

2022～2023 年度



THE ROTARY CLUB OF KOSHIGAYA NORTH

越谷北ロータリークラブ

例会日:毎週水曜日 12:30～13:30

例会場:越谷市千間台東インペリアルビル 4 階

T E L 048(975)9898

F A X 048(977)3741

創 立:1976 年 5 月 11 日

会 長 : 大 島 直 幸

副 会 長 : 長 谷 川 真 也

幹 事 : 江 口 公 晴

会報委員長 : 櫻 井 保 彦

第 2248 回 例会記録 No. 9

令和 4 年 9 月 14 日

司会: 櫻井 保彦 編集: 近藤 慎悟

会次第

1. 点鐘
2. ローターソング 「我等の生業」
3. クラブビジョン・戦略計画唱和
4. お客様紹介
(幸手ロータリークラブ)
株式会社アメック
代表取締役 小山 寿行 様
米山記念奨学生 王 学朋 様
5. 会長挨拶
6. 幹事報告
7. 3 分間ロータリー情報
8. お客様挨拶
9. 委員会報告
10. 外部卓話 「不動産四方山話」
11. 出席報告

【次回例会案内】 令和 4 年 9 月 28 日

ロータリアンの行動規範

外部卓話「新型コロナウイルス感染症対策の基本方針をもう一度理解する」

卓話者: 中陣 祐紀 様

会長挨拶



大島 直幸 会長

二十四節季だと 9 月 8 日から「白露」です。いよいよ秋の気配が迫り、大気が冷えてくる。夜間に気温が下がり、大気中の水蒸気が草花に朝露となつてつくようになる。光によって白く見える露ができ始める頃という意味で「白露」とされます。日中の暑さも和らぎ始め、だんだんと秋の気配が深まっていく時期です。

さて、来週は 19 日月曜日が敬老の日、金曜日が秋分の日で祝日となります。月給で働く人にとっては嬉しい休日ですが、経営者にとってはあまりうれしくないかもしれません。本日はそんな日本の祝日についてお話します。

現在日本の祝日は年間で 16 日あります。ご存じの方もいるとは思いますが、日本の祝日は「国民の祝日に関する法律」という法律で定められています。法律は三条からなり、第一条で祝日の定義、そして第二条で具体的な祝日の名前と日付、そしてその内容までもが規定されています。そして祝日は第一条にある





とおりの何かを祝う日なので、休日ではないのですが、第三条に「国民の祝日は、休日とする。」と規定されていますので祝日＝休日になります。

(国民の祝日に関する法律)

第一条 自由と平和を求めてやまない日本国民は、美しい風習を育てつつ、よりよき社会、より豊かな生活を築きあげるために、ここに国民こぞって祝い、感謝し、又は記念する日を定め、これを「国民の祝日」と名づける。

第二条 「国民の祝日」を次のように定める。

元日	一月一日 年のはじめを祝う。
成人の日	一月の第二月曜日 おとなになったことを自覚し、みずから生き抜こうとする青年を祝いはげます。
建国記念の日	政令で定める日 建国をしのび、国を愛する心を養う。
天皇誕生日	二月二十三日 天皇の誕生日を祝う。
春分の日	春分日 自然をたたえ、生物をいつくしむ。
昭和の日	四月二十九日 激動の日々を経て、復興を遂げた昭和の時代を顧み、国の将来に思いをいたす。
憲法記念日	五月三日 日本国憲法の施行を記念し、国の成長を期する。
みどりの日	五月四日 自然に親しむとともにその恩恵に感謝し、豊かな心をはぐくむ。
こどもの日	五月五日 こどもの人格を重んじ、こどもの幸福をはかるとともに、母に感謝する。
海の日	七月の第三月曜日 海の恩恵に感謝するとともに、海洋国日本の繁栄を願う。
山の日	八月十一日 山に親しむ機会を得て、山の恩恵に感謝する。
敬老の日	九月の第三月曜日 多年にわたり社会につくしてきた老人を敬愛し、長寿を祝う。
秋分の日	秋分日 祖先をうやまい、なくなった人々をしのぶ。
スポーツの日	十月の第二月曜日 スポーツを

	楽しみ、他者を尊重する精神を培うとともに、健康で活力ある社会の実現を願う。
文化の日	十一月三日 自由と平和を愛し、文化をすすめる。
勤労感謝の日	十一月二十三日 勤労をたつとび、生産を祝い、国民たがいに感謝しあう。

