



YAMATO-NAKA ROTARY CLUB

1807号

会 長	橋本日吉	会長エレクト	入江公敏	事 務 所	大和市大和南 2 丁目 1 番 1 号
副 会 長	高橋 清	幹 事	辻 彰彦		大和中央ビル 301
会報委員会	石川達男	松崎正実	梅田秀雄		TEL 046-262-1717 FAX 046-262-1818
例 会 場	八千代銀行 大和支店 4F (毎週木曜日)				E-mail : naka-office@ynrc.jp
					URL : http://www.ynrc.jp

国際ロータリーテーマ

Be a gift to the world
「世界へのプレゼントになろう」
RI会長 K.R.“ラビ”ラビンドラン

大和中ロータリークラブ会長ターゲット

「みんなのために…
ワクワク楽しく そして仲間を創ろう！」

【本日のプログラム】3月24日 卓話 「地区研修協議会について」 石川 健次 会員
【次回予告】3月31日 夜間移動例会 「みんなでワクワクロータリー」 会場 北京飯店

【第1802例会】平成28年3月17日(木) 【司会SAA】 小柳 智裕 君
【斉唱】「それでこそロータリー」 【ソングリーダー】 長谷川 清 君 【ゲスト】 小林民夫様、阿部一治、
【ピジター】 長津豊様(藤沢RC)、山田幹男様(厚木県央RC)、古木通夫様(大和RC) 本間晶様

会長の時間 橋本 日吉 会長

本日は、先程ご紹介をさせて頂きました相鉄ホールディングス株式会社経営戦略室阿部課長に卓話を賜りたいと思います。相鉄沿線各駅周辺も少しずつ新しく開発されて、活性化されて来ています。我が大和も取り残される様な状況も感じられますが、今年11月3日に落成します大和芸術ホールの完成を契機に駅周辺が新しい活力のある商店街になって頂きたいと願うところであります。

さて、今月は[水と衛生月間]でありますので、先週に続き少しそれらに関係するところで、少しお話をしてみたいと思います。

いまは亡き船井総研創立者船井幸雄さんの文献によく登場していた映画監督白鳥哲氏と微生物の大家比嘉照夫農学博士にお目にかかるチャンスがあり、先週の3/11に、5年前の東日本大震災を偲んだ[講演会と映画会]が大船鎌倉芸術館であり、参加して参りました。先ず映画監督白鳥哲氏の[地球蘇生]の上映があり、上映終了後白鳥監督のあれから丸5年、忘れられない震災の現場状況をつぶさに撮り続けたお話を語られ、ちょうど14時46分になり場内で会場の皆さんと黙祷をし、犠牲者に哀悼の意を捧げました。その後白鳥監督さんは、次の

様なメッセージを語られました。[私たち人間は、人間だけでは生きて行かれません。水、空気、植物、動物、…全ての命は、~恩送り~で繋がっているのです。その事を無視して突き進むことは、自滅を意味します。何故なら~いのち~のバトン、受け取るだけでなく、与える事で成り立っているからです。捧げ合うことで成り立っているのです。あとから続く子孫のためにも、すべての生命が共存できる地球にしていきたい。一人一人が、それぞれの立場や考えに固執してお互いを攻撃しあつて対立する前に、この地球に育てて頂いている家族の一員として、尊重しあつて、助け合つて生きる喜びを分かち合いたいこの地球上に生を受けた一地球生命体として、共に地球蘇生へ向けて改めて再び意識を呼び起こしましょう。]と語られました。

次に、琉球大学EM菌開発者名誉教授比嘉照夫農学博士が登場して、次の様なお話をされました。[2011年3月11日東日本大震災そして福島原発事故、現在も尚12万人以上の人たちが、ふるさとを追われ避難生活を送っている。

