

フォーム」がありますが、こちらは今までもよく耳にされていることと思います。

それでは「リノベーション」と「リフォーム」は一体どんな違いがあるのでしょうか。実は日本国内では国土交通省の指針で明確に定義されています。「リノベーション」は「新築時の目論みとは違う次元に改修すること」、「リフォーム」は「新築時の目論みに近づく様に復元すること」とあります。日頃耳にする「リノベーション」はこの定義にはそぐわないものも多いですが、私どもの業界ではリフォームよりも大規模なもの、例えば室内の内装をすべて取り払い、間取りを一から見直す際などに用い、「リフォーム」は単純に和室を洋室に替えたり、トイレや浴槽を新しいものに取り替えたりする際に使用することが多いです。

例えばイギリスでは、建物は古いほど価値があるとされ、新築の物件はそう多くなく、築100年を超えるような賃貸物件がリノベーションされ、店舗だったものが住居になったり、あるいはまたその逆に使用されたりしながら、日本ではまだ馴染みのない定期借家で賃貸契約されています。これは10年貸す・借りるという契約を結んだ後は、例えば借り手が5年で解約を申し入れた場合、残り5年の賃料を一括で支払うという契約です。日本では考えられませんね。

私がこの業界に入って17年ほどですが、このような契約を結んだのは貸店舗でこれまで1件だけです。確かに欧米は日本に比べ地震を主とした建物を損壊させるような自然災害が少なく、かつ耐久性が高い石造りの建物が多いため一概に我が国と比較するわけにはいきませんが、賃貸物件のオーナーとしてみれば非常に理にかなった、羨ましい賃貸借環境に見えるのではないかと思います。

先ほどお話ししたリノベーションの流れはまさにこう言った他国の事例を範とするもので、不動産既存ストックの有効活用として現在注目を集めています。北九州では全国のまちづくりを志す人の集まりで株式会社を設立し、地域内の長く空いてしまっている不動産を安く借り上げ、創意工夫で行政の補助金なしに原則5年で元が取れる収支計画のもと、リノベーションを施し、地域で頑張ろうとする若者に適切な賃料で貸し出し起業を成功させ、結果、賃貸物件を再

生し貸主にも賃料を増額して支払うことができるような事例を多く実現させ全国的に注目されています。はじめは素人に近い集団だったこの集まりも、地元金融機関から不動産再生事業を持ちかけられ、億円単位の融資を受けリノベーションを行ったり、こういった物件で創業を志す若き起業家に官民そして金融機関が一体となって創業支援を行ったりしてまちの活性化に寄与する事例を数多く実現していらっしゃいます。

本年5月、佐世保市内に80坪ほどですが煉瓦造りの倉庫物件を小さい区画割にした店舗をオープンさせ、地域で頑張ろうとする起業家に店舗スペースを提供する計画を進めております。

今後も私なりにできる職業奉仕を行ってまいりたいと考えております。

以上

3~4月 例会卓話者予定

- 3月23日 佐世保RC創立65周年記念式典実行委員会
委員長 橘高 克和さん
- 3月30日 例会休会
- 4月6日 観桜例会
- 4月13日 佐世保の郷土史研究家
和田 隆 様
- 4月20日 調整中
- 4月27日 会員 加納洋二郎さん

西海学園高等学校インターアクトクラブ例会予定

4月例会未定

長崎国際大学ローターアクトクラブ例会予定

3月24日(木) 休会

- *西海学園IAC、長崎国際大学RACにご出席されますと、メイクアップにもなりますのでご活用ください。
*RACへご出席される方はお食事の要・不要の確認をいたしますので、事務局までお知らせください。

(今週の担当：河原 忠徳)

(カメラ担当：土井 弘志)

クラブ会報委員会

委員長 岡村 一郎
副委員長 土井 弘志

委員 河原 忠徳・吉田 英樹・大神 吉史
田口 恵介・上野 好章



SASEBO WEEKLY

R.I. D.2740 JAPAN
佐世保ロータリークラブ

会 長：田中丸善弥 幹 事：芹野 隆英
事務所：佐世保市島瀬町10-12 親和銀行本店内 TEL 0956-22-7720 FAX 0956-25-6323
例会場：佐世保玉屋8階(毎週水曜日) TEL 0956-23-8181
http://www.sasebo-rc.jp/ E-mail:src@circus.ocn.ne.jp

平成 28 年 3 月 9 日

第 3,205 回例会

NO 33

《本 日》 会員数 75 名 (出席免除会員 23 名) ・ 出席 62 名 ・ 免除者欠席 7 名 ・ 欠席 6 名 ・ ビジター 0 名 ・ 出席率 82.70 %