第三条 「国民の祝日」は、休日とする。

2 「国民の祝日」が日曜日に当たるときは、その日後においてその日に最も近い「国民の祝日」でない日を休日とする。

3 その前日及び翌日が「国民の祝日」である日(「国民の祝日」でない日に限る。)は、休日とする。

ちなみに春分と秋分の日にはちがいは変わることがあるため、何月何日とは書かれていません。また、成人の日、海の日、敬老の日、スポーツの日は第何月曜日となっていますのでこちらも毎年日付は変わります。そして建国記念の日は政令で定める日とされており、祝日法では日にちは決められていませんが 2 月 11 日がその日に当たります。

(日本の祝日の変遷)

昭和 23 年 9 日	
昭和 41 年 12 日	追加 建国記念の日 敬老の日 体育の日
昭和 48 年	振替休日
平成元年 13 日	追加 みどりの日
平成 7 年 14 日	追加 海の日
平成 19 年 15 日	追加 昭和の日 みどりの日→昭和の日 みどりの日が 5/4 に移動
平成 28 年 16 日	追加 山の日

ちなみに現在は週休二日制ですが、昭和 22 年に初めて制定された労働基準法では週 48 時間と規定されていました。その後、昭和 62 年に週 40 時間と定められ、徐々に移行し、平成 5 年から完全実施となりました。



幹事報告



江口 公晴 幹事

- ・細淵ガバナーより、9/10 に行われました甲子園野球大会の出場にあたり激励の電報を頂戴いたしました。
- ・公益財団法人ロータリー米山記念奨学会より、米山功労クラブ感謝状を頂戴いたしました。
- ・浪江ロータリークラブさんより年度計画書が届いております。
- ・9/7 に行いました理事役員会の議事録を掲示しております。詳細についてお聞きになりたい方は幹事までお申し出ください。

3 分間ロータリー情報



吉田 実 会員

「言葉を世界中の人々に届けよう」

(引用:ロータリーの友 9 月号より)

私はビルブライソン著の「人類が知っていることすべての短い歴史」という本が好きなのですが、この本で著者は宇宙の創造について記述、溶けた岩石が渦巻く炎の塊だった地球と呼ばれる点が、「緑と青の自然豊かな故郷」という、今日、私たちが知る姿へ

とどのようにして発展してきたかについて論じています。つまりこの惑星と私たち生物が生き残ったのは奇跡に他ならないというのがブライソンさんの説です。「私たちは存在という特権を享受するだけでなく、その価値を理解し、さらにはさまざまな方法でより良い存在になろうとする独自の能力も授かっている」と述べています。ブライソンさんや、他の作家たちの言葉を読むことができる私たちは恵まれています。

言葉を読むことも、名前を書くこともできない成人は世界で推定7億 7000 万人に上がり、そのほとんどが女性です。こういった人々は明らかに人生で不利な立場にあり、働く機会が限られております。そして自分のせいでそのような状況におかれているのではありません。9 月は基本的教育と識字率向上月間です。ロータリーとロータリー財団が及ぼしている長期的な影響とその取り組みにぜひ目を向けてください。

昨年度だけで、ロータリー財団が承認した基本的教育と識字率向上プロジェクトのグローバル補助金は、速報値で 104 件、総額 630 万ドルに上がります。これは、クラブと地区の何十年にわたる取り組みがあつてこそその成果です。中でも私はオーストラリア人として、クイーンズランド州のpastガバナーであるディックウォーカーさんの活動を特に誇りに思っています。彼は財団のマッチンググラントを使って集中言語能力助長プログラムを開発しました。このメソッドは、今でも世界中の著名な教育者に採用されています。

地域社会レベルでは、私たちのクラブは多くの子供たちの人生を変えた図書寄贈運動で有名です。しかし、多くのクラブや地区が結集して大規模なロータリー財団プロジェクトに取り組みれば、地域社会全体に何世代にもわたって影響を及ぼすことができます。

ロータリーは識字率を大きく向上させる機会に恵まれています。基本的な読み書きが達成されれば、数字的リテラシー、デジタルリテラシー、財務リテラシーなど、他のタイプのリテラシーへの道が開かれます。



この宇宙の片鱗を、よりよい世界にする機会を無駄にしてはなりません。今月、さらにそれ以降も、大きな志を持ってリテラシー向上と教育に取り組み、世界を変えようではありませんか。

お客様挨拶



米山記念奨学生 王 学朋 様

皆さん、こんにちは。今年度奨学生の王学朋(オウガクホウ)です。今は文教大学教育研究科学校教育の大学院二年生です。いつのまにか9月に入りました。先週は9月の第1回定例会に参加できずにすみませんでした。