目に見えない放射能汚染そして人類が直面している地球規模の様々な環境問題、食糧問題、健康問題などなど…地球最古の生物である微生物た

会員数	出席者	出席率	前々回修正	出席免除	欠席者 9名(敬称略)
44名	31名	77.50%	82.50%	11名	原嶋、引田、池澤、板垣、岸、北島、小松、中島、苗加

ちに、驚くべき力に地球蘇生への鍵が隠されていた。次世代の子供達に美しいふるさとを繋いでいくために今、私たちは何が出来るのだろうか?と講演で最後に結ばれたのが一番印象的でした。

私は、この時宮城県気仙沼の牡蠣養殖漁業家でエッセイストそして京都大学教授の畠山重篤(シゲアツ)さんの[森は海の恋人運動]…日本の高度成長期、気仙沼の青々とした海が赤く濁り牡蠣養殖が絶滅した時、20キロも離れた陸地の室根の山に植林[森は海の恋人運動]によつて、気仙沼の海は青々の海に取り戻し牡蠣養殖が再開されたお話を思い出しました。

この地球上の全ての生物・水・植物・野菜・人も、全て生きていく上で、関連していて連鎖して生存している大事さ知らされた次第です。皆さんもこの機会に考えてみるのも良いのではと思います。



長津豊会長(藤沢RC)
ご挨拶

幹事報告 辻 彰彦 幹事

- ①3/11(金)6G第8回会長幹事会が開催されました。国際協議会報告及び次年度の方針が出され、佐野ガバナーエレクトは、ジョン・ジャームRI会長エレクトのテーマ「人類に奉仕するロータリー」の方針に沿い、地区実情を踏まえ全力を尽くすと表明された。
- ②4/16(土)厚木県央RC公開例会参加お願い。
- ③4/17(日)2016年地区研修協議会開催。
- ④5/1(日)大和3クラブ主催の大和市民安全の集い開催。
- ⑤R財団より、さらなるご支援の要請がありました。
- ⑥3/17(木)海老名樺RC20周年記念式典に出席いたします。
- ⑦3/16(木) 18:00第7回地区研修協議会準備委員会が開催され、山崎会員、藤塚会員、北砂会員、野口会員及び会長、幹事が出席しました。
- ⑧3/24(木)炉辺会合は、18:30 東伸和自治会館にて開催されます。

