

名古屋名駅ロータリークラブ

WEEKLY REPORT



～人類に奉仕するロータリー～

Rotary
Club of Nagoya Meieki

名駅ロータリークラブ 会長方針「一隅を照らす」

スローガン「超我の奉仕」

名古屋名駅ロータリークラブ
承認：1991年4月17日
例会日：水曜日 12:30～
例会場：名鉄ニューグランドホテル

会 長：藤井 圓隆
副 会 長：大輪 稔
幹 事：神保 誠
クラブ会報：川口 益弘

2016-17年度 R.I. 会長
ジョン F. ジャーム

●名古屋名駅ロータリークラブ 事務局：TEL.052-453-0808 FAX.052-453-0800 E-mail: meiekirc@f5.dion.ne.jp http://www.nagoya-meiekirc.com

第1212回例会

(和 食)

外部卓話例会

持ち家万能の時代は終わり、これからの住まいは？

2017年4月19日(水)

(平成29年)晴 No.36

- ☐ 司会 恒川和男 会場運営委員
- ☐ ロータリーソング「我等の生業」
- ☐ ゲスト・ビジター紹介

ゲスト 井上明義様(㈱三友システムアプライザル相談役)

ビジター 1名 名古屋大須RC 春日井和良君

- ☐ 出席報告 会員総数81名(免除者14名)
義務者出席47名 免除者出席8名 総数55名
出席率73.33% 4月5日分修正出席率100%



会長あいさつ

藤井圓隆会長

私は坊主ですが、実は不動産鑑定士の資格を持っており、境内地に鑑定事務所を開いております。不動産鑑定評価制度はアメリカで発達しました。アメリカは土地がだだっ広く値段の付けようがないので、その土地からいくら収益が上がるかということで評価する収益還元法が基本です。日本は、相対的希少性による取引事例比較法のウェイトを高く鑑定するのが通常です。

私が不動産鑑定士の2次試験に合格したのは、昭和53年で、鑑定事務所を開業したのは昭和58年です。その頃に、この業界で先駆的な役割を果たされたのが、本日お迎えした井上明義様です。当時アメリカで行われていた非常に安価な鑑定を日本にも取り入れ、全国の不動産鑑定士のネットワーク化を進めて、低コストの鑑定で事業を大きくされました。その時に私もお声掛けを頂いたということです。それが昭和58年で、その後すぐにバブルが参りまして、昭和62年くらいから井上様の活躍する場が全国的に大きくなりました。

鑑定業界は非常に狭い業界ですが、井上様は超有名な人です。今日は東京からわざわざ来て頂きました。後程、卓話を宜しくお願いします。

幹事報告

長澤正志副幹事

- (1)今週末4月22日(土)は、次年度のための地区研修・協議会が開催されます。登録者へはメールで連絡しますのでご確認ください。当日は神保幹事と長澤が受付を行います。2階エスカレーターを降りた反対側で待機しています。名札・資料をお渡ししますので、11:30～12:40までにお越し下さい。(昼食付)
- (2)次週4月26日(水)例会後に、第10回理事会が開催されます。関係各位の方はご出席下さい。なお、欠席の場合は必ず委任状をご提出下さい。
- (3)5月10日(水)開催の職場見学「リトルマーメイド」鑑賞会につきまして、メールでもご連絡しましたが、本日チケットなどを申込者のメールボックスへお入れしました。内容を確認し、相違がある場合は事務局までご連絡下さい。
- (4)次々週5月3日(水)は祝日のため休会です。大型連休になりますので、緊急時には会員名簿の最終頁に記載されている幹事または副幹事までご連絡下さい。事務局は暦通り業務をしております。
- (5)先週4月13日、加藤友康君のご尊父様がお逝去されました。葬儀は16日に執り行われ、ご本人のご意向により報告のみとさせていただきます。
- (6)台北建成RCから20周年記念式典のDVDが届いております。全会員分を頂きましたので、帰りに受付で必ずお持ち帰り下さい。

4月は母子の健康月間です

< 例会開催予定 >

- ◇第1213回4月26日(水) 通常例会(カレー)
神野重行ガバナーエレクトより地区活動報告
退会式 天野元成君
外部卓話 落合宏行様(㈱FTS 取締役社長)
【例会後】第10回理事会

- ◇第1214回5月10日(水) 通常例会(立食)
誕生日・結婚記念日祝福
【例会前】第13回GE会議
4月28日(金)西名古屋分区分R財団100周年記念チャリティゴルフコンパ
5月3日(水)クラブ休日

□フリーマーケットへの物品提供依頼

青少年奉仕委員会

早川敏江委員長

4月初めに名古屋中央RACの深谷幹事が来られ、フリーマーケットの物品提供のご依頼がありましたが、現時点でまだ1つもお持ち頂いていません。4月29日(土)にフリーマーケットがありますので、来週26日の例会までをお願いします。私たちは提唱クラブですので、是非ご理解ご協力をお願いします。

