



国際RI第2730地区

宮崎南RC週報



**奉仕の精神を大事にして継続性のある
楽しく充実したロータリー活動の実践を！**

ロータリー月間

青少年奉仕月間

第2108回例会 2022.5.30

会長／田中寛	幹事／田中靖彦
副会長／山地久守	会報／長澤好太郎
例会場／宮崎観光ホテル	
ソング／それでこそロータリー	

会長挨拶

田中寛会長



これまで新型コロナウィルス対策の一環として、外国から日本への観光目的の入国が制限されてきましたが、ようやく、本年6月10日から訪日外国人観光客の受け入れを再開する表明が、5月26日岸田首相からなされました。対象となる国は、アメリカ、イギリス、韓国、中国など、感染リスクが最も低いいわゆる「青」区分の国・地域で、98の国と地域が該当するようです。一日当たりの入国者数の上限を2万人とし、「青」区分の国・地域からの入国情検査と自宅待機は免除されるようです。また、新型コロナウィルスの感染拡大を防ぐため、当面は、旅程を管理しやすい添乗員同行のパッケージツアーに限定する方針のようです。大変明るい情報であり、これから日本は、観光を起点として、経済が活性化していくものと強く期待しています。また、宮崎にも、できるだけ多くの外国人観光客が来てくれて経済が活性化することを強く望んでいます。少し気になるのは、宮崎を含め日本ではコロナ対策として、今でも、ほとんどの人がマスクをしています。宮崎では、まだコロナウィルス感染状況が、完全には下火になっていないので、外国人観光客が宮崎に観光に来て、マスクをしてくれるかどうかが気になるところですが、宮崎の経済が観光を起点に活性化していくことを心から期待しております。

話は変わりますが、これまで皆様に紹介したことのある民事裁判IT化法(改正民事訴訟法)が、本年5月18日、国会で可決成立しました。民事

出席委員会報告

中武照利委員長

●出席状況

本日状況		前々回修正出席状況		
会員数	(49)	51名	マークアップ数	5名
本日欠席者数	15名	修正出席率	79.59%	
本日出席者数	36名	マークアップされた方	鈴木浩二会員、寺村明之会員、長澤好太郎会員、中武照利会員、日高安隆会員	
出席率	73.47%			

ニコニコ BOX

1件	3,000円
累計	356,000円

募金箱

6,205円	累計 154,996円
--------	-------------

裁判の提訴から判決までの全ての手続きがオンラインでできることになります。当面、オンライン利用が義務となるのは、弁護士など代理人による提訴に限られますが、これまで、対面での書面でのやりとりが中心であった裁判の形が変わり、2025年度までに、段階的にIT化が実施されます。ただし、代理人をつけない本人訴訟は、オンライン提訴の義務化から除外されています。裁判所での口頭弁論も、証人尋問を含め、ウェブ会議ができるようになります。今後は、ITに不慣れな人の立場に配慮しながら実施していく必要があると思いますが、IT化については、日本が国際的に後れをとっているとの批判がありましたので、裁判の迅速化と利便性の点では、大変良かったと思います。

世の中の動きが急速に変わってきた中で、これからロータリークラブの活動も、それに合わせた活動をしていくことが必要であると思います。また、当会におきましては、女性会員増を含めた会員増強も、重要目標として継続した活動が必要であると思いますので、引き続き会員の皆様の全面的なご協力をいただきますようお願い致します。

幹事報告

田中靖彦幹事



1 2021-22年度地区大会のお礼

5月20 21 22日と地区大会が開催され、井福博文ガバナー、小坂泰一朗大会委員長

からお札が届きました。ちなみに宮崎南クラブからは13名の方が参加しました。

2 NPO法人 エコキャップ推進委員会よりお札
宮崎南ロータリークラブが発送した05/26日
受領分のエコキャップ 2, 064個に対してお札
の受領書が届きました。(4.8Kgになります)
発送累計個数は、261,010個になっております。

