか。こういう優柔不断な姿勢が犯罪を助長する。

④穿った見方をすればバックマージンを貰って貸し付けているためかも知れない。被害届を出せば自分の首を締めることになる。闇から闇へと葬り去るのが得策か。悪質な不動産金融犯罪になれば誰が被害者・加害者かよく分からない。皆が甘い汁を吸ったから「被害者なき犯罪」でもある。

⑤中銀をはじめとする岡山の金融機関は堅実でバブルに踊らされていないため無関係かつ傍迷惑な話である。念のため申し添えます。

（不動産鑑定士、不動産カウンセラー）

チボリ公園

高齢化社会への適切な対応

52

霜月。朝夕めつきり寒くなった。厳冬・暖冬かは実際に冬が来てみないとわからない。

一、東京地検特捜部

①何が検事を一連のゼネコン汚職で弾劾に走らせるのか。これまでの政・官・財の癒着状態が続けば日本はダメになる。草の根を分けても糺すという信念が根底にある。

②一方、岡山県庁を舞台に県議・政商・暴力団・県庁幹部などが好き放題をやってきた。県警は逮捕・捜索を繰り返している。県民の期待は非常に大きい。頑張れ。

③一連の公文書偽造事件で新たな逮捕者が出た。なんと私の鑑定書を偽造した張本人だ。舌の乾かぬ内に常習的に繰り返す。警察は外部からの圧力に屈するな！

二、足元を見直そう

①不景気だと嘆く前に自らの経営方針・接客態度など反省してみよう。ネオン街でも繁盛している店もある。何が差別化させる原因なのか。最後の止まり木になる店が流行る。

②どんな商売でも同じだ。同業他社を妬んで足をひっぱる前に不況の今こそ我身の振舞を静かに振り返ろう。他人の振り見て我身を直したいものだ。

三、現代版姥捨山

①六十歳停年後、平均寿命までの約二十年間は長い。年金で最低限の生活は保障するから老後を孤独に生きて行けというのが

現在の施策だ。時間(暇)とお金はあっても何もすることがないというのが最も辛い。

②なぜ、真剣に高齢者対策を官民あげて考えないのだろう。日本は高齢化が進む。地域活性化には高齢者のための街作りが効果的。発想の転換が必要。㈱林原の再開発事業には高齢者の遊び場を取り入れて欲しい。

③県が阪急とチボリ参画で交渉中とのこと。基本的スタンスが違う。水と油の關係だ。若者好みの娯楽性のある遊園地は民間に任せて、県営の高齢者向き公的施設にすればよい。県が大株主になって運営を民間に委託し公共性・文化性の高いパブリック公園を目指すべきだ。ただし、県庁職員の下下りは厳禁。天下りが多過ぎる。

④公的施設として県が出資するということであれば大義名分が立つ。収益性はさほど重視しないこと。県が予算化して出捐したらよい。老若男女を問わず一日中楽しく過ごせ、毎日行きたくなるような公園を創造することだ。

⑤県民の遊び場を作ることは行政の責任。ターゲットを高齢者に置く。園内を歩けば足腰も強くなりボケなくなる。予防医学の側面からも効果あり。医療費の削減にも繋がる。高齢者を家から引っぱり出し、楽しく遊べるところを作ろう！後世に残る岡山県百年の大計だ。県の子算全体から見ればわずかな事業規模である。英断をもって断行しよう。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

融資の落とし穴

文書偽造は日常茶飯事

⑤1

連夜ネオン街では、閑古鳥が不景気節を歌っているそうだ。秋祭りも湿っぽい。

一、悪知恵

①「キセル乗車」という古典的な無賃乗車がある。大学に入ってはじめて知った。うぶだった。都会の人は皆知っていた。人の考えることは似たり寄ったり。悪知恵を働かすものだなあと感心した。誰しも欲が絡めば頭が冴えてくる。

