



高知東ロータリークラブ 週報

第2613号
4月16日.2025

本日 4月16日(水)12:30 ザクラウンパレス新阪急高知
ゲストスピーチ
「ひとさじリッチ♡リフォーム “プラスワン”で
うんと素敵に見えるリフォームコーディネート術」
(株)光テック 取締役 夕部 美子 氏

次週 4月23日(水)12:30 ザクラウンパレス新阪急高知
ゲストスピーチ
「(仮)高知県の土木業界について」
高知県建設業協会 専務理事 川上 勲夫 氏

第2659回 例会報告／令和7年4月2日 天候 晴

◇ロータリーソング

「君が代」
「四つのテスト」

◇来訪ロータリアン及びお客様

高知北RC 横田耕司 氏

◇会長挨拶



皆さん、こんにちは。
日曜日には地区研修会があり、出席の皆さん方、お疲れ様でした。私は当日「NPO法人子どもシェルターおるき」の1周年記念が行われており、西森やよい会員と2人で出席していました。

子どもシェルターは、理事長に元医療センター院長の吉川清志先生、理事には弁護士の中島香織先生を迎え、虐待、非行、その他の理由により、安心できる居場所のない子どもたちのための、一時的な避難場所です。

そこでは、子どもたちにホッとできる場所を提供し、それぞれの思いに応じた支援を行います。そして、居場所と支援を得た子どもたちは、大人や社会への不信を払いのけ、前向きに生きる意欲を獲得していきます。営利や党派的な活動はなく、純粋な世のため、人のために尽くそうという奉仕の精神によるもので、そういった面はロータリー精神につながる場所があると考えます。

当日の参加者は30名ぐらいでしたが、西RCの井上会長や幹事も出席しておられ、西RC

Cと東RCは吉川理事長より感謝状をいただきました。子どもシェルターは、主として寄付金により運営をしているようですので、皆さまにもよろしく願いいたします。

◇中平真理子会員より



3月14日に母が亡くなり、17日に告別式を行いました。昨年12月にがんが見つかり、余命半年と言われました。家族葬ということで、皆さまへのご報告が大変遅れたことは申し訳ございませんでした。

母は、12月に入院するまでとても元気で、入院するときも鉛筆、消しゴム、漢字ドリルとたくさんの本を持ち込んで、それまでと変わらない生活を送っていました。急激に悪くなって、それでも前日まで頭ははっきりとしていて、亡くなったときもベッドの周りには本がたくさん置いてありました。

寂しくはなりましたが、今後ともよろしく願いいたします。

◇4月の会員祝日（敬称略）

- ・会員誕生日
- 石井 春年
- 松崎 郷輔
- 中西 克行
- 関 淑公
- 西内 俊介



・配偶者誕生日

吉永 佳子	前川 穎司	猿田 静子
寺村みゆき	土居 京子	野口 和秀

・家庭記念日

藤田 健治	西内 俊介	岡 今朝男
押栗 全志	西山 正純	

・入会記念日

前田 博	関 雅明	山村 一正
福岡 顕史	藤田 健治	

◇幹事報告



- ・4月のロータリーレートは1ドル150円です。
- ・本日例会終了後、理事会を行います。

◇会員スピーチ

西森 良文 会員

「私の履歴書 リターンズ」



私は高岡郡日高村で、東RC創立1年前の1967(昭和42)年に生まれ、現在57歳。日高村はいの町と佐川町の間、南に行けば須崎市。人口は1954年がピークで7,926人、現在は4,709人。日高村立日下小学校入学、中学校卒業。昭和50年、日高村を襲った5号台風で、実家は水没して幼いころの写真は残っていません。そのときは、家の2階から船に乗って避難したという状態でした。

昭和58年、追手前高校に入学。バスケット部に所属しますが1学期で退部。私たちの前の年が丙午で、我々はその反動で生徒数の多い学年でした。11クラス、1学年500人、その内男子が半分ぐらい。昭和61年、大阪某大学経済学部経済学科に入学。大学時代は主にアルバイトばかりをして学校には行かず、趣味はバイク。ただ、小さい頃から教員になるのが夢で、中学校の教員免許は取っています。

