

2019年（令和元年）8月28日（水）第7回例会（通算2847回）



2019-20年度
国際ロータリーのテーマ
RI会長：マーク・ダニエル・マローニー

今月のロータリーレート 1\$=108円

2019-20年度 ◆クラブテーマ◆

【原点回帰】

会長：橋本 孝来 副会長：森田 安高
幹事：大田 次男 副幹事：東上里 和広

地区ガバナー：新本 博司氏 奉仕の実践/平和で明るい未来

今週の御嶽の紹介 長崎御嶽（ナガサキオン・ナーシィキオン）新川

石垣島四ヶ字の豊年祭・オンプールにおいて、字新川（集落）の会場となるのが「長崎御嶽」です。オンプールでは豊作の感謝を祈願します。

昔、長崎家（ナーシィキヤー）の祖が森で怪しい火の明滅に気づき、訪ねてみると夫婦石があったそうです。霊石に違いないと考えた祖は、それ以来お参りするようになります。ある凶作の年、なぜか長崎家の作物だけは豊かに実ったそうです。そこで村人たちは社を建て信仰を深めたのが、この「長崎御嶽」の由来とされています。

「長崎御嶽」



「長崎御嶽」のイビ



8月21日（水）例会報告

《司会進行：松尾 和彦》

ロータリーソング：手に手つないで 四つのテスト

ソングリーダー：宮城 早人

メークアップ：我那覇 宗善 小林 昌道 漢那 憲隆
小底 厚子 宮良 幸男

会 員 総 数	44名
出席義務会員	43名
出 席 数	24名
欠 席 数	20名
出 席 率	55.81%
通算出席率(7月)	58.73%

★9のプログラム 9/4日（水）会員卓話：前原 博一氏 9/11日（水）RLI研修会（会場：大濱信泉記念館）

例会日 水曜日 12:30～13:30
例会場 アートホテル石垣島 (0980) 83-3311
事務局 〒907-0013 石垣市浜崎町 1-1-4

TEL/FAX (0980) 83-2917
URL <http://ishigaki-rotary.jimdo.com>
E-mail ishiroatary@ninus.ocn.ne.jp

◆◆◆会長挨拶:橋本孝来◆◆◆



今日の指揮(宮城隼人氏)があまりにも素晴しかったので、思わず拍手をいたしました。

クラブを代表いたしまして、平和の鐘の式典に参加させていただきました。8/6は幹事に出席していただき、8/9は台風で残念でしたが、8/15終戦の日と昨日の平和の鐘の鐘打式に参加してまいりました。鐘の音というのは、心がしみるといふか、洗われるような気がして良かったです。前に桃林寺にてBBQを夜間例会としていたしました。あの時の点鐘が、桃林寺の立派な鐘を使わせていただきました。鐘の音はいいなと思います。今月は会員増強の月間となっております。週報の後ろにRI会長のマローニーさんのメッセージが記載されていますが、「地域のリーダーたちにくまなく目を配りましょう。職業分類に従ってクラブを強化してくれるスキルと才能、キャリアと性格を兼ね備えたリーダーを見つけましょう」というふうなことが書いてあります。ここ最近、国際ロータリーの方では、職業分類一業種一人という枠を年々少しずつ緩めてきているわけですが、あえて職業分類という言葉が述べられていて、そこはロータリーの特徴的なシステムではないかと思ったり、そういう方に目を配っていただいて、クラブの発展と奉仕の機会を拡充するために、候補者を探していただければと思います。前回の例会で大田幹事からご報告して頂きましたが、消費税のUPに併せて、今までずっと据え置かれてきた会費の増額を理事会で承認されました。これから全員へ文書が届くと思いますので、ご意見等いただければと思います。実際のところ、適切な会費の金額がいくらぐらいなのかという、なかなか決めるのが難しく、理事会の中でもいろいろ意見が出て模索いたしましたが、タイミング的に10月頃というふうに理事会で考えておりますので、ご検討をよろしくお願いいたします。ちょっと残念な報告なんですけど、大変熱心に活躍して頂きました佐藤さんが東京の方に転職、転居されるということです。ご本人にお話を伺ったところ、非常にレベルUPするということを感じております。9月4日が最後の例会出

席ということなので、突然ですけども、盛大にお祝いを兼ねて送別会をしてはいかがかなと考えております。よろしくお願いいたします。今日は、会員卓話で仁開さんの方から、不動産のことを教えて頂く機会を得ました。それぞれ業界でトップのマネージャーの皆さん方ですので、会員の卓話が非常に有意義ではないかと思っております。仁開さん今日はよろしくお願いいたします。