委員会報告

お祝いの方々

親睦活動委員会

長谷川 清 委員長

会員誕生日	伊藤 英夫 君	3月18日
	古郡 清 君	3月19日
配偶者誕生日	高橋 田鶴子 夫人	3月21日
結婚記念日	中島 康次郎 君	3月17日

卓 話

「少子高齢化対策としての相鉄グループにおける不動産活用サービスについて」

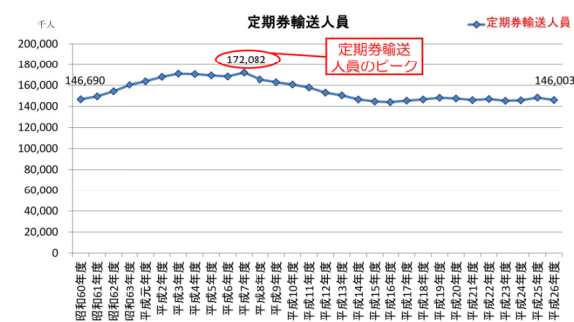
相鉄ホールディングス株式会社

経営戦略室 課長 阿部 一治 様
係長 小林 民夫 様
本間 晶 様



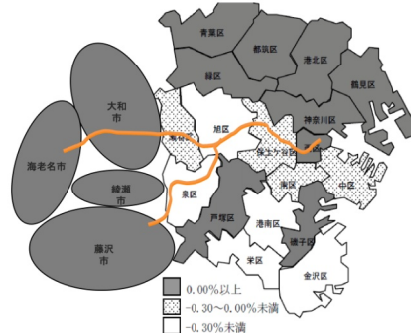
1. 相鉄線沿線の現状

●定期券輸送人員は平成7年をピークに減少傾向



1. 相鉄線沿線の現状

●沿線の中心に位置する横浜市4区(保土ヶ谷区・旭区・瀬谷区・泉区)の人口減が顕著。



2. 魅力ある街づくり



相鉄線の東京都心への乗り入れ

相鉄・JR直通線、相鉄・東急直通線で、都心へ直結します。

- 直結すると...
 - 所要時間が短縮
 - 新幹線(新横浜駅)へのアクセスが向上
 - 鉄道ネットワーク機能の充実に地域発展に貢献

相鉄線沿線の再開発

「相鉄線沿線G大プロジェクト」など、様々な事業を計画・推進しています。

- 二俣川駅南口市街地再開発事業
- 海老名駅西口土地区画整理事業
- 星川・天王町間整備計画
- いずみ野線沿線駅前街区リノベーション計画
- ゆめが丘地区開発
- 鶴屋町地区再開発計画

Copyright©Sotetsu Holdings,Ins. All rights reserved. 7

3. 「相鉄土地活用サービスセンター」



平成27年2月から活動を開始。
相鉄線の都心乗り入れを見据えて、
未利用地・低利用地の土地活用を原則無料でお手伝いし、沿線土地所有者の皆様とともに**街の魅力アップ**を目指しております。

Copyright©Sotetsu Holdings,Ins. All rights reserved. 9

3. 「相鉄土地活用サービスセンター」



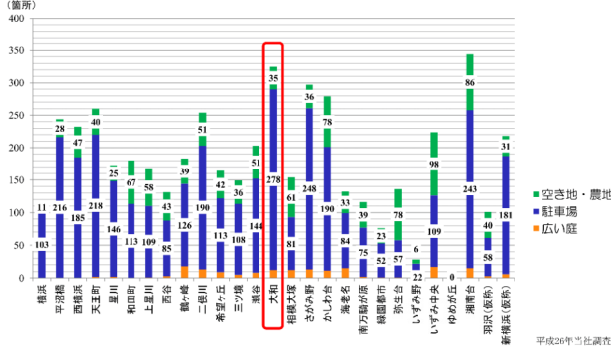
平成26年7月より、相鉄線沿線各駅の徒歩10分圏内(市街化区域内)における**空き地・空き家・駐車場・アパート**など、**約13,000物件**の位置や面積、所有者を調査しました。

Copyright©Sotetsu Holdings,Ins. All rights reserved. 10

4. 相鉄線沿線と大和駅周辺の調査データ



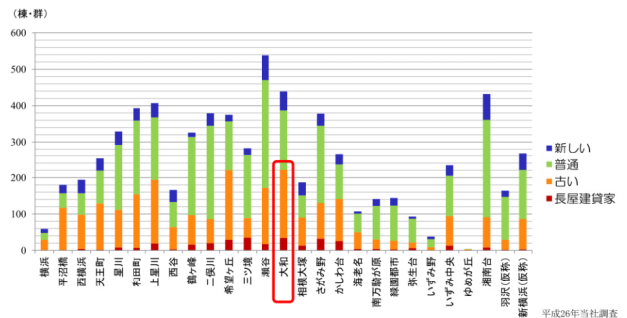
●大和駅、湘南台駅、さがみ野駅、かしわ駅周辺には、**空き地・農地、駐車場、広い庭が多い。**



4. 相鉄線沿線と大和駅周辺の調査データ



●大和駅、希望ヶ丘駅、上皇川駅周辺には、**古いアパートが多い。**



4. 相鉄線沿線と大和駅周辺の調査データ



●平成34年(6年後)に生産緑地指定後30年が経過し、指定解除が可能となる。
●農業の主たる従事者の高齢化および後継者不足が進行し、**期限前の生産緑地の廃止及び縮小の申し出が散見される。**

[相鉄線沿線の生産緑地分布(駅中心2,000m圏の市街化区域)]