②弁護士に限らず新米の頃の資格者は純粹な人が多いから報酬料は支払ってくれるものと信じて疑わず仕事に専念する。ところが経験的に支払いを渋る者がいるため着手金を受け取るようになる。世間様が「士」族の心を歪める。

③土地対策課が価額欄を白紙のまま大量に発行した。県庁職員は純粹？で世間知らずというか、悪用する者がいるとはつゆ知らず。ところが勝手に改竄して融資を受けた。特異なケースではない。不勧告通知書を利用する立場にあれば容易に思い付くありふれた手段かも知れない。

④大量の白紙公文書が発行された時期はバブル華やかかりし時期。不動産ブームで活況を呈していた。話題を振りまいた県議も大活躍していた最盛期。不動産に関与したフロント企業があぶく銭を稼いでいた。万一、故意に白紙を発行し補充させていたと仮定すれば公文書偽造・同行使の構成要件に該当する。

二、文書偽造・同行使と詐欺

①私は以前A社により不動産鑑定評価書十二冊を偽造された経験がある。告訴した。警察は詐欺の立証を試みた。ところが、生保が高度の政治的判断から被害届を出さなかった。国会議員のセンセイがしきりに告訴の取下げを持ちかけた。あの時に立件して処罰しておけば一罰百戒になったと思う。

②公文書の白紙に補充したり、穴抜きし書きかえてコピーする手口のような。ノンバンクなど金融機関に専門的知識を有する者がいれば、おかしいと思って事前に見抜けたはず。私の場合は生保の担当者から、鑑定額が異常に高過ぎるという問合せで発覚した。不動産鑑定士を金融機関が顧問として受け入れたらどうかという主張の根拠でもある。被害額からすれば顧問料など微々たるもの。バランス感覚を持ちたい。鑑定書を紙切れというなかれ、値千金の重みがある。その価値を最大限に利用する知恵者がいる。

③不動産鑑定評価書を偽造して不当な融資を受けた事件は珍しくない。バブル期の不良債権には表には出てないが、偽造された鑑定書や公文書による融資がかなり含まれているはず。事件にならないと表沙汰にならない。通常人の思いも付かない暗黒の世界がある。警察は不正を憎み、相手が誰であろうと毅然として立ち向かって欲しい。頼みますぞ！

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)

暑さ寒さも彼岸まで。過ぎしやすいよいい時候になった。休日も多いから秋の行楽へ。

①大胆予測をしてみよう。二十一世紀初頭の岡山駅前の一等地は、坪当たり一億円になるという命題。そんなバカなというなかれ。それなりの理由が考えられるからだ。ただ、当たるも八卦当たらずも八卦。自己責任の原則で対応して下さい。

②地方都市の繁華街は一極集中型である。しかるに、岡山の場合目玉が二つある二極分散型（駅前地区と表町地区）を形成している。仮に、一極集中型であれば、最高価格は坪当たり四千万から五千万円になるはず。岡山駅南第一及び第二地区土地区画整理事業が施行中。ターミナルホテルや合同庁舎はすでに建設中。榊林原が自然史博物館を核に再開発に着手する段取り。官民あわせて土地代は別にして総額約一、〇〇〇億円？の投資を駅前に集中的に行う。概ね今世紀中には街の外形は整うのではないだろうか。

③岡山は中・四国の交通の要衝。立地条件は極めて良好。空・海・陸の交通網の整備も行われている。先見性のある企業は既に中・四国の統括本部を広島から岡山にシフトさせている。営業所から支店へ昇格させ営業能力の向上と充実に図っている。岡山がター

## ポスト広島は岡山

### 21世紀の岡山はバラ色 馬場 勉

（株）馬場総合鑑定所



⑥マクロ的・ミクロ的な側面から多角的に考察してみると、岡山駅前の一等地は再開発事業が完了し安定基調で稼働し始める暁には最高地価坪当たり一億円も決して夢物語ではないのである。

