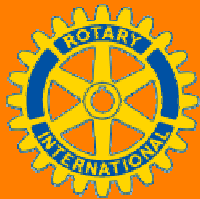


安城ロータリークラブ



週報

【 No.570 2012/11 第4例会 】

例会日：毎週金曜日

例会場：碧海信用金庫本店 3F
安城市御幸本町 15-1

TEL：0566-75-8866

FAX：0566-74-5678

Email：anjo-rc19580206@katch.ne.jp

HP：<http://www.anjo-rc.org>

第 2711 回例会

2012 年 11 月 30 日(金) 12:30～13:30

司会者：近藤 裕保君

ソング：「手に手つないで」

卓上花：かすみ草、マリンブルー

ゲスト：(株)東京カンテイ・ゼネラルマネージャー 有馬義之様

(株)東京カンテイ・法人企画グループ・グループリーダー

山口 智史様

ビジター：近藤一幸様 知立 RC

2012-2013 年度 RI テーマ：

Peace Through Service 「奉仕を通じて 平和を」

クラブテーマ：

親睦から奉仕へ。そして奉仕を通じて平和を。

■会長：大見 宏

■幹事：石川 義典

■クラブ会報：

クラブ会報：成田孝則・松本隆利・青山竜也

■創立日：S33 年 1 月 10 日



■ 会長挨拶

大見宏会長

《あいさつ》

私事ですが、11月24日に長女が嫁ぎました。初めてバージンロードを歩きましたが、情けないくらいにポロポロになりますが、いい経験をさせていただきました。

《会長報告》

11月23日

ガバナー補佐杯ゴルフコンペ 於 葵カントリークラブ

団体 3位

個人 8位 市川護 君 10位 石川義典 君

第3回安城RCゴルフコンペ

優勝 寺田孝司 君



写真同好会

11月25日 京都紅葉撮影会

宝篋院、常寂光寺、二尊院

11月11日に行われました安城ロータリークラブ55周年東日本復興支援の記事が中部経済新聞に掲載されました。





ロータリー豆知識 その⑦

アッセンブリー(Assembly)とは、

International Assembly(国際協議会)

毎年2月に世界中のガバナーエレクトが集まりRI会長エレクトからRIテーマと次年度活動方針を聞き、次年度運営方針を協議する会合

District Assembly(地区協議会)

国際協議会から地区に戻ったガバナーエレクトがRIの情報を地区内の次年度会長・幹事に伝え、次年度の地区内各部門の活動について協議する会合

近年ではクラブの重要部門の委員長も招集しているが、これは原理的ではない。



フォーラムとは？

Forum on the Club level(クラブ単位のフォーラム)と Intercity General Forum(都市連合フォーラム)。

後者は、近接する2つ以上のクラブが集まって討論の機会を持つ会合で、その後I・M(Intercity Meeting)になった。

■ 幹事報告

石川義典君

- ・ 例会終了後、創立55周年実行委員会を会議室にて行います
- ・ 23日に行われました、ガバナー補佐杯親睦ゴルフコンペの団体の部で安城 RC は第三位でした。同時に行われました、第三回安城 RC ゴルフコンペ優勝は寺田孝司君でした
- ・ 過日、FAXにてお送りいたしました、12/7(金)年次総会の出欠表及び委任状を提出ください
- ・ 12/18(火)18:30～すず岡にて忘年会及び地区大会打ち上げを行います。登録締め切りは 12/7,参加費 ¥5,000 です
- ・ 12/23(日)17:00～マリオットアソシアホテル16階タワーズボールルームにてクリスマス家族会の登録を本日中にお願いします。
- ・ 2/16(土)碧南 RC ホストによるインターシティミーティングの登録、本日中にお願いいたします。会員登録の為、下期会費と一緒に登録料¥10,000 集金いたします。12月のロータリーレートは1ドル=80円です

