

ロータリーに輝きを

山形南ロータリークラブ会報

ROTARY INTERNATIONAL DISTRICT 2800

RI会長：ゲイリーC.K.ホアン 2800地区ガバナー：池田 徳博 ガバナー補佐：大久保 章宏
会長：布施 富将 幹事：寺崎 利彦 会報委員会 委員長：浅野 裕幸
委員：金田 亮一 茨木 寛司 土屋 瞬 佐藤 直人

第2048回例会

2014-7/29(火) 天気(晴れ)

□例会場：ホテルキャッスル

□点 鐘：PM12:30 布施 富将 会長

□司会進行 (SAA)：宮舘 順治 君

□ロータリーソング：「山形南RCの歌」

会長挨拶



皆様こんにちは!やっと梅雨明け宣言が出ました。本日は土用の丑の日という事。暑さに負けない様にとうなぎを食べる習慣がある訳ですが、今日、キャッスルの関根さんが気を使って頂いて中国産でなくオーストラリアタスマニア産のうなぎを用意して頂いたようであります。今日は楽しみにして頂きたいと思っております。

さて話は変わりますが生涯現役の秘訣という事を話す機会が多々ありますがある記事を読んでましたら日本プロゴルフ界のドンと言われた杉原輝雄プロが書いたのを読んで偉いと思ひ私もそういう風にならうと思ったのでお伝えします。「人は皆生まれた時から、人間のプロになるという使命を担っている」という思いで小学校高学年の頃から近くのゴルフ場のアルバイトをされたそうです。

身長162センチの小柄であったので練習で体力をつけ、不屈の闘志と粘り強さではプロの仲間内でも一目置かれたそうです。又人間のプロになる為に必要なのは特別な修行も大切ですが「感謝」「廻りに人に思いやり」等の心を持つ事が大事という、自分に与えられた仕事の尊さを知り一生懸命その時、その場にベストを尽くす事こそ一生の喜びであり、歓喜である。それが健康の秘訣であり、地位も名誉もついて来るのだそうです。60歳でガンの告知を受けたので、手術でなく薬での治療を選択し、生涯現役をし2006年「つるやオープン」では68で最年長予選通過記録を2010年「中日クラウンズ」51年連続出場という世界記録を樹立。働く喜びは人生幸福の原動力だと言っています。今やっている仕事を真心をつくし一日一日朗らかに進んで働きましょう。皆様どうぞ元気で働きましょう。

幹事報告

中村 篤 副幹事

1. 来週(8/5)の例会は8/2(土)酒田花火納涼家族例会(移動例会)となりますので例会変更となります。
2. 8/12(火)の例会は、お盆休み期間で休会となります。
3. 次回、ホテルキャッスルでの例会は、8/19(火)となります。卓話ゲストに和田廣パストガバナー(南陽東RC)をお招きしての例会です。
4. 上期会費納入が7/31までとなっております。

新入会員の紹介

(株)ドコモCS東北山形支店長

栗嶋 学 君



委員会報告

親睦委員長 阿部 浩一 君

8月2日の「納涼家族例会 酒田花火鑑賞会」に多数のご参加、ありがとうございます。まだ追加の参加も間に合いますので、よろしく願いいたします。なお、出発時間が変更となりましたのでお気を付けください。

ニコニコBOX 石山 祐介 君

- 青山治右衛門君 前回は発表を欠席し、申し訳ございません。
- 武田寿美男君 先日はファイヤーサイドミーティングへのご参加、ありがとうございました。
- 佐藤 直人君 本日、卓話をいたします。よろしくおねがいたします。
- 松田 勝彦君 山形中央高校が甲子園出場決定しました。皆様の応援、よろしく願いいたします
- 新野 義章君 本日、卓話をいたします。よろしくおねがいたします。
- 布施 富将君 本日の山形新聞に私のデザインした着物が載りました。

7月のテーマ



本日の一言

夏本番です。これからどんどん暑くなってきます。「あなたの夏バテ対策を教えてください。」

夏はウナギや焼き肉など、精のつく物を食べて暑さを乗り越えましょう!