◆◆◆幹事報告:大田 次男◆◆◆

◇10月のIM大会のご案内文がFAX等で事務局から送られて来ていると思います。航空券の購入に際して、離島割引カードをご利用の方は8/21、本日からの発売開始となっております。参加される方は早めの購入をお願いいたします。Webで購入される方もいらっしゃると思いますが、旅行会社で購入すると、発券手数料がかかります。JTA八重山営業所で購入の場合、手数料はかかりません。また、ゴルフをお考えの方は事務局へお申し込み下さい。IM大会の参加者は今のところ20名ほどとなっております。

◇地区大会の全体的な取組としては、沖縄本島で事務局とかで具体的に進めています。詳細や当クラブに関係することがありましたら皆さんに報告し、また手伝うことがありましたら、協力をお願いをさせていただきますので、その時はよろしくお願いいたします。国際大会については、今月から積立モアイも始まりまして好調に取組んでいるところです。

◆◆◆ 会員からの報告 ◆◆◆

佐藤智博氏:皆さんこんにちは。私事で大変恐縮ですが、一身上の都合と言いますか、自分自身では更なるステップアップを目指して、東京に移って新しい企業で働かせ頂くことになりましたアートホテルの仕事は今月で終了しますが、ロータリーに入会させて頂きまして、約2年間、皆様にはいろいろ教えていただきまして、また、先輩方に可愛がっていただき、沢山のことを学ばせて頂きました。東京へ行っても、もちろんホテル関係のビジネスですけども、学んだことを活かしながら自分の身にしていきたくて思っております。後任がまた、お世話になると思いますが、少なくともランチのクオリティは下げるな!ということは、しっかりと引き継ぎたいと思います。例会は来週とその次の2回の出席となり、残り短い時間ですけども、今後ともご指導ご鞭撻をお願いしたいということと併に、石垣島は私にとって思い出深い土地となっておりますので、これからも何か機械を作っては、石垣島に来たいと思っておりますので、その際はぜひ、よろしくお願いいたします。ありがとうございました。

◆◆◆会員卓話：仁開 一夫 氏◆◆◆

(有)仁開商事 代表取締役



◆テーマ◆不動産取引について

皆さんこんにちは。私が不動産取引をして30年超えましたが、不動産をして分かったことなど、自分の経験してきたことをお話したいと思います。不動産もいろいろあり、マンションの管理、賃貸のアパートを紹介したりと多岐にわたりますが、今日は特に売買についてお話します。私どもの仕事は、仲介料といって買い手と売り手の中に入って成立させるわけですが、買い手の要望、売り手の要望もあります。買い手は安く購入したいし、売り手は高く売りたいと思うのは常識ですが、どのようにして上手く収めるかというのがポイントになってきますので、いろいろとアドバイスをいたします。八重山地区業者会と言いまして、11業者でHPで情報を共有していますので、不動産同士で話し合いをして決めていきます。手数料は通常一人ですれば、両方から貰えるところを、片方からしか貰えないということになる訳ですが、情報を広く伝えるために、お互い共有しましょうということで、11業者がHPで情報公開しています。不動産だけではどうしても出来ないことがあります。例えば、税金の問題、所有権移転の問題、測量の問題は遠藤家屋調査士の遠藤さんをお願いしたり、接道に関しては南波さんに調べて貰ったり、抵当権抹消は司法書士に頼んだり、売ったお客さんの税金など、ある程度は分かっていますが、細かいことになると前原先生をお願いしたりと、ある程度タッグを組まないと、一人ではできない部分もあります。東京から講師が来て講習会などを受けますが、最後に講師の方から詳しいことは税理士に聞いて下さい。という風になるので、ある程度の仲の良いチームを作らないと、財産のことは難しいと感じております。那覇の面白い事例があります。今、東京銀座4丁目和光のところで、だいたい坪あたり1億です。那覇の国際通りで、この間売れたのが坪あたり1千万で十分の一。石垣の730交差点のいいところだったら坪百万くらいかなと考えています。東京の十分の一が那覇の一番の通り。那覇の十分の一が石垣のメインの通りと、大まかに考えたらそうなります。那覇の事例で、坪あたり1千万で100坪買くと、土地だけで10億になります。それに上物を作ると20億とかになるので、地元の会社ではなかなか買いきれないとい

う状況になっています。58号線は今、坪700~800万とかになっています。4、5年前までは200万くらいでした。那覇の面白いところは、あまり親しくない不動産会社の2カ所くらいに情報を出したら、那覇全体の不動産に広まっていると思っていくくらいなので、簡単には謄本の書類や情報は出しません。中に不動産会社も入りますが、ブローカーも入ったりして、最終的になかなか売り手の本人に繋がっていきません。石垣はそうでもないけれども、那覇や東京の場合など大きな都市に行けば行くほど、売り手側及び買い手側と直接はなかなか繋がっていけないところがあります。そういう時にどうするかというと、契約ではなくて買い付け証明や商談申込書というのを出します。石垣の場合は出す時と出さない時とがありますが、最近は文書を出して交渉するという流れになって来ています。

