

# Rotary



# 週報

2022~2023年度  
国際ロータリーのテーマ

## イマジン ロータリー

No.01345 2022.8.22 第6例会

◆本日のプログラム

8月22日(月)  
岡山北RCとの合同例会  
(夜間例会)

◆次回のプログラム

8月29日(月)  
内部卓話  
川本 洋 会員

◆理事・役員 (2022.7~2023.6)

会	長	嶋	井	利	典	
副	会	長	笠	原	英	司
幹	事	橋	高	正	剛	
副	幹	事	与	田	卓	士
理事・S.A.A.	森	本	剛	仁		
副 S.A.A.	小	林	龍	平		
会	計	日	笠	伸	之	
理事・職業奉仕	入	江	直	人		
理事・社会奉仕	原		全	伸		
理事・国際奉仕	山	田	喜	広		
理事・青少年奉仕	末	吉	賢	多		
理事・会員増強	西	岡	貞	則		
理事・プログラム	樋	口	芳	紀		
理事・親睦活動	藤	木	希	実	子	
理事・ロータリー財団	小	松	忠	男		
直前会長	岡	本	浩	三		
次期会長	相	原	利	行		



# IMAGINE ROTARY

地区のスローガン 「ロータリーの素晴らしさを体感しよう！」

クラブのスローガン 「前に進もう」

## 岡山北西ロータリークラブ

●例会場 岡山市北区駅元町1-5  
ホテルグランヴィア岡山  
●例会日 毎週月曜日 12:30~13:30

国際ロータリー 第2690地区 第9グループ  
事務所 〒700-0902 岡山市北区錦町1-8 岡山県木材会館4階  
TEL(086)222-9590・222-0384 FAX(086)224-4288  
E-mail : hokusei@ok6rc.jp http://okayama-hokusei-rc.jp

友好クラブ 京都朱雀ロータリークラブ  
E-mail : jimur@kyotosuzakurc.com

内部卓話

「最近の地価動向 等について」

日笠 常 信 会 員

不動産鑑定士の日笠です。出来るだけ準備してまいりましたのでお聞きください。

不動産鑑定士は全国に1万人ぐらいます。首都圏には5千人ぐらいます、岡山県には50人ほどおられます。時に混同されることもございますが、土地家屋調査士は不動産の物理的な状況を正確に把握することが仕事です。不動産鑑定士は、売買・交換・担保・贈与などに応じて、時代や社会情勢も考慮して土地や建物の価値を判定することが仕事です。

それではスライドを使ってその一端をご紹介します。

※掲載資料は抜粋です。



様々な土地価格指標

指標名称	発表主体	発表期	指標の特徴	対象
地価公示	国土院	1月1日	1月1日時点の公示地価	鑑定・担保・売買・相続
地価調査	国土院	7月1日	7月1日時点の公示地価	鑑定・担保・売買・相続
相続税課税価格	国税庁	1月1日	1月1日時点の公示地価	相続税・贈与税
固定資産税課税標準額	自治体	4月1日	4月1日時点の公示地価	固定資産税

土地価格指標 地価公示 地価調査 相続税路線価

不動産鑑定で求める価格 1 価格の三面性

原価方式	比較方式	収益方式
原価方式は、土地の取得費と改良費を基礎として、土地の改良費と改良後の土地の価値との差額を算出する方法である。	比較方式は、対象地と類似地との取引価格を比較し、対象地の価値を算出する方法である。	収益方式は、対象地がもたらす収益を基礎として、その収益を還元率で割り算して土地の価値を算出する方法である。