3 2730地区クラブ活性化セミナー
ロータリークラブの会員満足度アンケート
記入提出のお願い。

ビジター紹介

渡辺 勝会員（宮崎中央RC）

親睦委員会

鈴木浩二委員長



6月20日(月)年度懇親会を開催いたします。多くの参加をお待ちしております。6月6日(月)締切です。

ニコニコBOX

田島直也ガバナー補佐



今期一年間の御協力・御支援に感謝申し上げます。どうもありがとうございます。

ガバナー補佐挨拶

田島直也ガバナー補佐



『今期（2021から2022年度）を振り返って…』

皆さんこんにちは。5月の地区大会も終わり今期も6月まであと僅かとなり、わたしのクラブ訪問も4回目、最終回となりました。今年度も一昨年からコロナウィルスが猛威を振るいコロナに明け暮れた一年になってしまいました。このため、コロナ禍で例会そのものも開催できないことが多くのクラブでみられ出席率減少・例会休会が見られましたがWeb等を活用して休会なしのクラブが宮崎アカデミークラブ・宮崎東ロータリークラブで報告されました。この中で特に、中部グループとして活動出来たものについて報告します。

1. クラブ会長・幹事協議会の開催

本年度は特に従来行われていたグループ内の会長・幹事に加え井福ガバナー・吉原地区幹事に秦パストガバナーも加わって頂き1回目は2021

年6月26日、2回目は2022年4月9日の2回の同上協議会を開催しました。1回目の目的は、各クラブの活動計画、夫々各クラブの課題。ガバナーへの要望をだしていただき2回目は、今期のクラブ活動の課題、今後の問題点につき報告して頂きました。

2. IM (intercity-meeting)

2021年～2022年度の宮崎県中部グループのIM（都市連合会）は、2021年10月23日(土)『女子エンパワメント』をテーマに、宮崎シーガイアコンベンションセンターでホストクラブ・ホストクラブ宮崎中央ロータリークラブ・コホスト・西都ロータリークラブ主催で行われました。基調講演は、宮崎大学副学長 伊達 紫（だて ゆかり）氏、『個性は性差を超える』～ジェンダー平等とダイバーシティーがつなぐ未来～を講演されました。次に、鹿児島県県議会議員 米丸 麻希子氏（よねまる まきこ）の講演でした。『多様化する国際社会の中で、重要度が増す女性のエンパワメント育成課題について』を講演されました。そして、（有）ライフ・サポートチーム代表取締役 黒木 陽子氏（くろぎようこ）の『つながり豊かなロータリーでエンパワメント』を講演されました。そして最後に、介護福祉士 安藤キムガンさん『外国人からみた日本女性社会進出』を講演されました。大変貴重な講演となりました。参加人数は、ロータリアン150名、他一般参加、数名御参加いただき盛大な会となりました。

3. ロータリー奉仕デー『海岸美化清掃』

ロータリー奉仕デー『海岸美化清掃』は、今年度は2021年9月に計画されましたがコロナ禍のために延期され2022年3月6日実施しました。今回、私たちは宮崎県立青島亜熱帯植物園をとりまく海岸一帯で、宮崎県中部グループ10クラブ合同で（担当幹事：宮崎中央ロータリークラブ）燃やせるごみ・燃やせないごみ・プラスチックごみでの収集を行な・合計125名のご参加がありました。

この時、特別参加で井福ガバナーご夫妻・塩月地区社会奉仕委員長も駆けつけて頂きました。

この一年間、コロナ禍のなか多くのクラブで、クラブ奉仕・会員増強等に御尽力されたことに敬意を表します。御協力頂き誠にありがとうございました。次年度が素晴らしい年度になることを祈念し、わたしのガバナー補佐としての挨拶とさせて頂きます。

会員卓話

中武照利会員



本日の卓話をさせて頂きます。プライベートは平凡な生活をしていますので、なかなかおもしろいネタが無く、仕事の話題になってしまいますが…仕事は大坪東でダイユーハウスという不動産業をしております。

不動産仲介業の仕事の話題で、皆様がご興味のある事柄は何かなどと思いながらあれこれ考えたんですが、長年、自分が不動産仲介業に携わるなかで、判断の基準が難しいと思う事柄があるのでその事をお話ししようと思います。

不動産仲介業の仕事の中で最も大事な作業で、物件の調査とその調査の結果を買主様や借主様へ重要事項の説明として報告しなければならないのですが、その中で調査と報告の範囲がわかりにくい事柄が「心理的瑕疵」の有無です。わかりやすく言うと「事故物件」の話です。