1990年、バブル期最後の年に関西不動産株式会社に入社。デベロッパーのような会社で、みづき坂、一ツ橋、三園町、加賀野井団地などを造っていた会社です。10年後の2000年、三和ホームを創業。2006年、株式会社三和ホームを法人化して、同年、東RCに入会。現在は、妻と娘2人、猫、犬、妻の両親の2世帯で、高知市万々で生活しています。

不動産業は売り主業と仲介業とに大きく分かれます。売り主業は、宅地造成、マンション分譲、賃貸・貸付、マンションオーナーと賃貸仲介と媒介仲介に分かれて、私どもは仲介業に該当します。

不動産の売却は、売却相談、不動産査定、価格決定、売買契約、販売活動、その後には売買契約、残金取引という流れになっています。不動産査定は売り主さんの意向を聞きながら、物件の状態、地理的要因、地形、方位、周辺環境、取引事例、地価基準値、路線価価格、固定資産税評価などを参考に、多岐にわたる調査をして、査定価格を決定します。売り主さんは住めば都的な発想があって、思い入れが価格に反映して売却価格が決まります。新聞やチラシで近所の物件が高い価格で出たときには、売り主さんの思い入れがかなり多く入っていると思ってもらえればと思います。現在、高知市では津波浸水予測区域(イエローゾーン)が発表されています。高知市の主要な市街地はほとんどがイエローゾーンで、この地域にお住まいの方は、残念ながらかなり価格が下落しています。一方、市内の北部や筆山トンネルを抜けた神田、朝倉方面は色が付いていないので需要が高くなっています。売却価格決定後、売買契約を締結します。

その後、指定流通機構への登録等をした後、販売活動に入ります。基本的に新聞・インターネット・雑誌などへの広告、チラシのポスティングは無料です。あくまで成功報酬ですので、費用は発生しません。運良く買い主が見つかりと売買契約を締結して、残金処理をして不動産取引は終了します。

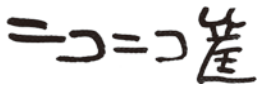
よく聞かれるのは、売却に掛かる費用ですが、印紙代、所有権移転費（司法書士手数料）と私どもの媒介手数料。あと条件によっては、土地測量費用、地積更正費用、譲渡税などが必要になります。また、仲介手数料というものは、仮に売買価格が2,000万円であれば、最初の200万円部分が5.5%、その上積みの200万が4.4%、残りの1,600万が3.3%ですが、これを速算式（複雑な計算を簡略化して行う計算方法）で、本来は価格帯ごとに計算する必要があるものを一律で「売買価格×3%+6万円」となっています。この6万円を値切

る方がいますが、ちゃんとした根拠が出ていないので、寛容の精神でお支払いいただきたいと思います。

職業奉仕の中で、業種的には、我々不動産業が一番「四つのテスト」に当てはまるのではないかと思っています。

不動産物件を調査してお客様に伝えるのは、まさに「真実かどうか」であり、嘘をいうと問題になって訴訟事になります。売り主・買い主の双方に立って調整をしていく作業が仲介業ですので、これが「みんなに公平か」であり、お客様を思い、お客様の財産を取り扱うことは「好意と友情を深め」不動産を処分したり、購入したり、人生の大切なものを取り扱うことは「みんなのためになるかどうか」という形になろうかと思っています。

こういうことを念頭に、私どもは不動産業をやっています。



- 佐野博三 西森さん、本日の卓話ありがとうございました。次期会長はあと3カ月後になりました。よろしくお願いします。
- 西森良文 日曜日は地区協議会、参加の皆さま、お疲れ様でした。本日はつたない卓話で申し訳ありませんでした。
- 中平真理子 お心遣いありがとうございました。今後ともよろしくお願いいたします。
- 福岡満喜子 3月25日香長RCの花見例会では皆さま、お世話になりました。岡崎さん、車に便乗ありがとうございました。先週欠席しましたので、お礼が遅くなりすみません。
- 松野宏司 3月のホテル会で優勝しました。
- 石川 健 お知らせです。先週ご案内しました9月13、14、15の北海道旅行（野球観戦）は、諸般の事情により中止となりました。またの機会に参加よろしくお願いします。ホテル会で42の44の86で準優勝でした。ニコニコに少し入れます。
- 岡崎勇樹 短期留学で皆さまにお世話になった長女が県外の大学へ行きました。少し寂しいですが、今から成長が楽しみです。お金

