

ロータリーのマジック

The Magic of Rotary

——— 2024年9月11日 第2,650回 No.2,347号 ———

会長：倉石 智典 ・ 幹事：岡田 義彦 ・ 会員サービス委員長：原田 政和
E-mail：neast-rc@dia.janis.or.jp

《ロータリーソング》

- 奉仕の理想

《会 長 報 告》

○ みなさんこんにちは、本日も例会にご参加頂きありがとうございます。さて突然ですが皆さんは最近どんなニュースが気になっていますでしょうか。連日トピックスがとても賑わっている気がしませんか。総裁選や大統領選で誰に票が集まっていくか。金利や株価の動きをどう市場が見て動いていくか。大谷選手にどこまで期待が集まり一緒に夢を叶えられるか。サンマの豊漁がいつ我が家にも届いてご相伴に預かれるか。因みに私はどれも非常に気になっております。ニュースの時間はつい反射的にリモコンを付け何度も同じものを見てしまいます。そうは言うものの普段はあまりニュースは見えておりません。会長報告をするようになってから少し気にかけて目を通すようにしています。ニュースはあまり面白い話や新しい話がないなと思います。暗い話や事件事故の話が多いと思います。ある方はメディアを「時代を映す鏡」だと言います。またある方は「メディアはメッセージ」だと言います。「この中で一番偉いのは誰や、マスコミや」と言われた方もいました。いずれもニュースの中身よりもニュースを見ている人の数や動きを気にしているのかなと思います。ニュースがなくなったらどうなるか。ニュースは何の為にしているか。「無くてもいいけどマイナス

をゼロにする力はある」と言われた方もいます。何で私だけがこうなるのを予防する力がある。失敗やリスクや不安を先取りして回避する力があると言います。誰とどう共有しているかが重要だということでしょうか。TVを見ない世代ではネットが情報源となっています。日本でのSNSの利用者は1億人を超えているそうです。新聞は年間200万部減って1997年のピーク年から半分に落ち込む勢い。TVの平均視聴時間は1~2時間。1日のスマホの平均利用時間は130分。7兆円の広告業界の売上のうち2020年には既にネット広告はTVを上回っているそうです。ネットであったとしてもホームページのように自社で発信するだけでは情報が足りないようです。YahooやGoogleなどの検索ポータルサイトに広告を載せていきます。更にはFacebookやLINEといったSNSで第三者に発信してもらいます。写真投稿のInstaや動画投稿のTikTokの動きは更に広がりを見せています。ネットではこれら3つのメディアを合わせてマーケットをみていると言います。試しにネットニュースのランキングを覗いてみました。ぼる塾イケメンと交際、巨人オコエのサヨナラ弾、ユーチューバーあやなんの離婚。何のことか私にもわかりません。日本の昭和の時代のマスメディアや世論とは事情が変わってきています。新しい技術、新しいメディアが新しい社会をつくっていくのでしょうか。ニュースの中身と合わせて、どんなメディアでどんな人が

盛り上がっているのか気にして見ていきたいと思います。

さて話は変わりまして、前は空き家ワストップ相談会のお話をさせて頂きました。空き家の問題で特に関心があるもの。それは自分の所有している不動産が一体いくらなのかだと思います。これが一番ベースになる話だと思います。そこから始めてどう運用していくのか、どう判断していくのかに進んでいくと思います。そこで今回は皆さんにひとつ業者の査定方法をご紹介します。

よく行われる方法としては路線価からの評価があります。路線価は毎年国税庁で公表されておりニュースでも駅前が一番高く坪90万とか、白馬村が30%上がったとか言われているものです。これは国税庁が主に相続税を算定する為に独自に査定をしているものです。ネットで検索ができます。もちろん地価の趨勢や地域による格差が反映されています。業界ではこの路線価は実勢価格の7割から8割と一般的に言われています。そこで査定したい不動産の路線価を0.7で割り戻すと実勢価格が出てくることになります。路線価割る0.7。これはわかりやすいので皆さんも一度試してみてください。皆さんがお持ちの不動産は坪単価でいくら位でしょうか。長野市の中心市街地では坪平均で20万程、郊外で坪15万、更に10万を切るような地域も出てきます。先ずはこの路線価でみるのがいいと思います。更にその先はいくつか細かい話に分かれます。ここからが不動産屋さんの出番になります。当然、不動産は土地だけではなく建物もあります。更地でなく上物付きもあります。整形地もあれば不整形地もあります。そうして分類をしていくと何通りものパターンになっていきます。実際に鑑定用のデータサービスではこうした与条件を一つずつ入力して補正をしていきます。流通取引の多い地域では事例も多く有意な査定ができます。他には収益還元法といって将来いくら収益があがるかを計算する方法もあります。ここまでの話でお判りかと思いますが、不動産には絶対的な価

値があるわけではありません。使う人がいて相手があつての話です。取引できて初めて成約価格が決まります。査定はあくまで相場や事例からの相対的なものになります。そこに不動産特有の条件としてその場所にひとつしかないという土地の定着性が加わってきます。他の財のように移動させることはできません。流動性が高くない原因の一つかもしれません。人の動きが重要で、人が集まるかどうかで相場が大きく変わってくる特徴があります。駅前は下がらない。隣の土地は借金してでも買え。とよく言われますがこれも人の動きや集積が大事だということかと思えます。前段のニュースの話ではないですが、中身も大事だけど周りの市場の動きも大事なんだと思います。不動産所有、不動産担保、不動産課税といった不動産神話があった時代とは様子が変わってきていると思います。これからの不動産は単独の敷地価値よりも、エリアでの集積価値。誰が集まりどう使っていくかで収益性や評価が変わってくるのかなと思います。次回以降また、査定や相場や不動産運用についてご紹介をさせて頂ければと思います。

《幹事報告》

- 先週ご報告した(株)ビー・クス 執行役員 吉澤 茜氏の入会に関しましてはどなたからもご異議はございませんでした。
つきましては例会にご出席いただくよう進めさせていただきます。よろしく願いいたします。
- 次週18日は北信第二グループ加藤ガバナー補佐事前訪問となります。
大勢の皆様のご出席をお願いいたします。25日は祝日のある週の為休会、翌月2日は白鳥ガバナーの公式訪問となります。よろしく願いいたします。
- 10月13日に第3回「HELLONAGANO」を開催いたします。
よろしく願いいたします。
- 10月26日の北信第二グループ インターシティミーティング、11月10日の地区大会につきまして皆様にご案内をお送りいたし

ました。大勢の皆様のご出席をお願いいたします。

《出席報告》

本日	出席	欠席	出席率
会員数59名	38名	21名	64.41%
前々回	8月28日	訂正出席率	72.72%

《ニコニコボックス》

早 退：重石 洋二君

- 本日、卓話がんばります！よろしくお願
いします。 烏井 清司君

《本日のプログラム》

- 会員卓話
烏井 清司君
「建築設備設計の立ち位置」



《9月18日のプログラム》

- ガバナー補佐事前訪問
北信第二グループ
ガバナー補佐 加藤 章様

《9月18日のメニュー》

- 6 枠弁当スタイル
 - ・鶏甘酢あんかけ
 - ・彩サラダ
 - ・かんぱちカマ煮
 - ・冷奴 やたらのせ
 - ・御飯 味噌汁 漬物
 - ・季節のフルーツ

＝次週例会予告＝

《9月25日の例会》

- 祝日のある週の為休会

《10月2日のプログラム》

- ガバナー公式訪問
国際ロータリー第2600地区
2024-2025年度
ガバナー 白鳥 敬日瑚様