少し前に『事故物件住みます芸人』として、あえて事故物件に住んでネタにするお笑い芸人が話題になったように、以前と比べて「事故物件」というワードがネットやテレビで良く聞かれるようになりました。全国の事故物件を検索できるサイトは一部のマニア向けという感じでしたが、今では一般層にまで知れ渡るサービスへと存在が広がりました。

まず「心理的瑕疵」とはですが、心理的瑕疵として取り扱われるものには「事件事故系」と「施設系」があります。事件事故系は

【自殺、他殺、変死、死亡事故（転落死）、火災など】

施設系は

【反社会的勢力の事務所、火葬場、下水処理場など】です。

これらの問題は非常にデリケートで「心理的」という言葉のとおり、「瑕疵」と捉えるかどうかは個人差があって、全く気にならない方と逆に非常に気にされる方もいるので、告知や説明の義務が有るとか無いとかだけで考えて判断することではできません。

なので不動産業者として大事なことは、当事者をトラブルに巻き込まないように適切な対応をすることです。

次に「告知義務」の線引きですが、これまで賃貸の場合、事故物件に一度誰かが住めば次の借主には告知義務は無くなるという考え方があり、悪質な業者は、短期間だけ従業員を住まわせて、告知義務を無くしてしまうという悪い話もありました。

売買の場合は、事件や事故に告知や説明の義務の有無を判断する経過年数や入居歴の明確な線引きはありませんでした。

また、反社会的勢力の事務所のような施設系の場合は、対象物件から何キロメートル以内というような距離的な線引きがなく、生活する上で安全・安心を脅かす恐れがあると考えられれば、告知しなければならないと判断されています。

ちなみに、知らずに心理的瑕疵のある物件に問い合わせをした場合、予め心理的瑕疵の内容について説明されない場合もあるようです。なぜかというと、契約になるかどうか分からず段階で不用意に心理的瑕疵の内容を表に出すことは、売主・貸主の立場を考えれば適切ではないと考える不動産業者もあるからです。

と様々な考え方があるようですが、「告知義務」の大原則は「契約の判断に重要な影響をおよぼす事項」つまり「契約前にその事実を知っていたら契約していたか分からずほど重要な事項」に該当する事と「知りえた事実」は全て告知するとなっています。しかし、そのことが線引きを難しくして、特に「人の死」の調査・告知についてどこまで遡って調査すればいいのか、極端な話ですが、戦時中の事を考えればその可能性はある訳で、また、距離的なことも、範囲を広げれば同じように可能性が出てきます。

ここで「心理的瑕疵」が物件に与える影響ですが、「心理的瑕疵」特に「人の死」が存在する物件は、それがない物件と比較すると、売買代金や賃料が下がる傾向がありますが、不動産取引時の「人の死」について、適切な調査や告知に係る判断基準は必ずしも明確ではないですし、その判断基準がないことによって、単身高齢者が部屋を借りたくても借りられないようなこともあります。

そこで、国土交通省が去年、過去に人の死が生じた不動産取引に際して「人の死の告知に関するガイドライン」を公表しました。

まず「調査」について「ガイドライン」は、不動産業者は、売主・貸主に対し、告知書等に過去に生じた事案についての記載を求めて調査義務を果たしたものとしました。また、原則として、自ら周辺住民に聞き込みを行ったり、インターネットサイトを調査するなどの自発的な調査を行う義務はなく、仮に調査を行う場合であっても、亡くなつた方やその遺族等の名誉や生活の平穀に十分な配慮が必要としています。

だからといって、売主や貸主が人の死に関する事案を故意に告げなかった場合は、民事上の責任を問われる可能性があります。また、不動産業者は売主・貸主からの告知がない場合であっても、事案の存在を疑う事情があるときは、不動産業者は再度、売主・貸主に確認する必要があります。