最近では月末にある論文の中間発表を準備しています。学校も明日から始まりますが、今私は授業があまりないです。しかし、秋学期から私の卒業論文も最終段階に入っています。正直に言うと、最近ではストレスが大きく、夜にぜんぜん眠れません。

10月には、私の人生の中で重要な選択を迎えるかもしれません。博士に続けることができるかどうかは、私が一番不安に思っていることです。私は将来大学で日本語の先生になることを目指して努力しています。博士に進学することができるかどうかは、大学の先生になれるかどうかに関係があります。そのため、今は自分が最大限の努力を行えるように調整しています。合格出来たら、それは一番良い結果です。しかし、仮に失敗しても人生にはまだ選択肢がたくさんあります。

このクラブに入ってからもう5ヶ月。本当にいつもありがとうございます。

委員会報告

親睦活動委員会 須賀 篤史 委員長

- ①10/5(水)に新入会員の大塚さん・小林さんの歓迎会を行います。
- ②10/26～27で山梨県 石和温泉に職場見学を兼ねた親睦旅行のご案内です。有名なワイナリー見学他楽しいツアーを企画しますのでご参加をお待ちしております。

野球同好会 深野 秀樹 副部長

第37回全国ロータリークラブ野球大会に、埼玉県で唯一、先日の9月10日(土)甲子園球場、第一試合8時30分開始に参加して参りました。

この大会は昭和53年3月に当時阪神タイガース社長で西宮甲子園ロータリークラブ会長の小津様が特別な配慮で、甲子園球場にて全国のロータリークラブ野球同好会の友情が深まるようスタートしました。

前夜祭で各クラブと挨拶を交わし、大熊監督が試合相手の益田西ロータリークラブ(島根県)との先攻を勝ち取り、試合は初回4点取りましたが惜しくも負けてしまいました。

皆怪我も無く楽しい一日を過ごし、懇親会もお酒が進みました。今後とも野球同好会宜しく願い致します。

外部卓話



幸手ロータリークラブ 株式会社アメック

代表取締役 小山 寿行 様

生業にされている不動産業界について卓話を頂きました。





不動産四方山話

越谷北ロータリークラブの皆様どうぞよろしくお願いいたします。

2015年2月にグローブ補助金を使用した海外支援例の卓話以来7年半ぶりの訪問をさせていただきました。

2022年9月14日
幸手ロータリークラブ 小山寿行

自己紹介

幸手RC所属：2002年10月入会で今年度20年目
2010年～2011年 クラブ会長
今年度はクラブ研修リーダーです。

幸手RC概要：会員数43名（女性1名）
1967年6月創立
姉妹クラブ・桃園扶輪社（台湾）1970年1月
高浜PDG、梨本GEが所属

地区役員：国際奉仕部門委員長・国際奉仕委員会委員長・国際交流委員会委員長
クラブ活性化委員会委員長・クラブ活性化戦略計画推進委員会委員長
今年度地区副幹事
2023年～2024年度地区幹事予定



会社

- 株式会社アメック（amex社名の由来は：amenity + expertの造語です）
- 東武動物公園駅西口より徒歩3分ほどの場所にあります
- 6年半ほど勤務した会社を退職し2000年7月7日会社を設立
- 正社員4名、パート2名の小さな不動産会社です
- 主に不動産買い取り販売・売買仲介・賃貸仲介・賃貸管理等を行っています



資産としての不動産の特徴

- 活用する事で不労所得を得ることができる
- 持っているだけでお金がかかる（維持・管理・固定資産税）
- 将来値上がりする可能性がある
- 将来取り壊し・入居者出し等でお金がかかる可能性がある（値下がりリスクもある）

株や金、現金などと違ったリスクがある商品です。
また、最後をどうするか考えておく事が重要です。

投資案件としてどれを狙いますか？

- 日本橋の1Rマンション
- 新越谷駅徒歩10分 築50年中古一戸建
- 東武動物公園駅徒歩20分 築50年中古一戸建
- 一般的な競売物件



再建築不可物件取引事例

- 幸手市内
- 土地134㎡、道路に1.25mしか接していない為再建築不可（近隣の土地と合わせると2.5m道路状になるため敷地に車両も入れられる状態）
- 建物は木造で築48年ですがまだまだ使える状態
- 売買代金350万円
- 想定賃料5万円とすると利回り17.1%