不動産価格の三面性 原価方式 比較方式 収益方式

不動産鑑定で求める価格 2-1 収益還元法 (1) 純収益=総収益-総費用

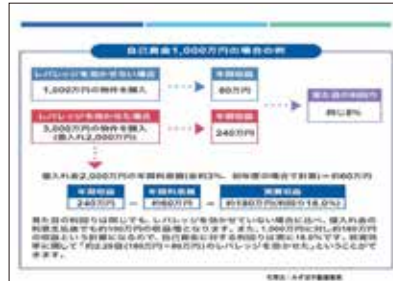
項目	内容
純収益	総収益(総収入) - 総費用(総支出)
総収益	賃料収入 + 雑収入 + 減価償却費 + 固定資産売却益 + 固定資産の売却損 + 固定資産の減価償却費 + 固定資産の売却損 + 固定資産の減価償却費 + 固定資産の売却損
総費用	固定資産の減価償却費 + 固定資産の売却損 + 固定資産の減価償却費 + 固定資産の売却損 + 固定資産の減価償却費 + 固定資産の売却損

収益還元法1 純収益=総収益-総費用 総収益、総費用の構成要素

不動産鑑定で求める価格 2-2 還元利回り (2) 還元利回り

項目	内容
還元利回り	純収益 ÷ 価格 × 100
通常5%前後	通常5%前後

収益還元法2 還元利回り 通常5%前後



不動産投資とレバレッジ効果



東京都心三区の商業地の地価下落と新しいビジネススタイル



日本ハムホーム球場移転と地価公示

令和4年 全国地価公示変動率上位

種別	地区	変動率	備考
住宅地上部1位	北広島1	+34.0%	野球場移転
住宅地上部2位	北広島4	+23.7%	野球場移転
住宅地上部3位	北広島4	+21.8%	野球場移転
商業地上部1位	北広島5-2	+19.4%	野球場移転
商業地上部2位	北広島5-1	+18.3%	野球場移転
工業地上部1位	福岡5-3	+18.0%	再開発
工業地上部2位	沖縄5-1	+18.4%	輸出中継基地
住宅地下部1位	福岡19	+16.1%	駅近再開発
住宅地下部2位	大宮中央5-19	+15.5%	駅近再開発
工業地下部1位	高松3-3	+13.7%	再開発

令和4年全国地価公示変動率上位地点 北広島市(球場移転) 沖縄工業地(輸出中継基地)

令和4年地価公示岡山県主要都市対前年変動率

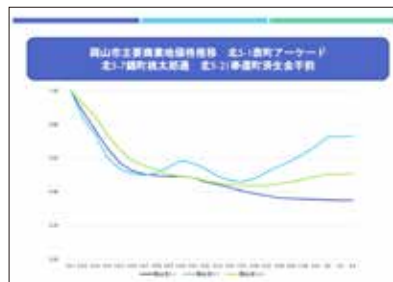
都市	住宅地	宅地	商業地	工業地	早期
岡山市	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
倉敷市	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0
総社市	0.1	0.0	0.1	0.0	0.0

令和4年地価公示岡山県主要都市変動率 岡山市、倉敷市、総社市を除き長期下落

岡山市主要商業地の交通量の10年変動

路線	平成10年	令和4年
表町	1000	1000
駅前	1000	1000
奉還町	1000	1000

岡山市主要商業地(表町、駅前、奉還町)平成10年から令和4年の通行量変化 地価公示地の価格変化 表町が弱いのはアーケードも影響



先日参加してまいりましたインターアクト地区大会について少し紹介させていただきます。

第2690地区にインターアクトクラブは17クラブ(高等学校)あります。

岡山県、鳥取県、島根県の端の方までクラブがありますので、一堂に会するのは大変なのですが、この度は島根県出雲市でインターアクト地区大会が行われ参加して参りました。

大会テーマ 「つながろう 持続可能な社会の実現をめざして！」

第2690地区 IACタイムス



## 前回8月8日の例会記録

### 出席の状況

会員数 40名(内出席免除者 0名) 出席者数 29名  
欠席者数 11名 出席率 72.50%  
欠席者 藤岡, 福元, 久松, 岩本, 小林, 児島, 中村, 田原, 竹本, 氏房, 山田