《前々回》 会員数 75 名 (出席免除会員 23 名) ・ 出席 47 名 ・ 免除者欠席 10 名 ・ 欠席 18 名 ・ メークアップ 18 名 ・ 修正出席率 100.00 %

副会長挨拶

副会長 木村 公康

今週も田中丸会長に代わり、ご挨拶申しあげます。今週11日で、東日本大震災発生からまる5年が経ちます。報道を見ますと、岩手、宮城、福島の太平洋沿岸部の復興はまだまだ進んでいないようです。東京電力福島第一原発の放射線の除染作業は、だいぶ進んだと聞きますが、廃炉への道はまだまだ時間がかかりそうです。一日も早い被災地の復興を、願いたいと思います。



ここ数日は、暖かい日が続き、梅の花が満開となっています。又、山桜も開花し、春を思わせる気候となりました。私は、毎日ジョギングをしておりますが、今の季節が一番走りやすいと思います。皆様もぜひ、屋外に出て、散歩されながら、春の香りを楽しまれてはいかがでしょうかと思います。

例会記録

- ロータリーソング「R-O-T-A-R-Y」
- ゲスト
米山奨学生 ブイ チ ティ ビック BUI, CHI THI BICHさん

幹事報告

幹事 芹野 隆英

1. 国際ロータリー日本事務局 クラブ・地区支援室

2015-16年度 会長賞申請締め切りのお知らせ
締め切り日 4月1日(金)

2. ハウステンボス佐世保RC

競技委員長 川崎 伸一さん

市内8ロータリークラブ親睦ゴルフ大会開催のご案内

日時／平成28年4月17日(日)

午前10:44 アウト、イン同時スタート

場所／佐世保カントリー倶楽部

石盛岳ゴルフコース

懇親会／成績発表及び表彰式

平成28年4月17日(日) 午後7時より

佐世保玉屋7F文化ホール

参加費／会員(名誉会員とも) 10,000円

配偶者 6,000円

(プレー費は別途各自でお支払いください。

ビジターは税込10,112円)

締め切り日／3月22日(火)

3. 海上自衛隊佐世保地方総監部 練習艦隊司令官

海将補 岩崎 英俊さん

練習艦隊艦上レセプションご案内

日時／平成28年3月29日(火) 18:00~19:30

場所／海上自衛隊干尽地区 倉島岸壁

かしま艦上

服装／平服

4. 海上自衛隊佐世保地方総監部

佐世保地方総監

山下 万喜 様

観桜会ご案内

日時／平成28年3月31日(木) 17:30~19:15

場所／海上自衛隊 平瀬体育館

5. 佐世保市長

朝長 則男 様

「市政施行・中核市移行記念式典」及び「市政功労者表彰式」の開催について(ご案内)

日時／平成28年4月1日(金) 10:00~12:00

会場／アルカスSASEBO

委員会報告

ロータリーアクト委員会 委員長 山口 剛史

3月10日(木)の例会は、18:30よりホテルオークラJRハウステンボスで、新体制でのスタートとなります。ぜひ、ご出席ください。



その他の報告

米山奨学生 ^{フイ チ ティ ビック} BUI, CHI THI BICHさん

本日が最後の例会出席となり、ご挨拶にきました。先月、帰国して久々に友人達と会うことができ、話をする中でご縁を頂き、就職先が焼肉キングから長崎市の本田商会へと変わりました。皆さんにいろいろとアドバイスやお世話を頂きありがとうございました。2年間楽しく過ごすことができました。



雑誌の時間

親睦活動委員会 長浜 陽介

明後日で東日本大震災発生から5年が経とうとしています。発生時にみなさんはどこで何をされておりましたでしょうか？

私は当時、東京にて勤務しておりました。東京都庁担当として毎日都庁を訪問しており、発生時は都庁第一庁舎の36Fにおりました。生まれて初めて「死」を覚悟する程のとてつもない揺れに、立っていただけませんでした。

窓から見える、新宿中のビルが踊るように揺れている異様な光景に、何かとんでもないことが起きている、という恐怖にかられた事を思い出します。その後、帰宅困難者になり、知り合いの家で一泊することになりました。

今回、ロータリーの友から東日本大震災関連の記事を見つけ、ロータリー活動の意義深さをあらためて感じ、ここに紹介させていただきます。

あれから5年…。2011年3月11日 14時46分、マグニチュード9.0の巨大地震が発生。

2010-11年度のガバナー会は、支援地区からの義援金をガバナー会に寄せていただけるようお願いし、見舞金として被災7地区に対し総額1億2,300万円を届けました。

残りの義援金(約9億1,500万円)については、各地区に返却するとの方針が出され、有志地区により、「ロータリー東日本大震災青少年支援連絡協議会」を発足し、国内10地区と国外1地区の義援金の残金を基金として、両親もしくは片親を失った約1,750人の被災遺児の教育支援プログラム「ロータリー希望の風奨学金」を開始しました。

