厚木ロータリークラブ週報

JAPAN　第2780地区　Atsugi Rotary Club Weekly

会長　市川信也
副会長　栗原良幸
幹事　畑中雄太
副幹事　建部卓也
会報・IT　金井良雄

世界に希望を生み出そう

2023～2024　国際ロータリー会長　ゴードン R. マッキナリー

例会場　厚木商工会議所 5F　大会議室
例会日　毎週火曜日　12：30～
事務所　厚木市栄町1丁目16番15号　厚木商工会議所内

http://www.atsugi-rotary.jp　メールアドレス info@atsugi-rotary.jp　TEL.046-222-5811　FAX.046-222-5821

第3038回例会（9月12日）☆司会　柳田純昭SAA

点鐘　…市川信也会長

斉唱　…奉仕の理想

会長報告

◎ガバナー事務所　より

・2023-24年度　地区大会親睦ゴルフコンペ　登録延長のお知らせ
　10月2日（月）　相模原ゴルフクラブ
　申込締切り　9月18日

・第52回ロータリー研究会のご案内　登録申込書・宿泊申込書（訂正版）

幹事報告

◎例会変更

・大和中ＲＣ
　9月14日（木）　取止め例会（メイク受付なし）
　10月12日（木）　祝日週につき取止め例会（メイク受付なし）
　10月26日（木）→10/25「世界ポリオデーキャンペーン」に振替※
　11月 2日（木）　祝日週につき取止め例会（メイク受付なし）

委員会報告

◎前田賢一君
　会計収支報告

スマイル

市川信也会長・畑中雄太幹事

先日の男子バスケのワールドカップでは劣勢からの逆転などもありパリオリンピックの出場権を手にしました。ラグビーも初戦を勝利！日本のスポーツ界の奮闘は私たちに元気を与えてくれますね。さて本日の会員卓話は長岡会員です。どんなお話が聞けるか楽しみにしております。宜しくお願い致します。

西嶌洋一君

所用のため早退致します。

中和信治君

本日早退します。

黄金井陽介君

本日所用のため早退致します。

今日のお花

クルメケイトウ・ルビーパフェ（市川信也会長）
センニンソウ（建部卓也君）

今日のお祝い　「おめでとうございます。心よりお慶び申し上げます。」

＊配偶者誕生日
　会田義明君（久美子夫人25日）

＊結婚記念日
　金井良雄君（25日）

今日の例会（2023年9月19日）

「NISAについて」
担当：本間裕介君

次回の例会（2023年9月26日）

「未定」
担当：稲場　淳君

世界に希望を生み出そう

例会「最近の住宅取得環境について」

担当：長岡正敏君

最近の住宅取得環境について

旭化成ホームズ株式会社

厚木支店

長岡 正敏

ここ数年、日本の戸建て住宅取得環境

主な外的環境の変化

①コロナの流行
②資材・土地価格の高騰
③低金利の継続、円安の加速
④光熱費の増大

消費者の変化

①リモートワークの促進（郊外移住）
②土地・建物価格高騰により、新規購入鈍化
③外国人の日本国内不動産の購入加速
④より省エネな住宅（ZEH）への関心
⑤住宅への価値観の変化

近年のマンション業界の動向

東京（23区）の新築マンションの価格は2023年の上半期、平均価格1億円を超える。

主に建築費用の高騰と地代の上昇により、物件価格を押し上げた形。

①新たな種地の減少による土地価格の上昇が顕著。
②建設労働者不足による人件費の上昇と建材価格の上昇もあり、建設コストは2015年と比べると+25%と大幅に上昇。
③新築よりは幅が小さいが、中古住宅や賃貸住宅も価格水準が上昇している。
④金融緩和策の影響を受けて、借り入れ金利が低金利、住宅ローン減税などが需要を下支えしている。