次に「告知」について「ガイドライン」は、「原則」のとおり不動産業者は、人の死に関する事案が、取引の判断に重要な影響を及ぼと考えられる場合には、これを告げなければならないとしています。が、一方で「告げなくてもよい場合」として自然死の場合は事案発覚からの経過期間の定めなしで告知しなくともよいとしました。考え方としては、生活の場である住宅では、自然死や日常生活での不慮の死が生じることは予想できるもので、裁判例でも心理的瑕疵への該当性を否定したものも存在することも踏まえ、自然死等が発生したからといって、住み心地の良さを欠くことはないと整理され、賃貸借取引でも、売買取引でも、これらの事象について、告げる必要はないとした。ただし、自然死であっても、特殊清掃等が行われた場合には、住み心地の良さを欠くと感じると考えられるので、原則として告知が必要とのことです。また、賃貸物件の場合、自然死以外の死（事故や事件）であっても、発生から概ね3年が経過した場合には、告げる必要はなくなるとしています。考え方としては、自然死以外の人の死に関する事案が住み心地の良さに与える影響は、時間とともに風化すると考えられ、特に賃貸物件では、そこに永続的に住む目的であることは少なく、入居者の入れ替わりがあることを考えると、住み心地の良さに与える影響は、概ね3年程度であるとの考え方だそうです。ただ、事件性、周知性、社会に与えた影響が高い事案は、住み心地の良さを欠くと感じる期間がもっと長くなると考えられるので、これらの事情を考慮して、3年経った後も原則として告げなければならない場合もあるということです。

また、「発生した場所」については、取引の対象不動産の隣接住戸または日常生活において通常使用しないアパート・マンションの共用部分で発生した場合は、事案発覚からの経過期間の定めなしで告知の必要はないされました。隣接住戸や日常生活で通常使用しないアパート・マンションの共用部分で発生したにとどまるのであれば、住み心地の良さに影響をあたえることはないと考えられ、原則として告げる必要はない整理されたようです。

ただし、次の場合は「告げる必要がある」としています。

自然死以外で告知しなくてもよいとされた事案でも事件性、周知性、社会に与えた影響等が特に高い事案は、告げる必要があるとしています。

個別の事情によって、重要な影響を及ぼすと考えられる

場合には、不動産業者としては、宅地建物取引業法47条1号の原則に従って告げなければならないからです。

あわせて、人の死の発覚から経過した期間や死因にかかわらず、買主・借主から事案の有無について問われた場合や、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると認識した場合等は、告げる必要があります。買主・借主から事案の有無について問われた場合というのは、買主・借主にとっては、自然死であるかそうでないかということや、経過した期間にかかわらず、人の死に関する事項が取引の判断に重要な影響を及ぼすからこそ、そのような質問をしていると考えられるからです。また、社会的影響の大きさから買主・借主において把握しておくべき特段の事情があると不動産業者が認識したのであれば、それは取引の判断に重要な影響を与える事情を不動産業者が認識しているということになるから告知が必要とされています。

と、国土交通省から「人の死の告知に関するガイドライン」として色々示されましたが、その最後に、どの程度「住み心地の良さを欠く」ことになるかは、人によって異なり、「一般的な基準」では割り切ることができない為、「個々の不動産取引においては、買主・借主が納得して判断したうえで取引が行われることが重要であり、不動産業者は、トラブルの未然防止の観点から、買主・借主の意向を事前に十分把握し、人の死に関する事案の存在を重要視することを認識した場合には特に慎重に対応することが望ましい」としています。

この国土交通省「ガイドライン」を簡単にまとめると、概ね3年経っていたら告知はしなくともいいが、気にしそうなお客様には3年以上経過していても告知しなさいというものです。ただ、気にするお客様が圧倒的に多いと思うので、原則どおり告知してお客様に判断してもらいたいなさいという事になります。

今回は「心理的瑕疵」の中の「人の死」の事案に限定した話でしたが、お客様からの調査依頼の中で結構多いのが「近くに変な人はいませんか?」といった問い合わせです。これが一番難しくて、基本「変な人」と思うか思わないかは、1対1の関係で最終的には「住んでみなければわからない」と思うのですが、聞かれたからには、調査しなければなりません。調査は周りの方に「近くに変わった方はいませんか?トラブルはありませんか?」みたいな感じで聞いて回ります。近所の方を悪く言う人はあまりいませんので、だいたい「いませんよ」という回答なんですが、たまに「好き・嫌」い的な回答されたときが困ります…