### ゲスト・ビジター

〈米山奨学生〉

徐 鶴軒 様

〈オブザーバー〉

ソニー生命 石川 琢磨 様

徐 鶴軒 様



### 会長報告

会長 鴨井 利典

昨日は今年の立秋でしたが、依然強烈な暑さが続いております。さらにコロナも衰えを知らず、隣の広島県ではついに6000人を超えました。これからお盆期間に入りますが、皆様どうかご無事でお過ごしください。

そんな暑い中、地元岡山の創志学園が甲子園に登場しました。敗れはいたしました、選手達の健闘を称えます。また夜中に行われた全英女子オープンゴルフでは、地元出身の洪野日向子(しぶ子)が、優勝に絡む単独3位と素晴らしい健闘を見せました。昨日は朝から甲子園、夜中にゴルフとスポーツづくしの日でしたので、今日は少し眠い方も多いのではないかと思います。

さて今日8月8日という日は1年で一番記念日の多い日だそうです。誰が決めたか知りませんが、「タコの日」とか「パチンコの日」とかいろいろあるようです。「はっは」と笑うということから「スマイルの日」というのもあるようです。皆様お分かりでしょうか、今日はスマイルの日ですのでよろしく願います。

本日は日笠常信会員のお話を聞けることになっており、楽しみにしております。数年前のことですが、彼から「裸祭りに連れて行ってほしい」と連絡がありまして、私が所属するチームのメンバーと一緒に参加したことがあります。彼は、デジカメをまわしの中に忍ばせて渦に入ろうとして、みんなに止められたというエピソードをお持ちです。あの渦の中で写真を撮ろうとしたのかも知れませんが、初めてのケースで、メンバーは皆啞然とした記憶があります。そんな彼ですが、勇敢にも私たちについてど真ん中の渦に入っていました。残念ながら石段を落ちて背中を傷まみれにして戻ってくるという結末でした。しかし、それにも懲りずその後も何度か参加しておりますが、その結末はご想像にお任せします。

本日は入会予定者の方が来られております。日笠常信会員の卓話をお聞きになって、入会を決断されることを切に願っております。



### 幹事報告

幹事 橋 高 正 剛

- ① 8月のロータリーレートは1\$=133円です。
- ② 前年度ガバナー月信Vol.13、第1回IDMのご案内、本日の卓話の資料、社会奉仕委員会活動報告を配付しております。
- ③ 玉野RCよりポリオ根絶チャリティーゴルフ大会につきまして、ご案内いただきましたので回覧させていただきます。皆様には本日メール又はFAXでお送りいたしますので、御参加される方は事務局までお申し込みください。
- ④ 次週8月15日(月)の例会は、定款第7条第1節により取消しとなっておりますので、お間違いの無いようお願いいたします。
- ⑤ 8月22日(月)19:00から、ホテルグランヴィア岡山3F「クリスタルの間」において岡山北RCとの合同例会を開催いたします。ご案内は先週メール又はFAXでお送りしておりますので、よろしくお願いいたします。
- ⑥ 8月21日に予定していた「あした彩」との合同勉強会は延期となりました。
- ⑦ 鳥取RC70年史、他クラブ週報を回覧いたします。



### スマイル報告

鴨井会長：石川琢磨様、ようこそ北西RCへ。御入会をお待ちしております。

橋高幹事：本日御参加頂いております石川琢磨様、御入会宜しく願います。

西岡会員：本日、石川琢磨様ようこそお越しくださいました。クラブの雰囲気味わってください。

森本会員：石川琢磨様ようこそお越し下さいました。

日笠常信会員の内部卓話楽しみにしています。

日笠(伸)会員：スマイルの日です。スマイルに感謝。

藤木会員：今日は途中で19Fに上がります。フラバンドと打合せに行ってきます。22日の夜間例会はアロハでいらっしやるのを楽しみにしています。(決して強制ではありませんが)