最近、テレビでもよく出ている宮古島の状況ですが、特に伊良部島は凄いです。最初の話からだんだん詰めていき、契約の一手手前になってから、値段が上がる場合もよくあります。私ども不動産会社は情報が命です。情報を確認しないと、一千万の土地でも手数料36万円位ですが、それで何かあった時には一千万の責任を負わされます。周りの言うことを信じていたら偉い目に合うので、キッチリ調べなくていけないと思っております。宮古島はアパートが不足しているのと、賃貸が高騰しているので、地元の人なかなか入れないと思います。建物を造ろうとしても3年以上先でいつになるか分からない、土地を買っても建物がいつ建つか分からない状況にあるようです。

また、境界については、昔は木の並びが境界とかありましたが、国道調査が入るようになって、精度が凄く良くなっています。ある地域によっては、50cm~1m位ずれる時があります。このへんは遠藤家屋調査士をお願いしたりしています。具体的に言いますと、阿香花の住宅街では、公団と現況が1m位ずれてきます。実際の面積を測ると少なくなるのでその分は引いてからでないでないと売買出来ない。登記簿上は100坪あったけど、実際は80坪しか無かったので、その分は引いて下さいという話し合いも出てきます。この間あったことですが、木の枝が大きくなり過ぎて、隣の土地まで木の枝がはみ出すことがあります。この場合はどうするかと言うと、相手方に邪魔だから木の枝を切って下さいと、或いは根が張りすぎて境界のブロックを壊しそうになっているので切って下さいと、一言いっても聞いてくれない時に自分で切りました。そうすると、警察の方が来ていろいろ言っていました。ちゃんと調べましたかと、調べたら警察も分

かりましたと、相手方の勘違いでしたということになりました。あと航空写真については、市役所の固定資産税課で地番といって航空写真が出てくるようになっています。どういう時に使うかという、住宅街だと番地でここだということが分かりますが、畑や原野になると、地番がないからどの辺にあるのか分からないので、固定資産税課に行けば綺麗な航空写真が出せます。5分位で取れますので必要な場合は市役所で取ってください。税金について、国は住宅を造る時には、手厚く保護しようということで、ローン条項というのがあります。例えば、住宅を造るために一千万の土地を買いました、百万の手付金で残りの九百万は銀行からですが、たまに銀行から出ない時があります。住宅場合のみ金融機関から融資を受けられなかった場合は、この契約は白紙になります。預かった手付金の百万は、利息を付けないでお返ししますというのが認められています。但し、企業が自分で仕事をしようと思って土地を買うのに、手付金を入れて融資を受けられなかった場合は、返してもらえないです。住宅ローンのみ対象になります。皆さんの従業員にも教えてほしいことは、住宅ローン控除というのがあります。これは税額

控除ですから、全額戻ってきます。住宅を造ると借入金の1%、例えば3千万円借りると30万円、これが10年間に渡ってかえってきます。ですが残高が2千万円に減ると20万円になります。残高の1%です。あとは、抵当権の復活というのがありました。どういうことかという、ある物件を売りました。一年後くらいして裁判を起こされ、私は売った覚えはないということでした。どうして抵当権を抹消できたのか。一度、抵当権を抹消して一年後に抵当権が復活するというのはありえませんが、いろいろ調べてみると、恐らく身元確認をしっかりとしなかったのではないかと思います。所有権移転の時に、司法書士に頼む時も必ず運転免許証のコピーを下さいと、身元確認は必ずします。又、権利書がなくても売買は出来ます。その場合は運転免許証だけではダメで、社会保険証や介護保険証など、公的な書類が2点必要となります。たまにですが悪さをする人がいますので、司法書士も本人確認をしっかりとしていると思います。管理についても確認作業を怠ると、トラブルに巻き込まれるので、いろいろと注意が必要な業界であると思っています。ご静聴ありがとうございました。

～ 例会風景 ～



石垣島から転居することとなりました佐藤智博氏。当クラブへご尽力賜わりありがとうございました。これからも更なるご活躍をお祈り申し上げます。

本日のニコニコ

- ☆橋本 孝来氏:仁開さん、卓話ありがとうございました。
- ☆上勢頭 保氏:6月から例会に出席出来ず、申し訳御座いませんでした。前年度遠藤会長始め、役員の皆様ご苦労様でした。また、今年度橋本会長、役員の皆様の御活躍をご期待申し上げます。
- ☆仁開 一夫氏:今日は、卓話させていただき有難うございます。
- ☆今西 敦之氏:暑中お見舞い申し上げます。
- ☆大濱 達也氏:仁開さん、卓話お疲れ様です。
- ☆宮良 榮子氏:お盆も無事に終わり感謝！！



◆BOX ¥6,000 (累計 ¥35,000) ◆コイン ¥2,466 (累計 ¥14,732) 合計 ¥49,732