いっぱい要りますね。

• 岡 今朝男 皆さま、こんにちは。体調不良のため、長期間例会を欠席しましたが、今月から体調管理しながら例会に出席させていただきますので、よろしくお願いいたします。ロータリークラブよりお見舞いをいただきありがとうございました。快気内祝いとしてニコニコに。誕生日、家族記念ありがとうございます。

• 石井春年 誕生日祝いありがとうございました。53歳になりました。唯一頂いたプレゼントはロータリーだけです。

• 中西克行 お誕生日祝いありがとうございました。

• 関 淑公 誕生日記念お礼。4月に入って桜は満開。来る12日(土)は86歳の誕生日、何とか元気でこの日を迎えることができ、感謝します。

• 西村美香 夫の誕生日祝いありがとうございます。今年、年男の夫ですが、人間ドッグではいろいろひっかかる項目が…。お互い、健康には気をつけたいです。

• 前川美智子 お父ちゃん86歳の誕生日お祝いありがとうございます。今、笑顔でとても元気です。

- ・吉永光男 家内誕生日、品物のお礼。ホテル会、賞金少々、5位。ニコニコ協力金。
- ・猿田隆夫 嫁の誕生日、また忘れていました。
- ・押栗全志 家庭記念ありがとうございます。4月から娘が県外に進学しました。夫婦2人の生活を楽しまたいと思います。
- ・西山正純 結婚して21年目です。ただ今、女房が実家へ帰省中のため、1人でハッピーウィークを満喫中です。
- ・藤田健治 結婚記念、入会記念、ありがとうございます。
- ・西内俊介 この前、息子が40歳になりました。ということは結婚してもうすぐ41年にな

ります。もう少し仲良くやっていきたいと思っています。また、4月末で69歳になります。併せてお祝いありがとうございます。

・山村一正 入会記念ありがとうございます。ゴルフ、ホテル会、皆さまお疲れ様でした。ご迷惑かけました。

・前田 博 入会記念ありがとうございます。

・福岡顕史 入会記念ありがとうございます。皆さまが温かく接していただき、あっという間の1年でした。今後もよろしくお願ひします。

・ザ クラウンパレス新阪急高知 いつもサロンイーストのご利用ありがとうございます。

◇遅刻・早退 1件

.....

■高知東RC当面の日程

- 4月23日(水) 役員会
- 4月30日(水) ロータリー休日
- 5月7日(水) 定例理事会
- 5月14日(水) 第6回(次年度第2回)クラブ協議会・現新合同(ザ クラウンパレス)
- 5月21日(水) 東酔会開催予定

- 5月28日(水) 役員会
- 6月4日(水) 定例理事会
- 6月11日(水) 委員会活動実績報告
役員エレクト会
- 6月18日(水) 委員会活動実績報告
理事エレクト会
- 6月25日(水) 最終夜間例会
(ザ クラウンパレス)

● ニコニコ箱 ●

	ニコニコ (チビニコ含む)
先週まで	1,041,425円
4月2日	100,700円
今期の累計	1,142,125円

● 出席率報告 ●

	総数	出席	欠席	メイクアップ	HC出席率	出席率
4月2日	52	43	3	2	80.77%	93.62%
3月19日	休会					

- 会長／佐野博三 ●幹事／中越貴宣 ●雑誌会報委員／西山正純・増田伝郎・有田憲一
- 例会日／毎週水曜日12:30PM~1:30PM ●例会場／ザ クラウンパレス新阪急高知 (088)873-1111
- 事務所／高知放送南館8階 〒780-0870 高知市本町3-3-39 直通 (088)824-8660
- ホームページアドレス(PC・携帯共通) <http://www.kochi-east-rc.com>
- メールアドレス 事務局/hcrrc@coffee.ocn.ne.jp 広報IT委員会/info@kochi-east-rc.com