プログラム開始以来、2015年12月31日現在までに228人に奨学金を支給。既に80人が卒業し、休学・退学などで給付を停止した者を除いて、現在は136人の奨学生が日本各地で学んでいます。しかしながら、「遺児になってしまった」という現実には暗い闇として子どもたちや奨学生たちに重くのしかかっている、私たちが考えるよりもそのダメージは大きいようです。私たちはこうした遺児やその家族たちに心を寄り添わせ、「ロータリー希望の風奨学金」がそっと彼らの背中を押す存在であり続けたいと願っています。

奨学金の運営状況は、当初用意されていた支援金4億2,962万円に加え、2015年11月までの4年間に3億1,577万円が寄せられ、この期間に2億6,725万円が奨学金として使用されています。現在、4億7,702万円が残されており、今後6年間は維持できる状態です。

「ロータリー希望の風奨学金」は、震災当時0歳であった子どもたちが大学あるいは専門学校を卒業するまでの22年間にわたって、奨学金を支給する奉仕活動を継続するものです。まだまだ、先の長い取り組みとなりますが、その間私たちの活動は同世代の横のつながりとともに、次世代への縦のつながりを築いていかなければなりません。世代や役割を超えた、ロータリアンとしての絆を強め、このプログラムを遂行していきたいと思っております。

また地震保険の加入の有無で、震災後の生活に大きな差が出てきています。

その現状を知る度に私は、この保険の重要性を感じざるをえませんでした。

以上

慶 祝

親睦活動委員会 西村 一芳

○今月の誕生祝い

田中 信孝さん (3日)
西田 勝彦さん (3日)
納所 佳民さん (8日)
中島 祥一さん (12日)
小川信次郎さん (18日)
井手 孝邦さん (28日)
増本 一也さん (31日)



ニコニコボックス

親睦活動委員会 小川信次郎

木村 公康副会長、芹野 隆英幹事
円田 昭さん、富永 雅弘さん
古賀 巖さん、坂本 敏さん
円田 浩司さん、坂元 崇さん
大久保利博さん、黒木 政純さん
橋高 克和さん、山口 剛史さん
高瀬 宏滋さん、梅村 良輔さん
増本 一也さん、西村 一芳さん
筒井 和彦さん、池田 真秀さん
山縣 義道さん、大神 吉史さん
有蘭 良太さん、星 裕さん
小川信次郎さん、中村 徳裕さん
古賀 久貴さん、前田 文智さん
納所 佳民さん、石田 謙二さん
米倉洋一郎さん、福田 金治さん
石井 正剛さん

廣瀬君の卓話に大いに期待してニコニコします。

納所 佳民さん、中島 祥一さん
小川信次郎さん、井手 孝邦さん
増本 一也さん、西田 勝彦さん

誕生祝いありがとうございました。

ニコニコボックス

本日合計 37,000 円

累 計 673,000 円

卓 話

『不動産の賃貸について』

新会員 廣瀬 章博

(有佐世保不動産 専務取締役)



現在日本国内、そしてこの地域でもご存知の通り、新築のアパートや一戸建ての建設が盛んです。新聞広告やテレビの商業で目にしない日はないと思います。昔から豊と〇〇は新しい方が良いというお国柄ですから、この流れは理解できますし、資産を多くお持ちの方にとっては、相続税対策で保有する土地の上にアパートを建設し、借り入れによる相続税対象額を減額するなどの効果があります。一般的に木造のアパートであれば、15年から20年ほどの償還期間をもって計画し建設されるこれらのアパートは、あまり空室のリスクを反映できているとは言い難い収支計画によって建設されていることも事実です。

例えばこのまま少子高齢化が進むと統計では、我が国は2040年に約1,800ある自治体のうち523もの自治体が消滅する可能性が高いと言われています。この佐世保市でも、2040年には約6~7万人の人口減が予測されており、高齢者の爆発的增加、合わせて労働人口の減少に伴い、税収の減少で行政機能も現在の通りとはいかなくなるかもしれません。

2040年は今から24年後、私たちの子、孫にとっては一体どのような時代になるのでしょうか。この流れを先ほどのアパートの話に当てはめると、返済が終わってやっと利益を生み出したアパートを借りる人はどんどん減少し、それでも増え続ける新築アパートに借り手は流れ、既存のアパートはそのままでは賃料を減少せざるを得ない状況となるのではないのでしょうか。

さて、みなさまは「リノベーション」という言葉をお聞きになったことはありますか。最近をよくハウスメーカーや建築士事務所、そして私どものような不動産業者の広告などで耳にすることが多いと思います。似たような言葉で「リ