対象地	横浜市								大和市	座間市	綾瀬市	海老名市	藤沢市	合計
	保土ヶ谷区	旭区	瀬谷区	泉区	戸塚区	神奈川区	磯子区	磯子区						
箇所	104	115	177	122	32	17	80	54	27	81	115	924		
総面積	20.4ha	21.6ha	21.3ha	24.2ha	5.3ha	3.7ha	11.9ha	7.9ha	4.1ha	9.4ha	23.9ha	153.7ha		

出典：平成26年当社調査結果

[生産緑地の廃止及び縮小の実績]

年度別	横浜市						大和市	綾瀬市	座間市	海老名市	藤沢市
	箇所	面積	箇所	面積	箇所	面積					
平成24年度	43	69,000㎡	6	9,080㎡	2	2,760㎡	5	4,220㎡	6	9,860㎡	11,101㎡
	42	58,000㎡	3	3,080㎡	5	3,960㎡	3	1,470㎡	3	9,480㎡	4,880㎡

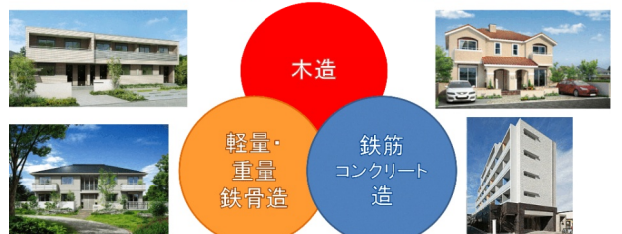
出典：各自市ホームページの都市計画審議会議事録より当社作成

Copyright©Sotetsu Holdings,Ins. All rights reserved. 14

土地活用ポイント① アパート建築



女性専用やガーレージハウスなど、さまざまな需要に対応可能。



貸家建付地評価＝自用地の評価額×(1-0.7×0.3×100%)
借地権割合 借家割合 賃貸割合
※借地権割合、賃貸割合により異なります

約20%
減額!

小規模宅地等の特例＝貸家建付地評価×(1-0.5)
減額割合 ※20㎡まで

さらに約50%
減額!

Copyright©Sotetsu Holdings,Ins. All rights reserved. 17

土地活用ポイント① アパート建築



建築コストの視点で、地元工務店をお選びいただく方も。

協力会社名(※一例です)	特徴
旭化成ホームズ㈱	重量鉄骨造、軽量鉄骨造
スターツ	鉄筋コンクリート造、木造(2×4)等
セキスイハイム(積水化学工業㈱)	鉄骨造(各種シリーズ)
積水ハウス	重量鉄骨造、軽量鉄骨造等
大東建託	木造(2×4)、重量鉄骨造、軽量鉄骨造等
大和ハウス工業	重量鉄骨造、軽量鉄骨造
東建コーポレーション	鉄筋コンクリート造、重量鉄骨造等
積家不動産	木造(在来工法) ※戸建のみ
三井ホーム	木造(2×4)
レオパレス21	重量鉄骨造、軽量鉄骨造等
地元工務店各社	木造(在来工法)他

建築後の「一括借り上げ」や「管理委託業務」等もご相談下さい

Copyright©Sotetsu Holdings,Ins. All rights reserved. 18

土地活用ポイント② 戸建賃貸住宅



なぜいま【戸建賃貸住宅】なのでしょうか。



67.1% 需要 VS **2.4%** 供給
(平成24～25年 国土省調べ)

- 相続の際、複数の相続人がいた場合でも分割しやすい
- もちろん、**節税対策**も可能

貸家建付地評価＝自用地の評価額×(1-0.7×0.3×100%) **約20%減額!**
借地権割合 借家権割合 賃貸割合 ※借地権割合、賃貸割合により異なります

小規模宅地等の特例＝貸家建付地評価×(1-0.5) **最大に約50%減額!**
減額割合 ※200㎡まで

Copyright©Sotetsu Holdings, Inc. All rights reserved.

