

2016-2017年度RI会長 ジョン F ジャーム  
2016-2017年度第2770地区ガバナー 浅水 尚伸  
2016-2017年度大宮ロータリークラブ会長 橋本 和久

「人類に奉仕するロータリー」  
「楽しいロータリークラブを作り上げよう」  
「奉仕と親睦、新たな一歩を踏み出そう」



桜が開花したと言う事で今日は桜色のジャケットにしてみました。ここにおられるロータリアンのみなさんは皆、瞳がキラキラしていますが、瞳が濁っていたら覇気がない暗いイメージになってしまいますよね。いつでもキラキラした瞳ではつつつとしていたいとお思いではありませんか？

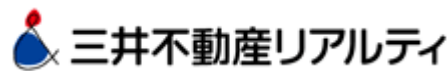
先日テレビで2016年のエアレース第3戦で見事優勝を果たした日本人、室屋義秀選手はこんな事を話していました。エアレースとは単発のプロペラ機を用いて 海上に大きな三角の風船のようなパイロンを立てその間を飛んでタイムを競う競技、皆さんもテレビの映像でご覧になった方も多いと思います。いわゆるアクロバット飛行です。最高速度はF1を上回る370キロ。GIにいたってはほぼ2倍の12~13G通常のジェットコースターが4G位だそうですから想像が付きません。優勝したレースの時は周りの景色が綺麗にくっきり見えたそうです。これを精神科医が解説していましたが、ある種の興奮状態、緊張状態ではドーパミンが分泌されるそうです。

ドーパミンが分泌されると意欲が出る、やる気が出ると言われています。また緊張させる役割もある物質と言われているそうです。ドーパミンが代謝されるとアドレナリンとなり、交換神経を刺激することで瞳孔が開く、瞳孔が開くから周りが良く見えてくる。おそらくものすごい速度なのでしょうが、全て見えていたからこそコース取りにも無駄がなく、好タイムが出たのでしょう。瞳孔が開くと黒目の部分が大きくなるため、この部分に光が反射すると目が輝いて見えるというのです。まさにこのような状態の時には瞳がきらきらとしているそうです。では、日常でドーパミンが増える状況というのはどのような場面でしょうか？

映画を観たり、読書をしたりして感動している時 運動をして興奮状態にある時 自分の好きなことに夢中になっている時 夢や目標に向かって「やる気」が出ている時 好きな人と一緒にいる時 恋をしている時 ロータリー活動をしている時といたいところですが、私は最後の項目が一番お気に入りですね。本日も最後までお付き合いよろしくお願い致します。



後悔しないための資産組み換え策  
～ビルオーナー専門部隊が見た光と影～



三井不動産リアルティ株式会社  
法人営業本部 営業三部長 阿部 唯郎 様

お招き頂きありがとうございます。本日は不動産流通の現場、法人営業、事業用不動産部門がどのような事をしているのか、お話からヒントになるような事があれば幸いです。

**事例1** 老朽化に伴う複合的な問題を長いお付き合いでサポートした事例です。テナントの立ち退き、借地権の権利調整の2点の問題も抱えた事例です。隣地には上場企業のビルがありまして、そのビルの建て替案件もありました。老朽化した2棟のビルを建て替えるには資金がタイトである事も、隣地の企業様に1棟購入頂き資産の集約を行い、お互いハッピーな事業に仕上げた案件です。先祖代々の地所を一部売却するにあたり、情を捨てる事も必要であったオーナー様の心の葛藤にも寄り添うそんな事例です。

**事例2** 粘り強い対応で隣地の購入に成功し相談から建替えまで長期のフォローをさせて頂いた事例。隣の方のビルを隣の方が購入し建替えたという事例。お隣のビルオーナー様に申し入れをするも、門前払い。4回目にやっと話を聞いて頂け、十数回通い話をまとめられました。これから事業化できるお話です。テナントの立ち退きや立ち退き料等、計画通りに行きません。

**事例3** 瑕疵を可視化する「建物調査」で購入希望者へ適切な情報開示。違法性老朽化したビルを購入するにあたり、建物調査を行い、遵法性を持たせるにはどのくらいコストが掛かるかを算出し、金融機関を説得したという事例です。

**事例4** 事業会社の清算。賃貸マンション事業への転換に失敗した事例。地元運送業さんが事業を清算し、マンション事業に転換しようとして失敗しました。三井はセカンドオピニオンとして関わりました。地元業者さんに全て丸投げをしてしまった為資金的にもルーズでした。また事業清算には親族役員へ対して過剰配当したことにより資金難に陥り最後には土地の売却という形になってしまいました。

**まとめ** 三井とつくど敷居が高いと思われるがちですが、泥臭い仕事をしています。数多くの事例も持っております。専門家ネットワークを是非お使い下さい。結構良い提案も出てきます。我々は社会的意義を感じ、仕事しております。本日はありがとうございました。