笠原会員：現在この猛暑が続く中エアコン、空調が壊れたという依頼がたくさんきています。もしお困り事があれば宜しくお願いします。

与田会員：先日2年半ぶりに東京出張に行きました。よりによって流行病にかかりました。忙しいときに2週間穴をあけてしまい、皆様には大変ご迷惑をおかけしました事のお詫びと共にスマイルします。申し訳ございませんでした。

樋口会員：なんとおかやまマラソンに、おもちゃ王国のスポンサー枠で走れることになりました。自分の名前で出走できる機会を頂いた事に感謝してスマイルいたします。必ず3時間30分を切ります。日笠会員、内部卓話よろしくお願いいいたします。

山下会員：娘婿(義息子)が8月15日に誕生日を迎えます。発熱外来でよく頑張ってくれ8月13日～15日も外来をしてくれますのでスマイルします。

渋野選手が全英オープンで3位になりましたのでスマイルします。(寝不足です。)

10件 25,000円 (累計251,000円)

## 委員会、同好会報告等

### 社会奉仕委員会

社会奉仕委員会 委員 井川 浩典 会員



社会奉仕委員会から活動報告をさせていただきます。

#### ①子どもシェルターモモ

7月28日今年度第一回理事会が開催されました。

〈主な議事内容〉

1. 今年度の事業推進について  
安全相談室の設置案、各理事の専門分野を活かした事業推進案の検討
2. RCへの要望(岡山北RCとも情報共有)  
子供たちに働くことについてのモチベーションアップや就職先の相談
3. 新規職員2名募集中(ご紹介いただける方がおられましたら井川まで連絡ください)

#### ②あした彩／犯罪被害者支援関連

7月16日(土)13:00～岡山商科大学犯罪被害者支援部「つぼみ」主催の勉強会が開催されました。

岡山商科大学、岡山大学、倉敷中央看護専門学校から学生23人が参加。岡山北西RCから横山、樋口、井川、原、岡本会員と岡本会員奥様が参加。

「さるかに合戦」を題材にした殺人事件の裁判に、裁判員として学生に交じってディスカッションに参加しました。カニの親子3匹を殺害してしまった猿を死刑にすべきか、それとも生きて償わせるべきか、検察側、弁護側それぞれの証人尋問、被告人質問などを聞いて意見を出し合いました。結論はさておき、人を裁く裁判審議の難しさを痛感した良い経験ができました。また、真剣に取り組む学生たちの姿に感心させられました。犯罪被害者の家族や、真剣に取り組む学生たちのためにも、岡山北西RCとしても良い支援ができればと思います。

### ゴルフ同好会 今後の予定

ゴルフ同好会幹事 森本 剛仁 会員



開催日	主催	ゴルフ場	連絡事項
8月20日(土)	ゴルフ同好会 (中村会員、西会員入会記念コンペ)	たけべの森ゴルフ倶楽部	集合時刻 7:45
9月30日(金)	地区大会記念ゴルフ大会	備中高原北房カントリー倶楽部	申込先 事務局
10月30日(日)	玉野RC・ポリオ根絶 チャリティーゴルフ大会	瀬戸大橋カントリークラブ	申込先 事務局

参加者随時募集中、幹事まで連絡ください。

### メニュー情報

本日のメニュー (8月22日) 合同夜間例会特別メニュー

次回のメニュー (8月29日(ヘルシーランチ))

井物 豚キムチ 井物 豚キムチ 刻み葱 糸唐辛子 針海苔 酢橘おろし  
※別千代口※ 温玉 振り柚子  
小鉢 鯛南蛮漬け 薄玉葱 針人参 振り柚子  
冷物 小角冬瓜 玉蜀黍すり流し 蓴菜 青海苔  
香物 二種 甘味 桃羊羹 ホイップ ミント コーヒー



前回メニュー(8月8日)：  
森林どりと野菜のスパイスカレー