⑤戦後三度の地価高騰があり、二度のマイナス下落期があった。概ね十年余りの周期で大波が訪れている。二〇〇一年以降は地価高騰期に入る可能性が高く、また物価上昇のインフレもある。これらもマクロ的価格形成要因として付加される。

ゲットになっている。岡山は平野部が広いから人口増加に対応できる土地があり有望。

④広島は行政機能の中核。岡山は経済・物流の中心。役割分担をする時代が来るはず。大原美術館、後楽園に加え、チボリ公園、サッカー場、スペイン村などの整備も進むだろう。文化の香りも高くなる。土地代を含めれば、膨大な投資が限られた地区に行われるから、繁華街は駅前へ一極集中されるだろう。

地価高騰を罪悪視する向きがあるが、所詮は土地の持っているポテンシャルが投資効果と相乗して経済原理に基づいて上昇へシフトするだけのこと。

⑦「不動産は生きもの」である。栄枯盛衰は世の常である。土地も例外ではない。経済同様回転している。人為的にどの程度手をかけたかにより結果が異なる。莫大な投資が行われようとしている駅前地区である。遠大な夢を持ち、一歩ずつ実現に向けてガンバロウ。

（不動産鑑定士・不動産カウンセラー）

新幹線が混んでいる。学生の姿が目立つ。悲喜こもごもの受験シーズン真っ直中。

## 一、就職内定取消し

①主に建設・情報処理関係企業において新卒者の内定取消しが続出しているようだ。困ったことだが企業にとつてはサバイバル（生き残る）のためには窮余の一策だろう。就職内定者・大学関係者等は

ふんまんやるかたない心境だ。

気持は理解できるがやむを得ない面もある。

②スペイン村が資金難などのため事業を当分の間延期することになった。用地の買収などに関してコンサルティングした者としては至極残念。就職内定取消しの通告は、断腸の思いがするだろう。知事

選までは華々しかったチボリ公園の話も最近はあまり報道されなくなった。大丈夫かな。スペイン村の二の舞にならな

いようしっかり頼みますぞ。

③パブルの時は人手不足のため人材派遣業者に最後は頼っていた。賃金の割には未熟な人も多かった。雇用主は我慢していた。いつかはしっぺ返しがある。不況になり人手不足が緩和されてきたため労働を安易に考え、高い日銭が入れば良いという考えの人達のところにしわ寄せが来る。

能力を磨き社会常識を身につける良い機会でもある。不況

## 深刻化する不況

### 馬場翁塞万事、人間

馬場 勉 (株)馬場総合鑑定所



もまた良葉だ。

④思い出すことがある。大学のゼミの先輩のことだ。大手建設会社に内定していたが、オイルショック後の不況のため土壇場で取消しになった。郷里の県庁に勤めた後、不動産鑑定士になった。現在は二十人程の人を使用する不動産鑑定業者になっている。何が良いのか分からない。人事を尽くして天命に委せる心境になることだ。

二、情報発信基地の創設

①あなたならどうするノ例えば新聞などで何かの催しが載っていたとする。チラッとしか見なかったので内容が分からないが、行きたいという衝動に駆られたときどのようにして探すかだ。

②週休二日制の浸透で休みが多くなれば近場で遊ぶ、催し物を見る、図書館

などに行く等々の機会が多くなるはずだ。情報を電話一本で知ることが出来ればどんなに助かることだろう。

③第三セクター方式であらゆる情報を集めコンピュータで管理し、年中無休で夜遅くまで応待出来るシステムを作ったかどうか。情報を持ち込む人からは登録料を徴収すれば良い。企画のPRもスムーズにでき、効率が良いのではないか。

④最近、明治生まれの母が新聞に載っていたから神楽を見に行きたいと言いつつ、「オカニチ」に電話したら、内容が判明し親孝行が出来た。今回は運良くいったということだ。常時情報が管理され応答される組織体制が必要だろう。

(不動産鑑定士、不動産カウンセラー)