

Rotary International
2010~2011



地域を育み、大陸をつなぐ

中村ロータリークラブ

例会記録 (2010~2011)

会 長/岡 本 淳	創 立/昭和38年10月2日
幹 事/大 塚 和 助	例会日/水曜日 12:30~13:30
会報委員長/谷 岡 慶 一	例会場/新ロイヤルホテル四万十 事務所/四万十市中村小姓町46番地 中村商工会館2F TEL 0880-35-4551 FAX 0880-35-4553 ●ホームページ http://www.nakamura-rc.com/

週報 No.2207

第2338回 平成23年3月23日 (晴れ)

本日のプログラム：会員スピーチ 山沖 啓会員

3月30日のプログラム：休会

4月6日のプログラム：会員スピーチ

【会長挨拶】 岡本会長

- ・昨日、高知県下で桜の開花宣言がありましたが、浮れた気分にはなりません。11日の東北太平洋沖地震による被災地の模様が連日報道されています。この大変悲惨な状況は日本の危機と言ってもいいかも知れません。海外も被災地の人々の「助け合いと秩序ある行動」ということで評価されています。また、ロシアの記者が「細かいことを言わずに北方領土を日本に返せ」という記事を書いていましたが勇気ある発言だと思います。
- ・昭和21年12月21日、私が小学校3年の時南海大地震が起きました。大変悲惨な思いでとして心に残っています。

【幹事報告】 大塚幹事

- ・亀井ガバナー、玉置地区大会委員長より地区大会内容縮小のお知らせ
4/16→会長・幹事のみ出席あとは全て中止 節約費用は義援金とする
※納入済の登録料は各クラブへ返金
- ・ガバナー事務所より東北太平洋沖地震に対する義援金のお願い
- ・ロータリーの友事務所より来期の直送サービスの問い合わせ
- ・米山梅吉記念館より、春季例祭中止
- ・宿毛RCより4/24予定の5クラブ親睦ゴルフコンペ中止のお知らせ
- ・3月30日は休会です
(定款第6条第1節 (C) 適用)



●本日のプログラム

会員スピーチ 山沖啓会員 「デフレ時代 賢明な不動産処分の仕方」



まず最初に、今回の大震災で被害を受けた方々に対して心からのお悔やみとお見舞いを申し上げます。

不動産の不動とは動かないと書きます。不動産は安心できる、信頼できる財産であると今まで思ってきました。しかし、TVを見て日本国民全員が不安感を抱いてしまいました。大津波に襲われたら新耐震の建築基準法も耐震補強工事もひとたまりもありませんでした。更に、3月18日付け高知新聞で本年度の県内地価公示価格が発表されました。「国土交通省は、今年1月1日時点の公示価格を発表。本県は住宅地や商業地など全用途、平均下落率がこれまで最高の7.8%となり全国最大となった。16年連続で下落し、上昇地点は9年連続ゼロ。下落が収まる傾向にある都市圏に対し、経済の低迷が色濃く反映された。・・・」これは高知県と四万十市の不動産状況を適格に

表現しています。

本日のテーマ「デフレ時代・賢明な不動産処分の仕方」は皆様にとってはあまり関係のない問題だとは思いますが、この度の大地震を受けて「今の自分に出来る事は何か」を考えました。相場の格言に「半値八掛け二割引き」という言葉があります。そこまで下がると買物が入るといふ例えです。かつては天神橋の中心地の土地相場、坪単価80万円～100万円台での取引が、今現在、地価公示価格214,500円/坪まで下がりました。旧市街地の住宅用地もピーク時の半値近くに下がりました。非常に不安定な状況下ですが、こんな時こそ不動産の専門家に相談をしてください。

私からの提案ですが、余裕がある内に手持ちの不動産をチェックし、不要、不急な物から処分をお勧めします。その際、虎の子不動産を出す事です。貸店舗で営業されてる方はテナント料の値下げを相談してください。3年に1度固定資産税の見直しがされています。

よく電話での問い合わせがありますが、私は「現地を見ないと正確な事は言えません」と応えます。するとお客様は「だいたい良いから言ってくれ」と言います。「だいたいだったらこれくらい」と



言います。お客様は自分の名前が知られたくなかったり、仲介料を払うのがもったいないと思うのでしょうか。でも、これはへたな処分の仕方です。土地は環境、方位、形状、坪数等々で評価が随分と違ってきます。現地を確認してから検討しなければなりません。

