

WEEKLY REPORT

ROTARY CLUB OF NAGOYA AIRPORT since 29 July, 1974

2018～2019年度RIテーマ:「インスピレーションになろう」
ガバナー方針:「あなたの街でロータリーを!あなたの街からロータリーを!」
クラブ方針:「ロータリーを通じて幸せの輪をひろげよう」



インスピレーションになろう

名古屋空港ロータリークラブ

事務局

名古屋市中村区名駅4-3-10 東海ビル606号室

TEL(052)561-2405 FAX(052)571-2867

E-mail rongoapt@mta.biglobe.ne.jp

会長/ 山北 秀和

幹事/ 安川 正勝

公共イメージ向上委員長/ 近藤 和彦

例会日/毎週月曜日 12:30～13:30

例会場/キャッスルプラザ

第1994回例会

2018年11月19日(月) 第15回

- 点 鐘 会長 山北 秀和君
- 斉 唱 「我等の生業」「里の秋」
- 例会行事 地区大会報告
- 司 会 安江 寛二副委員長

会長挨拶

名古屋空港ロータリークラブ会長 山北 秀和君



本日は、私の業界に関係するお話(職業奉仕)をしたいと思えます。

自宅投資で価格が落ちにくい、資産性の高い物件を選ぶことの大切さです。

人生で一番大きな買い物と言われるマイホーム。郊外や地方は、空き家が増え始めています。木造一戸建ての耐用年数は22年と設定されており資産価値の下落スピードが早いのでお勧めできません。

「自宅投資」で重要なのは、「購入後に物件価格が落ちにくいマンション」を選ぶことです。過去20年間に販売された1万8000棟のマンションを調査して判明した、「価格が下がりにくい物件の「7つの法則」」をお話させていただきます。

法則1、駅へのアクセスが良好。

一般的に駅から離れるほど中古価格は下がります。マンションは戸建てと比較して利便性が重視されるため、ア

クセスが悪くなれば人気落ちるのは当然です。利回りが平均以上に優れている物件を選ぶのであれば、駅から徒歩8分以内が基本条件。最寄り駅まで徒歩20分以上でバス利用が前提という物件は、極めて値崩れのリスクが高いため、価格が安いただけで購入すると痛い目を見ることになります。

法則2、単価の高いエリアが底堅い。

坪単価(面積単価)が高い物件は利回りも高い。これは都心のより「立地が良い」物件は資産性が保たれやすいことを意味します。逆に郊外に行けば行くほど損をする。都心に近い価格の単価が高いエリアは中古になっても需要が付きやすいです。

法則3、大規模マンションは得をする。

大規模とは総戸数200戸以上が目安です。規模が大きくなると建物の大きさやエントランスの豪華さで好印象を与えやすく、共用施設が充実しています。新築では短期間に多くの戸数を販売するため割安価格で販売される。中古で販売される時には一戸単位で出てくるため、新築時と比較し相対的に価格が下がりづらいです。

法則4、タワーはランドマーク性に価値がある。

タワー物件には眺望のよさと間口の広さというメリットがあるが、それ以上にステータスシンボルとしての価値が上乘せされることがあります。特に、そのエリアで一番の階数や規模を持つランドマーク物件は価値が高いです。

法則5、面積は小さいほど損をする。

市場で最もニーズがあるのは70～80平方メートルのファミリータイプです。60平方メートル未満のマンションは需要が少ないです。選んではいけない典型的なパターンは「60平方メートル台の3LDK」です。面積が小さいためリビング、収納、水回りのどこかにしわよせが生じ、中古での価値が下がりやすくなります。

法則6、適正価格で購入する。

新築価格も中古価格も売り出されている価格が適正とは限りません。実際、新築も中古も適正価格はわかりにくい。特に新築はデベロッパーの仕入れ値や建築費に

よって左右され、ぶれやすいです。中古は、売り出しと成約に乖離が発生する前提で値付けられているものも多いです。

法則 7、購入時期。

結婚、子育てなどライフステージの変化を考えると、自宅購入の希望時期は変えにくいものです。持ち家を取得し、腰を落ち着けたい時期は、子どもの小学校や中学校の入学前などに特定されがちになります。ですが、不動産の相場を優先して、購入時期をずらしてしまうのは、結果的に本末転倒になり、買い時を失ってしまう可能性があります。「いつか下がったときに底値で買う」と考えるなら、不動産市況や景気や金融政策、金利水準を睨みながらとなります。その好機を待つのに数年、いや最長で10年近くが必要になるからです。ただ、購入時期は選びにくいとはいえ、その時点で割安な物件や資産性が高い物件を選ぶことはできます。

