

## 2016-17 RIテーマ 人類に奉仕するロータリー

碓氷安中ロータリークラブ週報 NO. 865

会長 室橋信好 幹事 和田雅之

RI承認 1998年4月15日(平成10年)



- ◆例会場 並木苑 TEL 027-382-0730 木曜日 12:30~13:30
- ◆事務局 安中市原市587-1(併)並木2F TEL 027-380-1322 FAX 027-380-1323
- E-mail usuiannaka@rid2840.jp ホームページ [www.rid2840.jp/usuiannaka](http://www.rid2840.jp/usuiannaka)



2017年2月16日(木) 第29回例会

### ◆点鐘

◆ロータリーソング それでこそロータリー



### ◆会長報告

2840地区ロータリー財団100周年実行委員会というのがございまして、今年度がロータリー財団出来て100周年ということでお祝いしよう、という案内が来ました。ロータリー財団100周年記念キャンペーン活動に対する協力依頼ということです。各クラブ一人当たり1500円の活動のお願いが来ております。1月1日現在の会員数ということで10名で15000円の出費となります。クラブの会計から支払うようにしたいと思っております。

①ポリオ撲滅シール(車両に貼れるマグネットシール) 会員一人1枚

②キャンペーンCM放送(FMぐんま利用)

③キャンペーンのぼり旗 各クラブ2本

④公共イメージを高める為の地区奉仕事業(記念事業)

3月6日までに振り込むという事できていますが、何か唐突な案内のような気がします。いままでどのような活動があったのかわからないし、なぜこの時期なのか、キャンペーンのぼり旗と言われてももう半分は過ぎている。ちょっと遅れているのではないかと感じます。一応、クラブから支出しますので、ご報告いたします。宜しく願いいたします。

### ◆幹事報告

\*ハイライトよねやま203号

\*ロータリー財団100周年記念キャンペーン活動への協力依頼 一人1500円

\*例会変更

\*安中RCよりミュージカルの案内パンフレットが来ています。

◆出席報告 会員数 11名 出席数 8名 出席率 72.73%

### ◆委員長報告

\*櫻井幹男会員より

ビックコミックオリジナルの中にめがね橋が出ています(1月20日号「てつぼん」)。内容は国会議員さんが二人いまして、総理にちょこちょこ群馬に帰るけど群馬に何かあるのか、と聞かれ松井田さんという人が熱心にめがね橋をユネスコ世界遺産の追加

登録するんだと活動しているので、会いに行くんだという事です。もう一人の女性議員も一緒に参加しています。男性議員は上野公成さんの下の若い人お名前は忘れてしまいました。女性の議員は小淵優子さん。松井田さんというは矢野薫さん。矢野さん自身は知らなかったらしいです。漫画を読んだ人が矢野さんの事務所に矢野さんじゃないのかと連絡があったようです。世界遺産の追加登録を目指しておりますので、何かの折にはご協力をお願いします。

#### ◆卓話 菅田会員

先週の金曜日に宅建の免許の更新が5年に一回ありますがその講習を受けてきました。その中で法改正や不動産のトラブルの事例、注意事項、追加事項など学んできました。うちは土地売買と賃貸をやらせて頂いておりますが、住民同士のトラブルがあります。双方から何とかしてほしいと言われました。ここではお話できませんが、そのトラブルに巻き込まれてしまったという形になりました。この仕事をしているとクレーム・トラブルがつきものです。

講習を受けてきた中で、不動産の今の状況と今後の推移に関して簡単にお話させていただきます。弁護士のお話では住民同士のトラブルは仲介業者は解決義務を持っていない。当事者同士が解決することが常です。戸建の住民同士のトラブルは不動産業者は関係ないと同じです。話は聞きますが、解決する人間ではない。大家さんもいますので、大家さんから注意をもらうなど。難しい部分はあります。

マンションについて2025年までに売却が絶対条件か。今8年後の2025年には郊外型マンションと地域を問わず戸建住宅は空いている部屋ばかりになる。なぜかという約30年後2047年には郊外のあらゆる地域でライフラインの老朽化が問題となってマンションは建物維持に大きなリスクを伴うことが想定されている。売買が成り立たない状態になる。マンションなどは修繕積立金を管理費と一緒に支払っている。ちょっとしたところを修繕したりするには使いますが、基本的な構造上の部分での欠陥や老朽化で大規模修繕になってしまうと莫大な費用が掛かる。古いマンションを取り壊して更地にして売却し、住民同士で分ける。一番の最善だと言われております。古いマンションは耐久性に不安があります。