松田 勝彦君

例会場/ホテルキャッスル 例会日/毎週火曜日 12:30 ~ 13:30

事務所/山形市十日町1-1-26 歌懸稲荷神社 社務所ビル2F TEL.023-632-7777 FAX.023-624-5200

新野 義章 君



新和ビルドの新野と申します。まず始めに、自己紹介からさせていただきます。

新野家は長井から引っ越しして参りました。長男である父は、長井の土地をお寺と新家に預け40年前に山形の南栄町に引っ越しして参りました。そして、私が長男として39年前に生まれ、南小、10中と進み、電波高校建築科を卒業後、カナダのロイヤルオークカレッジの建築科に入学し、同校卒業後に新和ビルドに入社しました。当時の私の希望としては東京の専門学校に行きたかったのですが、父から「若い時には自分が行けなかったから」行って来いと勧められカナダの学校へ入学しました。一度は断ったのですが、良く考えた末、そうそう行けるともならないと判断し、カナダの学校への入学を決断しました。これは、卒業後の父の話ですが、「お前を東京にやると何をするか分からんから、右も左もわからないカナダへやって、悪さの出来ないようにしたんだと笑いながら話していた事を思い出します。

新和ビルドに入社してすぐに、カナダ直輸入の当時は珍しい第一種換気システムを担当させていただきました。そして二年後、カナダ連邦政府天然資源省の開発した住宅プログラムである直輸入住宅のSuper-Eハウスを手掛け、イギリス人やアメリカ人、ネパール人のお宅も手掛けさせていただきました。もちろん日本人のお宅が大半ですが、お客様の層を見ると、特に技術職の方や公務員、「先生と呼ばれる方が多く、非常に勉強されていると感じました。

次に弊社についてですが、平成4年に(株)新和ビルドを設立 上町4丁目事務所を構え、今年23年目を迎え、おかげさまで今年5月に新社屋を成沢に建設し移転いたしました。また弊社では、本業である建築業の他に、不動産事業も展開しており、和風住宅や鉄骨・RC、解体、古民家再生、たとえば上山古屋敷、七階建のマンション、



佐藤 直人 君



皆さん、こんにちは。4月に入会しました不動産賃貸業をしております、山形プロパティマネジメントの佐藤直人と申します。どうぞよろしくお願いたします。

今日は、卓話ということで、私の自己紹介と私の専門が不動産賃貸ですので、不動産賃貸についてのお話をさせていただきたいと思っています。今日ご出席の会員の皆様の中にも、貸家やアパートや、またマンションや土地をお持ちの方が数多くいらっしゃると思います。また、これから将来、空いている土地にアパートを建ててみたいと考えていらっしゃる方もいると思いますので、自己紹介の後に、「成功する不動産賃貸のポイント」ということで、一部ではありますが、お話をさせていただきます。

まず、改めて、自己紹介であります。生まれは山形市で、住まいは、山形市の東原町です。ちょうど山形大学正門から西へ200メートルほどの所に私の自宅があります。私の自宅の隣にある5階建てマンションに会社の事務所があります。学校は、第五小から一中そして日大山形に行きまして、大学は、東京の帝京大学経済学部を卒業いたしました。卒業後は、地元の山形ナショナル電機に入社しました。現在の社名は、山形パナソニックになっております。入社して営業を18年、企画を2年担当しまして、20年間をサラリーマンの時代を過ごしました。そして、今から11年前に、退職しまして、現在の会社、山形プロパティマネジメントを設立しました。ちなみに、会社名のプロパティマネジメントとは、「資産管理」という意味であります。

会社の設立当時は、貸家数と築年数がたった1Kのアパートだけでありました。その1Kのアパートが大変問題でして、現在非常に嫌われている、風呂トイレ一緒のユニットバスで、何年も空室が続いている部屋が多く、内見しても入居は決まらない状況で、2、3年続きまして、不動産収入も少なく、大変苦労した時期がありました。そこで、まず空室を少しずつリフォームをしていきまして、どのような部屋や設備が入居者から好まれるのか、どのような色合いの壁紙やフローリングが好まれるのか、何回もリフォームをして試行錯誤を繰り返して、入居が決まりやすい部屋のポイントが徐々にわかってまいりました。