以上の法則に従ってマンションを選択すると、資産価値が保たれやすい物件を購入できます。

そして、ちょうどいいタイミングで12月3日号の雑誌プレジデントで 資産価値の落ちない駅を AI で調査した予測を発表します。

2018年 駅徒歩10分、3LDK、70㎡、RC造、築10年のマンション価格が

5年後の築15年に値上がりしたマンションの町は、
3位 相生山 2018年 1,940万円が 5年後 2,211万円となり 1.139倍

2位 星ヶ丘 2018年 3,783万円が 5年後 4,439万円となり 1.173倍

1位 高岳 2018年 6,380万円が 5年後 8,464万円となり 1.326倍

伏見、丸の内、栄は 0.969倍から 1.03倍となっており現在の価格と5年後も変わらないとAIが予測したようです。

値下がり大きい駅は、発表しませんひょっとして会員の方が住んでいる街かもしれないので。以上 会長挨拶とさせていただきます。

委員会報告

●出席報告 (照井 通夫副委員長)

本日の例会

会員数	50	出席率	76.09%
出席者	出席義務者 23 出席免除者 12 出席者計 35	欠席者	出席義務者 11 出席免除者 5 欠席者計 16

前々回例会 (11月5日)

会員数	50	出席率	100%
出席者	出席義務者 34 出席免除者 14 出席者計 48	欠席者	出席義務者 0 出席免除者 3 欠席者計 3

●ニコニコボックス報告 (加藤 吉克委員)

地区大会、クローンウエスト周年式典参加有難うございました。

山北 秀和 君

地区大会、九龍ウエスト57周年ご参加有難うございました。

安川 正勝 君

今日も元気で出席で来て。

高山 光雄 君

先週アテンダンス表彰を祝って頂いてありがとうございました。

阿萬 裕子 君

11/23欠席の為、合わせてニコ致します。

加藤 吉克 君

今日も元気で！

石川 良治 君	石原 慎一 君	伊勢村道雄 君
市川 孝 君	稲熊 正徳 君	稲吉 将秀 君
金井 和治 君	北園 守生 君	串田 正克 君
國田武二郎 君	栗田 和典 君	近藤 和彦 君
三治 明 君	柴田 和宏 君	竹尾 悟 君
田邊 雅彦 君	照井 通夫 君	中島 俊朗 君
中林 正人 君	波多野勝美 君	波多野 真 君
原田 好展 君	堀場 竜司 君	安江 寛二 君
山内 佳紀 君	ブリヤンタ 君	

御協力ありがとうございました。

本日の協力	31名	41,000円
本年度の協力累計		713,000円

地区大会報告



山北 秀和会長

まずは蒲郡ロータリークラブが 蒲郡市民会館を使っての地区大会開催が大変だったろうと感心しました。ロケーションもですが、建物の間取り、設備等使いづらかったでしょうし外にテントを張っての昼食ブース 「蒲郡うどん・干物・うな丼・ミカン」などもテントにてふるまわれました。2日とも天候には恵まれました。

初日 印象に残ったのは、田中俊實 RI 会長代理です。70 歳、鹿児島の方で訛りが結構あってハッピー・クラブ・ゴーといって日本の 3 本締めのような 拍手で会場に一体感を作られました。地区大会議事は、例年通りの流れで報告・採決がされました。

次年度の地区大会のホストが名古屋清洲ロータリークラブとなりました。

午後からは青少年交換学生の帰国報告があり、アメリカ・カナダ・フランス・スイス・フィンランド・ブラジルとへ留学生の報告を聞きました。

全員が言葉の壁に苦労したが、現地友人、他国留学生・ホストファミリーに助けられ人間的に大きくなった事を報告しました。

その後 18 時より 20 時まで 蒲郡クラシックホテルにて晩餐会 230 名ほどの参加者でした。

2 日目は、オープニングパフォーマンス 藤の花女子高等学校マーチングバンド レッド・ペッパーズの演奏と演技が 6 曲元気いっぱいさわやかでした、うちのクラブが応援している豊山町の小学生のブラスバンドもバトン部もこんな風に成長するのかなーと感慨深かったです。あとは表彰式で 印象深かったのは ロータリークラブ在籍 50 周年表彰でした 8 名もの該当者がいてびっくりです。豊橋ロータリークラブからは 2 名も表彰されたのが印象的でした。

記念公演の「日本人の美学」小説家浅田次郎の話は、串田 PP より報告していただきます。

ゴルフ部会

第 4 回ゴルフコンペ

日時 平成30年11月14日(水)

場所 春日井カントリークラブ

優勝 堀場竜二 グロス93 ハンディ25 ネット68

準優勝 原田好展 グロス99 ハンディ25 ネット74



安川 正勝幹事



串田 正克会員増強委員長