高齢化社会で2025年が総人口の3人に1人が65才以上、5人に1人が75才以上が訪れる。2025年に1億2千万人を切ると言われ、そこからどんどん人口減少していく。世帯数2019年までは増かするが、そのあとは少しずつ減って行方向。2035年には、2010年世帯数よりも229万世帯少なくなると言われている。そうすると世帯数が減っても簡単に家を壊すことが出来ない。結果として戸建て住宅にしても既存マンションにしても在庫はあふれて供給過多になる現状が起こってくる。不動産価格は下落してくる。購入する側は安いほうがいいですが、不動産業界としては利幅が減りますので厳しいかなと思います。

平成35年にはマンション購入の適齢期の人口が15%減少する。産経新聞社が発行する夕刊フジの公式サイトではマンション業界は確実に衰退する。20年後は9割減の市場縮小も。ということが掲載されている。総務省の住宅土地統計調査によると、世帯

主が30～44歳で持ち家比率が顕著に上がることが確認されている。先進国でも日本は生産人口の減少が多いです。国内経済への影響が大きい。20～30歳代の人口が2005年から45年間で51.6%と半減すると予想されています。他の先進国に比べて極めて深刻な現象です。東京駅から所要時間50分駅から徒歩17分、建坪30坪位の3LDK位の4人家族住む築18年が500万円に売られているというのが現状。

高齢化に伴い空家が増えてきています。空家は見た目もあまりよくないし台風でも来たら危険な部分も含んでまして何とかしよう。空家を壊して更地にすると税金が上がってしまうので税金対策でそのままにしている。外観上よくないし、防犯上火をつけられたりしますので、国の方が空家を減らそうとしています。空家に係る譲渡所得特別控除の特例が税制の改正に伴って新設された。例えば高齢の親が亡くなって相続した空家、すでに寄託があって使うあてもない空家の状態などが増えている。空家の半分以上が相続して取得した家。対策として古い家と敷地を有効活動するために特例を設けましょうと決まりました。亡くなった人が居住してた家及び土地を相続した人が一定の期間内に売却した場合課税対象となる譲渡所得に3千万円の特別控除が適用できるようになった。これで税負担は軽減される。

賃貸の今後について、供給のサブリース（家賃保証）が高まってくる。低所得者が増えてきているので高所得者が金利低下を背景に分譲住宅に流れる。入居数は若年層が減ってくる。インターネットの普及で行かなくても室内の動画や写真で確認できるので今までになかった傾向。賃貸仲介の手数料が無料化が検討されている。うちは仲介がほとんどなので無料化になると仕事になりません。紹介料で大家さんからもらうか業者からもらうという形しか取れない。敷金礼金ゼロサブリースもゼロ入った時は丸々一月は無料。次の月から払ってくださいという形。空家アパートも増えてきているのでうまく活用してやって行ければと業界的には進めています。

土地の売買について、都市、県内は上がっていますが、バブルやリーマンショックの前と違い東京通勤圏内でも上がっていない地域があります。上がっているのは銀座とかその辺だけですね。郊外はほとんど下がるばかりです。今都心にタワーマンションが供給されてきて湾岸エリアとかも増えてきています。相続で地主さんの土地が分割したりして便利な場所の住宅戸数が増えている。段階ジュニア世代が住宅購入時期が過ぎるので、その下の世代はどんどん減り続けていく。金利が低いのでこれ以上下がりようがない。税制改革の後押しも限界に近づいてきている。

今後の予想として首都圏30キロ圏、都市直通路線の徒歩圏以外、通勤圏とみなされなくなり徐々に下落が起きていくだろう。1970年前後の高度成長期の後半に分譲された都心への通勤があまり便利ではない大規模住宅地が相続によって大量放置されて下落していくだろう。と言われていています。2020年はオリンピックがありますが、そのあと団塊世代の後期高齢者が控えていて価格が下がったら日本の不動産は都市の一部以外は下がり続けるということが予想されている。要するに少子化による需要減、日本経済の不安とか若年層の所得悪化、税制改正や金利の低下などを伴って新しい刺激策は期待できないだろう。悲観的な材料しかないということですね。そういう傾向になるとい

うことは、業界的には市場規模の縮小が大規模に残るので、分譲仲介を行う企業の淘汰が起こる。これからは大手同士の潰し合いも始まって行くだろう。売買仲介手数料の低下が現在も起こりつつありますが、競争によってさらに激化していくだろうと思われます。経済の悪化と不動産価格の下落傾向を受けて住宅ローンの増加、審査の強化につながってさらに不動産市場が悪くなるという悪循環が起こるだろう。いい材料がなくて不安要素ばかりです。やはり高齢化社会で空家が増え土地の価格も下がる一方だ、という事。不動産業界的にはいい見通しがいいかなと思われます。少しでも利益を増やすためにどうしたらいいか、薄利多売でやって行くとか、今までのままでは厳しいだろうと思います。これから真剣に取り組んでいかなければならないなと思いました。

◆点鐘