

# Rotary 🤲 大宮ロータリークラブ週報

2017年3月22日(水)

第3038例会



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ら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。G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つきません。 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んでしょうが、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 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

### 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 あり、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 りには行きません。

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しました。

まとめ 三井とつくと敷居が高いと思われがちですが、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、仕事をしております。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。 橋本和久

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いします。

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。 平田繁 大瀧榮壽 岸聡 高山利弘 田中康之 星野晃一郎 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。 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 本多降 森正志 山中庸彦 山本和保

善行地会員司会ありがとうございます。 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 ベネファクター齋藤会員ご寄付ありがとうございます。 橋本和久 星野晃一郎

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。よろしくお願い致します。

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、よろしくお願い致します。

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でてません。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。

本日の合計金額 65,000円

本日までの累計金額 2,247,498円



父は3年ほど

浅野仁 飯野耕司 小川和信 星野晃一郎

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。

よろしくお願い致します。







川島利雄

岩瀬雄ー

中川高志 田中康之

平田繁

三浦守

小川武士

内藤孝三

田中康之

福島謙二

田中康之

小坂良二

橋本和久

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

岩﨑彰

星野晃一郎





せていただいております新井 です。ネーレは日本語が上 お世話になってまみ 事を実感しています。世 各国の同期留学生と連絡 何かが起きるとすぐ連絡を取 り合っているようです。



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

2017年4月9日(日) 第3040例会 次回例会案内

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	メークアップ	修正出席率
	3月1日	第3036例会	19名	89.39%