また当時、サラリーマンを辞めた時には、この不動産業界は、全然分からなく、まったくの素人で、大変苦労いたしました。必死に不動産仲介業者さんに営業に行き、顔を覚えてもらいまして、それから、幅広く仲介してもらいようになり、なんとか満室経営状態になっていきました。その後、満室経営を何年も続けることができるようになり、銀行の信用もつくようになりまして、この11年間で土地も購入できるようになりましたし、4棟の新築マンションを建設することができました。もともと設計が好きだったので、マンションの設計は、設計会社は使いますが、ほとんど私の設計であります。すべて入居者目線での設計をしておりまして、大変入居者から好評であります。

また、集合住宅での一番のクレームは、音の問題ですので、私のマンションの構造は、遮音性が一番良い鉄筋コンクリートの壁式タイプで建設しております。近年セキュリティが大変重要になっておりますので、1棟をのぞいて、全てオール電化、ICカードキー採用のオートロックであります。もちろん防犯カメラも付けて、セキュリティを良くしております。現在の所有物件は、アパートが1棟、マンションが4棟で、1Kが27戸、1DKが60戸、1LDKが12戸、2LDKが12戸の全部で111戸となっております。入居者は、学生が約30%、社会人が約70%であります。

サラリーマンを辞めた、この脱サラ後の11年間は、本当にがむしゃらに仕事をしておりました。おかげさまで、今は空室が出てもすぐに満室になる状態が続いており、経営は、大変順調に推移しております。不動産年間売り上げは、11年前の約3倍以上になりました。これからも、専業家として、不動産の事業拡大をしていきたいと思っております。

さて、次に、「成功する不動産賃貸のポイント」であります。一部ではありますが

20区画の分譲なども行って参りました。更に、去年からは県外展開にも力を入れており、工場や店舗の施工の他、現在、他県において、生コンプラント新築・大型造成工事の受注もいただいております。

現在、弊社は社長を含め10人体制で活動しており、昨年はお陰様で約5億の売上げを達成することができました。

趣味は、海外旅行 WBSY毎年行われる世界仏教会議にカバン持ちとして参加させていただき、これまでブラジルやスリランカ、台湾など何回も連れて行っていただきました。また最近では、日本のエネルギー事業について説明して欲しいというアメリカの投資家からの依頼があり、NYまで招待していただきました。このように様々なご縁があり、普段、会う事の出来ない人との貴重な出会いを楽しんでおります。あとゴルフもしております。10年前からやり始め、年1・2回程度アイアン持ってトライアスロンしていた事を思い出します。最近のスコアは煩惱の数以上たっている様な程度で楽しんでおります。そして海釣りも好きで、世界遺産にもなった小笠原に通い始めて3年目、今年は同伴者が今年度最大級のカンパチ175cmを釣り上げました。また、現地の方とも知り合いになり、来年も行ける事を楽しみにしています。更に今年は、巨大ヒラマサを釣りたい一心で、正月にニュージラランドに遠征いたしました。船を5日間もチャーターして船中泊4泊5日のゲロゲロ旅行で、釣り上げた魚は結局、小物ばかりでした…。また、来年の目標としては、バンクーバーでキングサーモンを釣り上げることです。その為に今まで以上に仕事に頑張りたいと思います。

あと趣味と言えるかわかりませんが、酒場放浪記が好きで出張先でマイナーな居酒屋めぐりにして現地の人と杯を交わしながら話をするのが楽しみです。

結びに、ここで卓話させて頂いている事、色々な縁で入会させて頂いたことに感謝しております。これから微力ではありますが、山形の為、知り合えた皆様の為の力になればと思っております。最後まで、つたない話をご静聴頂き有難うございました。