新たな用地の仕入れが難しくなってきている為、今後は再開発物件が増加すると考えられています。（大手デベロッパー）

新築住宅が取得しずらい、今後の価格上昇要因。

短期

①2024年の物流問題で、運送費増加、工期延長等の影響で価格上昇圧強まる。

②原油高止まり、今後の情勢の変化。

③国際問題（中国・台湾）の影響計り知れない

④自然災害リスク（南海トラフ・首都直下型地震等のリスク増大）30年以内発生確率70～80%

⑤大手ゼネコンの在庫（未着工）はまだまだ多い＝職人さんの需要は今後も増加＝価格上昇圧

価格上昇局面でも、個人が賢く良質な住宅を取得し、資産形成をする。知らないと損する時代。まさに資金繰りの変化が必要

①リバースモーゲージ型ローンの活用・・・主に建て替え・リフォームに最適。（年齢条件有り）

②残価設定型ローンで毎月返済額減額、減額資金運用で将来の備え・・・（土地を購入して家を建てる場合に最適）

③40～45年ローンで毎月返済額低減・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・・（建て替え・土地から購入時に最適）

④敷地分割分筆で、将来換金性のある土地を分けておく。・・・・・・・・・（広い土地での建て替えのリスクヘッジに最適）

個人住宅は資産価値の高い建物（長期耐用）にする事がとにかく重要

理由
①カーボンニュートラルの実現に向けて長寿命でライフサイクルCO2排出量が少ない長期優良住宅ストック
ZEH（ゼロエネルギーハウス）が世の中の主流になる。（それ以外は価値が下がる、なくなる？）

スクラップ＆ビルドの考え方は世の中に浸透しなくなり、それを抑制する力が今後もっと顕著になる。

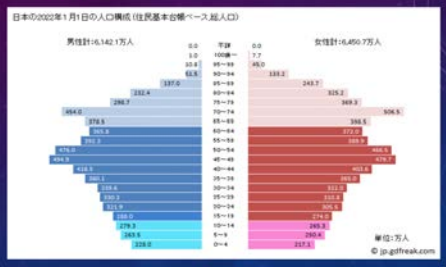
②上記理由により今後は、リフォームが主流の時代になってくる為、リフォームに対応できる長期対応躯体に価値が残る。

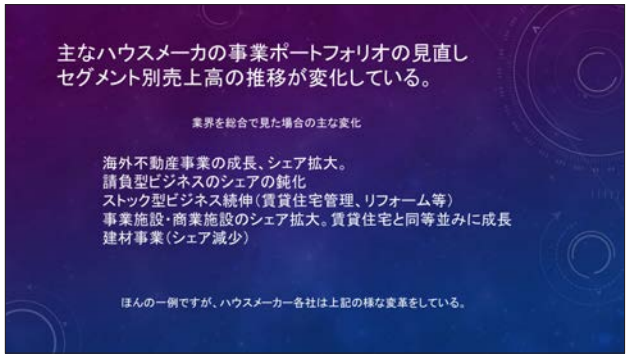
政府による市場成長の促進（住生活基本計画）

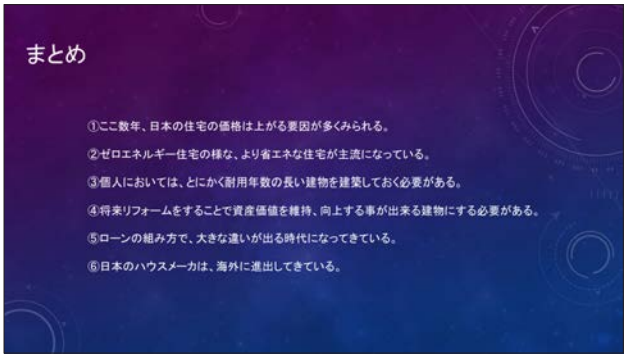
既存住宅流通及びリフォーム市場の規模を、2018年の12兆円から2030年に
14兆円に拡大する目標を掲げている。よって政策的な支援が期待される。

人口減の日本国内の新築市場は今後縮小傾向
リフォームは今後緩やかに拡大する見込み。

日本の人口分布







出席報告　＜会員 36 名、出席対象 31 名＞

8 月 29 日例会　　確定出席率 93.55％	9 月 12 日例会　　出席 26 名　欠席 5 名　出席率 83.87％
＜事後メイク＞ 相田　洋君（9月8日／厚木県央RC） 早嵜慶一郎君（9月8日／厚木県央RC）	＜欠席＞ 金井良雄君・常磐重雄君・前島憲司君・今井銀河君 滝澤　勇君