購入者：都内の投資家



狭小地事例

- 宮代町内
- 土地69.97㎡、建替えの際にはセットバックで道路に9㎡前後取られるので61㎡弱の敷地しか残らない
- 木造の築47年 28.98㎡の小さな平家
- 売買代金 180万円
- 賃料36,000円利回り24%

購入者：ブラジル在住日本人投資家



解体に高額費用が見込まれる事例

- 杉戸町内
- 敷地336.62㎡
- 軽量鉄骨造94.2㎡+未登記軽量鉄骨2階建建物約70㎡
- 土地代の安いエリア、建物外壁にアスベスト含有等で土地代と解体代が等価
- 売買代金486,000円
- 賃料5万円利回り12.3.4%

購入者：弊社



告知事項有物件

- 杉戸町内
- 土地101㎡ですが南道路で駅から近い立地
- 木造2階建て築30年101.9㎡
- 告知事項有
- 売買代金430万円
- 賃料48,000円 利回り13.3%

購入者：幸手市内投資家



不動産活用に潜む危険

- 猫（または他のペット）飼育
- 孤独死
- 近隣トラブル
- 周辺環境の変化
- 管理状況悪化による不良資産化（マンション等の共有物件）
- 借主倒産・夜逃げ



事業（不動産）承継問題

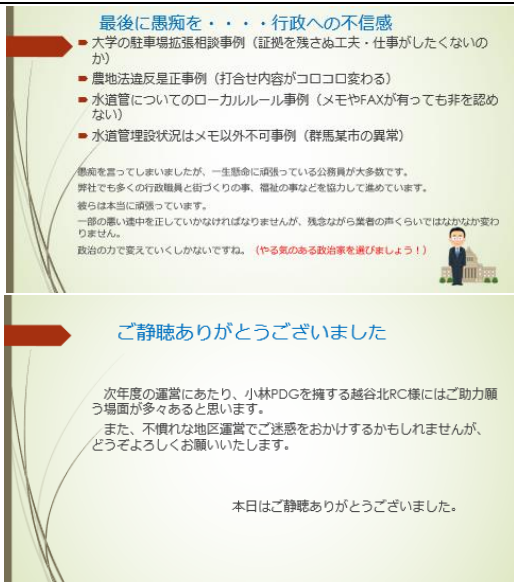
- 後継者は内容を把握しているのか？（相続発生後ではなく早目に引継ぎを始めておく）
- メンテナンス（建物そのもの、契約内容、入居者の籍）は適正になされていますか？
- 投資物件の管理は自主管理ですか？不動産会社が管理を代行していますか？
- 面倒な案件はありませんか？
- 別荘（別荘地）、リゾートマンション等持っていますか？（持とうとしていませんか？）



社会福祉関係者の悩み

- 職業訓練施設建設事例
↓
近隣の反対、紛糾する住民説明会
- 賃貸アパート探し事例
↓
実際には問題が起きる時もあります → その時に関係者がどう対応するかがカギ
- 猫屋敷・ゴミ屋敷事例
↓
本人に自覚がない、また、周囲の協力がなく解決できない





不動産業界の裏話も交え、大変勉強になった卓話でした。小山様、ありがとうございました。

スマイル報告 😊

- 本日は皆様と例会をともにできて楽しかったです。
小山 寿行
- 幸手 RC 小山寿行様、本日は卓話よろしくお願います。
大島 直幸
- 地区副幹事幸手 RC 小山様、本日は卓話よろしくお願致します。
江口 公晴
- 次年度地区幹事小山様、お忙しい所本日は誠にありがとうございました。
大熊 正行
- 幸手 RC 小山寿行様ようこそ。卓話宜しく楽しみです。
宮崎 敏博
- 次年度地区幹事小山様、ようこそ。本日もご指導宜しくお願い致します。
大濱 裕広

- 小山様、卓話よろしくお願致します。
松崎 義一 青木 清 堀野 眞孝
関 雄二郎
- 野球部の皆様。甲子園出張試合大変ご苦勞様でした！
小林 光則
- 甲子園参加された皆様はお疲れ様でした。本日も宜しくお願致します。
伊藤 純
- 野球同好会の皆さん、週末はお疲れ様でした。次回こそは勝ちましょう。また、ご支援頂いた皆様ありがとうございました。
須賀 篤史
- お客様いらっしやいませ。野球同好会の皆様ご苦勞様でした。
市川 洋和
- 世界平和の為に！
関森 初義 吉田 実
- 中々夏が終わりません。お身体お大事に！
太田 靖彦

出席報告

会員数	41 名
出席者	33 名
出席率	84.6 %



今回は太田会員が戦略を提唱しました。