外部卓話

◇紹介

藤井圓隆会長

井上様は昭和12年、愛知県豊田市生まれ。昭和55年に三友システム住宅融資(株)(現：株三友システムアプレイザル)を設立(現在は相談役)。著書は多数ありますが、『持ち家』という病が最新作です。



「持ち家」という病

株三友システムアプレイザル相談役
井上明義様

私は昭和12年生まれで、3月29日で80歳になりました。私が昭和34年に大学を卒業して会社員になった頃は、非常に良い時代でした。借金をして家を買っても、給料がどんどん上がり、買った土地も上がるので、早く買って得をした時代でした。

当時は家が足りなかったのです。空襲で都市の住宅は燃え、そこに、復員兵や引揚者が帰ってきます。でも、住まう家がありません。子供が沢山生まれ、どんどん人口は増えていきます。そこで日本は持ち家政策を採ったのです。住宅金融公庫、住宅公団、マンション分譲などの持ち家政策は、国民の懐を豊かにするという点では成功だったと思います。皆必死になって自分のお金で家を買おうとしました。

昭和20年からバブル前後までの40～50年間は、日本の不動産は足りないから土地の値上がりは当たり前、と皆が考えて、土地神話が生まれました。土地神話は、家はない、人は増える、という大きな構造の中で生まれてきたのです。

ところが、平成になって徐々に日本中の不動産の構造が変わってきました。家が余ってきたのです。空き家が今800万戸以上あります。そうすると当然、土地の値段も上がらず、早く家を買わないといけなはいとは思わなくなります。土地は絶対に下がらないという土地神話は消え、しばらく家は借りておこう、ということになります。持ち家を持たない借家族もどんどん出てきます。我々の感覚では借家族は肩身が狭かったのですが、これからは「えっ、家を持っている？大変だな」という時代になります。

今は人口移動が激しく、人々は都市へ出て、過疎の地域は誰も住まなくなります。家は1年2年も風を入れなければ駄目になります。田舎では売ろうとしても買い手がいないので、空き家がどんどん増え、家が腐っていくという時代になりつつあります。

皆様方のお子さん、お孫さんが結婚される時は、祖父母が4人いて、その内の2～3人亡くなってい

て1軒は持ち家がある。自分の親が建ててくれた家もある。妻の実家もある。人口が減っていますから、1人の子供で2軒3軒の家があるのです。必死になって家を買う必要はありません。今後は都市でも借家が増え、持ち家に30年も50年も住み続けるよりは、その時々により便利なところに家を借りて住まうようになるのではないかと思います。

こう申しますと、皆様、本当かいな？と思われる。皆様は私と一緒に、持ち家万能の時代に生きてきたからです。今の若い人たちの時代には、世の中はガラッと変わってきます。これから家を買うことは、やめられた方がいいのではないかなと思います。

◇謝辞

藤井圓隆会長

ニコボックス

- 井上明義様を東京からお迎え致しております。卓話を楽しみにしております。(藤井圓隆君)
- 東日本大震災救援・復興支援チャリティコンサートへのご寄付にご協力ありがとうございました。おかげさまで目標の100%を達成出来ました。(清水順二君)
- 4月20日(休)18時30分より日本特殊陶業市民会館ビレッジホールにて、東日本大震災第7回チャリティコンサートを開催します。入場整理券は受付に置いてあります。それを持って明日は是非会場にお越し下さい。(小室健次郎君)
- ①ゴルフ会で3位入賞。皆様からご褒美を頂きました。感謝！②いよいよ土曜日に「地区研修・協議会」です。宜しく！(神野重行君)
- RC第112回ゴルフコンペが4月16日(日)、新南愛知CCにて22名が参加して行われました。当日は快晴無風、半袖で充分な陽気の中、優勝は小野沢君、準優勝は初参加の加藤祐一君でした。懸賞は持ち越しになりましたので、次の7月9日(日)には奮ってご参加下さい。(ゴルフ部会 長澤正志君)
- 本日例会後、第1回次期クラブ奉仕委員会を開催しますので、関係各位は宜しくをお願いします。(西川達郎君)
- 先日のゴルフコンペ、皆さんの不調に助けられ優勝しました。ありがとうございました。ハンディキャップ見直しにより、次回以降は優勝の圏外に去りました。(小野沢透君)
- 電通名鉄コミュニケーションズとなって4月で10周年です。皆様に感謝して。(石川正裕君)
- 健康に感謝して。(8名)
- その他1名よりご協力頂きました。

第112回ゴルフコンペを開催

第112回ゴルフ部会(藤井圓隆部会長)コンペを4月16日(日)、新南愛知カントリークラブで開催しました。参加した22名は、満開となった桜、南国風漂う自然の景色を楽しみながら、日頃鍛錬した腕を競いました。優勝はベスグロをだした小野沢透君です。おめでとうございます。コースを紹介頂きました清水順二君、幹事を務めて頂きました長澤正志君、ありがとうございました。(加藤祐一君：記)