ご紹介させていただきます。まず、「清潔感のある外観や部屋を、維持していくこと」がポイントの一つであります。入居者・内見者は、築年数が古くても、掃除が行き届いて、清潔感のある物件を選ぶ方が非常に多いと思います。築年数が経過してもなお、清潔感が保てるかは、ひとえにどれだけ日頃メンテナンスをきちんとしているかにかかっています。私の場合は、1年通して毎日朝5時に起床し、物件のエントランス・玄関を掃除し、植栽に水をかけ、手入れをしっかりと行っています。また自分の物件の歩道や道路のゴミ拾いや、草取りを毎日して、いつもきれいになるよう維持管理をしております。空室がいつもある物件は、掃除が行き届いていないものがほとんどであります。不思議なもので、きれいな物件には、それなりのしっかりした人が、入居しますが、汚い物件には、属性の悪い人・問題のある人が集まりやすい傾向があると思っております。

次に大事ポイントは、空室の部屋を見に来てくれた内見者に「きれいですね！」と言わせる・思わせることが大事であります。そのように「きれいですね！」と言わせる・思わせるやり方、部屋の造り方があります。それは、部屋の中の壁紙を明るい白い壁紙にし、そして明るい照明器具を付けて、部屋全体をととても明るい雰囲気にするのであります。簡単なことですが、これだけでも入居申し込みが入りやすくなります。私の場合は、部屋の壁紙は、全て同じメーカーの同じ品番の物を使用しています。照明器具は、ペンダントではなく、シーリングライトとダウンライトを付けています。そして、空室になったら、必ず、ハウスクリーニングを入れて、以前のようにキレイにし、前の入居者の匂いを完全に消すことも大事です。

次に、常に満室経営を維持するためには、地域の不動産仲介業者さんから仲介してもらわなくてはなりません。大家は、大家の顔を覚えてもらい、信用を得なければなりません。満室経営ができるのも、仲介業者さんが入居者を紹介してくれるからであります。そういう意味で、不動産仲介業者さんとは、共存共栄であるとともに、大家にとっては、とても大切なパートナーであります。大事にお付き合いしていくことが、ポイントになります。

次に、家賃保証というものがございます。家賃保証とは、空室の部屋が出た時に、管理会社が、一定額の家賃を大家に払ってくれる制度のことです。新築アパートを建て、物件の管理と、空室になっても家賃保証があるということで、家賃保証会社に頼んでしまうと、正直、賃貸経営は儲かりません。利益は大変薄いです。

アパート等は、ハウスメーカー等に頼めば簡単に建てられますが、不動産賃貸経営は、建ててからが始まりであります。不動産賃貸経営は、株や投資信託と違い、自分の思い通りにコントロールができ、資産価値をあげることもできます。そこが、私が一番好きな点であります。

最後になりますが、4月にこの山形南ロータリークラブに入会させていただきました。いろいろな職業の方々がいらっしゃるので、大変刺激になり、勉強になります。ロータリーの趣旨をしっかりと理解し、活動してまいりたいと思っております。是非、皆様、今後ともどうぞ宜しくお願いいたします。ご清聴ありがとうございました。

◇ 8月の記念日◇

会員誕生日 高梨 和夫 君・武田 秀則 君・稲村 佳宏 君
武田寿美男 君・石山 祐介 君

結婚記念日 該当者なし

奥様誕生日 阿部 薫 君・土田 貴英 君・長谷部成昭 君
出山 和彦 君・宮舘 順治 君・堀 是治 君
石山 祐介 君・鈴木 利明 君

企業創立記念日 熊谷 昌和 君・伊藤 誠 君・武田 和夫 君

○本日出席・前回修正出席

	会員総数	出席義務会員数	出席会員数	出席率
本日	52名		38名	
前回修正	51名	45名	45名	100.0%
他クラブで メイクアップ された会員	(中山) 大久保章宏 (山形) 青山治右衛門 東内 修司 土屋 瞬	鈴木 政康 出山 和彦	鎌倉 拓史 淡木 寛司	木村 政則 新野 義章

※本日の結果は2週間後に報告

※修正は2週間前の結果報告

出席会員数÷算出会員数=出席率

算出会員数とは?

出席義務会員+メイク免除会員の出席者

出席会員数とは?

出席義務会員の出席者+メイク免除会員の出席者+メイク会員