20

土地活用ポイント② 戸建賃貸住宅



協会の戸建賃貸会社が横浜市内で建築した実績です。

～土地面積300㎡(約90坪)に、3棟(すべて3LDK・75㎡・2階建)建築～

建築費用:約4,900万円(税込) ※諸費用等含

家賃収入:165,000円/月 × 3棟 × 12ヶ月として、



収入 年間約590万円

表面利回り 約12%

建築後の「管理委託業務」もご相談下さい

※上記内容は、横浜市内における戸建賃貸会社の実績に基づく概算です。また、別途費用(管理委託手数料、公租公課、修繕費など)が必要となりますので、予めご了承下さい。

Copyright©Sotetsu Holdings, Inc. All rights reserved.

21

土地活用ポイント③ レンタル収納



- アパート等よりも**少ない初期投資**で建築可能。
- 比較的小さな土地**でも建築を検討できる。
- 補修費など、**メンテナンス費用が少なく**い。
- アパート等に比べて**空室が少なく**い。

土地活用ポイント④ 生産緑地対策



生産緑地制度について、誰に聞いたらいい…?

実は**気になってること、ありませんか?**

指定解除まであとわずか!

親子で考える「生産緑地」対策 **無料相談**

生産緑地のことで、こんな悩み、ご相談をいただいております。

- 農業は続けているけど、将来的に生産緑地ってどうすればいい?
- 本当は子供たちに農業を継いで欲しいんだけど、子供たちが進学をかねて生産緑地を引継ぐにはどうすればいい?
- 農業を続けるには体系的にきつくなってきた。もし、やめたなら税金はどうなるの?
- 農業はできいなあー農業をやめたら、生産緑地を相続したらどうなるの?

Copyright©Sotetsu Holdings, Inc. All rights reserved.

27

7. 少子高齢化対策としての他の取組み



沿線の“住み替え”と“空き家対策”



お手持ち金を崩すことなくリフォーム費用をご負担いただき、空家を賃貸できます。
(サブリース・定期借家)



神奈川新聞(2016年2月24日付)、日本経済新聞(同年3月1日付)に掲載されました。

Copyright©Sotetsu Holdings, Inc. All rights reserved.

39

～ご清聴ありがとうございました～

相鉄ホールディングス株式会社
相鉄土地活用サービスセンター

0120-010-724
(営業時間:午前10時～午後5時/定休日:土日祝日)

Copyright©Sotetsu Holdings, Inc. All rights reserved.

40

スマイルボックス 神作 彰 副委員長 本日 ¥11,000 累計 ¥518,050

長津 豊 様(藤沢RC)

藤沢RCの長津です。初めてお伺い致しました。本日は宜しくお願ひ致します。

山田 幹男 様(厚木県央RC)

初めて例会に出席させて頂きます。厚木県央RCより参りました。今年度100%出席達成のためお邪魔します。宜しくお願ひ致します。

古木 通夫 様(大和RC)

今日は楽しい例会に参加させていただきます。

橋本 日吉 会長、辻 彰彦 幹事

①本日の卓話ありがとうございます。本日は楽しみにしております。宜しくお願ひ致します。

②藤沢RC長津豊会長、そして厚木県央RCの山田様、また大和RCの古木様、本日はようこそお出で頂きました。

後藤 定毅 君

藤沢の長津さん、厚木県央の山田さん、ようこそ我がクラブへお出で下さいました。お二方とも初めての来会かと思いますが、駅近なのでぜひまたお訪ね下さい。

藤塚 勝明 君

県央クラブ山田さんようこそ。地区財団委員会で大変お世話になり、ありがとうございました。

高橋 清 君

家内の誕生日を頂きまして、ありがとうございます。いたって元気ですが花粉症に悩まされております。

伊藤 英夫 君

誕生日のお祝いを頂きありがとうございました。

古郡 清 様

誕生日祝いありがとうございます。73歳になりました。ロータリーでは長老席の末席を汚しています。