また、中古住宅に関しては、最低3業者に査定を頼んでください。業者の力量の差がハッキリと出る分野です。必ず3業者以上に査定を頼み、その中から売主の希望に叶う価格を出した所へ頼めばいいでしょう。また、内外装はある程度修理しておいてください。とにかく現状のままではなく、リフォーム等をお勧めします。美装屋さんは稲田さんの富士管財を、リフォームはセンスの良い杉本住宅産業を推薦します。

建物が築20年以上経っていても、掃除をするだけで約50万円以上の評価が上がるし、普段から手入れの良い家なら150~200万円以上の評価が上がります。その他付加価値を上げる工夫はいろいろありますが、企業秘密により全てを公開することはできません。

最期になります。私は口べたで初心者です。商売人向きではありません。

昭和42年に高知高校を卒業後、家業の建築業を約32年。不動産業を開業して約12年になります。現在は、中古住宅を売買してのリフォーム再生販売事業や、マンション賃貸やその仲介、マンスリーマンションの経営などを行っています。4~5年前から司法書士から頼まれて、自己破産した方の不動産の鑑定、査定評価を年間約10件くらいしています。

このわずかな経験ですが、止むを得ず不動産の処分せざるを得なくなったり、困っている人たちのために、手助けをしたいと思っています。

不動産に関して、選んで頂ける3軒の業者の中の一人に入りたいと思っています。

とにかく、命あったら丸儲け、家族がいれば丸儲け、財産が残れば丸儲け。

お互い自分のために頑張り、人のために頑張りましょう。

皆さんにとっては、大変に失礼なテーマでしたが、意のあるところを汲み取っていただいて、ご勘弁願います。

今日はありがとうございました。今後ともよろしくお願い致します。



【臨時理事会報告】大塚幹事

先週、臨時理事会を開き、今回の東北太平洋沖地震に対する義援金はお一人様1万円をお願いすることになりました。皆様にはご理解頂き、ご協力賜りますようよろしくお願い致します。

■田中会員

今回、未曾有の東北太平洋沖地震におきましては、テレビ、新聞等で皆さんご承知のとおりです。被災地の皆様方には心よりお見舞い申し上げます。日本各地、また世界各国より物心両面により支援の輪が広がっています。この状況下で先程よりの会長、幹事の報告にありましたよう、我々ロータリアンといたしましても、当然のことだと考えます。1万円という金額に関しましては、少ないと思われる方もいるかも知れませんが、各会員それぞれ他の組織、団体等よりの支援要請もあろうかと思えます。今回の理事会決定の1万円に関しまして、会員全員の賛同をお願いします。

(全員の拍手でもって決定致しました)

【委員会・会員発言】谷岡会員

3月19日午後2時15分(四万十スタジアム)高知中央RCを迎え「田辺英郎氏送別親睦試合」が行われました。試合開始前には両チームがベンチ前に整列をして「東日本大震災の犠牲者」へ黙祷を捧げ、試合開始となりました。試合の途中には、四万十市の少年野球チーム(5団体)に試合球やドリンクの贈呈セレモニーも行われました。試合結果は高知中央さんの親睦精神のお蔭で5対2で我がチームの勝利となりましたが、その夜開かれた「田辺氏を囲む会」等も合わせて両クラブの親睦を深める事が出来ました。高知中央RC様、有難う御座いました。写真提供：下元大介様(高知中央RC)



少年野球チームに試合球やドリンクの贈呈式

田辺英郎氏に高知中央RCより花束贈呈

【ニコニコ箱】

岡本会長：先日開催された高知中央野球クラブとの交流試合、堂々の勝利おめでとうございます。

大塚幹事：皆様方のご協力に感謝致します。田中大先輩には大変お世話になりました。

一藤会員：初めてSAAをさせていただきました。

山沖会員：会員スピーチをさせてもらって、ありがとうございます。

明神会員：19日、岡本会長に代行をお願いしました。ありがとうございました。

【出席報告】

- ・会員総数/46名
- ・本日の出席/31名 68.88%
- ・先週の訂正 M7 73.33%→82.22%



このテーマには2つの意味があります。1つは社会奉仕と職業奉仕の基本理念を理解し、地域社会をより住みやすく、働きやすい場所にする。もう1つは、国や大陸が異なる海外クラブと協力し、世界理解、親善、平和を広め、世界をより良い場所にする、ということです。