法人であれば会社の帳簿と将来的な事業計画に基づき、高く売れる時は買う物も高い、その逆。不動産の騰落にはあまり右往左往しない事です。



- 創立: 昭和30年12月2日 ● 例会日: 毎週水曜日 12:30~13:30 ● 会場: パレスホテル大宮
- 事務局: 〒330-0802 さいたま市大宮区宮町1-95岩井ビル2-2階 ● TEL: 048-645-0130 ● FAX: 048-647-1714
- E-mail: o-rotary@bz01.plala.or.jp ● HP: http://www.orotary.hs.plala.or.jp/

昨年お世話になりました新井まみ子の母です。お蔭様で大学も決まり楽しく過ごしております。 **ホストファミリー 新井恭代 様**  
**ホストファミリー新井様**ようこそ。  
 いつも明るく元気なネーレさん、新井さんネーレをよろしくお願ひします。  
 フェイスブックつながりの新井さん、直接お会いするのはお久しぶりです。  
 お客様ようこそ！  
 三井不動産リアルティ阿部様本日は卓話ありがとうございます。

善行地会員司会ありがとうございます。  
 ベネファクター齋藤会員ご寄付ありがとうございます。  
 15年在会記念祝いありがとうございます。  
 岩瀬さん在会15年おめでとうございます。  
 岩瀬さん。まだ15年という感じですので、おめでとうございます。  
 江本エレクトPETS研修ご苦労様でした。  
 エコボールプロジェクト参加させていただきます。よろしくお願ひ致します。  
 家内の誕生祝いありがとうございます。玄関に置かせて頂きました。  
 明日のゴルフご迷惑をおかけしますが、よろしくお願ひ致します。  
 兼杉さん岩井さん先日は父と母がお世話になりました。  
 アルディージャどうした！！  
 藤澤さんニコニコデビューありがとうございます。  
 風邪をひいて声が出ません。  
 四半世紀付き合ってきた花粉症の症状が今年はずてません。自分でもびっくりです。  
 人生で初めて花粉症にかかりました。  
 5月20～21日は会員親睦旅行です。100%例会にご協力下さい。

大瀧榮壽 岸聡 高山利弘 田中康之 星野晃一郎  
 飯野耕司 石井宣子 岩井良彦 遠藤省吾 兼杉涼二  
 佐久間悦代 櫻井義久 進藤博司 田中康之 徳山義行  
 橋本和久 星野晃一郎 星野秀敏 本多隆 森正志 山中庸彦 山本和保  
 祝原英隆 岩田尚明 清水啓生 戸井田修 橋本和久 長谷川剛 三浦守  
 橋本和久 星野晃一郎  
 岩瀬雄一  
 浅野仁 飯野耕司 小川和信 星野晃一郎  
 平田繁  
 中川高志 田中康之  
 小川武士  
 三浦守  
 内藤孝三  
 田中康之  
 星野晃一郎  
 福島謙二  
 岩崎彰  
 田中康之  
 小坂良二  
 橋本和久

本日の合計金額	65,000 円
本日までの累計金額	2,247,498 円



在会記念祝 15年  
**岩瀬 雄一 会員**  
 父は3年ほどで退会してしまいましたので、5倍は在籍させていただいております。これからも微力ではありますが、頑張りたいと思います。よろしくお願ひ致します。

**速報！ 大宮RC会長杯ゴルフ**  
 3月23日プレステージにて



ネーレのホストファミリーをさせていただいております新井です。ネーレは日本語が上手です。お世話になってまみ子も4月から大学生です。ロータリーのお陰で視野が広がりました。通常の留学とは違う事を実感しています。世界各国の同期留学生と連絡を取り合っています。世界で何か起きるとすぐ連絡を取り合っているようです。



優勝 **竹内 会員**



準優勝 **齋藤 会員**



3位 **内藤 会員**



司会 **善行地 会員**



出席報告 **内藤 会員**  
**本日デビューです！**

3月3日～4日はロータリーツアーでした。宮島では友達のバッグを鹿が裂きました。広島にも行きました。倉敷にも行った。金閣寺も見た。楽しかった。

**5月20(土)～21(日) 会員親睦旅行in熱海 100%例会を目指そう！**

次回例会案内 第3040例会 2017年4月9日(日)  
 エコボールプロジェクト **NACK5スタジアム** 12:30 点鐘

当日	例会	会員数	出席率
3月22日	第3038例会	68名(67名)	42名 62.69%
前々回	例会	メイクアップ	修正出席率
3月1日	第3036例会	19名	89.39%

**本日のランチ**

「中華弁当」  
 宮内豆腐、ペリ〜ムースかけ、特色のデザート、おし〜れて美味しくいただきました♡



**ごちそうさまでした...**