それより、そんなことを聞いて回る自分が1番あやしい感じなんですが…

結論としては、不動産業者はお客様から聞かれたことは可能な限り調査をし、事実を報告しなければいけないので、皆様が不動産を買ったり、借りたりする際には、特に気になることや希望があるのであれば、人の死に関するものに限らず、売主・貸主、不動産業者に伝えることがトラブルの未然防止につながると思います。

以上です。ご清聴ありがとうございました。

会員卓話

熨斗克典会員



みなさん、こんにちは。

卓話をさせていただくのは3回目で、約1年半ぶりになります。

一回目はゴルフ、二回目は味の素オリンピックセンターでした。

今回のお題は、たぶん、みなさん一度は聞いて、?と思っ

ていらっしゃる方が多いと思います“Z世代”という言葉。

私も詳しくなかったのですが、少し勉強したので情報共有させていただきます。

持ち時間が15分ですので、シンプルに説明をしていきます。

まず、この“Z世代”をお題にしようと思ったキッカケですが、こちらに記載しています「旅行プラン」の企画書を見たときでした。

別人類みたいな表現を使っているので、そんなに違うのかな?と思い、調べ始めたのがキッカケです。

なぜ“Z”なのかはご覧の通りになります。

アメリカでは、人口の約30% (6400万)、日本は15% (2000万) がZ世代であり、先進国で唯一人口が増加するようです。(2060年 4億1千万人、日本は8.7千万人)

日本式の世代表現の中では、どの時代に入るのか?ということになりますが、平成 (1989-2018) が始まってちょっとしてから生まれた世代になります。丁度、ゆとり世代に生まれてきたのが「Z世代」でしょうか?

Z世代の特徴は大きく2つあります。

1つ目は、生まれた時からインターネット環境があつたことです。(=デジタルネイティブ)

私たち昭和生まれ世代の情報ツール(新聞、ニュース、ラジオ)とは比べ物にならないくらいの情報量が溢れている時代を過ごしてきているということです。10年前(2012年)との情報量の比較では530倍と言われています。毎日、懸命にその情報量をこなそうとしているのですから疲れるのも当然かと思います。

2つ目は、自己承認世代であること。

多様性意識を基にした自分の価値観が多く存在し、そこから自己承認欲求が生まれ、SNSでの行動パターンに繋がっていきます。

他方、Z世代は、社会問題への関心も強い傾向があります。SDGsに代表されるような環境問題への取り組みや、多様性に関する考え方方に若いから触れていることで関心が高い傾向があるのではないでしょうか。

現実としては、ガツガツ稼ぐという概念より、中長期的な発想なのかな?

また、Twitterやニュースサイトのコメント欄などを通じて社会的議論に参加することや、クラウドファンディングを通じて共感する製品・サービスや会社(団体)を直接的に支援することが可能となっていて、自らが社会的アクションを起こすことへのハードルが低い環境にいることも特徴です。

実際、高校生に話を聞くと、授業でSDGsをテーマにディスカッションをしたり、英語の授業でスピーチのテーマにしたり、受験の小論文のテーマになったりしていると言います。また、大学では環境問題やジェンダーについて学ぶ専攻や講義が設けられているなど、これまでの世代よりも教育の中での接点が非常に多いことがわかります。そのため、「もしかしたら大人よりもZ世代のほうが知識や理解が深いのでは?」と思うこともあります。

また、男子学生に将来子育てに関わりたいかと質問すると「育児休業を取って子供を育てる」という返答が一般的になりつつそうです。

配偶者に育児をまかせることを前提としてそれを避けるというよりは自身が積極的に育児に関わりたい意識を多く持っています。非常にいいことだと思います。

まとめになりますが、デジタルネイティブがその最大の特徴とされるZ世代ですが、他にも社会的意識の高さやコト消費、エシカル消費など、企業活動に対しさまざまな影響を与える側面を持っています。今後、社会の主役を担うZ世代は、企業にとって重要な存在になることは間違いないと思いますので、私も老人ばかりと話をせず、若い人たちと積極的に交わっていこうと思っています。ご清聴ありがとうございました。