■ お祝い、委員会報告

<お祝い>

11/16 杉浦 實・矩子(のりこ)ご夫妻が金婚式を迎えられました。おめでとうございます

<雑誌委員会>

27日(火)に名鉄グランド・ホテルにて第二回の広報雑誌委員長会議が行われました。ロータリーの友2012年11月号を小野田真代さんにご紹介いただきました。

<ゴルフ部会>

第三回安城ロータリークラブ杯の優勝者は寺田孝司さんでした



■ 出席報告

外山 勝美君

会員	59名
出席義務者	48名
出席	41名
欠席	7名
出席免除者の出席	11名
出席率	87.93%
修正出席率	11月9日 第2709回 91.37%

■ ニコボックス報告

福田雅美君

本日のニコボックスメッセージの紹介



卓話者: (株)東京カンテイ・ゼネラルマネージャー 有馬義之様

(株)東京カンテイ・法人企画グループ・グループリーダー 山口 智史様

テーマ: 「消費増税でどうなる? 中部圏 新築・中古不動産市場の今後」



《卓話》

再来年4月の消費税増税によって、今後の不動産業界がどのようになってゆくのかを当社なりに予測いたしましたので、それらを本日発表させていただければと思います。

私共の会社は、不動産取引価格情報を集めている会社です。そして、その情報を会員様にサービスとして、情報提供をしております。

おそらく当社は日本で一番多くの取引事例を持っていると自負しております。今日は、その豊富なオリジナルデータを使って説明をさせていただきます。

私どものデータは公示価格や路線価とは違い、実際に取引をされた価格ですので大変貴重だと思います。



株式会社東京カンテイとは
～ 居住用不動産データベース&シンクタンクです～

東京カンテイのデータ保有数

	全国	首都圏 (1都3県)	近畿圏 (2府4県)	中部圏 (4県)	九州・沖縄 (8県)	
マンション	登録物件数	113,800件	59,500件	19,400件	10,400件	10,300件
	登録種数	141,500種	78,300種	24,800種	11,900種	11,400種
	登録総戸数	6,378,000戸	3,322,000戸	1,375,000戸	452,000戸	486,000戸
	カタログ画像データ	2,184,000枚	1,196,000枚	446,000枚	195,000枚	145,000枚
	中古マンション事例	7,614,000件	4,300,000件	1,758,000件	659,000件	332,000件
	資料データ	2,197,000件	1,629,000件	402,000件	50,000件	93,000件
土地	土地価格データ	4,291,000件	1,830,000件	1,789,000件	670,000件	-

- ・会員制にて不動産データを配信
- ・不動産データを定期的に公表
- ・テレビ、雑誌・インターネットなどにデータおよびコメントを提供
- ・不動産データ配信及び不動産鑑定評価業務のほか
土壌汚染調査・耐震診断等を実施



東日本大震災が不動産市場に与えた影響①

①新築マンション&戸建市場

- ・資材の被災地優先提供
⇒復興需要が2012年から本格化すると資材価格が高騰
- ・市場を牽引してきた“湾岸&タワーマンション”の購入リスク顕在化
⇒停電時のエレベーター停止による移動可否リスクなど
- ・賃貸居住者の意識変化 cf. 仙台「プレミネンテパーク花京院」築2年で強制退去
⇒より安全&安心な住まい・エリアを求める
- ・職住近接を優先した買い替え
⇒帰宅困難とならないための対策
- ・価格上昇の可能性
⇒物件の堅牢性と耐震性能の向上、発電機の設置などがコストに影響

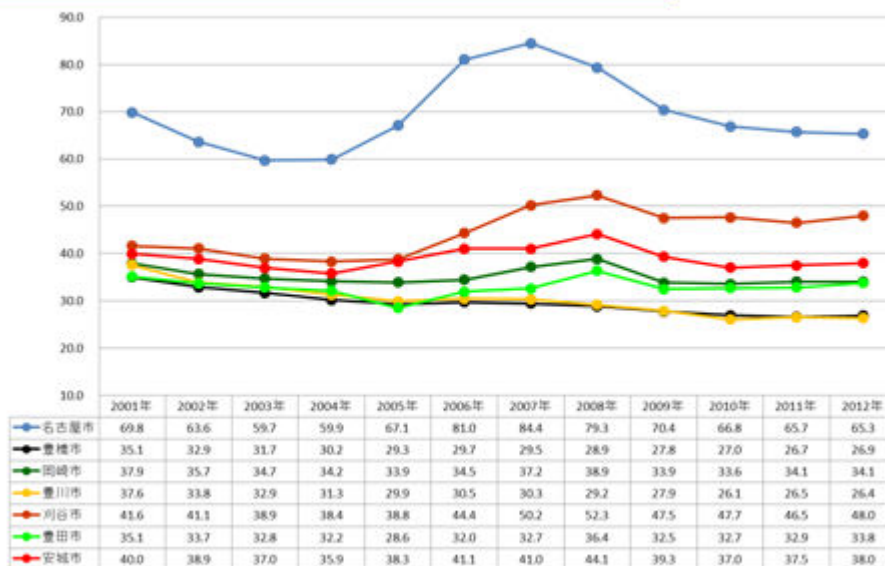


②中古マンション市場

- ・築30年超の物件は市場価格が下落(旧耐震設計基準物件)

物件の形状や立地(地盤の固さ)などの“個別性”を意識

地価② ～愛知県主要都市の価格推移～



消費者意識の変化

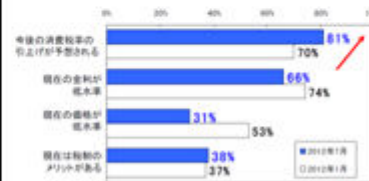
Q1: 今、不動産は買い時だと思えますか？



Q2: 買時だと思う理由は？



出典: 野村不動産アーバンネット 7月調べ 有効回答数: 272人



出典: 東急エアースタ 7月調べ 有効回答数: 314人

結論

1. 消費増税前の新築の勢いに注目！

前回増税時、消費税が得られないと言う理由で中古マンションが活況とはならなかった。
むしろ新築マンションの供給戸数・価格の動向に影響する。

2. 中古市場が熱くなる！

前回増税時、旧住宅金融公庫の新築融資は35年、中古融資は20年だったので巨額の埋込から、
中古を買うメリットが高かった(=新築優遇政策を取っていた)。現在では中古・新築のローン
条件が変わらない為、消費税が得られないメリットが大きくなる。