

Rotary



宮崎南週報



出逢う人と奉仕を共に

宮崎南ロータリークラブ

会長 野田一孝

第1915回例会

2017.4.17

会長／野田一孝 幹事／井上竜志
副会長／日高章智 会報／戸高勝利
例会場／宮崎観光ホテル
ソング／それでこそロータリー
ロータリーの目的



宮崎北RC
原口哲二様

会長挨拶

野田一孝会長



桜も散り始め、宮崎の短い春が終わろうとしております。今週は雨も多いようですが、気温も上昇するようにあります。今の時期は、このような季節の変わり目ですので体調管理には十分気を付けて頂きたいと思います。

4月25日、26日の蓮田ロータリークラブとの合同研修会のスケジュールが決定しました。4月25日は懇親会の予定ですが、26日が10:40より通常例会を行い、11:00より田中作次パストR I会長、中村靖治パストガバナーによる研修、講演があり、13:00より懇親会となっております。

お二人の研修会は大変勉強になり、今後のロータリークラブのあり方、原点が見れるような気がしております。なかなかこのような機会はないと思いますので、楽しみに、真剣に、研修会を受けたいと思っております。この研修会の報告も致したいと思っておりますので、会員の皆様も、ご期待ください。

幹事報告

井上竜志幹事



・国際ロータリー2730地区加治木RC50周年記念式典の御礼が届いております。講演会が行われ、滞りなく式典が開催されました。感謝いたします。



ロータリー情報

●ポリオ (Polio)

ポリオウイルスによって起こる身体麻痺を伴う疾患、急性灰白髄炎 (poliomyelitis) の短縮名称。「急性弛緩性麻痺」「ポリオ常在国」の項も参照のこと。

出席委員会報告

松田安典委員長

●出席状況

本日状況

会員数 (42) 44名
本日欠席者数 11名
本日出席者数 33名
出席率 78.57%

前々回状況

会員数 (42) 44名
ホームクラブ出席者数 23名
メークアップ数 5名
修正出席者数 28名
修正出席率 66.67%

●前々回メークアップされた方／長澤好太郎会員、日高勇二会員会員、星野敬人会員会員、寺村明之会員会員、高瀬俊彦会員

ニコニコ BOX 2件 6,000円
累計168,500円

募金箱 6,860円
累計144,366円

親睦委員会報告

大迫雅浩副委員長



4月24日（月）は夜間例会になっております。現在27名の参加予定になっておりますが、まだまだ参加をお待ちしております。

ニコニコBOX

日高章智会員



本日17日、85回目の誕生日を迎える事が出来ました。

安川 潔会員



4月14日、大淀小学校PTA総会にて、3年務めさせて頂きました会長を退任致しました。

ロータリーフラッシュ

●入会式

井野元孝洋様



ロータリー情報委員会

大迫三郎委員長



松下幸之助のSAA

パナソニック（元松下電器）の創業者
松下さんは大阪RCの篤実な会員で、いつも背広の襟には松下の社章とともにロータリーバッジが付けられていました。松下さんは例会場でSAA委員をやっていてお客様をゲスト席に案内したり、周囲の気兼ねをみて松下君と呼んでくれと云われたエピソードがあります。事業の成功と人格の陶冶をされ、「奉仕」に目覚めて社会的使命のために働くことを悟られたのが昭和7年（1932）でこの年を「命知元年」と呼ばれています。

本日のプログラム 会員卓話

卓話に寄せて



日高章智会員

私は宮崎南クラブで最初の85年目の誕生日を本日4月17日を迎える事が出来ました。今までいろいろありましたがなんとか健康で過ごせた事に、両親始め多くの方々に感謝申し上げます。

昭和7年宮崎の出来事

◎橋橋の完成 度々の橋梁流失から永久橋として再検したいとする願望から昭和5年4月1日起工式、昭和7年4月30日完成した（総工費62万4,000円）。堅牢な構造で太平洋戦争中爆弾を受けたがほとんど損害は生じなかった。

◎新県庁舎（現在の本館）昭和7年10月14日竣工。総工費72万円。鉄筋コンクリート4階建。本県にできた堂々の建物。85年を経た現在も耐震補強の心配なく、歴史的にも貴重な建築物。基礎の杭は全て松の丸太が使用されています。

太平洋戦争の思い出

昭和19年10月、神風特別攻撃隊が出撃。関大尉以下4名の中に宮崎市住吉出身、永峰肇兵長（当時19才）（大正14年4月1日生まれ）がおられました。

不動産投資について

渡邊将史会員



◆株式投資と不動産投資の違い◆

株式投資：期待で上昇して事実で売られる

不動産投資：事実確定後にはじめて価格上昇に転じる

◆不動産投資について多い質問（抜粋）◆

◇不動産投資の種類はどんなものがあるのか？

①コア型投資

賃貸収入を主な目的とする不動産投資。低利回りだが一等地で安定しており比較的、低リスク。

初心者、個人投資家向き。金融機関借入によりリバレンジを効かして他人資本で利益を上げることができる。

②コアプラス型投資

賃貸収入と値上がり益の両方をバランスよく狙う。中心部だが二等地、本業との相乗効果を狙った（従業員居住等）投資とすることが重要。

③バリューアップ型投資

割安物件に付加価値をつけて高く賃貸や転売する戦略。企画力、経営力、資金力、資金調達力が求められる。建設業等を併業若しくはグループ会社を持つ法人が対象。

④オポチュニティック型投資

競売やバルクセール、立ち退き案件など訳あり物件。大量のキャッシュと専業性が必要。
金融機関、法曹関係士業と連携。

◇収益物件を購入、建築をする場合、ワンルームとファミリー向けどちらが良いのか？

立地の将来性を考慮する。宮崎市に於いて中心部はワンルーム、文教地区についてはファミリー向けを勧めワンルーム、ファミリールームの一棟混在は避ける。

◇法人と個人、どっちで投資用不動産を購入したら良いのか？

規模が小さければ個人、大規模なら設立費用、ランニングコスト（法人住民税、年間税理士費用）を考慮しても法人が有利。判断は個人の所得が影響し実行税率で判断することが重要。また、将来の相続を考慮することも重要で法人株式等の相続（実質的な不動産の相続）が節税になるケースが多い。

◇利回りは重要か？

重要ではあるが、より重要なのは物件の将来性と投資家から見た汎用性。

◇不動産投資でいくらまで金融機関から借りられるのか？

明確なものはない。対象不動産の評価、人的担保等の保全。償還力等で総合的に判断される。金融政策等、外的要因も大きく影響を受ける。金融機関の物件評価基準・融資スタンスも様々であり対象物件・投資計画に沿った金融機関の選定を図ることが重要。

◆所有物件売却の金額設定、タイミング

不動産、特に投資向け収益物件については売却タイミング、価格設定、手法が非常に重要になります。

◆業者選定について

不動産投資はシンプルで定量的な面だけで判断されがちですが、業者選定は機会創出、維持そして企画運営等コンサルティング能力等の定性的な要素がかなり重要で業者の手腕・力量が問われます。

ありがとうございました。

「みらい目線 よゆう創造」株式会社トライスター